

Le misure a riparto regionale

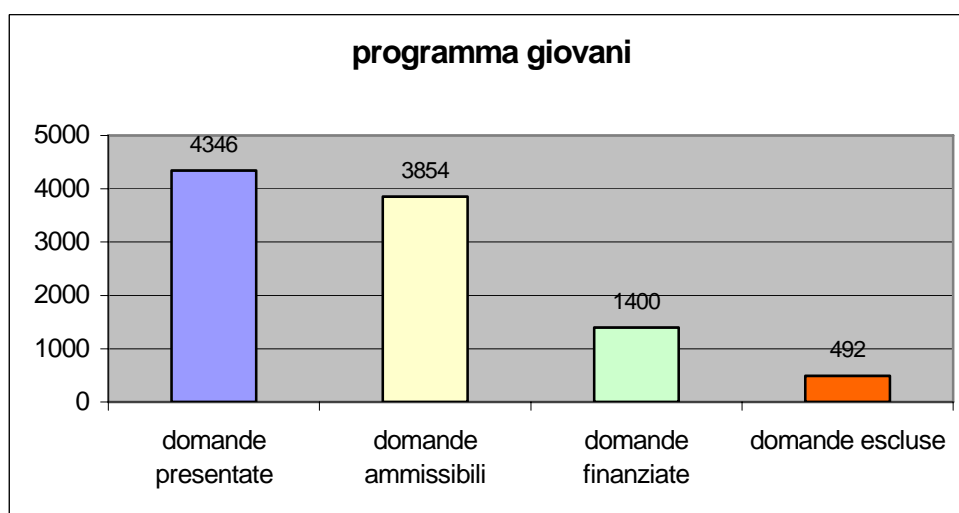
Rispetto alle misure a riparto provinciale, destinate ai Comuni con più di 8.000 abitanti, le linee di intervento con riparto regionale hanno diversi ambiti territoriali di riferimento. Il programma giovani e il programma anziani sono rivolti a tutti i Comuni del Piemonte mentre per gli Studi di fattibilità e le Agenzie sociali per la locazione la soglia di popolazione minima è stata stabilita in 15.000 abitanti.

Il programma giovani

Per il programma giovani le domande ammesse a finanziamento sono state il doppio di quelle ipotizzate in origine (1.400 al posto di 700) con il conseguente raddoppio delle risorse dedicate (da 8,750 milioni di euro a 17,500 milioni di euro). Questa maggiore disponibilità finanziaria è stata possibile grazie all'utilizzo delle economie realizzate nella misura sovvenzionata.

Va ricordato che il programma giovani prevedeva la partecipazione diretta dei cittadini interessati e il finanziamento degli interventi di recupero della prima casa di abitazione con un contributo a fondo perduto di 12.500 euro, a cui poteva essere associata la richiesta di un fondo di garanzia regionale sull'importo di mutuo eventualmente contratto per la realizzazione dell'intervento. Sono stati definiti giovani tutti coloro che alla data del bando, cioè al 30 marzo 2007, non avevano ancora compiuto i 35 anni di età.

Al momento della formazione delle graduatorie la situazione risultava essere la seguente:

