



Brief - capitolato tecnico speciale per

SERVIZIO DI COMUNICAZIONE PER PROGETTO

“Manifestazione d’interesse per alloggi di proprietà privata a canone sostenibile”

Contesto

L'Amministrazione comunale, con l'Assessorato al Welfare, attraverso il Servizio delle Politiche per l'economia solidale e l'housing sociale, in coerenza con le Linee Programmatiche di Mandato 2014-2019, ha individuato diversi ambiti tematici che delineano obiettivi, azioni, strumenti e progetti per l'housing sociale e l'economia solidale. Il mutamento sociale ed economico degli ultimi anni consegna alle amministrazioni locali un contesto in radicale trasformazione. Nell'attuale crisi di risorse, il consolidamento e l'ampliamento dell'offerta abitativa di alloggi pubblici e privati, a canone sociale e calmierato richiede l'elaborazione di nuove azioni e strumenti capaci di rigenerare efficacemente, con forte capacità adattativa, risorse finanziarie, economiche, patrimoniali sostenibili nel breve e medio periodo. Inoltre, l'incremento delle fasce di popolazione interessate da povertà relativa e il consolidamento di una fascia di popolazione nelle condizioni di povertà assoluta, richiedono sia il potenziamento delle risorse economiche e finanziarie disponibili per le politiche dell'housing sociale che il rafforzamento di politiche coordinate e integrate.

In questa direzione va l'avviso che il Comune intende pubblicare nel 2017, finalizzato alla raccolta di manifestazione di interesse per la mappatura e la definizione di un elenco di proprietari di alloggi privati interessati a mettere a disposizione il proprio patrimonio per la locazione sostenibile.

Obiettivi di progetto

Il Comune di Reggio Emilia ha deciso di interrogare e mappare il territorio reggiano alla ricerca di immobili di proprietà di privati disposti ad affittarli a canone sostenibile a persone in condizioni di fragilità (sia singoli che famiglie), in cambio di garanzie e incentivi economici e sociali che l'amministrazione mette in campo in quanto garante e mediatore.

Nello specifico, gli obiettivi di progetto sono:

- mappare il territorio;
- individuare un elenco di alloggi di proprietà privata disponibili per la locazione a canone sostenibile;
- incrementare i contratti di locazione a canone sostenibile;
- supportare con strumenti finanziari, fiscali e sociali l'offerta di alloggi di proprietà privata in locazione a canone sostenibile;
- diminuire il numero di alloggi non occupati;
- consolidare modelli di gestione del patrimonio abitativo privato economicamente e socialmente sostenibili;
- valorizzare la manutenzione di immobili anche con interventi di auto-recupero;
- creare opportunità per reti e/o partenariati solidali di vicinato;
- potenziare le risorse a favore delle fasce deboli e fragili della popolazione;
- promuovere l'economia solidale come modello economico, sociale e culturale improntato a principi di eticità e giustizia, di equità e coesione sociale, di solidarietà e centralità della persona, di tutela del patrimonio naturale e legame con il territorio e quale

strumento fondamentale per affrontare le situazioni di crisi economica, occupazionale e ambientale;

- generare opportunità di nuove relazioni ed evitare potenziali conflittualità tra proprietario e locatario.

Ruolo del Comune di Reggio Emilia

Il Comune è il promotore della manifestazione d'interesse e il garante del rapporto/contratto che si verrà a instaurare tra proprietario e locatario. Mette in campo due tipologie di garanzie:

- 1) garanzie economiche, attraverso eventuali contributi e risorse integrative a favore dei proprietari e/o locatari (derivanti da risorse ministeriali) nonché azioni di sostegno economico temporaneo ai nuclei familiari o ai singoli per l'accesso alla casa o per il suo mantenimento;
- 2) garanzie sociali attraverso azioni di mediazione sociale, culturale e linguistica e di accompagnamento all'abitare, per incrementare la sostenibilità e fattibilità gestionale e sociale, per il reperimento degli alloggi e per la loro gestione, di informazione e orientamento all'utenza attraverso uno sportello dedicato, di garanzia nei confronti dei proprietari degli alloggi intermediati per gli eventuali stati di insolvenza e morosità dettati da difficoltà economiche accertate e incolpevoli.

