



UNIONE EUROPEA

Fondi Strutturali e di Investimento Europei

SCHEDA PROGETTO

Smart liveability

Anagrafica progetto	
Codice progetto	FI4.1.1b
Titolo progetto	Smart liveability
CUP (se presente)	vari CUP per gli interventi correlati al progetto H16D16000180006 (codice locale di progetto FI4.1.1b1) H12H18000710001 (codice locale di progetto FI4.1.1b2) H16D20000060001 (codice locale di progetto FI4.1.1b3)
Modalità di attuazione	A titolarità
Tipologia di operazione	servizio e lavori pubblici (acquisto e ristrutturazione)
Beneficiario	Comune di Firenze P.IVA/C.F. 01307110484
Responsabile Unico del Procedimento	RUP (collegati alle varie azioni) Referente: Ing. Filippo Cioni filippo.cioni@comune.fi.it tel. +390552624040
Soggetto attuatore	da selezionare a seguito delle procedure di gara

Descrizione del progetto	
Attività	<p>Progetto multi-intervento.</p> <p>Il rispetto della città passa anche e soprattutto dall'attenzione che la stessa Amministrazione ha nei suoi confronti: non solo smart mobility, smart government ma anche smart liveability. Vivere a Firenze si declina anche nell'abitare e quindi nel dare una risposta concreta a coloro per i quali la casa è la necessità ovvero rispondere al disagio abitativo tramite la messa a disposizione di riqualificati alloggi di "housing" ed un incremento nel patrimonio esistente di alloggi sociali rispetto dei principi della sostenibilità. Una vivibilità intelligente si declina quindi non solo nelle politiche tese a combattere il disagio abitativo ma anche a promuovere interventi di recupero sostenibili nonché politiche di efficientamento. Gli immobili pubblici, o a disposizione, anche se insufficienti rispetto al fabbisogno, sono comunque un patrimonio rilevante che non può essere sottostimato o non tenuto nella debita considerazione nella lotta contro il disagio abitativo. Se a livello nazionale la proprietà della casa risulta l'opzione ampiamente maggioritaria, nelle aree metropolitane risulta solo leggermente più equilibrata. Nei grandi centri, la locazione rappresenta infatti la "scelta obbligata" delle famiglie residenti con modeste disponibilità economiche per le quali, di fatto, l'accesso alla proprietà è quasi impraticabile così come è inavvicinabile per le nuove coppie di giovani. La situazione di Firenze conferma il quadro delineato evidenziando un livello d'incidenza dell'affitto superiore alla media nazionale (23,7% contro 20%) con punte addirittura del 38,3% in corrispondenza della</p>

fascia di reddito familiare fino a 2.000 euro. Tale risultato risente in maniera significativa del crescente peso della componente di provenienza extra comunitaria nonché della sempre più incisiva disoccupazione e strato di precarietà legato ad una crisi economica ancora fortemente impattante, in relazione alla quale l'opzione locativa risulta non solo nettamente prevalente ma l'unica percorribile. L'ormai raggiunta saturazione del territorio fiorentino, in parte imputabile all'eccessiva produzione di edilizia non convenzionata nell'ultimo decennio, impone il prioritario riferimento ad iniziative di recupero del patrimonio esistente.

L'azione prevede quindi la lotta al disagio abitativo secondo il principio fondamentale dell'Housing first. Il recupero in risposta all'esigenza tramite la riqualificazione di alloggi di housing sociale del patrimonio disponibile in risposta, almeno parziale, delle famiglie in lista di attesa ex erp rivolgendo però l'attenzione anche e soprattutto a quella nuova fascia di famiglie che non rientrano economicamente nelle liste erp tradizionali, seconda soglia di accoglienza a bassa assistenza, ma che sono numericamente sempre più presenti per nuove e recenti cause come la morosità incolpevole o in risposta di situazioni momentanee ad alto rischio (come il forte freddo). È emerso infatti con forza il fabbisogno abitativo che fino ad ora non si era ancora imposto all'attenzione come priorità, ovvero quello di situazioni momentanee e soprattutto di interi nuclei familiari (e non quelli tradizionali del disagio estremo) che non sono in grado di sostenere i costi di locazione richiesti dal libero mercato, in molti casi con un indebolimento economico a causa della riduzione o perdita del lavoro; ciononostante dispongono ancora di una capacità di reddito incompatibile con l'accesso all'edilizia residenziale pubblica.

