

## **Deliberazione della Giunta regionale n. 27-7346 del 5 novembre 2007**

**Oggetto:** Edilizia residenziale pubblica. Approvazione delle "Linee guida per il social housing in Piemonte" ad integrazione del Programma Casa 10.000 alloggi entro il 2012.

Premesso che:

- il Consiglio regionale con deliberazione n. 93-43238 del 20 dicembre 2006 ha approvato il "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012", ai sensi dell'articolo 89 della legge regionale 26 aprile 2000, n. 44, di attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, stabilendo, tra l'altro, di attuare il programma in tre bienni attraverso piani e programmi specifici di intervento approvati dalla Giunta regionale;
- la Giunta regionale con deliberazione n. 10-5298 del 19 febbraio 2007 ha approvato i criteri, i tempi e le modalità di intervento per la programmazione del primo biennio prevedendo la realizzazione di 4200 alloggi e che con successive determinazioni dirigenziali sono stati approvati i bandi di concorso per ciascuna misura d'intervento ed i modelli di domanda per la partecipazione degli operatori individuati alle diverse misure previste dal Programma regionale;
- che con determinazioni dirigenziali assunte a decorrere dal 19 settembre 2007 sono state approvate le graduatorie degli interventi e l'assegnazione dei contributi per le misure del Programma casa; per il bando giovani la graduatoria, con l'individuazione delle domande finanziate, è stata approvata con determinazione dirigenziale n. 36 del 24.10.2007;
- che, nonostante lo sforzo economico che sarà affrontato dalla Regione – per l'intero programma complessivamente circa 750 milioni di euro -, la questione abitativa in Piemonte, non può dirsi risolta dal momento che la rilevazione svolta presso i Comuni nel gennaio 2006 ha messo in evidenza l'esistenza di un fabbisogno pregresso di 30.000 abitazioni di edilizia pubblica da destinare alle fasce più povere e circa 10.000 abitazioni per cittadini appena al di sopra dei limiti reddituali dell'edilizia sovvenzionata;
- il Consiglio regionale contestualmente alla deliberazione relativa al Programma Casa in data 20 dicembre 2006 ha altresì approvato un ordine del giorno con il quale ha impegnato la Giunta regionale a sviluppare programmi di social housing d'intesa con istituti di credito, soggetti no profit e Comuni, anche prevedendo forme di ospitalità temporanea e criteri premiali per la costruzione o ristrutturazione di alloggi medio piccoli e piccoli al fine di aumentare il numero complessivo degli alloggi da mettere a disposizione in particolare di coloro che si trovano in situazioni di disagio dovute o a sovraccarico di cura o relative a nuclei familiari ove è presente un solo genitore con figli a carico;

considerato che:

- successivamente all'approvazione del programma Casa, con legge 8 febbraio 2007, n. 9 "Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali" ha preso avvio una nuova stagione di programmazione nazionale in materia di edilizia residenziale pubblica che trae origine dal confronto tra le istituzioni centrali, regionali, locali, gli operatori del settore e le organizzazioni sindacali;
- il tavolo di concertazione generale sulle politiche abitative previsto dall'articolo 4 della l. 9/2007, aperto presso il Ministero delle Infrastrutture, ha concluso i propri lavori in data 16 maggio 2007 formulando le linee guida per la definizione del programma nazionale che costituirà cornice di riferimento per la programmazione regionale, indicando indirizzi e obiettivi di carattere generale per rispondere al disagio abitativo
- il tavolo, riconoscendo la necessità di ridisegnare un nuovo modello di politica abitativa con particolare riferimento alle categorie sociali deboli, ha formulato proposte per tutti gli ambiti

previsti dall'art. 4 della l. 9/2007, lettere a), b) c) e d), compresa quella di "creare opportunità per realizzare interventi in locazione permanente o a lungo termine, utilizzando anche strumenti innovativi che sappiano attrarre investitori privati e istituzionali in una nuova politica di welfare abitativo";

considerato inoltre che:

- la situazione di bilancio non consente di ipotizzare al momento un significativo incremento degli impegni assunti con il Programma casa;
- occorre quindi compiere un ulteriore sforzo propositivo, rinnovando il protagonismo del ruolo pubblico questa volta non tanto nel predisporre direttamente delle soluzioni ma nel porre in essere le condizioni perché si attivino risorse, anche private, in grado di concorrere nel soddisfacimento della domanda abitativa a beneficio dei cittadini meno abbienti e più vulnerabili;
- accanto alla proposizione di programmi tradizionalmente articolati nei segmenti dell'edilizia sovvenzionata a totale carico dello Stato, destinata alla locazione permanente, e dell'edilizia agevolata attuata in parte con risorse proprie degli operatori, generalmente destinata alla vendita, stanno emergendo in tutta Italia nuove politiche abitative espressamente denominate di social housing presumibilmente con l'intento di tenerle separate e distinte dagli interventi riconducibili ai filoni classici;
- il significato letterale dell'espressione inglese *social housing* è "edilizia sociale", che, per estensione, diventa "ciò che attiene all'offerta sociale di abitazioni" ;
- nel linguaggio europeo il termine assume una connotazione ampia non esistendo una definizione valida per tutti gli stati membri e che secondo il Comitato di coordinamento europeo dell'alloggio sociale CECODHAS, *social housing* significa offrire "alloggi e servizi con forte connotazione sociale, per coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato (per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata) cercando di rafforzare la loro condizione";

constatato che:

- il Programma casa "10.000 alloggi entro il 2012" si configura come un programma cerniera tra forme tradizionali di edilizia residenziale pubblica - comunque rivisitate e riconfigurate in relazione al problema della scarsità delle risorse economiche e della necessità di stimolare migliori risultati attraverso la compartecipazione finanziaria degli operatori di settore – e nuove forme di edilizia sociale mutate dall'esperienza dei programmi complessi di derivazione europea, spingendosi fino a prevedere misure sperimentali dirette a "movimentare" il patrimonio edificato privato con canoni di locazione ridotti rispetto a quelli del libero mercato;
- sulla base delle analisi svolte gli interventi di *social housing*, che possono costituire integrazione delle linee di azione attivate con il Programma Casa "10.000 alloggi entro il 2012" e completare la risposta che la Regione Piemonte offre al fine di temperare il disagio e la vulnerabilità dei cittadini nella ricerca di una abitazione adeguata e decorosa, sono suddivisibili in due macro tipologie per realizzare:

a) **residenze temporanee**, a loro volta articolate in:

- 1) alloggi individuali e residenze collettive che possono offrire una prima risposta alla perdita di stabilità dovuta a cambiamenti sistemici quali le trasformazioni dell'organizzazione del lavoro, l'irrigidimento del mercato abitativo in locazione o le modificazioni dell'organizzazione familiare.

2) alloggi per l'inclusione sociale, quali microcomunità protette o pensioni/alberghi sociali, finalizzati a offrire una risposta al mancato o precario inserimento nei contesti del lavoro e della famiglia che costituiscono i principali canali di accesso all'integrazione sociale nonché alle situazioni di vulnerabilità causate da sovraccarico di cura.

b) **alloggi individuali destinati alla locazione permanente** che costituiscono una possibile soluzione all'esigenza di trovare una sistemazione alloggiativa stabile, a canoni inferiori a quelli del libero mercato con eventuale futura possibilità di riscatto per quei cittadini che pur avendo redditi superiori al limite di permanenza nell'edilizia sovvenzionata, non riescono ad accedere al mercato della libera locazione o della proprietà;

- gli aspetti da affrontare per far decollare interventi di *social housing* sono:

- a) la disponibilità dell'area da edificare (o immobile da recuperare) a costo basso o nullo,
- b) la ricerca di risorse economiche private non speculative,
- c) l'individuazione degli operatori interessati,
- d) l'attivazione di forme di gestione da affiancare a quelle tradizionali, che tengano in considerazione la necessità di accompagnamento sociale e di reinserimento dei soggetti nelle reti di coesione sociale;

- gli interventi di *social housing*, per la forte valenza sociale rivestita, dovranno opportunamente essere raccordati con le iniziative regionali attivate in campo sociale, formativo, dell'istruzione, del lavoro e della sicurezza sociale così da assicurare omogeneità e integrazione all'azione politica regionale;

ritenuto opportuno procedere alla definizione di un documento programmatico che, in coerenza con le politiche regionali di welfare, contenga linee guida per la realizzazione di interventi di *social housing* nel quale siano indicati:

- a) gli schemi procedurali per la realizzazione degli interventi,
- b) le tipologie degli interventi,
- c) le categorie e i requisiti dei beneficiari,
- d) le possibili localizzazioni territoriali,
- e) i soggetti attuatori e gestori,
- f) le percentuali massime di cofinanziamento pubblico,
- g) la durata, la natura e il corrispettivo delle locazioni ,
- h) la durata della destinazione vincolata;

dato atto che il Consiglio regionale con deliberazione del 20 dicembre 2006, n. 93-43238 avanti citata, ha dato mandato alla Giunta regionale di apportare eventuali modifiche al Programma Casa rese necessarie in relazione "all'approvazione da parte dello Stato e del Consiglio regionale, di leggi o atti di programmazione generale"

tutto ciò premesso e considerato,

vista la legge regionale 26 aprile 2000, n. 44 di attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112;

vista la legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica),

vista la legge 8 febbraio 2001, n. 21 (Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione),

vista la legge 8 febbraio 2007, n. 9 (Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali),

visto l'articolo 10 dello Statuto della Regione Piemonte,

Sentita la Conferenza permanente Regione-Autonomie Locali nella seduta del 19.10.2007;

la Giunta regionale, a voti unanimi espressi nelle forme di legge,

d e l i b e r a

- 1) di approvare, ad integrazione del "Programma casa:10.000 alloggi entro il 2012" assunto con deliberazione del Consiglio regionale del 20 dicembre 2006, n. 93-43238, le "Linee guida per il Social Housing in Piemonte" indicate nell'allegato "A" che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione;
- 2) di stabilire che per la realizzazione di programmi di *Social housing* sono destinate le risorse derivanti dai rientri del fondo di rotazione di cui all'articolo 5 della legge 17 febbraio 1992, n. 179, pari ad € 2.239.460,75, attualmente stanziati sul cap. 22659 R del bilancio 2007 nonché parte delle risorse statali rese disponibili ai sensi degli articoli 3 e 4 della legge 8 febbraio 2007, n. 9;
- 3) di demandare alla Direzione regionale competente l'individuazione, di concerto con i soggetti istituzionali e privati interessati con consolidata esperienza nel settore dell'edilizia sociale, di casi pilota da ammettere a finanziamento al fine di verificare su casi concreti la fattibilità socio-economica delle linee di *Social housing* approvate con la presente deliberazione.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 14 del D.P.G.R. n. 8/R/2002.

Allegato "A" alla deliberazione

***LINEE GUIDA PER IL SOCIAL HOUSING  
IN PIEMONTE***

## Indice

1. Premessa .....	pag. 3
2. Il Piemonte .....	pag. 5
3. Le tipologie di intervento .....	pag. 6
3.1. Residenze temporanee: alloggi individuali e residenze collettive .....	pag. 8
3.2. Residenze temporanee: alloggi per l'inclusione sociale .....	pag. 12
3.3. Alloggi individuali in locazione permanente .....	pag. 15
4. L'acquisizione delle aree e degli immobili .....	pag. 18
5. Le risorse finanziarie .....	pag. 19
6. Schema di housing sociale .....	pag. 20

## 1. Premessa

Il significato letterale dell'espressione inglese *social housing* è "edilizia sociale", che, per estensione, diventa "ciò che attiene all'offerta sociale di abitazioni".

