

DOCUMENTO PROGETTUALE FINALIZZATO ALLA STESURA DI UN PIANO PER L'ABITARE SOCIALE

Negli ultimi anni, a livello nazionale, regionale e locale si è rafforzato l'impegno per contrastare marginalità e povertà socio-economica, attraverso investimenti, servizi e personale dedicati. L'introduzione dei Livelli Essenziali di Prestazione Sociale (LEPS) ha sicuramente permesso l'accesso a risorse economiche che hanno migliorato la strutturazione dei servizi e superato approcci emergenziali, tuttavia la situazione sociale ed economica resta critica a causa di contesti in continuo mutamento, problemi emergenti e dinamiche sociali complesse.

Il recentissimo rapporto ISTAT sulla povertà 2024 (pubblicato il 14 ottobre u.s.) stima che sono oltre 2,2 milioni le famiglie in condizione di povertà assoluta - l'8,4% delle famiglie residenti – per un totale di 5,7 milioni di individui, il 9,8% dei residenti (entrambe le quote risultano stabili rispetto al 2023, quando erano pari rispettivamente a 8,4% e 9,7%).

L'incidenza della povertà assoluta fra le famiglie con almeno uno straniero è pari al 30,4%, sale al 35,2% nelle famiglie composte esclusivamente da stranieri, mentre scende al 6,2% per le famiglie composte solamente da italiani.

L'incidenza di povertà relativa tra le famiglie, pari al 10,9%, risulta anch'essa sostanzialmente stabile rispetto al 2023 (era 10,6%), coinvolgendo oltre 2,8 milioni di famiglie. In lieve crescita è l'incidenza di povertà relativa tra gli individui, che sale al 14,9% (dal 14,5% del 2023), coinvolgendo oltre 8,7 milioni di individui.

La povertà non è solo economica ma riguarda fragilità multiple: solitudine, precarietà lavorativa, disagio abitativo, povertà educativa.

La sua crescente rilevanza emerge in un contesto segnato da trasformazioni demografiche, mutamenti nei modelli familiari, crisi sanitarie, instabilità economiche tra globalizzazione e ritorno a politiche protezionistiche, processi di urbanizzazione, digitalizzazione, transizione ambientale e un welfare dal futuro sempre più incerto.

A questo si aggiunge il tema dell'abitare la cui criticità lo porta ad essere inquadrato come “un fatto sociale” che coinvolge l'intera comunità e che induce ad un cambiamento, non solo lessicale, del suo inquadramento. Oggi non ha più senso parlare “di politiche per la casa” con una visione limitata agli interventi sull'edilizia popolare ma “di politiche per l'abitare”, includendo in questo la complessità dei bisogni sociali e la totalità della sfera abitativa. Il rapporto ISTAT sopra richiamato evidenzia che nel 2024, il 18,0% delle famiglie residenti in Italia paga un affitto per l'abitazione in

cui vive; il 73,5% possiede, invece, un'abitazione di proprietà (il restante 8,5% si riferisce ad abitazioni in usufrutto o uso gratuito).

Il numero delle famiglie in affitto assolutamente povere supera di poco il milione, l'incidenza si attesta al 22,1% contro il 4,7% registrato tra quelle che vivono in abitazioni di proprietà (quasi 916mila famiglie); tra le famiglie in usufrutto e uso gratuito l'incidenza di povertà assoluta è pari all'11,5% (260mila famiglie).

Tra le famiglie in affitto, l'incidenza di povertà assoluta è più elevata se la persona di riferimento ha fra i 45 e i 54 anni di età (27,3%) ed è più contenuta se ha almeno 65 anni (17,7%). Le famiglie in affitto interamente composte da italiani evidenziano valori dell'incidenza di povertà assoluta più che dimezzati rispetto a quelli delle famiglie con almeno uno straniero (rispettivamente 15,2% e 37,2%); da segnalare come tra le famiglie assolutamente povere con stranieri il 75,9% viva in affitto, soltanto il 14,1% abbia una casa di proprietà e il restante 10% un'abitazione in usufrutto o a titolo gratuito (i valori sono, rispettivamente, pari al 33,0%, al 54,5% e al 12,5% tra le famiglie povere di soli italiani).

