

Definizione:

Per "housing sociale" si intende l'insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul libero mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata.

Finalità:

Migliorare la condizione delle persone con disagio abitativo, favorendo la formazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso all'interno del quale sia possibile, non solo accedere ad un alloggio adeguato, ma anche a relazioni umane ricche e significative

Rif. normativo in Italia (comma 2, art. 1 DM 22 aprile 2008):

È definito "alloggio sociale" l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

Destinatari:

nuclei familiari con un reddito complessivo superiore a € 15.000,00 e inferiore a € 37.951,00 (rif. Det. Dirigenziale n. 398/2023)



Il Programma dell’Abitare Sostenibile e Solidale della Regione Puglia è nato con l’intento di perseguire i seguenti obiettivi:

- avviare un programma di interventi di nuova costruzione di edifici di edilizia residenziale pubblica e sociale di tipologia nZEB a cura delle Agenzie Regionali per la Casa e l’Abitare e dei Comuni;
- promuovere la riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente di edilizia residenziale pubblica di proprietà delle ARCA e dei Comuni;
- ridurre il numero degli alloggi ultimati e invenduti, che appesantiscono e condizionano il mercato edilizio ed il sistema delle imprese edili, attraverso l’acquisizione di alloggi disponibili alla vendita ed acquisibili al patrimonio delle ARCA;
- completare e/o incentivare interventi di recupero, riqualificazione, ampliamento o nuova realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria nell’ambito di insediamenti di edilizia residenziale pubblica;
- incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente da parte dei privati da destinare o a prima cura del richiedente o da concedere a locazione a canone concordato.

Il programma si avvale di risorse finanziarie complessivamente pari a € 80.317.078,02 e si articola nelle linee di intervento come di seguito specificato:

Linea intervento 1

Dotazione finanziaria
€ 41.512.846,61

Soggetti Attuatori
Comuni e ARCA

Interventi ammessi
Nuova costruzione di edifici nZeb -
Recupero e/o manutenzione
straordinaria immobili di edilizia
residenziale pubblica sovvenzionata -
Acquisto di alloggi invenduti

Linea intervento 2

Dotazione finanziaria
€ 18.804.231,41

Soggetti Attuatori
Comuni

Interventi ammessi
Recupero, riqualificazione,
ampliamento o nuova realizzazione di
opere di urbanizzazione primaria e
secondaria nell’ambito di
insediamenti di edilizia residenziale
pubblica

Linea intervento 3

Dotazione finanziaria
€ 5.000.000,00

Soggetti Attuatori
Privati (persone fisiche)

Interventi ammessi
Recupero e/o manutenzione
straordinaria di alloggi che siano
destinati ad essere prima casa del
richiedente o da concedere in
locazione a canone concordato

Linea intervento 4

Dotazione finanziaria
€ 15.000.000,00

Soggetti Attuatori
Comuni e ARCA

Interventi ammessi
Nuova costruzione di alloggi sociali

Linee di intervento attivate con Avvisi Pubblici approvati con Determina Dirigenziale n. 194/2020

Il Programma dell’Abitare Sostenibile e Solidale della Regione Puglia è nato con l’intento di perseguire i seguenti obiettivi:

- avviare un programma di interventi di nuova costruzione di edifici di edilizia residenziale pubblica e sociale di tipologia nZEB a cura delle Agenzie Regionali per la Casa e l’Abitare e dei Comuni;
- promuovere la riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente di edilizia residenziale pubblica di proprietà delle ARCA e dei Comuni;
- ridurre il numero degli alloggi ultimati e invenduti, che appesantiscono e condizionano il mercato edilizio ed il sistema delle imprese edili, attraverso l’acquisizione di alloggi disponibili alla vendita ed acquisibili al patrimonio delle ARCA;
- completare e/o incentivare interventi di recupero, riqualificazione, ampliamento o nuova realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria nell’ambito di insediamenti di edilizia residenziale pubblica;
- incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente da parte dei privati da destinare o a prima casa del richiedente o da concedere a locazione a canone concordato.