In Italia il *social housing* prende avvio all'inizio del novecento con la legge Luttazzi (1904), attraversa un momento di importante consistenza nel secondo dopoguerra quando la ricostruzione del Paese viene sostenuta anche attraverso i programmi Ina-Casa e Gescal, approda infine alla stagione degli anni sessanta-settanta – leggi 167/1962, 865/1971, 457/1978 - con la strutturazione delle politiche nei tradizionali filoni dell'edilizia sovvenzionata e agevolata.

Il decentramento delle competenze statali in materia di politiche della casa e la progressiva compressione delle risorse nazionali dedicate, fino al loro sostanziale esaurimento, comporta il progressivo sviluppo di iniziative autonomamente predisposte dal sistema degli Autonomie locali e, in particolare, dalle Regioni.

Accanto alla proposizione di programmi regionali o comunali, tradizionalmente articolati nei segmenti dell'edilizia sovvenzionata a totale carico dello Stato, destinata alla locazione permanente, e dell'edilizia agevolata attuata in parte con risorse proprie degli operatori, generalmente destinata alla vendita, emergono nuove politiche abitative espressamente denominate di *social housing* presumibilmente con l'intento di tenerle separate e distinte dagli interventi riconducibili ai filoni classici.

Superata la fase ancorata alla risposta di "quantità", tipica della ricostruzione postbellica, attraversata sul finire del secolo scorso la fase della qualità dell'abitare, si approda oggi ad una nuova fase dove l'eterogenità dei bisogni e delle forme dell'abitare emergenti in seno alla collettività comportano la necessità di una risposta sempre più diversificata, con uno sguardo rivolto ad orizzonti più ampi, più frastagliati, più complessi e articolati di quelli finora considerati.

Nel linguaggio europeo il termine assume una connotazione ampia.

Non esiste una definizione valida per tutti gli stati membri. Le situazioni nazionali sono diversificate e ciò costituisce senza dubbio un fattore positivo per la possibilità di conoscenza e di scambio reciproco di esperienze.

Il diritto alla casa è sancito costituzionalmente in Belgio, Spagna, Grecia, Portogallo, Finlandia, Olanda, Svezia e con legge in Francia, Danimarca, Regno Unito.

Secondo il Comitato di coordinamento europeo dell'alloggio sociale CECODHAS, *social housing* significa offrire "alloggi e servizi con forte connotazione sociale, per coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato (per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata) cercando di rafforzare la loro condizione".

In estrema sintesi i modi di realizzazione degli alloggi sociali, tra loro anche complementari, sono quattro:

1. attraverso l'azione di soggetti pubblici che provvedono direttamente alla costruzione degli alloggi;
2. attraverso l'azione di operatori in-house, separati dal soggetto pubblico che ha potere di controllo; l'operatore lavora esclusivamente per il soggetto pubblico in un ambito territoriale di competenza predefinito;
3. attraverso l'azione di operatori indipendenti strutturato secondo le regole degli operatori no-profit;
4. attraverso operatori di mercato legati da un contratto temporaneo con obblighi coerenti con quelli del servizio pubblico.

Nella nuova proposta di risoluzione del Parlamento europeo approvata il 10 maggio 2007 "Politica degli alloggi e politica regionale", la riflessione sugli alloggi è orientata nell'ottica di tre tematiche ritenute essenziali:

- ✓ la dimensione sociale (tema della segregazione sociale, delle persone senza fissa dimora, delle periferie urbane violente, dell'inserimento dei migranti provenienti da altri Paesi Ue e da Paesi terzi);
- ✓ la dimensione ambientale ed energetica;
- ✓ la dimensione del coordinamento (tema dell'approccio integrato radicato nei principi di sussidiarietà e di prossimità; coordinamento orizzontale - tra le politiche comunitarie inerenti l'alloggio - , coordinamento verticale - tra i soggetti che si occupano di alloggio a livello europeo, nazionale, locale - e coordinamento misto - tra le autorità pubbliche, i soggetti socioeconomici e la società civile; sostegno al meccanismo di scambio delle "buone prassi" finalizzato all'apprendimento continuo inteso come valore aggiunto a livello europeo).

## 2. Il Piemonte

Il Programma casa "10.000 alloggi entro il 2012" approvato dal Consiglio regionale nel dicembre 2006 si configura come un programma cerniera tra forme tradizionali di edilizia residenziale pubblica (comunque rivisitate e riconfigurate in relazione al problema della scarsità delle risorse economiche e della necessità di stimolare migliori risultati attraverso la co-partecipazione finanziaria degli operatori di settore) e nuove forme di edilizia sociale mutate dall'esperienza dei programmi complessi di derivazione europea, spingendosi fino a prevedere misure sperimentali dirette a "movimentare" il patrimonio edificato privato con canoni di locazione ridotti rispetto a quelli del libero mercato.

Nonostante lo sforzo economico che sarà affrontato dalla Regione, complessivamente circa 750 milioni di euro, la questione abitativa in Piemonte non può dirsi risolta. La rilevazione svolta presso i Comuni nel gennaio 2006 ha messo in evidenza l'esistenza di un fabbisogno pregresso di 30.000 abitazioni di edilizia pubblica da destinare alle fasce più povere e circa 10.000 abitazioni per cittadini appena al di sopra dei limiti reddituali dell'edilizia sovvenzionata. Nemmeno a programma concluso questo fabbisogno potrà essere soddisfatto.