Nelle famiglie in povertà assoluta dove sono presenti minori, l'incidenza di povertà per quelle che vivono in affitto è pari al 32,3%, mentre per quelle proprietarie di un'abitazione si ferma al 6,1%.

L'affitto medio per le famiglie in povertà assoluta è pari a circa 373,18 euro mensili, contro i circa 437 euro pagati dalle famiglie che non sono in condizione di povertà.

Inoltre, il 16,0% delle famiglie in povertà assoluta che vivono in casa di proprietà paga un mutuo (contro il 19,6% delle famiglie non povere). Sebbene il mutuo non rientri nella definizione di spesa per consumi poiché è finalizzato ad accrescere il patrimonio immobiliare, per le famiglie su cui grava questa spesa, l'esborso limita in modo rilevante le risorse economiche da destinare alle spese per consumo.

Ci si trova in questo contesto ad affrontare problemi dai confini incerti, interconnessi, per i quali mancano quadri conoscitivi chiari e la cui risoluzione in un ambito può crearne altri altrove.

Questo scenario rende, quindi, necessaria una visione proattiva e l'adozione di strumenti innovativi per affrontare una crisi abitativa che non è più un'emergenza congiunturale ma una crisi sistemica e ormai stabilizzata.

Le principali criticità che ostacolano il diritto dell'abitare sono:

- cambiamento della platea e difficoltà di accesso: negli ultimi anni, la platea a cui si rivolgono le politiche abitative si è ampliata. Se in passato riguardava una frangia di

popolazione relativamente piccola, oggi include i cosiddetti “working poor” tra cui le famiglie monoreddito, con figli, con lavori discontinui;

- mancanza di adeguamento dell’offerta immobiliare ai cambiamenti sociali: l’offerta immobiliare attuale è spesso inadeguata rispetto alle mutate esigenze della società. Si affittano sempre meno case con molte stanze e sempre più appartamenti per nuclei monofamiliari o mononucleari;
- crescita sproporzionata dei prezzi rispetto ai redditi. A Vicenza negli ultimi 10 anni si registra un incremento dei prezzi del paniere del 22,1%, mentre i redditi solo del 15,1%.

Sempre a Vicenza le spese per abitazione e consumi sono cresciute del 43% (dati rapporto CISL 2025).

Il disagio abitativo ha , quindi, natura multidimensionale che spesso include incertezza economica, marginalità sociale e vulnerabilità sanitaria. Le famiglie che vivono in condizioni abitative precarie sono più esposte a rischi di esclusione sociale, difficoltà educative per i figli, problemi di salute e instabilità lavorativa.

Il quadro che ne deriva pone, quindi, la questione abitativa sempre più centrale nell’accompagnamento delle fragilità. Disporre di una casa significa avere una protezione, un rifugio sicuro, utile a promuovere la dignità , il benessere e a rafforzarne l’inclusione e la partecipazione alla vita attiva e comunitaria.

Il disagio abitativo ha , quindi, natura multidimensionale che spesso include incertezza economica, marginalità sociale e vulnerabilità sanitaria. Le famiglie che vivono in condizioni abitative precarie sono più esposte a rischi di esclusione sociale, difficoltà educative per i figli, problemi di salute e instabilità lavorativa.

Il quadro che ne deriva pone, quindi, la questione abitativa sempre più centrale nell’accompagnamento delle fragilità. Disporre di una casa significa avere una protezione, un rifugio sicuro, utile a promuovere la dignità , il benessere e a rafforzarne l’inclusione e la partecipazione alla vita attiva e comunitaria.

Per analizzare e cercare di dare risposta ai bisogni abitativi emergenti è ora necessario che la pluralità dei soggetti coinvolti (pubblici, associazioni, cooperative, privati) facciano rete ed integrino le diverse competenze.

