

Le misure a riparto provinciale

L'edilizia sovvenzionata

Per gli interventi di edilizia sovvenzionata la situazione al momento della formazione delle graduatorie è risultata essere la seguente:

Previsioni		Interventi finanziati	
Finanziamento	n. all	Finanziamento	n. all
196.288.500,00	2.013	164.628.258,00	2.102

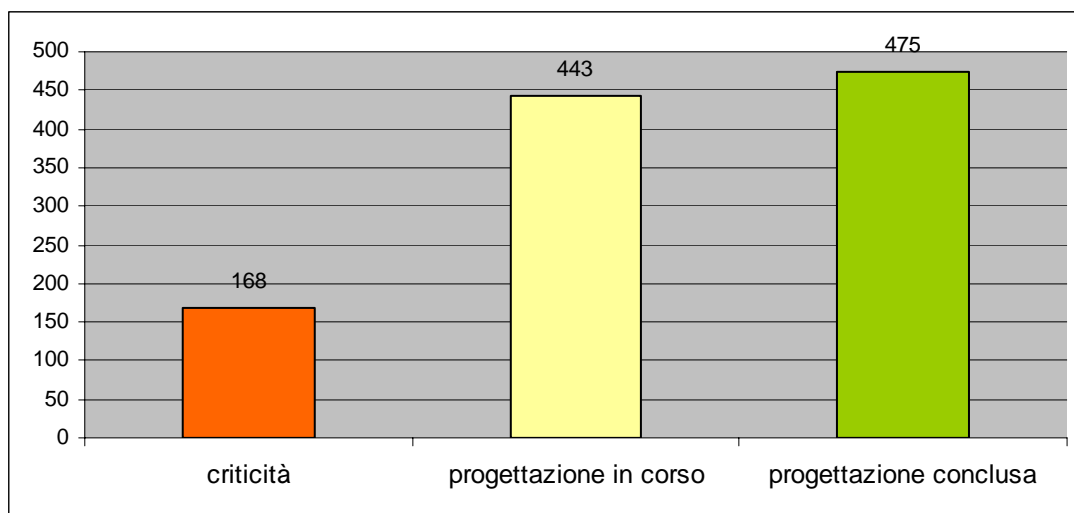
Tutte le domande presentate e ritenute ammissibili sono state finanziate. L'apparente contraddizione tra risorse sottoutilizzate e maggior numero di alloggi finanziati è dovuta al fatto che per circa un alloggio su quattro è stato richiesto il solo anticipo della progettazione pari, in termini finanziari, al solo 15% del contributo concedibile. Lo scostamento rispetto al dato di programmazione può essere letto come risultato combinato di due distinte problematiche: da un lato come chiara testimonianza della carenza di aree e immobili a destinazione residenziale immediatamente assegnabili per l'edilizia residenziale sovvenzionata e dall'altro anche come segnale di difficoltà di *governance* tra i soggetti istituzionali coinvolti (Regione, Amministrazioni comunali e Agenzie territoriali per la Casa).

Gli ambiti territoriali nei quali si sono registrate le maggiori economie finanziarie sono quelli della provincia di Torino, esclusa l'area metropolitana, (- 45,8%) e della provincia del verbanco-cusio-ossola (- 40,87%), seguiti a ruota dalla provincia di Novara (- 34,98%), dall'area metropolitana torinese (- 24,2%) e dalla provincia di Cuneo (- 13,05%). In termini complessivi si sono registrate economie pari al 16,13% delle somme disponibili che sono state immediatamente redistribuite in favore delle altre misure di intervento per le quali, al contrario, si erano verificate delle carenze di risorse.

Per la sovvenzionata il 2008 è stato soprattutto l'anno dedicato alla progettazione.