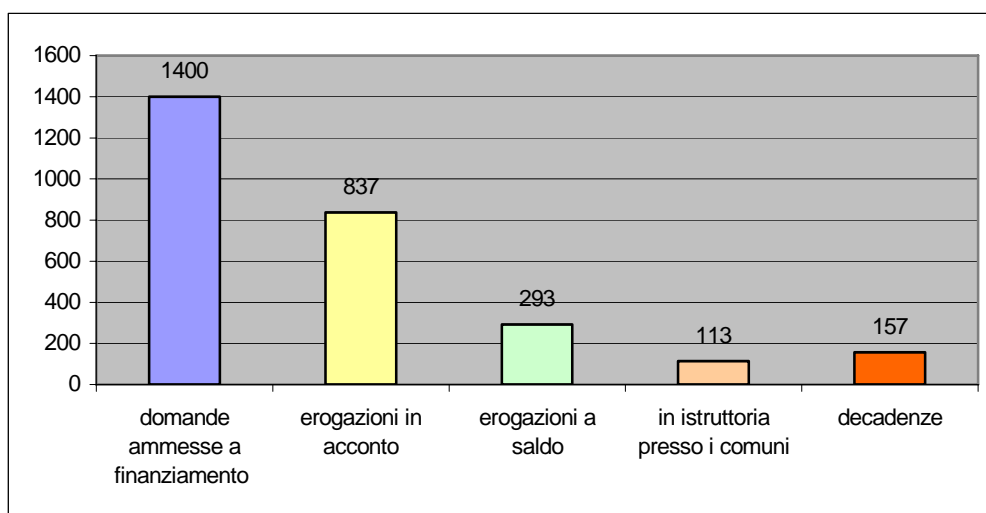


Pur con il raddoppio del finanziamento le domande finanziate sono pari soltanto a poco più del 36% delle richieste. Nel secondo biennio si potrà valutare se destinare ulteriori risorse per la discesa in graduatoria.

A fine 2008 la situazione può essere così fotografata:

- sono state istruite le pratiche per l'erogazione del contributo a 1.130 beneficiari, di cui 293 a saldo e 837 in acconto; l'80,71% degli aventi diritto ha pertanto ottenuto in tutto o in parte, a seconda dell'andamento dei lavori di recupero, il contributo richiesto;
- 157 richieste sono decadute per il mancato rispetto dei termini di acquisizione della piena proprietà dell'alloggio ovvero di presentazione o richiesta del titolo abilitativo (DIA o permesso a costruire). Le decadenze rappresentano l'11,21% delle domande finanziate;
- sono stati erogati contributi per un totale di 9.904.628,24 euro, pari al 90,04% della disponibilità finanziaria prevista a bilancio.

Il grafico che segue rende visivamente percepibile l'andamento della misura:



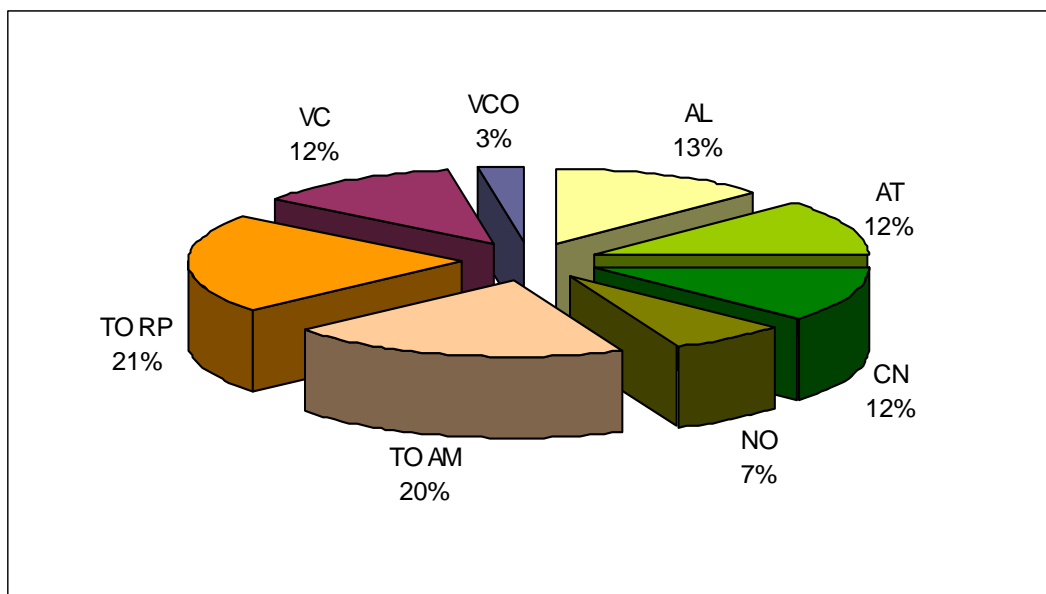
Questa misura di intervento nel 2008 non ha presentato particolari criticità.

Il programma anziani

Il programma anziani è articolato in due sottomisure: sovvenzionata anziani (274 alloggi) e agevolata anziani (156 alloggi) che differiscono tra loro soltanto per i diversi soggetti attuatori e l'ammontare del contributo concesso. Sotto il profilo tipologico il programma assume quale elementi connotanti la localizzazione in ambiti urbani caratterizzati da un adeguato sistema di supporti sociali ed assistenziali (pubblici, privati, del terzo settore) e la realizzazione all'interno degli interventi stessi di spazi destinati ad attività di interesse comune, alla socializzazione o alla cura, aperti anche alla comunità esterna.