Questo è possibile sia riqualificando il patrimonio immobiliare già a disposizione che necessita di adeguamenti strutturali, sia con il recupero di strutture dismesse ed abbandonate che sono parte integrante e coesa della pianificazione strategica alla base dell'asse 4 e 3 che vede nell'agenzia sociale per la casa uno degli elementi caratterizzanti la reazione globale e complessiva alla tematica del disagio abitativo e della conseguente lotta.

La reazione a questa situazione ed alla provvisorietà della stessa trova una possibile risposta in alloggi alternativi come quelli volano, ovvero alloggi di transizione che sono una delle proposte alloggiative nuove anche suggerite dalle politiche nazionali e regionali come il Piano Sanitario e Sociale Integrato Regionale 2012/2015 (prorogato ed in fase di rinnovo) che al paragrafo 2.1.4.3 (modelli abitativi non convenzionali), richiama i nuovi scenari della "questione dell'emergenza abitativa" puntando l'attenzione sul fatto che "la crescita della domanda abitativa è caratterizzata non solo in termini quantitativi, ma anche in termini di diversa e plurale articolazione del bisogno. Da un lato la situazione sociale, economica, demografica, in continuo e veloce mutamento, con crescente frammentazione sociale, nuovi bisogni e nuove povertà; le rigidità del mercato immobiliare dall'altro, necessitano di risposte adeguate anche attraverso la creazione di scenari innovativi. Modelli abitativi nuovi e procedure di realizzazione e di accesso basate sulla partecipazione dei destinatari possono efficacemente integrare l'offerta convenzionale, così come la realizzazione di alloggi temporanei può svolgere un ruolo decisivo nella prevenzione di situazione di grave disagio socio abitativo. Si aumentano così le possibilità di accesso all'alloggio, favorendo, secondo le più moderne definizioni di social housing, maggiore coesione sociale". Diversificare dunque l'offerta di accesso all'alloggio sociale sperimentando modalità innovative di coinvolgimento dell'utenza in processi e stili di vita non convenzionali (social housing, condominio solidale) sia attraverso alloggi volano temporanei, ovvero alloggi di transizione sono una delle sfide dell'azione. A tal fine è stato ipotizzato l'acquisto di un immobile. L'Amministrazione ha infatti predisposto una strategia complessiva di housing first che passa dall'alienazione di un immobile per la realizzazione di alloggi di housing sociale, l'acquisto di un immobile per la realizzazione di alloggi volano via procedura di evidenza pubblica e recupero di alloggi di transizione ad emergenza (come il grande freddo) per riuscire a soddisfare il maggior numero di esigenze e dare una risposta integrata.

La messa a disposizione di nuovi alloggi, anche per emergenze legate ad eventi come il grande freddo (per circa 70 persone) passa quindi non solo attraverso il recupero del patrimonio di proprietà esistente (come previsto con l'intervento ex Meyer codice locale progetto FI1.1.1a) ma anche tramite la ricerca di immobili disponibili sul territorio che permettano in un unico polo di accoglienza una risposta forte all'esigenza abitativa e l'offerta di spazi comuni destinati alla condivisione ed il rafforzamento della conoscenza, mettendo a disposizione delle informazioni per il superamento anche del disagio psicologico spesso conseguente alla nuova situazione di "povertà di seconda soglia"