Per circa il 44% degli **alloggi finanziati** si è conclusa la progettazione e si sono avviate le procedure per lo svolgimento delle gare di appalto; per il 41% circa degli alloggi la progettazione risulta in corso, mentre per il 15% circa si registra la presenza di criticità riferibili alla mancata conclusione delle procedure di approvazione delle varianti urbanistiche, a difficoltà relative alla disponibilità dell'area o dell'immobile, a ipotesi di rilocalizzazione degli interventi. I dati indicati sono riferiti agli interventi ammessi a contributo con l'esclusione degli acquisti alloggi e degli interventi per i quali è stato richiesto soltanto l'anticipo progettazione.

Il grafico che segue illustra lo **stato di avanzamento dei lavori**:



Gli **acquisti alloggi** finanziati, 363 in totale, tutti concentrati nella Provincia di Torino, si sono conclusi con la stipula dei rogiti notarili; **326 alloggi sono già stati assegnati** mentre per 37 sono in corso le procedure di assegnazione.

Guardando alla misura nel suo complesso, al 31 dicembre si registra una contenuta **contrazione del numero degli alloggi finanziati** che passano da 2102 a 2023 (- 3,8%) dovuta, nella quasi totalità dei casi, a difficoltà nel reperimento di risorse per il cofinanziamento. Il Programma Casa prevede infatti che il contributo regionale copra il 90% del costo totale dell'intervento e che, per la parte restante, si utilizzino risorse degli enti attuatori (Comuni e Atc). Nei casi in cui il soggetto attuatore ha dimostrato l'oggettiva impossibilità a cofinanziare, sono state seguite le indicazioni deliberate dal Consiglio regionale e, previa informazione alla Commissione consiliare competente, si è proceduto alla copertura integrale dei costi con fondi regionali e alla conseguente riduzione del numero degli alloggi finanziati.

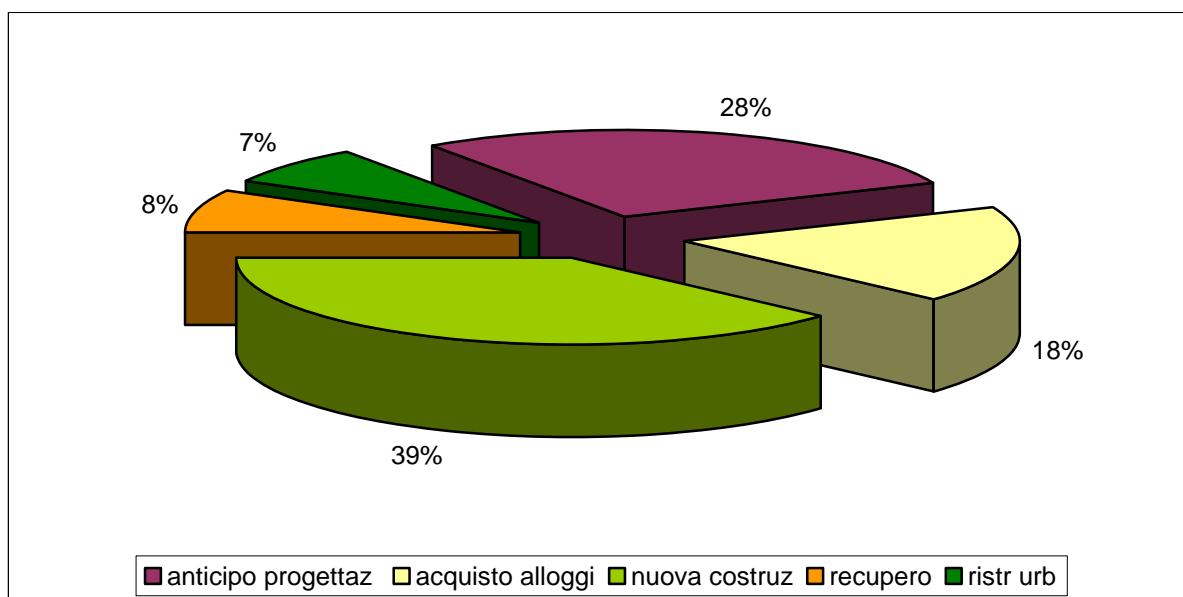
L'ambito nel quale si è verificata la riduzione più consistente di alloggi è quello di Vercelli dove permane, peraltro, una criticità ancora aperta circa il reperimento delle risorse necessarie per il completamento dell'intervento di recupero dell'ex Istituto per l'Infanzia abbandonata (IPAI). L'assestamento di programma già autorizzato non risulta ancora risolutivo ed è presumibile che si debba procedere ad ulteriori assestamenti con trasformazione di interventi ammessi in anticipi progettazione e correlate spalmature di finanziamento.