Il programma si avvale di risorse finanziarie complessivamente pari a € 80.317.078,02 e si articola nelle linee di intervento come di seguito specificato:

Linea intervento 1

Dotazione finanziaria
€ 41.512.846,61

Soggetti Attuatori
Comuni e ARCA

Interventi ammessi
Nuova costruzione di edifici nZeb -
Recupero e/o manutenzione
straordinaria immobili di edilizia
residenziale pubblica sovvenzionata -
Acquisto di alloggi invenduti

Linea intervento 2

Dotazione finanziaria
€ 18.804.231,41

Soggetti Attuatori
Comuni

Interventi ammessi
Recupero, riqualificazione,
ampliamento o nuova realizzazione di
opere di urbanizzazione primaria e
secondaria nell’ambito di
insediamenti di edilizia residenziale
pubblica

Linea intervento 3.0

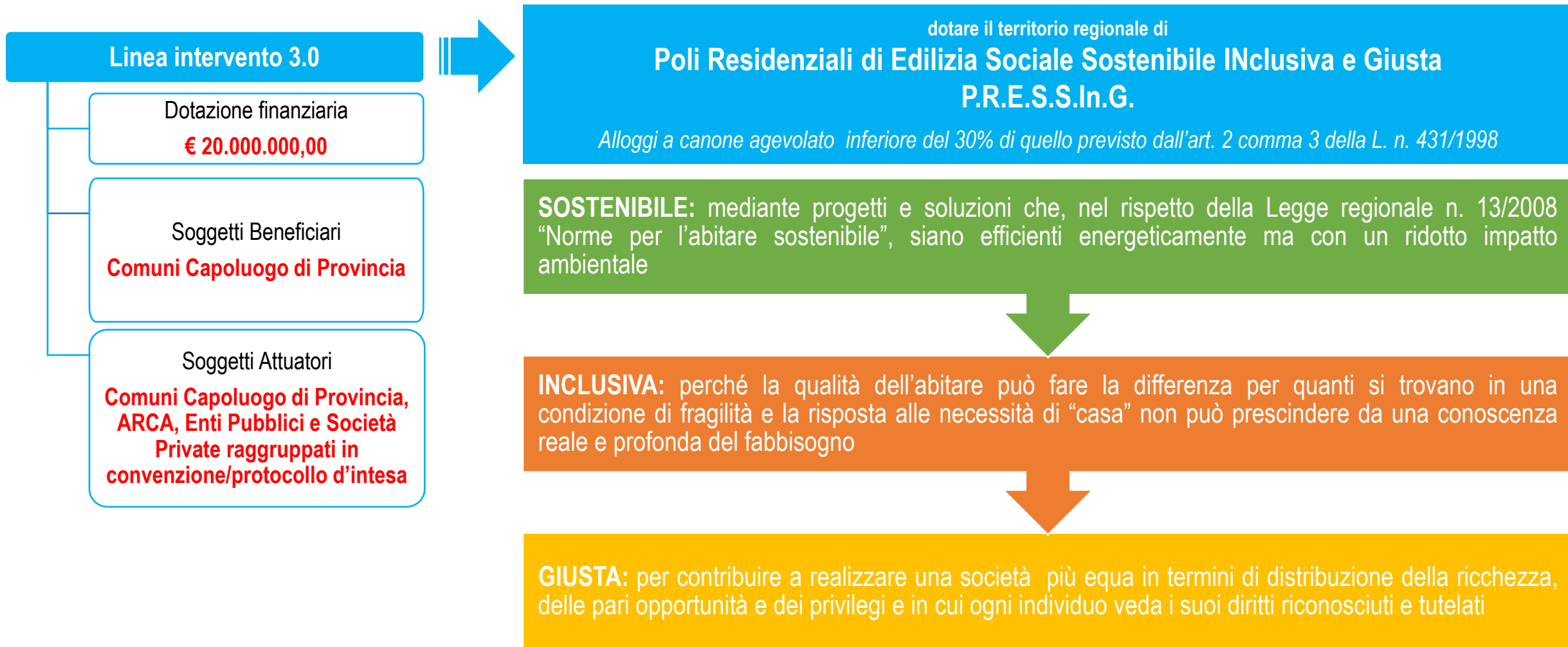
Dotazione finanziaria
€ 20.000.000,00