Costruire un futuro equo delle politiche dell’abitare richiede una visione etica e un impegno sociale condiviso che vada oltre la frammentazione istituzionale e la mancanza di coordinamento.

Obiettivi del Piano

Il piano intende:

- **Riorganizzare e ottimizzare le risorse** disponibili;
 - **Rispondere in modo concreto** ai bisogni emergenti;
 - **Coinvolgere attivamente** tutte le parti sociali.
-

Fattori che rendono urgente l'intervento

- Chiusura imminente della struttura di via Giordano (bassa soglia) a seguito di esproprio per lavori TAV;
 - Cambiamento del profilo delle famiglie e dei singoli che non accedono al mercato privato (più famiglie con minori, famiglie con capacità reddituale ma con unico stipendio o lavoratori con salari intermittenti);
 - Incremento del numero degli sfratti con accoglienza impropria di mamme e bambini in strutture di accoglienza anche a bassa soglia pur di garantire agli stessi un ricovero temporaneo;
 - Maggiore disponibilità di alloggi stralciati dall'ERP in base all'art.46 della L.R. 39/17 e già autorizzati dalla Giunta Regionale del Veneto con due distinti Accordi di Programma da destinare ad accoglienza temporanea;
 - Accesso a **fondi statali ed europei** (PNRR – PON – QSFP) per il recupero e l'efficientamento degli immobili;
 - Potenziale coinvolgimento del **privato sociale** e di **enti economici** attraverso co-programmazione e co-progettazione, specialmente per aiutare chi è in fascia grigia (lavoratori poveri).
-

Glossario

Secondo la classificazione ETHOS “Tipologia europea sulle condizioni di senza dimora”, si possono distinguere le seguenti situazioni:

- **senza tetto** (senza riparo di alcun genere, dormendo in modo approssimativo)
- **senza casa** (con un posto dove dormire ma temporaneamente nelle istituzioni o nei rifugi)

- **sistemazioni inadeguate** (in roulotte su campeggi illegali, in alloggi inadeguati, in sovraffollamento estremo)
- **sistemazioni insicure** (minacciati di grave esclusione a causa di tenute insicure, sfratti, violenza domestica, persone con redditi insufficienti per accedere agli affitti di mercato, "working poor")

Definizioni delle strutture

Dormitori: strutture ad ampia ricettività di accoglienza notturna esclusivamente come soluzione emergenziale, temporanea e di transito. Gli operatori sono sempre presenti nelle ore di apertura della struttura.

Centro residenziale (conosciuto anche come Albergo Cittadino): strutture di accoglienza dotate di servizi (sportelli di orientamento, mensa, docce, accompagnamento educativo) che ospitano persone per lo più in situazioni di cronicità sociale e che non hanno al momento competenze e/o strumenti per progetti di autonomia. Gli operatori sono sempre presenti. Le persone partecipano alla spesa in base al regolamento comunale.

Social housing, declinato in:

- **Housing led e housing temporanei in coabitazione:** appartamenti in cui convivono più persone. L'inserimento avviene su progetto sociale o socio-sanitario. Le persone condividono spazi inclusa la camera da letto se adeguata. Gli operatori garantiscono una presenza significativa nel corso della giornata. Alcuni progetti possono configurarsi come appartamenti protetti o progetti di abitare supportato. Le persone partecipano alla spesa in base al regolamento comunale.
- **Co-housing:** unità immobiliari in cui ogni nucleo ha la disponibilità di un alloggio e si condividono spazi e servizi comuni. I co-housing sono finalizzati anche a garantire l'accesso alla casa a target di vulnerabili, sviluppando anche progetti di welfare generativo. Alcuni progetti possono configurarsi come appartamenti protetti o progetti di abitare supportato. Le persone partecipano alla spesa in base al regolamento comunale.
- **Housing first** (appartamenti conosciuti come per il disagio abitativo): appartamenti di civile abitazione assegnati a persone o nuclei familiari- extra assegnazione ERP- per rispondere a situazioni di disagio abitativo. Possono prevedere forme di monitoraggio sociale. Le persone pagano un affitto calmierato.
- **Alloggi sociali** (Decreto Ministeriale 22 aprile 2008): unità residenziali, prevalentemente ERP, date in locazione permanente che tutelano la coesione sociale e riducono il disagio

abitativo per chi non può accedere al mercato libero. Possono essere attuati con il coinvolgimento pubblico, privato, non profit, e la progettazione partecipata.