Alla fine dell'anno risultano **erogati contributi per 50,099 milioni di euro** pari al 30,43% circa del contributo complessivamente concesso. A tale somma vanno aggiunti i contributi erogati per due interventi revocati pari a 570.718,65 euro che dovranno essere recuperati.

In sintesi:

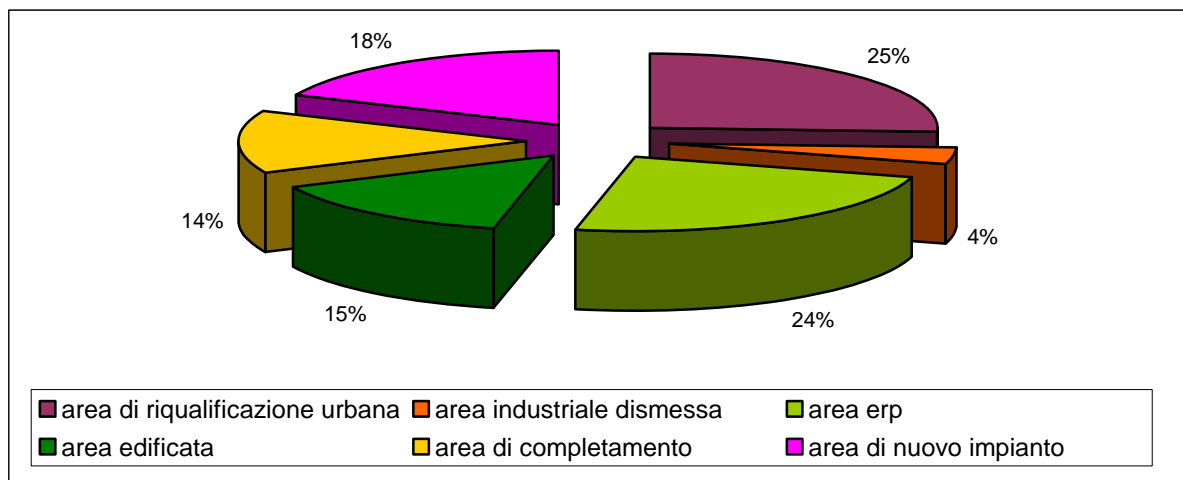
Ambito	Finanziamento concesso	Finanziamento erogato	% erogato	n. all	Riduzione all rispetto al 2007	% riduzione rispetto a n. all 2007
AL	21.803.500,00	3.432.750,00	15,74%	223	0	0,00%
AT	11.998.306,00	1.847.243,60	15,40%	152	0	0,00%
BI	12.426.382,00	1.686.739,95	13,57%	114	12	9,52%
CN	22.528.832,00	3.020.486,55	13,41%	335	4	1,18%
NO	9.494.815,00	1.544.550,40	16,27%	117	0	0,00%
TO AM	54.756.037,00	34.101.413,70	62,28%	752	25	3,22%
TO RP	14.470.331,00	3.148.098,50	21,76%	156	4	2,50%
VC	12.182.291,00	902.250,00	7,41%	93	34	26,77%
VCO	4.967.764,00	415.397,80	8,36%	81	0	0,00%
totale	164.628.258,00	50.098.930,50	30,43%	2.023	79	3,76%

Per quanto attiene alla **tipologia degli interventi** il quadro a fine anno è il seguente:



Escludendo gli anticipi progettazione e gli acquisti alloggi che complessivamente considerati riguardano il 46% degli interventi finanziati, la tipologia prevalente è costituita dalle nuove costruzioni. Questa tendenza è confermata anche per gli anticipi progettazione con un 68% riferito a interventi di nuova edificazione (391 alloggi su 574).