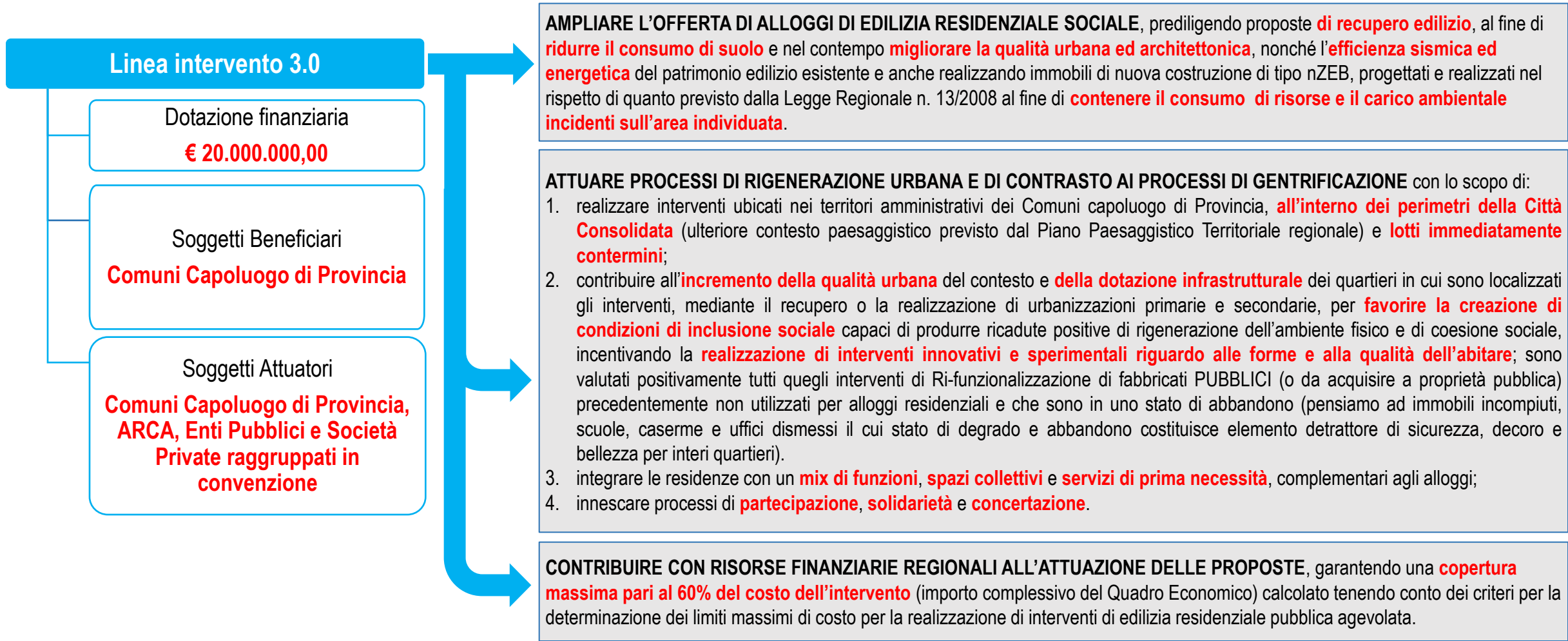
Soggetti beneficiari
Comuni capoluogo di Provincia

Interventi ammessi
Incremento del n. di alloggi ERS
attraverso operazioni di recupero del
patrimonio edilizio esistente o di
nuova costruzione

Linee di intervento attivate con Avvisi Pubblici approvati con Determina Dirigenziale n. 194/2020

Attivata con DGR n. 1748 del 30/11/2023





Linea intervento 3.0

Dotazione finanziaria

€ 20.000.000,00

Soggetti Beneficiari

Comuni Capoluogo di Provincia

Soggetti Attuatori

Comuni Capoluogo di Provincia,
ARCA, Enti Pubblici e Società
Private raggruppati in
convenzione

Fonte Dati:

MEF

URL:

[https://www1.finanze.gov.it/finanze/analisi_stat/public/index.php?search_class\[0\]=cCOMUNE&opendata=yes](https://www1.finanze.gov.it/finanze/analisi_stat/public/index.php?search_class[0]=cCOMUNE&opendata=yes)