I numeri a Vicenza

Dati certificati 2024 (dove non espressamente indicata altra data)

Persone senza tetto (in strada):

- tra le 15 e le 30 persone, con una media di 10 bivacchi a notte
- maggioranza uomini, per lo più stranieri irregolarmente presenti sul territorio, persone con problematiche legate all'assunzione di sostanze e alcol, persone che rifiutano l'accoglienza in strutture.

Persone senza casa (accolte in strutture pubbliche o del privato sociale):

- nei dormitori: 280 persone complessivamente accolte presso le strutture pubbliche e del privato sociale (il numero totale tiene conto che alcune persone hanno utilizzato entrambe le strutture);
- nel Centro Residenziale (albergo cittadino): 135 persone, di cui 59 facenti parte di nuclei familiari, di cui 35 minori accolti; 7 minori stranieri non accompagnati;
- negli housing led e housing temporanei in coabitazione: n. 225 persone, di cui:
 - 116 negli housing del Comune di Vicenza, incluso progetto SAI e progetto housing temporaneo PNRR,
 - 25 negli housing del privato sociale,
 - 12 in co-housing di abitare supportato con disagio psichico,
 - 72 persone (inclusi minori) in progetti educativi/abitativi;
- nei co-housing: 74 anziani di cui:
 - 24 negli appartamenti protetti del Comune di Vicenza,
 - 50 negli appartamenti protetti presso la Residenza Proti – Vajenti – Malacarne dell'IPAB di Vicenza;
- housing first - appartamenti per il disagio abitativo: 166 persone di cui :
 - 100 in appartamenti gestiti dal Comune di Vicenza (n. 35 contratti di sublocazione),
 - 66 persone in appartamenti della Caritas.

Persone in situazione di sistemazioni insicure o inadeguate

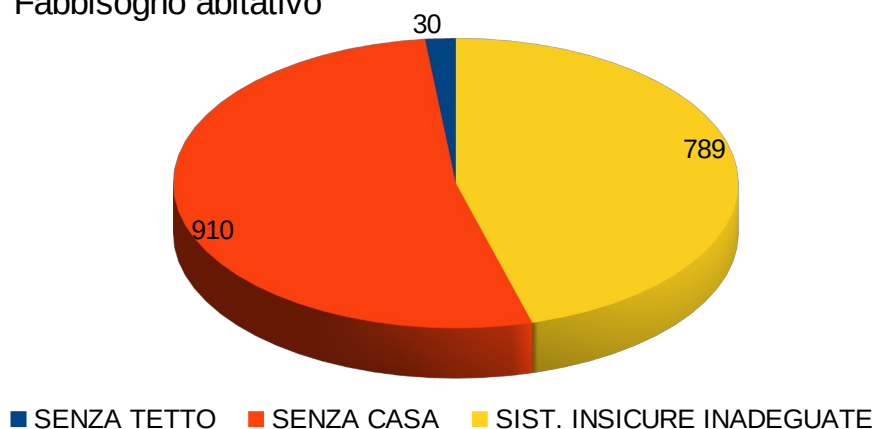
789 persone di cui:

- 18 nuclei sottoposti a sfratto per morosità incolpevole, per un totale di 57 persone (dati 2023- Bando ERP),
- 61 nuclei privi di alloggio da almeno 1 anno, per un totale di 120 persone (dati 2023 - Bando ERP),

- 205 nuclei di persone sole con figli a carico, per un totale di 536 persone (dati 2023 - Bando ERP),
- 22 nuclei sottoposti a procedure di sfratto in carico ai servizi sociali per un totale di 76 persone (dati 2024).