Per quanto riguarda la **localizzazione degli interventi**, la situazione è la seguente:



Come si evince dal grafico le aree destinate all'edilizia residenziale pubblica e quelle di riqualificazione urbana accolgono quasi la metà degli interventi finanziati che, per la parte restante, sono localizzati in percentuali decrescenti su aree di nuovo impianto, edificate e di completamento e infine, in piccola parte, su aree industriali dimesse.

Si tratta di un ventaglio ampio di ricaduta territoriale che può essere letto come elemento di pregio nella ricerca del mix sociale ma che, nel contempo, testimonia il progressivo esaurirsi delle aree destinate dai PRG all'edilizia pubblica. Segnala altresì una maggiore incidenza dei costi di acquisizione delle aree che devono essere reperite sul mercato privato.

Come già sottolineato nel precedente rapporto l'attenzione degli operatori non è stata rivolta al riuso delle aree industriali dimesse dal momento che su tali aree si registra la presenza di un solo 4% circa di interventi. Questa situazione evidenzia chiaramente le difficoltà connesse a operazioni di questo tipo che risultano complesse sia sotto il profilo finanziario per la dimensione delle aree, sia sotto il profilo attuativo per la ricorrente necessità di procedere a impegnative bonifiche e per i tempi comunque necessari per renderle edificabili.

L'edilizia agevolata e agevolata sperimentale

L'andamento di queste due misure viene presentato in maniera congiunta in quanto gli interventi di edilizia agevolata sperimentale, per norma di bando stabilita con l'obiettivo di favorire il mix sociale, fanno sempre parte di più ampi interventi di edilizia agevolata.

La situazione al momento della formazione delle graduatorie risultava essere la seguente:

	Previsioni		Interventi finanziati	
	Finanziamento	n. all	Finanziamento	n. all
Agevolata sperimentale	21.000.000,00	300	21.000.000,00	288
Agevolata	28.374.500,00	737	53.672.162,00	1.224
totale	49.374.500,00	1037	74.672.162,00	1.512

Per queste misure sia il finanziamento, grazie all'utilizzo delle economie, sia il numero degli alloggi ammessi a contributo è risultato maggiore rispetto alle previsioni di programmazione.

Nel 2008 la situazione si presenta più variegata rispetto all'andamento dell'edilizia sovvenzionata.

Questo maggior dinamismo è in parte collegabile alla constatazione che già al momento della presentazione delle domande la situazione progettuale o di cantiere era più avanzata rispetto agli interventi di edilizia sovvenzionata. Occorre sottolineare che i bandi, nell'ottica di una accelerata messa a disposizione di nuovi alloggi, ammettevano il finanziamento di opere in corso di realizzazione e che gli interventi attuati con il concorso di risorse private riescono talvolta ad essere attivati in anticipo rispetto all'intervento pubblico.

Si tratta di una valutazione di opportunità di azione che viene presa in considerazione dagli operatori privati all'interno delle strategie di sviluppo dell'attività imprenditoriale, mentre per gli interventi a totale carico pubblico l'anticipo di progettazione è possibile solo a condizione di disporre di garanzie di finanziamenti futuri come previsto, ad esempio, per gli studi di fattibilità.