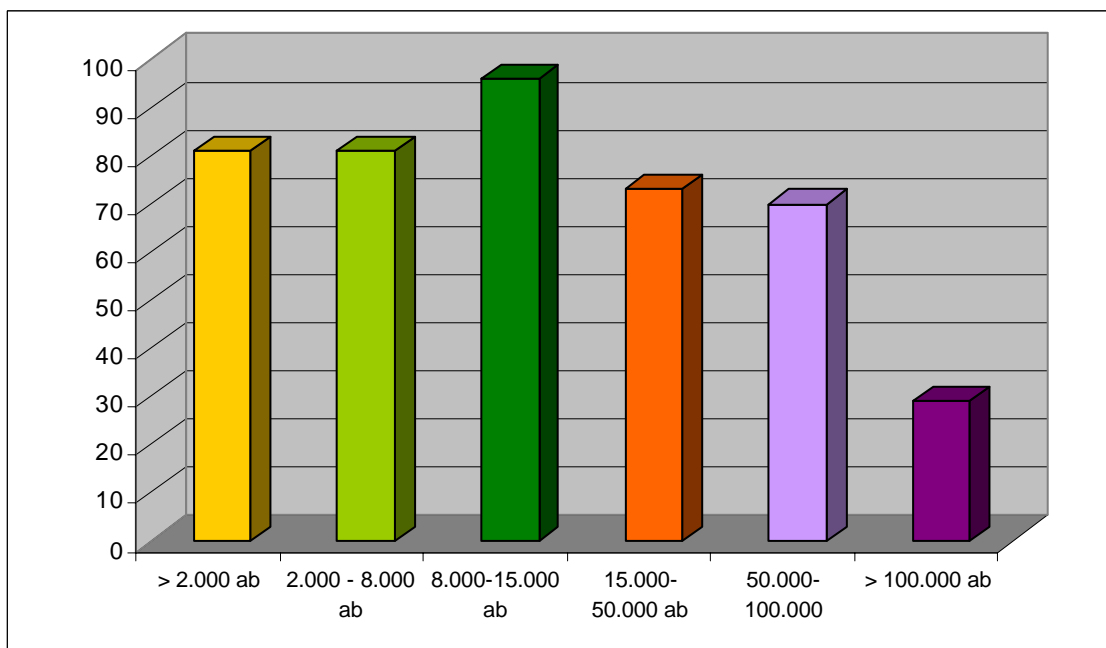
I grafici che seguono mettono in evidenza la localizzazione territoriale degli alloggi ammessi a finanziamento, la suddivisione degli stessi per classe di comuni e per tipo di intervento richiesto.

Localizzazione territoriale



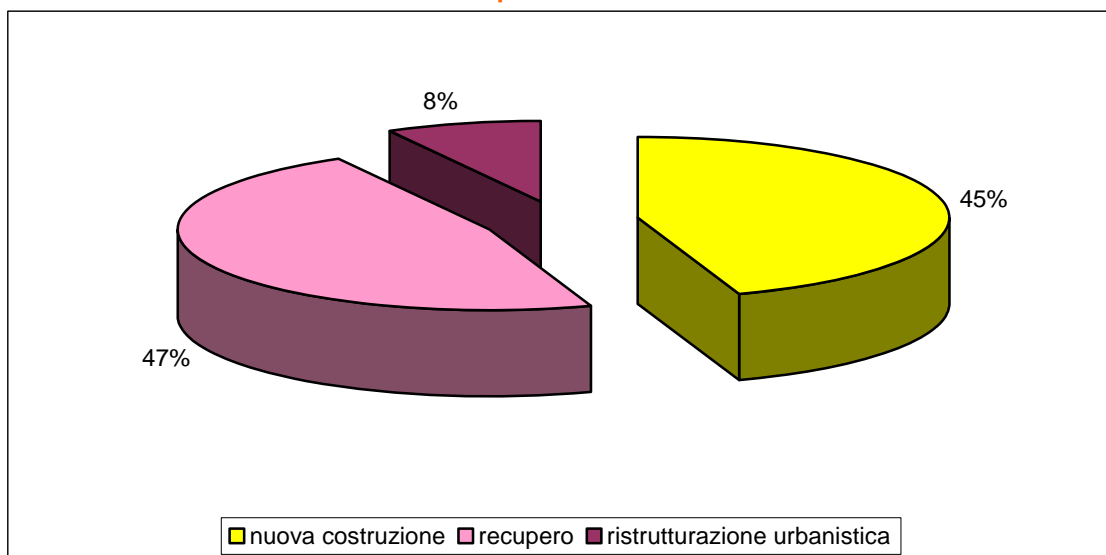
Le domande risultano abbastanza ben distribuite sul territorio, con la sola eccezione del biellese che non presenta alcuna localizzazione.