(nel totale non vengono sommate le 128 persone che hanno fatto domanda di alloggio ERP accolte nelle strutture pubbliche)

Fabbisogno abitativo



Obiettivi

Nei prossimi anni l'obiettivo principale sarà rafforzare la risposta strutturale al bisogno abitativo, offrendo soluzioni adeguate alle diverse situazioni.

Per le persone senza tetto o senza casa, la programmazione si ispira al Piano Nazionale per gli interventi e i servizi sociali di contrasto alla povertà 2021-2023 e al modello "Housing First" che riconosce l'abitare come diritto umano e promuove l'autonomia attraverso alloggi in coabitazione o appartamenti supportati. Le azioni prioritarie comprendono la realizzazione di strutture di accoglienza per persone fragili, il potenziamento della presa in carico multidisciplinare, lo sviluppo di agenzie sociali per la casa e un forte raccordo con i servizi sanitari, sociali e giudiziari.

L'approccio mira a ridurre il ricorso a dormitori e comunità a bassa soglia, privilegiando invece forme di accoglienza diffusa e abitare supportato, in particolare per anziani, donne vittime di violenza, persone con disabilità o fragilità psichiche. Rimarranno comunque necessarie strutture di pronto intervento per situazioni di emergenza estrema ma sempre integrate con i servizi di base come mensa, docce e assistenza.

Per chi vive in sistemazioni precarie o insicure, è essenziale incrementare l'Edilizia Residenziale Pubblica e contemporaneamente coinvolgere il settore economico e i proprietari immobiliari, così

da aumentare l'offerta di alloggi e prevenire l'ingresso delle famiglie sfrattate nelle strutture di emergenza.

Li dove possibile pensare forme di co-housing che possano garantire da una parte la riduzione delle spese di locazione dall'altro la tutela delle persone, in particolare se anziane.

Sul fronte dell'incremento dell'offerta è necessario valutare sia politiche incentivanti (ad esempio velocizzando i tempi amministrativi per l'edilizia convenzionata e per le pratiche edilizie nel caso di abitazioni destinate alla locazione) sia strumenti dissuasivi al non utilizzo di alloggi sfitti divenendo parte attiva nelle diverse sedi istituzionali.

Parallelamente è necessario accogliere le preoccupazioni dei piccoli proprietari pensando a forme di mediazione e di attenuazione del rischio di morosità e campagne informative per contrastare il ricorso ad affitti brevi che saturano il mercato immobiliare.

La riuscita del piano dipenderà dalla costruzione di alleanze tra enti pubblici (Prefettura, Comune di Vicenza quale capofila dell'ATS, Azienda ULSS 8 "Berica", ATER), enti del Terzo Settore, aziende e rappresentanze sindacali, in un'ottica di abitare solidale e inclusivo.

L'obiettivo di individuare strategie e strumenti condivisi consentirebbe, infatti, di valorizzare le risorse, evitando la competizione tra realtà tutte ugualmente impegnate per l'interesse comune.

Azioni e interventi

Si riportano di seguito le schede delle azioni e interventi che si intendono realizzare nei prossimi anni (entro il 2028) e che saranno alla base dei progetti esecutivi concordati con la rete degli enti pubblici e privati del territorio, nell'ottica di una co-programmazione e possibile co-progettazione delle attività.

