

AZIENDE CASA

**La gestione sociale
dell'edilizia residenziale pubblica**

Roma 7 febbraio 2018

Presidenza del Consiglio dei Ministri

Sala Polifunzionale



Una riflessione sulle politiche sociali della casa

Alessandra Busato. Federcasa

Le Aziende Casa in rapporto ai nuovi bisogni della società

- **Riflessione sui dati Nomisma**
- **Il ruolo delle Aziende Casa nella complessa realtà odierna**
- **Un ripensamento delle politiche e strategie abitative in un'ottica sistemica integrata**
- **Una proposta di sperimentazione**



Il punto di partenza: l'indagine sulle attività sociali

+ **Investimento delle Aziende Casa nelle attività sociali**

- prevenzione morosità
- azioni per favorire la mobilità all'interno degli alloggi (anziani soli, disabili, ecc)
- risoluzione conflittualità
- contrasto alle occupazioni abusive e prevenzione degli sfratti
- violazioni contrattuali e riscossione affitti
- sportelli utenza
- attivazione servizi sociali



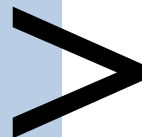
Il punto di partenza: l'indagine sulle attività sociali

- **Disomogeneità nella concezione delle attività sociali (es. nella mediazione)**
 - **luogo** (abitazione/ufficio);
 - **modalità:** gestione del reclamo o analisi diretta dei bisogni da parte dell'Azienda, sportelli/operatori presso condomini/incontri per risoluzione conflitti/attivazione servizi sociali.
- **Squilibri, scarsa diffusione e strutturazione dell'organizzazione aziendale**
 - **formazione**
 - **struttura aziendale** (piante organiche)
 - **valutazione** (Nord / Sud+ grandi aziende > 10.000 alloggi / piccole)
- **Diversità/squilibri nel rapporto con la rete**



Quale possibile riflessione

- Aumento della complessità della società
- Progressivo invecchiamento della popolazione
- Incremento marginalità/esclusione sociale/conflictualità
- Aumento incidenza popolazione migrante
- Trasformazione della famiglia
- Precarietà del lavoro



- Quale futuro
- Quale adeguatezza rispetto alla società
- Quale ruolo, compiti e mission



L'innovazione possibile: per un nuovo modello aziendale

- 1. La ragione di esistere**
- 2. L'organizzazione e la natura dei servizi erogati**
- 3. Il ruolo delle Aziende Casa all'interno delle Politiche Sociali**



Sulla ragione di esistere

- **Funzione strategica delle Aziende Casa**
- **Mission delle Aziende Casa**
- **Esistono degli obblighi di fronte alla società in termini di risposta ai bisogni?**
- **Solo casa o altro?**



Sull'organizzazione e la natura dei servizi erogati

- **Quale output aziendale**
- **Quale coerenza/adequatezza dell'output aziendale rispetto ai bisogni della società**
- **Quale coerenza organizzativa rispetto agli obiettivi aziendali**



Le Aziende Casa in un modello sistemico / integrato

Quale ruolo all'interno delle Politiche Sociali

- Gestione integrata del disagio socio-abitativo
 - Disagio socio-sanitario
 - Disagio educativo
 - Sicurezza periferie
- Quale rapporto con la scuola + ASL + Forze dell'Ordine
- Prevenzione (disagio sociale, dispersione scolastica e violenza)
- Quale ruolo e protagonismo rispetto al privato sociale