Classe di comuni



Anche la distribuzione degli alloggi nelle varie **classi di Comuni** risulta omogenea. Si può apprezzare una più che discreta ricaduta degli interventi nei piccoli Comuni che solitamente non realizzano interventi di edilizia residenziale pubblica perché hanno una popolazione inferiore agli 8.000 abitanti. Oltre un terzo degli alloggi con il programma anziani saranno invece costruiti o recuperati in questi Comuni.

Tipo di intervento

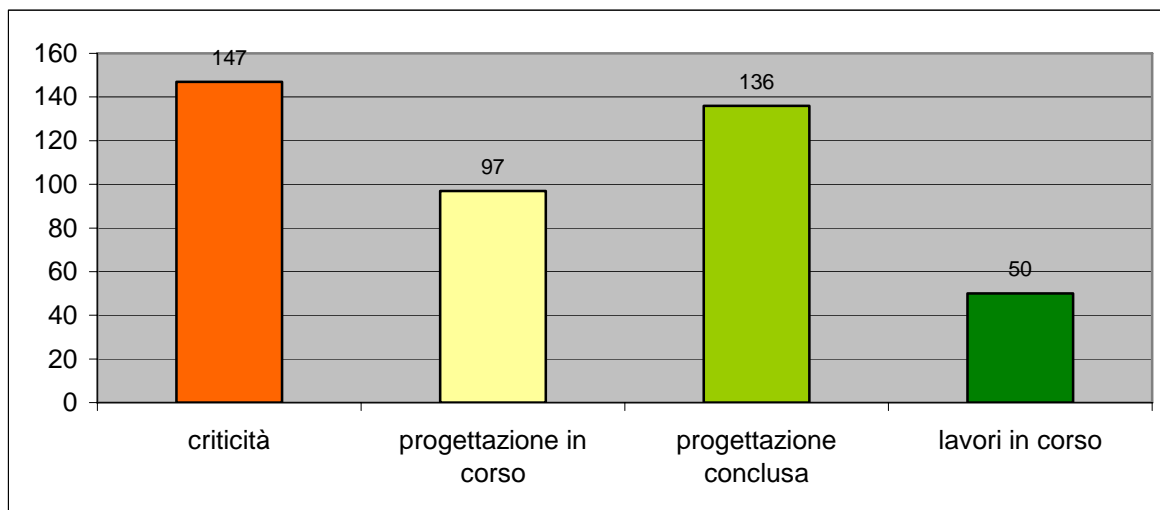


La distribuzione per tipo di intervento evidenzia la preponderanza del recupero e della ristrutturazione urbanistica che, congiuntamente considerati, riguardano il 55% degli alloggi finanziati. Questo dato, che si differenzia nettamente dalle altre misure, è riconducibile alla constatazione che, specialmente, nei

piccoli Comuni esiste un patrimonio che, ricorrendo il requisito del fabbisogno, può essere recuperato per l'edilizia pubblica.

Per quanto attiene allo **stato di avanzamento dei lavori** la situazione alla fine del 2008 risulta essere la seguente: circa il 12% degli alloggi finanziati sono in corso di realizzazione; la progettazione è conclusa per circa il 32% degli alloggi mentre per circa il 22% risulta in corso; l'area di criticità è più estesa e raggiunge la percentuale del 34%.