Si può ora pensare a sviluppare un nuovo modello di intervento che vada a completare la risposta al variegato mondo dell'esigenza abitativa e che individui nuovi spazi per una politica pubblica attenta all'evolversi dei bisogni sociali.

Occorre compiere un ulteriore sforzo propositivo, rinnovando il protagonismo del ruolo pubblico questa volta non tanto nel predisporre direttamente delle soluzioni ma nel porre in essere le condizioni perché si attivino risorse in grado di concorrere nel soddisfacimento della domanda abitativa a beneficio dei cittadini meno abbienti e più vulnerabili. Dall'analisi delle numerose iniziative attivate dalle autonomie locali in ambito nazionale e dei contesti nei quali si sono sviluppate, si può ora pensare di trasformare le singole esperienze in "sistema".

Gli aspetti da affrontare per far decollare interventi di social housing diretti ad ampliare l'offerta di soluzioni abitative, di natura permanente o temporanea, sono:

- a) la disponibilità dell'area da edificare (o immobile da recuperare) a costo basso o nullo,
- b) la ricerca di risorse economiche private non speculative,
- c) l'individuazione degli operatori interessati,
- d) l'attivazione di forme di gestione da affiancare a quelle tradizionali, che tengano in considerazione la necessità di accompagnamento sociale e di reinserimento dei soggetti nelle reti di coesione sociale.

### 3. Le tipologie d'intervento

Gli interventi di *social housing* e relative caratteristiche che possono costituire integrazione delle linee di azione attivate con il Programma Casa "10.000 alloggi entro il 2012" e completare la risposta che la Regione Piemonte offre al fine di temperare il disagio e la vulnerabilità dei cittadini nella ricerca di una abitazione adeguata e decorosa, sono suddivisibili in due macro tipologie per realizzare:

- a) **residenze temporanee**, a loro volta articolate in alloggi individuali, residenze collettive e alloggi per l'inclusione sociale;
- b) **alloggi individuali** destinati alla locazione permanente.

Tra le residenze temporanee, gli alloggi individuali e le residenze collettive possono offrire una prima risposta alla perdita di stabilità dovuta a cambiamenti sistemici quali le trasformazioni dell'organizzazione del lavoro, l'irrigidimento del mercato abitativo in locazione o le modificazioni dell'organizzazione familiare.

Gli alloggi per l'inclusione sociale, quali microcomunità protette o pensioni/alberghi sociali, sono finalizzati a offrire una risposta al mancato o precario inserimento nei contesti del lavoro e della famiglia che costituiscono i principali canali di accesso all'integrazione sociale nonché alle situazioni di vulnerabilità causate da sovraccarico di cura.

Gli alloggi individuali in locazione permanente costituiscono una possibile soluzione all'esigenza di trovare una sistemazione alloggiativa stabile, a canoni inferiori a quelli del libero mercato con eventuale futura possibilità di riscatto per quei cittadini che pur avendo redditi superiori al limite di permanenza nell'edilizia sovvenzionata, non riescono ad accedere al mercato della libera locazione o della proprietà.

Al fine di favorire il mix sociale e il consolidamento/ricostruzione delle reti sociali sono preferibili interventi che contemplino tutte o parte delle tipologie e delle destinazioni d'uso sopra indicate, possibilmente inseriti in più ampi interventi di edilizia residenziale pubblica o privata ovvero all'interno di più ampi interventi autofinanziati. I servizi comuni destinati alla socializzazione, svago, cura e infanzia, ove presenti, sono aperti alla comunità esterna.

Lo schema procedurale attraverso cui giungere all'individuazione degli interventi può essere articolato come segue:

- 1) avviso regionale per la presentazione di proposte da parte dei Comuni,
- 2) presentazione da parte dei Comuni di proposte d'intervento (non ancora di progetti), elaborate da Enti pubblici o privati, composte in un programma comunale di social housing;

- 3) selezione delle proposte da parte della Regione,
- 4) sottoscrizione protocollo di intesa Regione/Comune/eventuale privato,
- 5) trasferimento eventuali risorse al Comune,
- 6) consuntivazione utilizzo risorse regionali da parte del Comune alla Regione,
- 7) monitoraggio regionale.

Nelle schede che seguono sono tratteggiati, per ciascuna tipologia di intervento le caratteristiche tecniche, i beneficiari, le modalità d'intervento, le risorse, i soggetti attuatori e gestori.

### **3.1. Residenze temporanee - Alloggi individuali e residenze collettive**

#### **Categorie di beneficiari**

- 1) soggetti aventi necessità abitative temporanee legate a contratti o rapporti di lavoro o formazione, in particolare:
  - a) lavoratori con contratto di lavoro a tempo determinato,
  - b) lavoratori che contrattualmente non percepiscono indennità di missione per sedi di lavoro variabili;
  - c) giovani lavoratori/studenti lavoratori;
- 2) altri soggetti aventi necessità di locazione per periodi determinati, per ragioni di studio, di cura o di assistenza, in particolare:
  - a) stagisti, borsisti, ricercatori, studenti universitari, partecipanti a corsi di formazione o master,
  - b) pazienti necessitanti di cure continuative rese in day hospital, parenti di malati in cura presso ospedali o centri clinici;
- 3) soggetti aventi necessità abitative temporanee legate alla perdita dell'abitazione, in particolare:
  - a) soggetti con sfratto già eseguito o sottoposti a procedura esecutiva di rilascio, anche in coordinamento con le azioni e le misure delineate nella legge 8 febbraio 2007, n. 9;
  - b) soggetti con frattura del nucleo di provenienza per separazione/divorzio o inseriti in percorsi di ricerca di autonomia,
  - c) soggetti coinvolti in fallimenti immobiliari;
- 4) soggetti che a seguito della perdita del lavoro non sono più in grado di affrontare affitti a libero mercato;
- 5) soggetti che per motivi turistici, individualmente o in gruppo organizzati generalmente appartenenti a cooperative o associazioni, hanno esigenze di ospitalità di breve periodo a prezzi accessibili.