Da dove partire: elementi di conoscenza

Gli strumenti organizzativi e gestionali

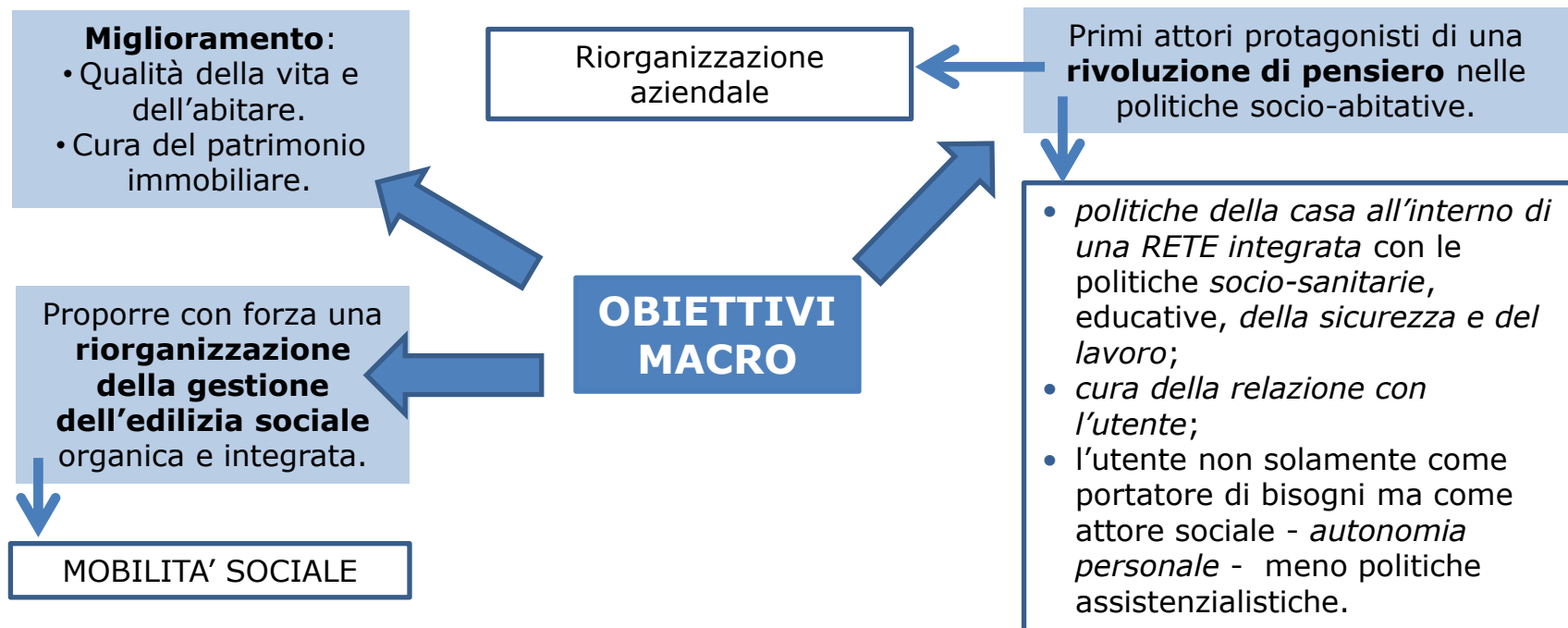
- Struttura di base: (+/- rigidità e flessibilità, precarietà e destrutturazione)
- Processi operativi (trasparenza, velocità, ripetitività, standardizzazione)
- Processi sociali (flessibilità)