L'analisi del patrimonio immobiliare attuato per verificare l'esistenza ha infatti portato non solo ad una mappatura dello stesso e alla verifica di eventuali disponibilità ma anche all'avvio delle procedure di avviso e selezione sopramenzionate che hanno permesso di verificare che nonostante la disponibilità, per quanto limitata, di immobili che potessero garantire la strategia di accoglienza la realizzazione degli stessi non è stata possibile trovare le condizioni di sviluppo e realizzazione secondo i requisiti degli avvisi. Si intende quindi rafforzare l'azione che vede nella proprietà dell'immobile la migliore azione di supporto in caso di povertà e/o situazioni di difficoltà legate all'emergenza temporanea in una disponibilità che possa essere direttamente gestita dall'Amministrazione che può così, assieme al proprio immobile (codice locale progetto FI1.1.1a ex Meyer: risanamento conservativo edilizio per servizio di gestione emergenza abitativa), poter contare su un sistema di gestione della emergenza abitativa puntando su immobili già destinati all'accoglienza anche se necessitante di interventi di messa in sicurezza ed adeguamento. Per poter procedere nell'azione strategica di alloggi in primis volano e di emergenza temporanea legata a eventi particolari (come quello legato al grande freddo), sulla base degli esiti delle procedure avviate temporalmente nello stesso mandato attuativo, è stato disposto di rivedere l'alienazione dell'immobile inizialmente previsto per l'housing sociale ed il recupero per una maggiore fruizione dell'immobile ad oggi parzialmente destinato alle situazioni di accoglienza in emergenza per destinarli ad alloggio volano e per emergenza in modo stabile e tale da non vanificare la strategia operativa di connessione prevista tra gli assi 3 e 4 per garantire così la realizzazione (ad una prima fattibilità) di circa 60 appartamenti, un numero significativo se si considera che verrebbe garantita non l'unità familiare ma anche una pronta risposta alle situazioni di emergenza temporanea che deve essere immediata per circa 180 persone. Una risposta pronta, essendo l'immobile comune già destinato all'accoglienza ed importante all'emergenza abitativa soprattutto di seconda soglia quindi, ma anche all'unità familiare considerando che – ad oggi – il sistema prevede che in caso di morosità incolpevole solo la madre ed il figlio/i vengano presi in carico dai servizi sociali, lasciando il padre a dover trovare una risposta in solitudine ed autonomia e quindi “abbandonato a sé stesso” ma soprattutto separando di fatto una famiglia, a volte in modo definitivo. Alle motivazioni di carattere sociale, già di per sé sufficienti a giustificare la scelta, si assommano le considerazioni di carattere economico dal momento che l'accoglienza della madre e del figlio ha un costo giornaliero di euro 35 per persona per la sola dimora: le persone provenienti da sfratti e sgomberi accolti all'interno del nostro sistema temporaneo (SAT) attestano che nell'anno 2016 sono state 362 persone, per una spesa totale di circa € 1.700.000,00 e nell'anno 2017 sono per ora assestate a 343 persone, per una spesa totale simile al 2016. L'intervento prevede da un lato la riqualificazione dell'immobile da destinare ad alloggi volano e dall'altra la messa in sicurezza e maggiore accoglienza dell'immobile da destinare soprattutto alle emergenze temporanee (unitamente all'attività del personale dell'Amministrazione per le valutazioni tecniche e la procedure amministrative collegate alla strategia complessiva di housing first – codice locale progetto FI1.1.1b1) e dall'altro la ristrutturazione/adeguamento dei locali alle nuove normative (codice locale progetto FI1.1.1b2 e 3) con una progressiva messa a disposizione degli appartamenti riqualificati in un contesto centralizzato con anche un possibile spazio dedicato all'accoglienza e assistenza in loco per la massimizzazione dei tempi e dei risultati (in sinergia con asse 3)

Area territoriale di intervento	Comune di Firenze
Risultato atteso	CO40 Sviluppo urbano - alloggi ripristinati/attivati nelle aree urbane: (valore obiettivo 2023) 73 FA03 Numero di operazioni avviate: (valore obiettivo 2023) 1
Data inizio / fine	2018/2022

Fonti di finanziamento	
Risorse PON METRO	€ 3.559.238,29
Altre risorse pubbliche (se presenti)	€ 1.700.000,00 (Patto per Firenze)
Risorse private (se presenti)	
Costo totale	€ 5.259.238,29