Il Comune può individuare ulteriori categorie di beneficiari aventi esigenze abitative di natura temporanea in relazione alle specificità socioeconomiche del proprio territorio e stabilisce l'ordine di priorità in base al quale le diverse categorie hanno accesso ai posti alloggio disponibili.

#### **Requisiti soggetti beneficiari**

I requisiti specifici, le condizioni e i vincoli per beneficiare della locazione temporanea sono determinati e articolati dai Comuni nel rispetto del seguente requisito di carattere generale:

- reddito del nucleo familiare non superiore a quello di accesso in vigore per l'edilizia agevolata in locazione maggiorato del 20%, calcolato con il metodo ISEE ( $\cong$  2.270 €/m)

e della seguente condizione per i soggetti di cui ai precedenti numeri 1 e 2:

- tempo di percorrenza della distanza intercorrente tra il Comune di residenza e il Comune sede di attività lavorativa/studio/ricovero non inferiore a 60 minuti, secondo l'orario dei mezzi di trasporto pubblico (i tempi di percorrenza all'interno del Comune sede di attività/studio/ricovero sono esclusi dal conteggio).

### **Tipologie e modalità di intervento**

Sono ammissibili, nell'ordine, gli interventi di:

- acquisto di edifici liberi (o porzioni definite di edifici liberi, ad esempio corpi scala),
- recupero (art. 3, lett. c), d) dpr 380/2001),
- ristrutturazione urbanistica (art. 3, lett. f) dpr 380/2001),
- nuova costruzione (art. 3, lett. e), dpr 380/2001).

Gli edifici o le parti di edifici oggetto di acquisto devono avere destinazione residenziale; l'eventuale presenza di parti di edificio a destinazione diversa non pregiudica la possibilità del co-finanziamento pubblico in considerazione del fatto che tale diversità può contribuire a integrare la funzione residenziale con altre ad essa compatibili; resta fermo che le opere relative alle parti di fabbricato aventi destinazione diversa non possono essere oggetto di co-finanziamento.

Tipologie edilizie, preferibilmente compresenti:

- a) minialloggi (max 2 persone)  
ciascuna unità è autonoma, dotata di zona cottura, servizio igienico ed eventuale zona giorno. I requisiti dimensionali sono compresi tra 28 e 38 mq di SU,
- b) appartamenti  
ciascuna unità è autonoma, dotata di zona cottura, servizio igienico e zona giorno. I requisiti minimi dimensionali sono compresi tra 38 e 95 mq di SU,
- c) appartamenti idonei ad ospitare gruppi in coabitazione (pluricamere con servizi + locali comuni destinati alla residenza)

In relazione alla tipologia edilizia possono essere previsti spazi comuni dell'intero complesso destinati ai servizi essenziali alla residenza quali lavanderia, stireria, locali deposito, portineria/guardiania ed eventuali locali destinati alla socializzazione aperti anche alla comunità esterna.

Gli interventi devono essere progettati, realizzati e gestiti secondo criteri di compatibilità ambientale. Pertanto la progettazione minimizza i consumi di energia e delle altre risorse ambientali, favorisce l'uso di fonti energetiche rinnovabili. Il grado di sostenibilità minimo, calcolato secondo il sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA Sintetico", è pari a 2 per le nuove costruzioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica, mentre per gli interventi di ristrutturazione edilizia è pari a 1.

### **Localizzazione degli interventi**

Comuni capoluogo di provincia

Comuni singoli o associati con popolazione superiore a 10.000 abitanti

Gli interventi sono preferibilmente compresi nell'ambito di interventi o progetti integrati caratterizzati da pluralità di destinazioni e funzioni e dalla compresenza di più tipologie e modalità di intervento.

### **Soggetti attuatori:**

Comuni, ATC, Cooperative edilizie, Imprese, Fondazioni bancarie, terzo settore con consolidata esperienza nell'edilizia sociale.

### **Enti gestori:**

Soggetto attuatore o soggetto convenzionato con soggetto attuatore scelto tra organizzazioni/enti/istituzioni del terzo settore no profit

Per le categorie deboli la gestione è svolta in collaborazione con i servizi sociali territoriali e con gli altri enti che si occupano del disagio.

### **Finanziamento**

Concorso di più soggetti operatori, sia pubblici sia privati.

Gli interventi sono convenzionati ai sensi degli articoli 17 e 18 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Il contributo pubblico in conto capitale è compreso tra il 20 e il 30% del costo.

Per l'acquisizione delle aree edificabili ad uso residenziale o l'acquisto di aree edificate da recuperare i Comuni possono partecipare alla selezione regionale ai sensi dell'articolo 5 della legge 179/1992.

### **Durata, natura e corrispettivo della locazione temporanea**

I posti alloggio sono acquisiti al godimento dei beneficiari in relazione alla motivazione sottesa all'esigenza di abitazione temporanea, nel limite massimo di 18 mesi consecutivi.

Il canone di locazione è calcolato, riscosso e trattenuto dal soggetto attuatore/gestore ed è commisurato e remunera il costo di realizzazione, recupero, acquisto arredi, utenze e servizi quali: pulizia parti comuni, manutenzioni, assicurazioni, spese di gestione, guardiania dello stabile ove prevista . Non può essere superiore a quelli concordati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 431/1998, può variare da un minimo di 200 € e un massimo di 400 €/mese in relazione alla dimensione dell'alloggio.