L'input

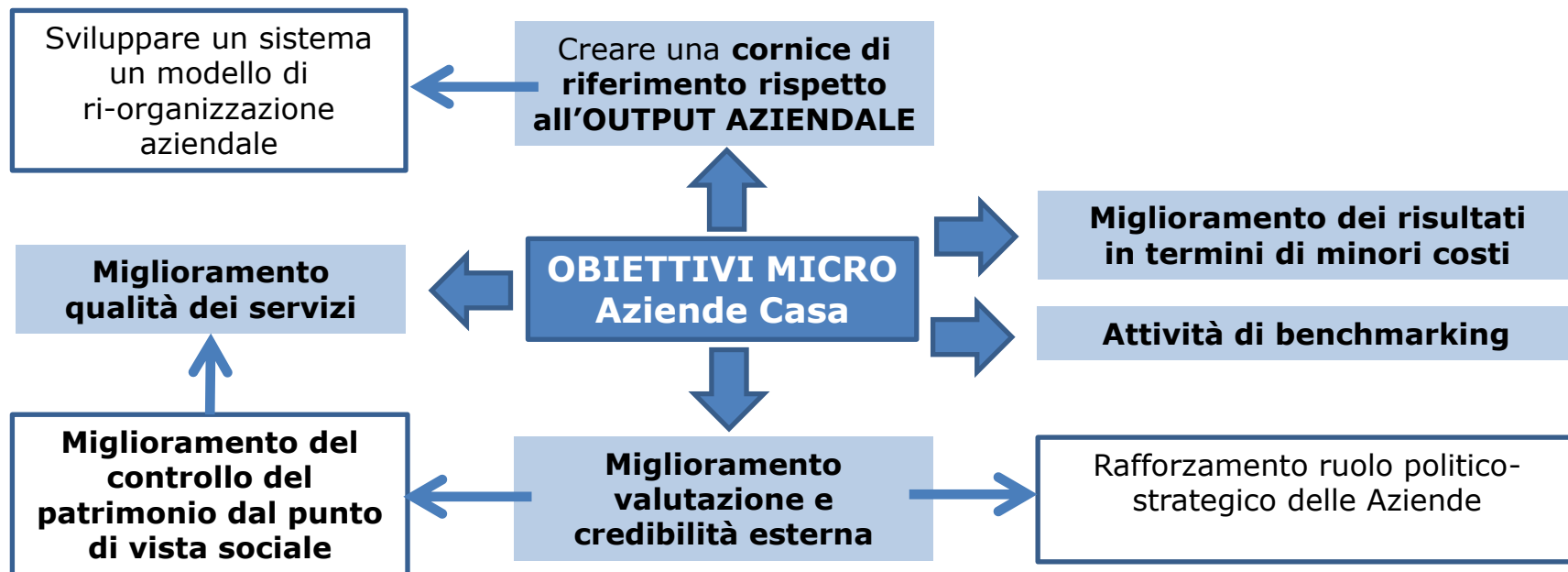
- bisogni
- risorse economiche
- competenze e attitudini



Obiettivi macro



Obiettivi micro Aziende Casa



Lo strumento



Le sperimentazioni: oggetto di analisi

- **Dati quantitativi: analisi dell'organizzazione**
- **Dati qualitativi sugli alloggi**



Dati quantitativi: analisi dell'organizzazione

Input

- *risorse economiche dell'Azienda;*
- *conoscenze, competenze, attitudini interne all'Azienda;*
- *domande - bisogni provenienti dalla società, disaggregazione dei bisogni;*
- *fattori socio-culturali del contesto di riferimento.*

Sistema organizzativo

- *struttura di base:* impianto portante dell'organizzazione;
- *processi operativi:* regole di convivenza organizzativa;
- *processi sociali:* comportamenti individuali e sociali messi in atto dagli individui ai vari livelli.

ANALISI ORGANIZZAZIONE

Output

- *Servizi erogati (es. mediazione, accompagnamento all'abitare, sportelli utenza, ecc.)*
- *Rete socio-sanitaria*
- *Rapporto con scuole, FF.OO e Terzo Settore*
- *Forme di gestione condominiale*



Dati qualitativi: alloggi

- Numero alloggi
- Morosità
- Sfratti
- Occupazioni abusive
- Alloggi sfitti
- Sotto/sovra-utilizzi
- Reclami
- Occupazioni senza titolo
- **Processi di degrado progressivo delle strutture**
- Inadempienze contrattuali



Criteri della scelta dei luoghi della sperimentazione

La sperimentazione riguarderà due/tre città

Prerequisito:

contesti simili per parametri definiti

- Disponibilità dell'Azienda ad ospitare un percorso / progetto pilota di analisi
- Caratteristiche del tessuto socio-economico, culturale, diffusione e gravità del disagio socio-abitativo, della rete sociale



La Commissione Federcasa

Ruolo e compiti

- Definizione degli obiettivi specifici e delle modalità di indagine
- Definizione degli strumenti di monitoraggio e valutazione
- Attività di monitoraggio e valutazione



Grazie per l'attenzione

Alessandra Busato
Federcasa