1: GOVERNANCE E INTERVENTI TRASVERSALI	
AZIONE	INTERVENTI
TAVOLO PERMANENTE PER L'ABITARE	creazione di un tavolo permanente proprietari, agenti immobiliari, Caritas, associazioni datoriali e parti sociali
AGENZIA SOCIALE PER LA CASA	1) creazione di una <i>Social Rental Agency</i> per la mediazione degli affitti privati e per la consulenza 2) valutare la creazione di un fondo di garanzia per incentivare la locazione
ALLOGGI IN STRALCIO ERP AI SENSI DELL'ART. 46 L.R 39/2017	incrementare l'utilizzo di alloggi non assegnabili con graduatoria ERP (ad esempio per la necessità di lavori di riattamento impegnativi) attraverso progetti specifici realizzati con gli ETS

2: PER PERSONE SENZA TETTO E SENZA CASA

AZIONE	INTERVENTI
1) DORMITORIO INTEGRATO CON IL CENTRO RESIDENZIALE	riorganizzazione del servizio con collocazione presso la struttura di San Marco di parte degli ospiti;
2) TRASFORMAZIONE DELL'ALBERGO CITTADINO IN CENTRO RESIDENZIALE INTEGRATO	a) ridurre il numero di ospiti "impropri" della struttura con la collocazione di nuclei familiari e persone con sufficiente autonomia nei co-housing, b) compartimentare gli spazi dedicati al dormitorio e quelli per le accoglienze prolungate, c) trasferimento del Centro Servizi presso la sede del Centro Residenziale;
3) HOUSING LED E HOUSING TEMPORANEI IN COABITAZIONE	a) aumentare il numero di appartamenti da destinare all'abitare condiviso: <u>Viale d'Alviano + 18 appartamenti art. 46 + Contra' Corpus Domini + appartamenti PNRR disabilità</u> , b) incrementare/migliorare le competenze relative delle persone all'autonomia;
4) CO-HOUSING	a) rafforzare gli interventi educativi, b) aumentare le strutture al fine di ridurre il n. di nuclei familiari conviventi nello stesso alloggio: <u>appartamenti donne vittime violenza ATER + Via dei Mille + vicolo Cieco Retrone + appartamenti PNRR anziani</u> ;
5) ACCOGLIENZA DIFFUSA NEI TERRITORI DELL'AMBITO	possibilità di apertura di strutture di accoglienza (bassa soglia, co-housing, housing first) anche nei Comuni diversi dal Comune capoluogo, per l'accoglienza di persone prive di dimora residenti o provenienti da altri Comuni;
6) NUOVA STRUTTURA TEMPORANEA PER PERSONE SENZA CASA E SENZA TETTO CON PROBLEMI SANITARI	valutare la disponibilità di una ulteriore struttura per accoglienza straordinaria e temporanea di piccole dimensioni per persone con problematiche sanitarie in situazione di gravità non accoglibili nel centro residenziale;

3: PER PERSONE IN SITUAZIONE INSICURA / INADEGUATA

AZIONE	INTERVENTI
1) ALLOGGI ERP	incrementare il numero di alloggi disponibili per l'assegnazione ordinaria
2) HOUSING FIRST DISAGIO ABITATIVO	aumentare la disponibilità di alloggi destinati al disagio abitativo anche attraverso la collaborazione delle aziende e del Privato sociale
3) INCENTIVARE LA DISPONIBILITA' ALLA LOCAZIONE	valutare forme di semplificazione amministrativa per le pratiche di edilizia agevolata e i tempi per le autorizzazioni edilizie a fronte di disponibilità alla locazione valutare misure fiscali di incentivazione alla locazione / disincentivazione alla non locazione promuovere campagne informativi sui limiti degli affitti brevi

AZIONE	INTERVENTI
4) SOSTENERE I PICCOLI PROPRIETARI CON SOSTEGNI DIRETTI E/O INDIRETTI	individuare strumenti a garanzia dei piccoli proprietari al fine di favorire la locazione degli alloggi sfitti (a titolo di esempio: fondo di garanzia, contributi per ristrutturazione...) attivazione di servizi di mediazione abitativa per proprietari e aspiranti inquilini per l'accompagnamento nella ricerca di alloggi, nella corretta gestione degli stessi e nella prevenzione degli sfratti

CRONO-PROGRAMMA

2025:

- riattamento 7 appartamenti su 18 ERP, ex art. 46, con indennizzo IRICAV (housing led);
- acquisizione e arredamento dei nuovi alloggi housing led e dei nuovi alloggi co-housing;
- ricollocazione dei nuclei attualmente ospiti del centro residenziale presso gli housing led e i co-housing;
- avvio del Tavolo Abitare;
- co-progettazione Agenzia per la Casa;

2026

- riattamento 11 appartamenti su 18 ERP, ex art. 46, con indennizzo IRICAV (housing led);
- riattamento di 18 appartamenti su 54 ERP, ex art. 46, per alloggi sociali;
- acquisizione e collocazione presso i co-housing dei nuclei familiari: Debba, Via Bedin;
- entrata a regime dell'Agenzia per la Casa, progetti di implementazione dell'abitare sociale;

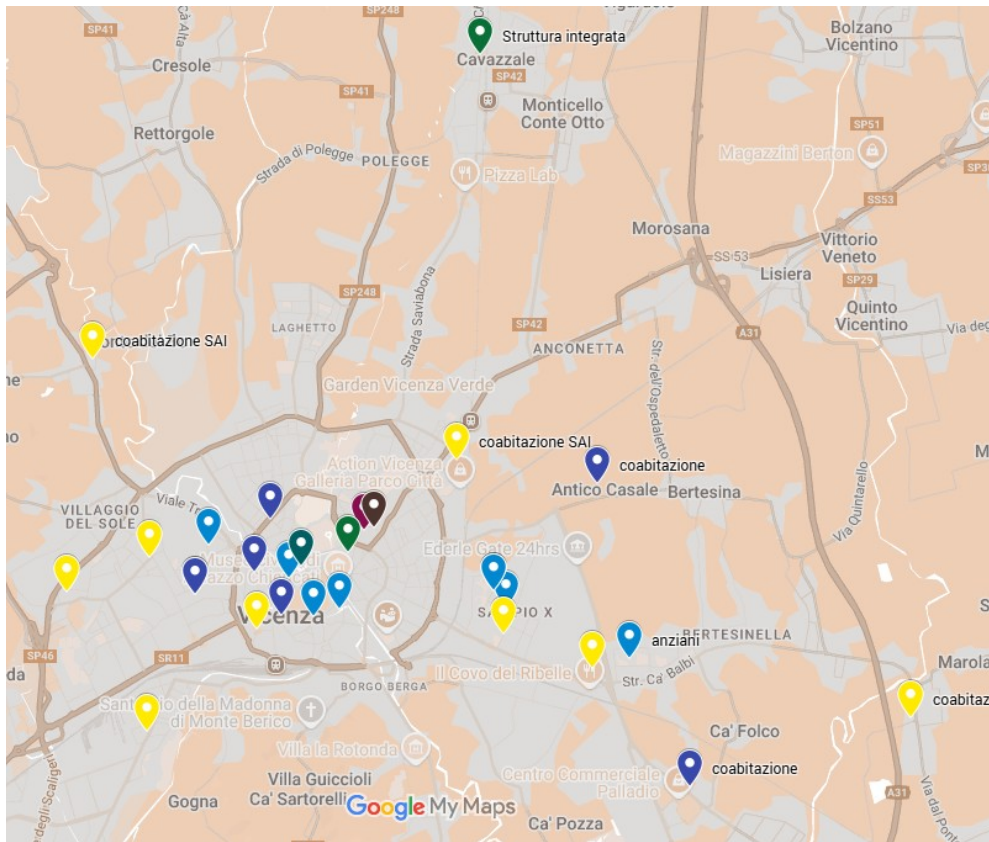
2027

- riattamento di 18 appartamenti su 54 ERP, ex art. 46, per alloggi sociali;

2028

- riattamento di 18 appartamenti su 54 ERP, ex art. 46, per alloggi sociali.

MAPPA DELLE STRUTTURE



Giallo: SAI
 Blu scuro: housing led
 Viola: housing temporanei
 PNRR
 Verde: dormitori e centro
 residenziale
 Azzurro: co-housing