Dichiarazione:

2023 anno imposta 2022

comune	n. contribuenti	frequenza contribuenti nella fascia di reddito da € 0,00 a € 10.000,00	frequenza contribuenti nella fascia di reddito da € 10.000,00 a € 15.000,00	frequenza contribuenti nella fascia di reddito da € 15.000,00 a € 26.000,00	Totale contribuenti nelle 3 fasce di reddito	% totale su base comunale su totale su base regionale
ANDRIA	60.545	22.881	9.852	15.939	49.672	10,34%
BARI	214.196	59.006	25.625	55.102	139.733	29,09%
BARLETTA	58.274	22.264	8.040	14.654	44.958	9,36%
BRINDISI	52.592	15.637	6.667	13.403	35.707	7,43%
FOGGIA	94.115	29.738	11.552	24.373	65.663	13,67%
LECCE	64.318	18.656	7.441	14.523	40.620	8,46%
TARANTO	117.617	32.914	13.574	32.233	78.721	16,39%
TRANI	33.948	12.201	4.472	8.591	25.264	5,26%
TOTALE	695.605	213.297	87.223	178.818	480.338	

comune	riparto della dotazione finanziaria (max 60% del QTE)	importo minimo del QTE di progetto	importo dei lavori (64,5% dell'importo del QTE di progetto)*	Superficie complessiva **	n. Alloggi realizzabili ***	n. posti letto ****
	€	€	€	mq	unità	unità
ANDRIA	2.068.000,00	3.446.667,00	2.223.656,00	1.394,00	16	48
BARI	5.818.000,00	9.696.667,00	6.255.914,00	3.922,00	45	135
BARLETTA	1.872.000,00	3.120.000,00	2.012.903,00	1.262,00	15	45
BRINDISI	1.487.000,00	2.478.333,00	1.598.925,00	1.002,00	12	36
FOGGIA	2.734.000,00	4.556.667,00	2.939.785,00	1.843,00	21	63
LECCE	1.691.000,00	2.818.333,00	1.818.279,00	1.140,00	13	39
TARANTO	3.278.000,00	5.463.333,00	3.524.731,00	2.210,00	26	78
TRANI	1.052.000,00	1.753.333,00	1.131.183,00	709,00	8	24
TOTALE	20.000.000,00	33.333.333,00	21.505.376,00	13.484,00	156	468

• Ipotizzando: Spese generali 15% - Imprevisti 10% - IVA 10% - Urbanizzazioni 10% - Allacci 5% - Varie 5%

** Superficie Complessiva = Superficie Utile + Superficie non residenziale + Superficie parcheggi (se coperti) → assumendo il max costo a mq di real. tecnica del recupero pari a di € 1.595,00 (DGR 1941/2023)

*** Ipotizzando che la Superficie Utile sia il 75% della Superficie Complessiva e il taglio degli alloggi sia di 65 mq netti

**** n. 3 posti letto ad alloggio



Linea intervento 3.0**GARANTIRE PARTECIPAZIONE,
SOLIDARIETA' E CONCERTAZIONE**

- Attivare e favorire processi partecipativi dei futuri assegnatari per facilitare l'integrazione nel contesto esistente
- Favorire il raccordo con altri attori sociali per specifiche categorie (bambini, adolescenti, anziani, disabilità, fragilità familiari)
- Promuovere il sostegno reciproco e attività di socializzazione
- Attuare la concertazione degli interessi pubblici e privati (es. convenzionamenti di servizi privati di pubblica utilità)

INFORMAZIONE

CONSULTAZIONE

CO-PROGETTAZIONE

ATTUAZIONE

CO-GESTIONE

INFORMAZIONE

Attivare i canali informativi a livello locale per condividere l'avvio dell'iniziativa con attori istituzionali, con i vari gruppi di interesse del mondo no profit/profit e con la comunità. Creare una base di conoscenza comune e condivisa e consentire ai vari gruppi di partecipare in maniera consapevole.