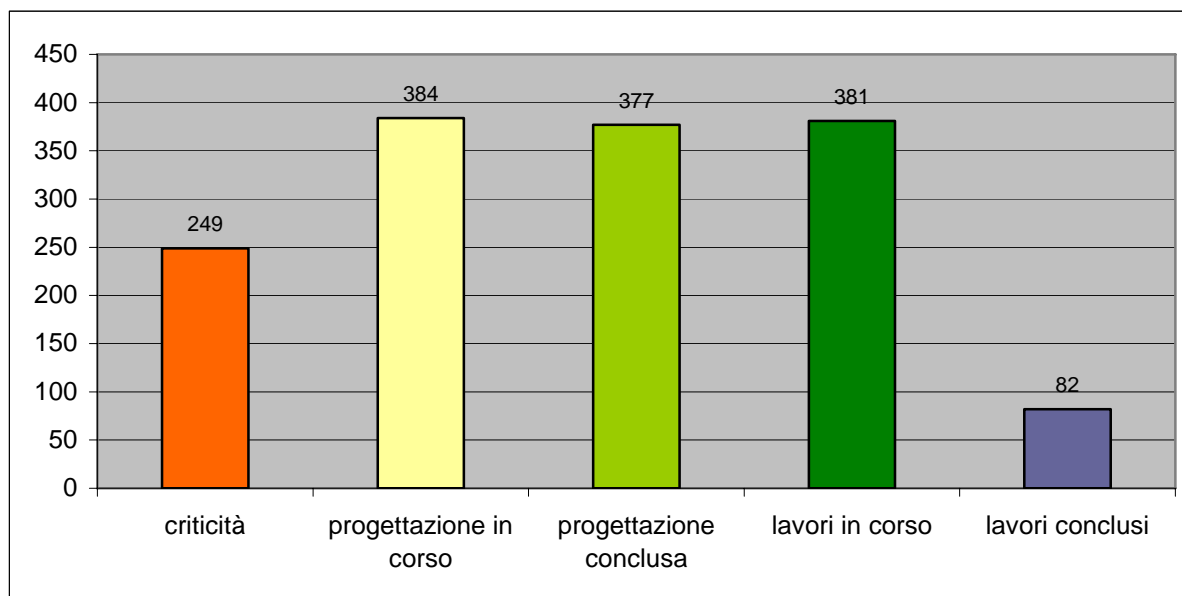
Non va inoltre dimenticato che gli interventi realizzati dai privati non sono soggetti alle tre fasi progettuali previste dalla normativa sui lavori pubblici né al rispetto della medesima per la scelta del progettista e l'affidamento dei lavori.

Alla fine dell'anno 2008 il quadro risulta il seguente: i lavori sono conclusi per circa il 6% degli alloggi finanziati mentre per circa il 26% risultano in corso; la progettazione è conclusa per circa il 25% degli alloggi mentre per circa il 26% risulta in corso.

Si può dunque constatare una performance positiva per oltre l'83 % degli alloggi finanziati e nel contempo registrare, come per l'edilizia sovvenzionata, la presenza di un'area di problematicità che coinvolge poco meno del 17% degli alloggi. Gli elementi di criticità evidenziati dagli operatori sono riconducibili a ipotesi di rilocalizzazione degli interventi, a difficoltà a rispettare i parametri della

bioedilizia per gli interventi in avanzato stato di realizzazione al momento del bando ed a problemi di bonifica dell'area.

Il grafico che segue illustra lo **stato di avanzamento dei lavori** degli interventi di edilizia agevolata e agevolata sperimentale.



Anche per queste misure si registra una leggera contrazione del numero degli alloggi finanziati che passano da 1.512 a 1.473, con una diminuzione complessiva di 39 alloggi pari al 2,58% degli alloggi finanziati. La riduzione riguarda due interventi: il primo è motivato da rinuncia da parte dell'operatore (23 alloggi), il secondo (16 alloggi) da riclassificazione dell'intervento come "intervento ammesso a condizione", al momento non finanziato. Le economie accertate sono pari a € 582.809,13 euro.

Alla fine dell'anno risultavano **erogati contributi per 3.922.147,60 milioni di euro** pari al 5,34% del contributo complessivamente concesso.