### **Durata della destinazione vincolata**

30 anni

Al termine la struttura alloggiativa realizzata rimane di proprietà del soggetto attuatore.

### **3.2. Residenze temporanee - Alloggi per l'inclusione sociale: microcomunità protette, pensioni/alberghi sociali**

#### **Categorie di beneficiari:**

- 1) soggetti senza fissa dimora,
- 2) soggetti con progetti di reinserimento sociale correlati a esperienze di marginalità accentuata come ex tossicodipendenti, donne vittime di tratta, ex carcerati,
- 3) soggetti con progetti di ricerca di autonomia e ricostruzione di autostima,
- 4) vittime di violenza,
- 5) soggetti con gravi problemi di salute (fisica, psichica, da dipendenza).

Il Comune può individuare ulteriori categorie di beneficiari aventi esigenze abitative di natura temporanea in relazione alle specificità presenti nel proprio territorio e stabilisce l'ordine di priorità in base al quale le diverse categorie hanno accesso ai posti alloggio disponibili. La verifica delle condizioni di marginalità sociale e delle condizioni economiche incompatibili con soluzioni di stabilità alloggiativa è affidata al Comune.

#### **Requisiti soggetti beneficiari**

Non sono previsti requisiti reddituali per l'accesso.

#### **Tipologie e modalità di intervento**

Sono ammissibili, nell'ordine, gli interventi di:

- acquisto di edifici liberi (o porzioni definite di edifici liberi, ad esempio corpi scala),
- recupero (art. 3, lett. c), d) dpr 380/2001),
- ristrutturazione urbanistica (art. 3, lett. f) dpr 380/2001),
- nuova costruzione (art. 3, lett. e), dpr 380/2001).

Gli edifici o le parti di edifici oggetto di acquisto devono avere destinazione residenziale; l'eventuale presenza di parti di edificio a destinazione diversa non pregiudica la possibilità del co-finanziamento pubblico in considerazione del fatto che tale diversità può contribuire a integrare la funzione residenziale con altre ad essa compatibili; resta fermo che le opere relative alle parti di fabbricato aventi destinazione diversa non possono essere oggetto di co-finanziamento.

Tipologie edilizie preferibilmente compresenti:

- a) camere  
organizzazione spaziale con accesso a camere singole o doppie, ciascuna dotata di servizio igienico di pertinenza,

b) minialloggi

ciascuna unità è autonoma, dotata di zona cottura, servizio igienico ed eventuale zona giorno. I requisiti minimi dimensionali sono compresi tra 28 e 38 mq di SU,

c) servizi di pertinenza

i servizi residenziali collettivi (cucine collettive, consumazione pasti, aree di soggiorno, lavanderia, stireria) sono concentrati in zone definite e separate dalle camere dei residenti. Sono previsti spazi per la socializzazione, lo svago, l'infanzia nonché locali adibiti a infermeria, deposito masserizie dei residenti e servizi di portineria/guardiana. Altre attività e servizi potranno essere svolte/erogate in luoghi diversi dal centro all'interno della "rete" dei servizi per l'inclusione sociale.

Gli interventi devono essere progettati, realizzati e gestiti secondo criteri di compatibilità ambientale. Pertanto la progettazione minimizza i consumi di energia e delle altre risorse ambientali, favorisce l'uso di fonti energetiche rinnovabili. Il grado di sostenibilità minimo, calcolato secondo il sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA Sintetico", è pari a 2 per le nuove costruzioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica, mentre per gli interventi di ristrutturazione edilizia è pari a 1.

Nei futuri bienni del Programma Casa la presenza di alloggi di inclusione sociale costituirà criterio premiale per la selezione degli interventi da ammettere a finanziamento.

### **Localizzazione degli interventi**

Comuni capoluogo di provincia

Comuni singoli o associati con popolazione superiore a 10.000 abitanti

Gli interventi sono inseriti in più ampi interventi di edilizia pubblica o nell'ambito di interventi o progetti integrati caratterizzati da pluralità di destinazioni e funzioni e dalla compresenza di più tipologie e modalità di intervento.

### **Soggetti attuatori:**

Comuni, ATC, ASL, Fondazioni bancarie, terzo settore con consolidata esperienza nell'edilizia sociale.

### **Enti gestori:**

Soggetto attuatore o soggetto convenzionato con soggetto attuatore scelto tra organizzazioni/enti/istituzioni del terzo settore no profit.

L'attività deve essere svolta in collaborazione con i servizi sociali territoriali o con gli altri enti che si occupano del disagio. La struttura garantisce al beneficiario un progetto personalizzato complessivo teso all'inclusione sociale; l'offerta del posto alloggio preferibilmente fa parte di un più vasto intervento di accompagnamento sociale sostenuto da ulteriori servizi integrativi (linguistici, formativi, educativi, sanitari), che contempla, ai fini della efficacia dell'azione, anche altri strumenti come il sostegno al lavoro (percorsi di tirocinio e inserimento lavorativo, borse lavoro, percorsi di tutoring e mediazione del lavoro in generale) o il micro-credito per l'avvio o il rilancio di microimprese e attività lavorative autonome/artigianali che non riescono ad accedere alle forme ordinarie di finanziamento bancario.

## **Finanziamento**

Concorso di più soggetti operatori, sia pubblici sia privati.

Gli interventi sono convenzionati ai sensi degli articoli 17 e 18 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Il contributo pubblico in conto capitale concedibile raggiunge al massimo l'80% del costo se l'intervento è realizzato da Comuni, Atc o Asl mentre per gli interventi realizzati da Fondazioni bancarie o soggetti del terzo settore può al massimo raggiungere il 40-50% del costo.

Per l'acquisizione delle aree edificabili ad uso residenziale o l'acquisto di aree edificate da recuperare i Comuni possono partecipare alla selezione regionale ai sensi dell'articolo 5 della legge 179/1992.