Merita sottolineare che le difficoltà riguardano in particolare i progetti che a suo tempo erano stati predisposti dai Comuni per il bando "Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000", non finanziati dallo Stato per mancanza di fondi. È presumibile che le diversità intercorrenti tra il bando nazionale e il Programma Casa, il tempo trascorso dalla progettazione iniziale e la differente valutazione delle superfici non residenziali ai fini del contributo concedibile, abbiano concorso a creare le difficoltà attuali.



Alla fine dell'anno risultavano **erogati contributi per 2.717.247,15 milioni di euro** pari all'7,84% del contributo complessivamente concesso. In sintesi:

Ambito	Finanziamento concesso	Finanziamento erogato	% erogato	n. all
AL	5.349.251,00	771.750,00	14,43%	55
AT	2.811.939,00	169.917,60	6,04%	52
CN	4.482.895,00	304.240,65	6,79%	51
NO	2.110.000,00	189.000,00	8,96%	29
TO AM	9.163.361,00	479.088,90	5,23%	88
TO RP	4.600.000,00	0,00	0,00%	92
VC	5.355.000,00	803.250,00	15,00%	51
VCO	798.374,00	0,00	0,00%	12
totale	34.670.820,00	2.717.247,15	7,84%	430

Gli studi di fattibilità

Il tema del recupero delle aree urbane degradate o periferiche, di quelle industriali dismesse e della valorizzazione del patrimonio edilizio esistente costituisce uno degli obiettivi che il Programma Casa ha inteso perseguire in tutte le linee di azione previste.

In particolare la volontà di incentivare la riqualificazione degli abitati ha supportato la scelta di finanziare gli studi di fattibilità sulla trasformazione e il riuso di parti del territorio. Gli studi comprendono interventi relativi alle infrastrutture, ai servizi, all'edilizia residenziale pubblica e privata e prevedono le modalità per il coinvolgimento della popolazione residente. Mediante forme di consultazione e partecipazione dei cittadini alla definizione dei progetti si persegue l'obiettivo di raggiungere una maggiore coesione sociale.

Tutte le richieste presentate sono state ammesse e finanziate. La situazione al momento della approvazione della graduatoria risultava essere:

Richiedente	n. studi	Finanziamento studio	Finanziamento acquisizione aree/immobili
Comuni	16	764.758,68	2.912.241,32
ATC	4	173.000,00	0,00
Cooperative edilizie	3	150.000,00	0,00
totale	23	1.087.758,68	2.912.241,32
		4.000.000,00	

Va ricordato che il contributo massimo concedibile per ciascun studio è di 50.000,00 euro e che poteva essere finanziata, entro il limite della disponibilità del biennio, l'acquisizione da parte dei Comuni di aree e immobili individuati dallo studio da destinare, nei bienni successivi, all'edilizia sovvenzionata.

Alla fine del 2008, termine previsto per la conclusione dello studio, la situazione registra la seguente evoluzione:

- 14 studi sono stati conclusi regolarmente nei termini e trasmessi alla Regione,
- 1 studio in corso di trasmissione ,
- 5 studi presentano delle criticità di consegna nei termini prescritti,
- 2 studi sono stati revocati,
- 1 operatore ha preannunciato l'intenzione di rinunciare alla redazione dello studio.

Da una prima ricognizione sugli studi depositati il quadro che emerge può essere così sintetizzato in termini di superficie territoriale interessata, previsione di alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata, convenzionata e libera.

Comune di localizzazione	prov	n. studi	Mq Sup. Terr	all sov	all age/age sperim	all conv	all ed libera
San Damiano d'Asti	AT	1	3232	7	1	1	1
Cuneo	CN	1	31.670	8	40	12	12

Fossano	CN	1	70.000	12	6	1	da precisare
Casale Corte Cerro	VCO	1	11.700	41	16	3	6
Druento	TO	1	119.600	20	20	20	40
Moncalieri	TO	3	27.204	18	16	da precisare	196
			97.139	22	64	22	324
			299.955	30	58	8	265
Rivalta	TO	1	100.000	80	22	da precisare	150
Rivoli	TO	1	70.000	18	da precisare	72	18
Torino	TO	3	4.089	42	12	da precisare	555
			4295	39	20	da precisare	787
			670.000	34	2	5	64
Vercelli	VC	1	150.000	24	120	55	76
totale		14	1.658.884	395	397	199	2.494

La dimensione territoriale è molto diversificata, si va da studi che interessano un solo isolato, come ad esempio nel caso di San Damiano d'Asti, a studi che interessano superfici territoriali più vaste, come nel caso del Comune di Moncalieri. Nei bienni futuri in questi Comuni sarà possibile localizzare circa 800 alloggi di edilizia residenziale pubblica e si potrà in tal modo porre rimedio alla carenza di aree disponibili per l'erp rilevata nel primo biennio.