In sintesi:

Ambito	Finanziamento concesso	Finanziamento erogato	% erogato	n. all	Riduzione all rispetto al 2007	% riduzione rispetto a n. all
AL	7.593.086,00	0,00	0,00%	185	16	7,96%
AT	1.810.000,00	0,00	0,00%	42		0,00%
BI	1.967.928,00	0,00	0,00%	36		0,00%
CN	4.655.000,00	0,00	0,00%	125		0,00%
NO	6.194.240,45	840.000,00	13,56%	120		0,00%
TO AM	28.980.061,04	1.743.220,15	6,02%	542		0,00%
TO RP	17.279.037,56	768.427,45	4,45%	333	23	6,46%

Ambito	Finanziamento concesso	Finanziamento erogato	% erogato	n. all	Riduzione all rispetto al 2007	% riduzione rispetto a n. all
VC	2.095.000,00	0,00	0,00%	42		0,00%
VCO	2.825.000,00	570.500,00	20,19%	48		0,00%
totale	73.399.353,05	3.922.147,60	5,34%	1.473	39	2,58%

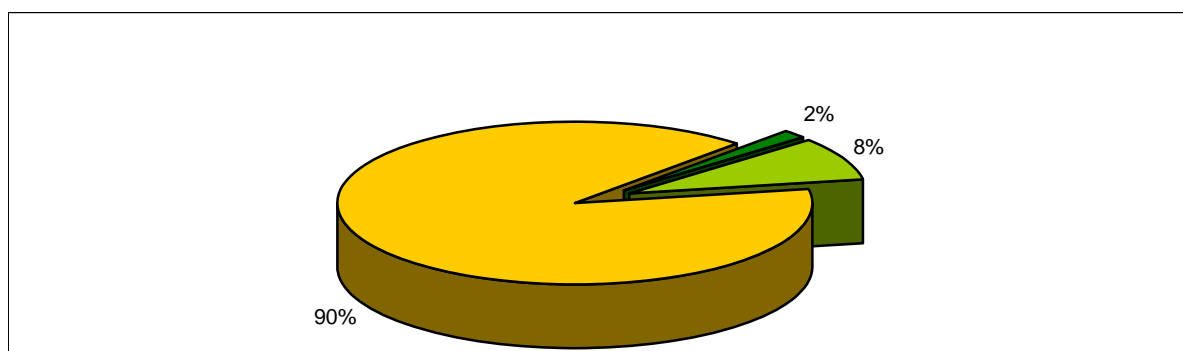
La percentuale decisamente più contenuta di finanziamento erogato rispetto all'edilizia sovvenzionata è in parte motivata dalle differenti modalità di liquidazione dei contributi esistenti tra le misure. Mentre per gli interventi realizzati da enti pubblici in edilizia sovvenzionata è possibile erogare un anticipo pari al 15% del finanziamento concesso al momento stesso dell'approvazione della graduatoria e dell'accettazione del finanziamento da parte del beneficiario, questa possibilità non è prevista per gli interventi realizzati da soggetti privati con il concorso delle risorse pubbliche. Per tutti gli interventi di edilizia agevolata e agevolata sperimentale il pagamento avviene a stato di avanzamento lavori: il primo 35% è erogato ad inizio lavori, un secondo 35% al raggiungimento del 50% dei lavori di costruzione, il saldo a lavori conclusi e alloggi assegnati.

Il dato sull'erogazione va inoltre interpretato alla luce delle difficoltà segnalate da alcuni operatori nel corso dell'anno che riguardano in particolare:

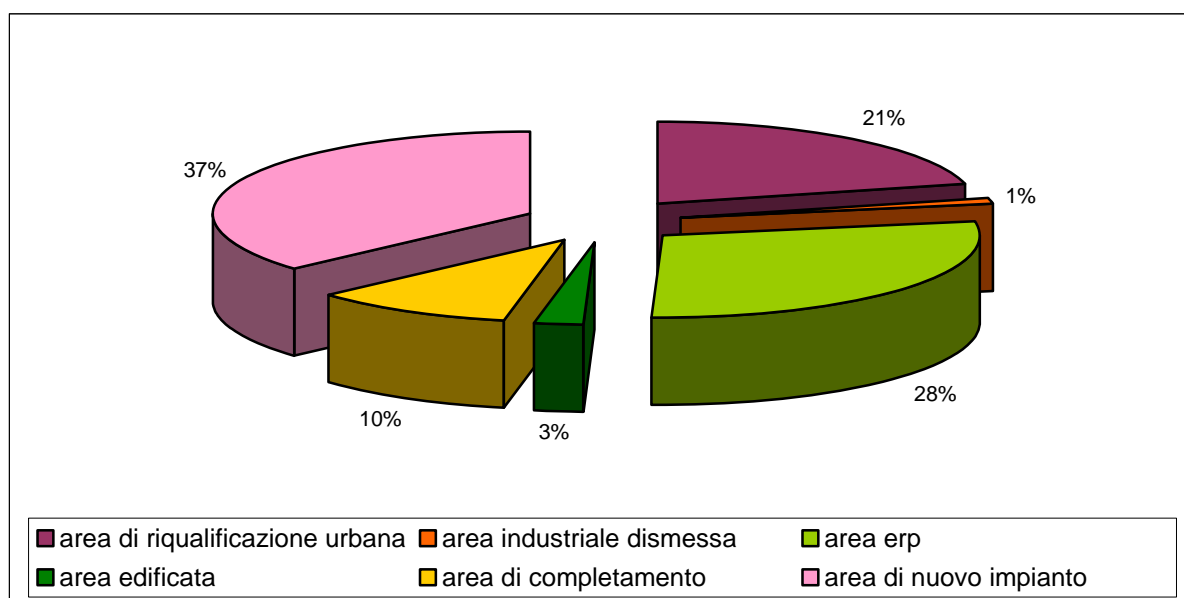
- difficoltà a produrre la polizza fidejussoria bancaria o assicurativa necessaria per l'erogazione degli acconti; si lamenta sia la scarsa disponibilità al rilascio da parte dei soggetti titolari legata presumibilmente alla crisi economica generale sia la richiesta di premi troppo elevati (3-4% dell'importo);
- difficoltà a produrre l'attestazione IISBE Italia circa il rispetto, a livello progettuale, dei requisiti di bioedilizia, necessaria per l'erogazione del primo 35%.

E' indubbio che tali problematiche rallentano le richieste di acconto e si sommano ai tempi non brevi con i quali la Regione effettivamente trasferisce il contributo ai beneficiari. Possono inoltre concorrere a innescare problemi di equilibrio finanziario ed esporre gli operatori a ulteriori indebitamenti. Per rispondere a questi problemi sono state intraprese le seguenti iniziative: con DGR n. 17-9287 del 28 luglio 2008 è stato previsto che l'acconto potesse essere corrisposto anche in presenza di una dichiarazione equipollente del Progettista e del Direttore dei Lavori sul raggiungimento, a progetto, dei requisiti di bioedilizia mentre per il rilascio delle fidejussioni si sta mettendo in atto una azione di sensibilizzazione nei confronti degli Istituti bancari e delle Società di Assicurazioni.

Per quanto attiene alla **tipologia degli interventi** il dato che emerge nettamente è l'assoluta preponderanza della nuova costruzione (90% degli alloggi) rispetto al recupero ed alla ristrutturazione urbanistica, come ben evidenziato dal grafico che segue.



Per quanto riguarda la **localizzazione degli interventi** la situazione è la seguente:



Per queste due misure la situazione si presenta leggermente diversa rispetto all'edilizia sovvenzionata. Gli interventi di agevolata e agevolata sperimentale si concentrano su tre tipologie di aree che complessivamente considerate accolgono oltre l'86% degli alloggi finanziati. Si tratta delle aree di nuovo impianto, delle aree destinate all'edilizia pubblica e delle aree di riqualificazione urbana. All'interno di questa concentrazione sono comunque le aree di nuovo impianto quelle che attirano il maggior numero di alloggi seguite, ma con un distacco di ben nove punti percentuali, dalle aree erp e infine da quelle di riqualificazione urbana.

Proseguendo nella comparazione tra gli interventi di agevolata e agevolata sperimentale rispetto agli interventi della sovvenzionata, è interessante notare che si realizzeranno più alloggi su aree erp per le prime due misure (+ 4.45%), mentre per quanto attiene al riuso delle aree industriali dismesse l'interesse degli operatori è stato ancora più contenuto e, anche nei pochi casi presenti, si tratta di interventi realizzati da attuatori pubblici (ATC).