## **Durata, natura e corrispettivo della locazione temporanea**

I posti alloggio sono acquisiti al godimento dei beneficiari in relazione alla motivazione sottesa all'esigenza di abitazione temporanea, nel limite massimo di 18 mesi consecutivi, rinnovabili in base al perdurare della necessità accertata dal Comune.

Il canone di locazione è calcolato, riscosso e trattenuto dal soggetto attuatore/gestore ed è commisurato alla capacità reddituale dei beneficiari.

## **Durata della destinazione vincolata**

Perenne

La struttura alloggiativa realizzata rimane di proprietà pubblica

### **3.3. Alloggi individuali in locazione permanente**

#### **Categorie di beneficiari:**

- 1) soggetti in possesso dei requisiti per accedere ad un alloggio di edilizia agevolata in proprietà.

Il Comune in accordo con il soggetto attuatore può individuare particolari categorie di beneficiari stabilendo l'ordine di priorità in base al quale le diverse categorie hanno accesso alloggio disponibili.

#### **Requisiti soggetti beneficiari**

- non titolarità, da parte di tutti i componenti il nucleo familiare, dei diritti di piena proprietà, usufrutto, uso o abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare
- non titolarità, da parte di tutti i componenti il nucleo familiare, di altra abitazione, dell'assegnazione in proprietà, immediata o futura, di alloggio realizzato con contributi pubblici, ovvero con finanziamenti agevolati, in qualunque forma concessi dallo Stato o da Enti pubblici
- reddito del nucleo familiare non inferiore a quello di permanenza nell'edilizia sovvenzionata ( $\cong 1772 \text{ €/m}$ ) e non superiore a quello di accesso in vigore per l'edilizia agevolata in proprietà, calcolato con il metodo ISEE ( $\cong 2.839 \text{ €/m}$ ). Il limite reddituale minimo può essere derogato qualora il beneficiario usufruisca di accompagnamento e garanzia anche da parte di organizzazione/ente/istituzione operante nel terzo settore no profit

#### **Tipologie e modalità di intervento**

Sono ammissibili, nell'ordine, gli interventi di:

- acquisto di edifici liberi (o porzioni definite di edifici liberi, ad esempio corpi scala),
- recupero (art. 3, lett. c), d) dpr 380/2001),
- ristrutturazione urbanistica (art. 3, lett. f) dpr 380/2001),
- nuova costruzione (art. 3, lett. e), dpr 380/2001)

Gli edifici o le parti di edifici oggetto di acquisto devono avere destinazione residenziale; l'eventuale presenza di parti di edificio a destinazione diversa non pregiudica la possibilità del co-finanziamento pubblico in considerazione del fatto che tale diversità può contribuire a integrare la funzione residenziale con altre ad essa compatibili; resta fermo che le opere relative alle parti di fabbricato aventi destinazione diversa non possono essere oggetto di co-finanziamento.

Tipologia edilizia:

a) appartamenti e minialloggi

ciascuna unità è autonoma, dotata di zona cottura, servizio igienico e zona giorno. I requisiti minimi dimensionali sono compresi tra 38 e 95 mq di SU.

Per garantire la fattibilità economica dell'intervento possono essere previste unità immobiliari con destinazione commerciale, terziaria, artigianale e box auto, da destinare alla vendita immediata.

Gli interventi devono essere progettati, realizzati e gestiti secondo criteri di compatibilità ambientale. Pertanto la progettazione minimizza i consumi di energia e delle altre risorse ambientali, favorisce l'uso di fonti energetiche rinnovabili. Il grado di sostenibilità minimo, calcolato secondo il sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA Sintetico", è pari a 2 per le nuove costruzioni, gli interventi di demolizione e ricostruzione, di ristrutturazione urbanistica, mentre per gli interventi di ristrutturazione edilizia è pari a 1.

### **Localizzazione degli interventi**

Comuni singoli o associati con popolazione superiore a 8.000 abitanti

### **Finanziamento**

Concorso di più soggetti operatori, sia pubblici sia privati.

Gli interventi sono convenzionati ai sensi degli articoli 17 e 18 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

Sono previsti riduzioni ICI e fondi di garanzia per il regolare pagamento dell'affitto.

Per l'acquisizione delle aree edificabili ad uso residenziale o l'acquisto di aree edificate da recuperare i Comuni possono partecipare alla selezione regionale ai sensi dell'articolo 5 della legge 179/1992.

### **Durata, natura e corrispettivo della locazione**

Canone di equilibrio dell'intervento ai sensi dell'articolo 2, comma 3 della legge 431/1998.

Considerata la possibilità di riscatto dell'immobile, il canone di locazione può essere inteso come anticipo del corrispettivo finale senza necessità iniziale per il beneficiario di offrire garanzie personali e acconti. L'ammontare del riscatto finale dovrà essere stabilito in misura inversamente proporzionale rispetto all'ammontare del canone corrisposto.

In caso di decesso, di separazione, di trasferimento presso strutture di ricovero permanenti del titolare del contratto di affitto, il contratto può essere volturato in favore degli altri componenti del nucleo familiare purchè residenti nel medesimo alloggi da almeno due anni e in possesso dei requisiti di reddito previsti per l'ottenimento dell'alloggio in affitto.

**Soggetti attuatori:**

Comuni, ATC, Cooperative edilizie, Imprese, Fondazioni bancarie, terzo settore con consolidata esperienza nell'edilizia sociale.

**Enti gestori:**

Soggetto attuatore

Soggetto gestore convenzionato con soggetto attuatore

**Durata della destinazione vincolata**

15-30 anni

Al termine la struttura alloggiativa realizzata rimane di proprietà del soggetto attuatore o può essere riscattata dall'affittuario o dal Comune.