Queste garanzie accessorie non esistono nel mercato privato, sono un plus di questo progetto.

Incentivi per i proprietari

Sono diversi gli incentivi economici e finanziari che il Comune mette a disposizione di quei proprietari che intendono affittare la loro casa a canone sostenibile:

- 1) il Fondo di Garanzia dell'Abitare solidale, che si pone come finalità principali: una significativa riduzione del canone di locazione, il facilitare l'incontro del bisogno con l'offerta, la tutela dei proprietari dai rischi di morosità del canone e/o delle spese condominiali, di danneggiamento degli alloggi conferiti e di spese legali e procedurali per il recupero della morosità, per lo sfratto e l'eventuale rilascio dell'alloggio, garantendo l'importo massimo di euro 8.500,00 per ogni contratto (l'ammontare del fondo potrebbe essere direttamente proporzionale allo sconto sull'affitto che il proprietario è disposto a fare e che deve dichiarare in sede di manifestazione d'interesse);
- 2) l'aliquota agevolata IMU (Imposta Municipale Unica), che si applica agli immobili locati a canone concertato di cui alla legge n. 431 del 9/12/1998, attualmente pari allo 0,76 % anziché l'1,06% per i canoni liberi;
- 3) il fondo morosità incolpevole come garanzia per stipulare un nuovo contratto di locazione a canone concordato, attraverso il versamento di un deposito cauzionale e l'accompagnamento iniziale al pagamento del canone;
- 4) altri incentivi e agevolazioni di fiscalità generale.

Per il dettaglio degli incentivi verrà fornito l'AVVISO PUBBLICO il cui testo è in corso di definizione da parte dei servizi competenti.

Target

I soggetti ammessi a partecipare sono persone fisiche e giuridiche titolari del diritto di proprietà di unità immobiliari censite al catasto Urbano di Reggio Emilia:

- 1) privati cittadini
- 2) società
- 3) cooperative
- 4) operatori del settore immobiliare

Potenzialmente tutta la città, in forma singola o associata.

Dai dati in nostro possesso emerge che i cittadini proprietari di un secondo immobile, che potrebbero quindi essere interessati o comunque avere la disponibilità di un alloggio da affittare a canone agevolato, tendenzialmente sono over 50.

Obiettivi di comunicazione di breve periodo: obiettivi di prodotto

La comunicazione dovrà prima di tutto rispondere agli obiettivi di progetto e quindi promuovere l'avviso, facendo leva sugli aspetti economici e sociali.

Nello specifico:

- 1) promuovere la manifestazione attraverso canali e strumenti che provino a intercettare i differenti target potenzialmente interessati;
- 2) evidenziare i plus, i benefici, gli incentivi economici che i proprietari possono ottenere manifestando la propria disponibilità;
- 3) far emergere gli aspetti sociali e solidali del progetto (aiuto delle fasce deboli e ai nuclei familiari svantaggiati, riduzione del disagio abitativo, salvaguardia della coesione sociale, etc);
- 4) far leva su un elemento fondamentale del progetto che lo rende singolare rispetto a qualsiasi altra tipologia di rapporto tra proprietario e locatario: la presenza di un terzo, un intermediario, un garante, che in questo caso è rappresentato dall'amministrazione comunale, che mette in campo le sue risorse, i suoi servizi, le sue competenze, la sua credibilità, la sua affidabilità, per evitare conflittualità e facilitare le relazioni.

Sarò necessario individuare un elenco di soggetti/enti/istituzioni che ci aiutino a diffondere, veicolare e moltiplicare il messaggio ai potenziali interessati, come per esempio: agenzie immobiliari, associazioni di piccoli proprietari/inquilini, CAAF, banche, etc.