CONSULTAZIONE

IDENTIFICAZIONE DELL'AREA
BERSAGLIO E DEL GRUPPO TARGET

Coinvolgimento servizio tecnico-patrimonio e soggetti pubblici per identificare l'**area oggetto di intervento** e l'eventuale immobile oggetto di intervento;
servizi sociali, sindacati, ETS per identificare le tipologie dei futuri assegnatari e **delineare il profilo della fascia grigia e della domanda abitativa espressa**

IDENTIFICAZIONE BISOGNI,
CRITICITA' E RISORSE A LIVELLO DI
AREA BERSAGLIO

partecipazione con la comunità di accoglienza al fine di favorire la creazione di condizioni di inclusione sociale, l'identificazione di servizi di comunità e infrastrutture di quartiere da realizzare ma anche l'eventuale presenza di risorse fisiche/sociali da valorizzare



CO - PROGETTAZIONE

DEFINIZIONE INTERVENTI FISICI

DEFINIZIONE INTERVENTI IMMATERIALI

**IDENTIFICAZIONE DEL
GESTORE SOCIALE**

PIANO DI GESTIONE SOCIALE

Sviluppo dell'idea progettuale da parte del professionista incaricato

Definizione di iniziative di animazione sociale e territoriale da parte di ETS sulla base delle necessità emerse in fase di identificazione

Condivisione del progetto con la comunità insediata e recepimento osservazioni/proposte, con particolare riguardo agli spazi pubblici di quartiere

Soggetto avente competenze di Community Manager in grado di proporre, gestire e attuare un nuovo modello organizzativo di gestione degli alloggi in cui le attività connesse all'amministrazione degli immobili si completano con attività di animazione sociale e gestione delle relazioni tra le persone che vi abitano facendo leva sul coinvolgimento dei residenti e del quartiere con il fine di costruire comunità collaborative

GESTORE SOCIALE

Competenze/capacità:

- possesso di risorse umane e tecniche;
- conoscenza e applicazione di tecniche e strumenti di progettazione partecipata e co-design;
- esperienza di facilitazione di gruppi di lavoro;
- conoscenza del sistema territoriale dei servizi e delle reti locali di sostegno;
- capacità di attivazione partenariati ed esperienza in attività multiattore con soggetti istituzionali, sociali ed economici;
- conoscenze informatiche riferite alla gestione di banche dati, utilizzo di app su piattaforme mobili e social media, utilizzo di soluzioni smart a livello di quartiere e di alloggio

Compiti/attività:

- costruzione della comunità di abitanti in fase di pre insediamento con i futuri inquilini
- accompagnamento all'inserimento nell'alloggio e al rispetto delle regole di utilizzo dell'alloggio e delle parti comuni, monitoraggio sul puntuale versamento dei canoni di locazione; prevenzione, gestione e risoluzione della morosità
- attivazione della comunità insediata nell'elaborazione, sviluppo e gestione di progetti, iniziative e attività collaborative da organizzare in qualità di futuri residenti anche in collaborazione con i residenti del quartiere
- promozione e gestione di forme di partecipazione sociale nella cura degli spazi condominiali e nella gestione di servizi alla residenza;
- gestione collaborativa di forme di supporto e inclusione di soggetti svantaggiati;
- orientamento e accompagnamento ad altri servizi abitativi al mutare della condizione economica del nucleo familiare;



ATTUAZIONE

AFFIDAMENTO LAVORI E
REALIZZAZIONE INTERVENTO

AFFIDAMENTO SERVIZI DI ANIMAZIONE
TERRITORIALE e SOCIALE

IDENTIFICAZIONE DEL
GRUPPO DI ASSEGNATARI

La fase informativa accompagna l'intero percorso

Organizzazione giornate formative e di sensibilizzazione su temi della sostenibilità ambientale e sociale e su possibili nuovi modelli collaborativi di gestione dei beni pubblici comuni
Organizzazione visite al cantiere

Sulla base dell'identificazione svolta, il Comune approva apposito Avviso pubblico per la selezione dei futuri inquilini.