A fine dicembre risultano **erogati contributi per 468.879,34 euro** pari a circa il 47,5% del finanziamento assegnato. L'erogazione dei contributi per l'acquisizione delle aree o degli immobili destinati all'edilizia sovvenzionata potrà avvenire a partire dal 2009, successivamente alla conclusione dello studio e all'approvazione dell'eventuale variante urbanistica.

Le Agenzie sociali per la locazione

Per quanto riguarda il sostegno alle Agenzie sociali per la locazione il dato di partenza è costituito dal fatto che tutte le domande presentate nel 2007 sono state finanziate, con un importo complessivamente attribuito pari a euro 2.752.563,82.

La misura mira a stimolare e sostenere la sottoscrizione di contratti di affitto convenzionati ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 431/1998 attraverso la costituzione di apposite Agenzie pubbliche ovvero lo sviluppo di quelle esistenti.

Alle Agenzie sociali possono rivolgersi i cittadini e i proprietari di immobili per avere informazioni sui contratti convenzionati ai sensi della legge 431/1998. Si tratta di canoni calmierati per gli inquilini a fronte di vantaggi fiscali e garanzie per i proprietari. Tale modalità risulta scarsamente praticata sia per una generale scarsa informazione in proposito, sia per il timore dei proprietari rispetto alla solvibilità dei conduttori con redditi medio bassi o monoreddito.

Il finanziamento concesso nel 2007 è stato destinato alla costituzione di 15 nuove Agenzie e al consolidamento e sviluppo di 3 Agenzie già esistenti (Torino, Alpignano e Verbania). Il contributo regionale concorre alla copertura dei costi per locali, attrezzature, funzionamento e gestione (ad esclusione dei costi del personale) e per gli incentivi concessi ai proprietari ed ai locatari che sottoscrivono contratti di affitto convenzionati. La parte non coperta dal contributo regionale è a carico dei Comuni.

Tutte le Agenzie finanziate di nuova costituzione, salvo una, sono state aperte nel corso del 2008 o hanno programmato l'apertura nel primo trimestre del 2009.

Di particolare interesse risulta la trasformazione dell'Agenzia Lo.ca.re del Comune di Torino in Agenzia di livello metropolitano con il coinvolgimento di undici Comuni dell'area torinese (Collegno, Grugliasco, Moncalieri, Nichelino, Orbassano, Piossasco, Rivalta di Torino, Rivoli, Settimo Torinese, Venaria Reale). Tutte le Agenzie collegate alla rete metropolitana sono state aperte al pubblico in sedi o uffici appositamente dedicati. Si è così stabilizzata una condivisione di modello operativo e gestionale che ha consentito, da un lato, di realizzare economie di scala e dall'altro di potenziare lo spazio di incontro tra domanda e offerta di alloggi.

Una sola Agenzia stenta a decollare ed occorrerà verificare la permanenza dell'interesse all'iniziativa.

Gli incentivi offerti tramite le Agenzie possono riguardare:

- fondo di garanzia per assicurare il proprietario contro il rischio di morosità del conduttore;
- contributi una tantum a fondo perduto al proprietario;
- contributi una tantum a fondo perduto all'inquilino,

- prestiti d'onore all'inquilino per l'avvio della nuova locazione;
- copertura spese di ripristino di eventuali danneggiamenti.

Questi incentivi si sommano alle agevolazioni fiscali previste dalla normativa vigente.

Nel biennio 2007-2008 sono stati **stipulati circa 700 contratti convenzionati** mentre in lista di attesa ci sono circa 600 famiglie.

Il **contributo complessivamente erogato** nel 2008 è di **1.280.908,81 euro**, pari al 46,54% del finanziamento concesso.