Obiettivi di comunicazione di lungo periodo: obiettivi di policy

Potrebbe essere necessario alzare la comunicazione a livello di policy, in concomitanza con l'uscita della manifestazione d'interesse oppure successivamente (scelta politica da condividere con l'assessore di riferimento).

Il Servizio delle Politiche per l'economia solidale e l'housing sociale, in coerenza con le Linee Programmatiche di Mandato 2014-2019, ha individuato diversi ambiti tematici che delineano obiettivi e progetti per l'housing sociale e l'economia solidale, oltre a quello oggetto del presente brief.

Oltre alla comunicazione delle singole azioni/progetti, potrebbe essere strategico posizionare a livello cittadino la politica pubblica dell'housing sociale, rendendola quindi riconoscibile con un messaggio forte e incisivo che potrebbe incentrarsi sulla casa: la casa come opportunità di relazioni, la casa come elemento fondativo della società.

In questo caso prevediamo anche una campagna adv.

Cosa chiediamo all'agenzia

- 1) Individuazione di un **messaggio associato a un visual per promuovere l'avviso**, che dovrà stimolare la partecipazione e l'adesione alla manifestazione (vedi paragrafo Obiettivi di comunicazione di breve periodo: obiettivi di prodotto).
- 2) Proposta di un **piano mezzi** coerente con gli obiettivi sopra descritti, per raggiungere il target individuato, che comprenda strumenti/modalità on-line e off-line.

Si tenga in considerazione che si potrà prevedere, nel piano mezzi, l'utilizzo degli strumenti di comunicazione istituzionale del Comune a costo zero quali sito web, canali social, ufficio stampa oltre che affissioni e totem trifacciali (presenti nel centro storico e nei parcheggi scambiatori), per i quali sono da prevedere solo i costi di stampa dei manifesti e delle facce.

Tempi

L'Amministrazione intende diffondere l'avviso pubblico entro il mese di ottobre 2017, per cui le attività proposte e le relative fasi di produzione dovranno essere coerenti con questa tempistica e gli obiettivi delineati.

Budget: massimo 6.000,00 (iva esclusa) :

Descrizione e modalità di svolgimento del servizio richiesto:

Tramite piattaforma dovrà essere inoltrato:

1) PROGETTO TECNICO che illustri la proposta dell'agenzia inerente le due richieste di cui al paragrafo "cosa chiediamo" e sul quale il committente si riserva di poter apportare, in sede di produzione finale, limitate modifiche, nel rispetto dell'equilibrio quali-quantitativo ed economico della soluzione proposta.

N.B.: nel testo del progetto, nell'elenco delle attività / servizi offerti, dovranno essere inseriti i relativi valori in percentuale rispetto alla somma complessiva richiesta, il cui valore in euro andrà esposto unicamente nella apposita sezione "busta economica" della procedura telematica)

es: concept.... 10%, visual 10%, ecc. ecc. fino al 100%.

Successivamente, in coerenza con i tempi previsti per gli obiettivi del progetto di comunicazione, si procederà con:

2) progettazione di dettaglio, relativa declinazione fino al visto si stampi (la stampa sarà a cura del committente) di tutti gli strumenti cartacei proposti;

3) progettazione di dettaglio e relativa realizzazione finale di tutti gli strumenti audio-visivi e/o digitali proposti - da consegnare nei formati utili per la loro pubblicazione (emittenti tv - radio - siti web e canali social) la cui distribuzione sarà a cura del committente.

Di norma le modifiche e/o correzioni richieste dal committente dovranno essere eseguite entro max 2 gg. lavorativi, nel caso non sia possibile lo scambio di informazioni via mail, sarà cura del fornitore consegnare le bozze (cartacee o su altri supporti) presso il committente, salvo accordi diversi tra i reciproci referenti.

Sarà cura dell'azienda fornire il nominativo di un referente responsabile dei rapporti con il committente.

Reggio Emilia lì 03/10/2017

La dirigente del servizio comunicazione RUP

Dr.ssa Nicoletta Levi