Al fine di considerare i mutamenti delle esigenze abitative del nucleo familiare può essere riscattato anche un alloggio diverso da quello originariamente avuto in affitto. Ciò potrà avvenire a condizione che l'alloggio sia compreso nell'immobile oggetto di intervento e risulti libero oppure sia concordato uno scambio tra affittuari di alloggi del medesimo intervento.

#### **4. L'acquisizione delle aree e degli immobili**

La proprietà o la disponibilità dell'area libera o edificata da recuperare è, condizione essenziale per il decollo degli interventi e rappresenta uno scoglio non facile da superare.

La strada tracciata dal legislatore nazionale con le leggi degli anni settanta che prevedevano l'individuazione nel Piano regolatore di aree PEEP da espropriare e, successivamente, assegnare in diritto di superficie o di proprietà agli operatori, si è in parte arenata per la lungaggine della procedura di esproprio e per i contenziosi connessi al valore espropriativo. Inoltre la concentrazione degli interventi di edilizia pubblica, a volte, ha innescato fenomeni di accentuato degrado urbanistico e sociale e l'attuale modello di lettura territoriale ha abbandonato questo approccio in favore di microinserimenti in forma diffusa.

È tuttavia noto che il reperimento di aree attraverso l'acquisto sul libero mercato è molto oneroso sia per i Comuni sia per gli operatori e che un'eventuale azione sul fronte della programmazione urbanistica - ad esempio con l'inserimento obbligatorio nei Piani regolatori della previsione di cessione di quote di aree o di volumetria in presenza di piani esecutivi in zone di completamento o nuovo impianto adeguatamente dimensionate e la successiva cessione gratuita delle aree così individuate in relazione a modalità di utilizzo predefinite, con particolare riferimento alla locazione permanente a canoni concordati - abbia tempi non brevi posto che dovrebbe transitare attraverso revisioni legislative o, comunque, di strumentazione urbanistica.

Una azione che opportunamente potrebbe essere messa in atto dalla Regione e costituire risposta al problema del reperimento e dell'urbanizzazione delle aree ad uso residenziale o di aree edificate da recuperare è quella di finanziare i Comuni attraverso l'utilizzo dei rientri derivanti dal fondo di rotazione concesso ai sensi dell'articolo 5 della legge 17 febbraio 1992, n. 179. La finalità è quindi quella di costituire una riserva di immobili di proprietà pubblica da destinare al social housing.

Possono partecipare alla selezione regionale i Comuni la cui popolazione rientra nelle soglie indicate per gli specifici interventi di social housing; l'acquisizione e la relativa urbanizzazione possono essere affidati in concessione dai Comuni mediante apposita convenzione con soggetti ritenuti idonei.

I criteri per la selezione delle domande comunali da ammettere a finanziamento saranno stabiliti dalla Giunta regionale con apposita deliberazione.

La procedura per l'assegnazione delle risorse si può articolare in tre passaggi:

- 1) avviso regionale per la presentazione delle domande,
- 2) selezione regionale delle proposte,
- 3) assegnazione dei finanziamenti al Comune.

## **5. Le risorse finanziarie**

Il co-finanziamento pubblico risulta ineludibile per l'avvio di un programma di social housing, così come per tutte le iniziative riconducibili al tema generale della realizzazione di alloggi sociali. La misura del co-finanziamento, come indicato nelle schede descrittive, varia in relazione alla tipologia di intervento, è minore per gli alloggi individuali destinati alla locazione permanente dove l'equilibrio economico può essere più facilmente raggiunto, è maggiore per le residenze temporanee, in particolare per gli alloggi per l'inclusione sociale.

Il Comune partecipa al co-finanziamento attraverso l'apporto diretto di risorse finanziarie e/o immobiliari, la riduzione o l'esonero dal contributo di costruzione ai sensi degli articoli 17 e 18 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e attraverso la riduzione di imposte comunali.

Per quanto riguarda la Regione sono destinati al social housing, in prima istanza per l'acquisizione delle aree e degli immobili, i rientri derivanti dal fondo di rotazione ex art. 5 legge 179/1992 e parte delle risorse rese disponibili ai sensi degli art. 3 e 4 della legge 9/2007. Inoltre occorre ricercare accordi per il coinvolgimento di altre risorse pubbliche finalizzate agli interventi con forte valenza sociale.

Un importante ruolo che la Regione può svolgere è quello di sviluppare rapporti con le Fondazioni bancarie e le banche costruendo alternative di percorsi standardizzati da mettere a disposizione degli operatori interessati per la ricerca di risorse economiche private non speculative. L'ottica è quella di definire per il rapporto pubblico-privato regole chiare e trasparenti che assicurino la salvaguardia dei ruoli e delle legittime aspettative degli attori in causa. Sotto questo profilo la Regione può fare da trait d'union tra i potenziali investitori e le iniziative proposte dai Comuni, agevolando la relazione tra gli attori in causa; giova ricordare che in più occasioni sono pervenute manifestazioni d'interesse da parte delle Fondazioni/Istituti di credito ad avviare forme di collaborazione e mettere a disposizione risorse per le iniziative selezionate dalla Regione.

Altre forme di partnership potranno essere direttamente ricercate dai Comuni in relazione alla specificità del territorio, ad esempio potrebbero essere ricercate collaborazioni con le organizzazioni economiche dell'industria e dell'edilizia laddove vi siano realtà produttive in espansione o con associazioni del terzo settore no profit nel caso di forti ingressi di manodopera straniera. Rientrano nei possibili contributi di mano pubblica anche forme accelerate di istruttoria amministrativa e tecnica a garanzia di tempi certi per la conclusione degli interventi.

## **6. Schema di social housing** (omissis)