L'Avviso richiamerà le finalità della Linea 3.0 del programma PRESSING indicate nella DGR n. 1748/2023 e specificherà che l'assegnazione degli alloggi sarà accompagnata dalla progettazione partecipata di una serie di spazi e servizi di comunità dedicati agli inquilini dei nuovi alloggi ma anche ai residenti del quartiere e della città per la costruzione di una comunità abitativa inclusiva collaborativa e giusta

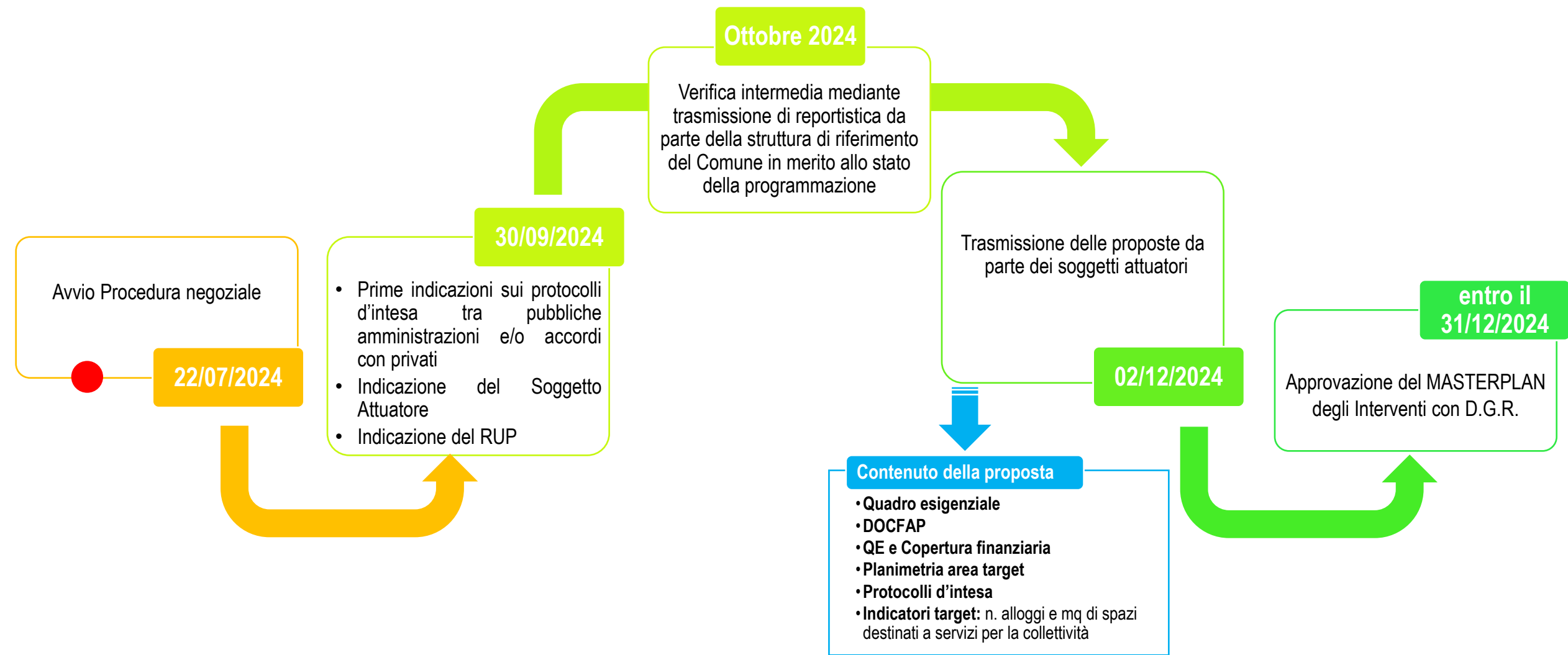


CO-GESTIONE**ATTIVITA' DI ANIMAZIONE
TERRITORIALE e SOCIALE**

Coinvolgimento da parte di ETS della comunità di residenti nelle attività di animazione territoriale
Sottoscrizione Patti di collaborazione per la cura dei beni comuni

**ATTIVAZIONE DEL GRUPPO DI
INQUILINI**

Fase di sgancio del Comune e subentro del Gestore Sociale nella conduzione del processo partecipativo
Il Gestore Sociale avvia le attività previste nel Piano di gestione Sociale





Apertura sul sito ORCA Puglia di uno spazio dedicato al programma con una sezione per le FAQ
Le richieste di chiarimento devono essere inviate alla pec:
sezione.politicheabitative@pec.rupar.puglia.it