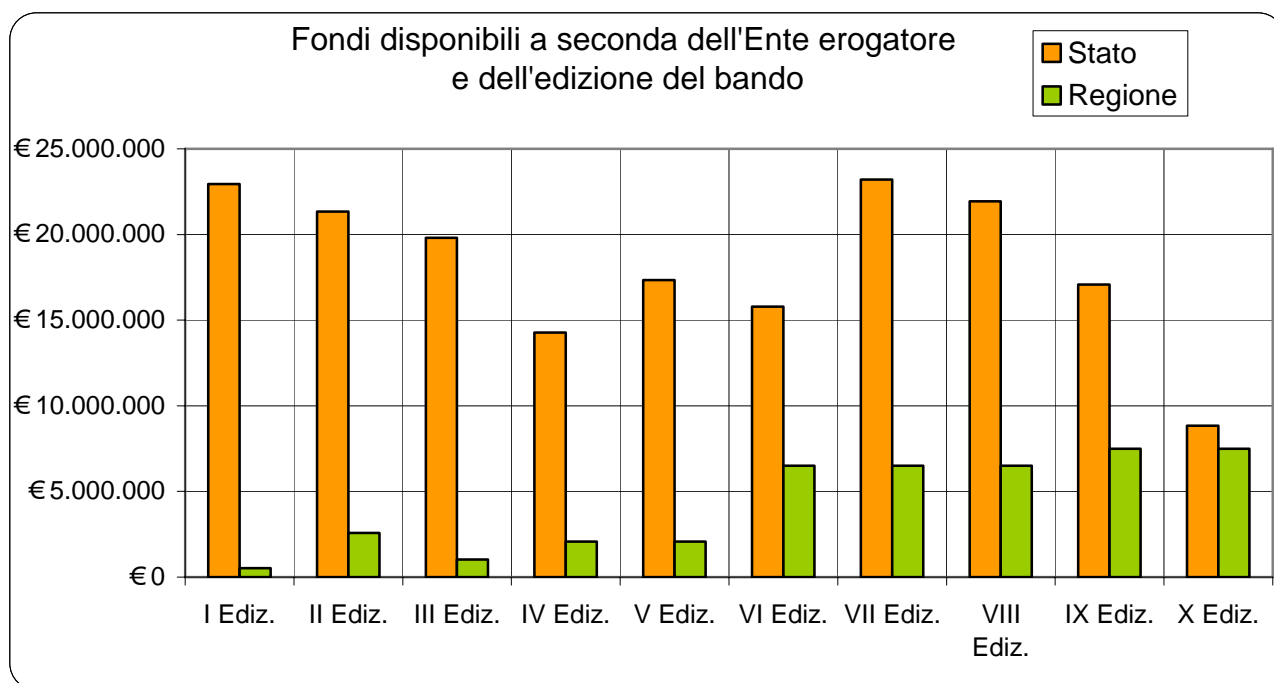


6. LA DISCIPLINA E IL CONTROLLO SULL'EDILIZIA SOCIALE



Il Testo unico LR. 3/2010 “Norme in materia di edilizia sociale”	Pag. 2
I contributi per il sostegno alla locazione	Pag. 2
Il fondo sociale regionale per gli assegnatari di case popolari	Pag. 4
Il controllo sulla gestione delle Agenzie Territoriali per la Casa	Pag. 6
Le autorizzazioni all’utilizzo di risorse da parte di Atc e Comuni per la manutenzione .	Pag. 9
L’alienazione del patrimonio di erps	Pag. 9

a) Il Testo unico LR. 3/2010 “Norme in materia di edilizia sociale”

La II ^ Commissione del Consiglio regionale, in data 28 maggio 2008, ha licenziato a maggioranza il DDL n. 313 “ Testo unico delle leggi in materia di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata “, che è stato approvato dal Consiglio regionale con l’emanazione della L.R. n. 3 del 17 febbraio 2010. La L.R. n. 3/2010, recante “Norme in materia di edilizia sociale”, è stata pubblicata sul Supplemento al n. 7 del B.U. della Regione Piemonte del 18 febbraio ed è entrata in vigore il 5 marzo 2010.

Con tale normativa vengono riunite in un unico corpus, contenente innovazioni, le disposizioni di cui alla L.R. .n. 46/1995 e s.m.i.(“ Nuove norme per le assegnazioni e per la determinazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica “) e alla L.R. n. 11/1993 e s.m.i. (“Nuovo ordinamento degli Enti operanti nel settore dell’edilizia residenziale pubblica sovvenzionata “). Inoltre, viene per la prima volta introdotta la materia dell’alienazione del patrimonio di edilizia sociale.

In osservanza ai principi di semplificazione e delegificazione, il testo della L.R. n. 3/2010 si caratterizza per il ricorso a numerosi regolamenti attuativi . In ragione della contestuale abrogazione delle precedenti leggi vigenti in materia, si è reso necessario fornire, con circolare della Presidente della Giunta regionale n. 4/PET del 22 marzo 2010, note esplicative e primi indirizzi.

Il testo della L.R. n. 3 in parola, fortemente caratterizzato come si è detto per il notevole ricorso a regolamenti di Giunta e di Consiglio, introduce importanti novità sia in materia di requisiti per l’assegnazione degli alloggi di edilizia sociale, sia in materia di alienazioni.

b) Il Fondo nazionale di sostegno alla locazione

Nel marzo 2008 la Giunta regionale del Piemonte ha approvato la deliberazione¹ con la quale sono stati definiti i requisiti minimi dei richiedenti per beneficiare dei contributi integrativi dei canoni di locazione. La particolarità contenuta nell’operazione, avviata nel 2008, è consistita nell’aver proceduto a far raccogliere le domande dei cittadini con riguardo contemporaneamente a due esercizi finanziari e, conseguentemente, a due annualità di canone di locazione.

Infatti, le risorse a cui si è fatto riferimento sono state quelle relative agli esercizi finanziari degli anni 2007 e 2008, mentre per quanto concerne le annualità dei canoni di locazione queste hanno riguardato il 2006 e il 2007.

In tale modo si è potuto recuperare un ritardo accumulatosi negli anni che si traduceva in un discapito per i cittadini, ai quali non potevano venire corrisposti contributi in tempi

¹ DGR n. 19-8368 pubblicata sul Supplemento n. 2 al B.U.R. n. 11 del 13.03.2008

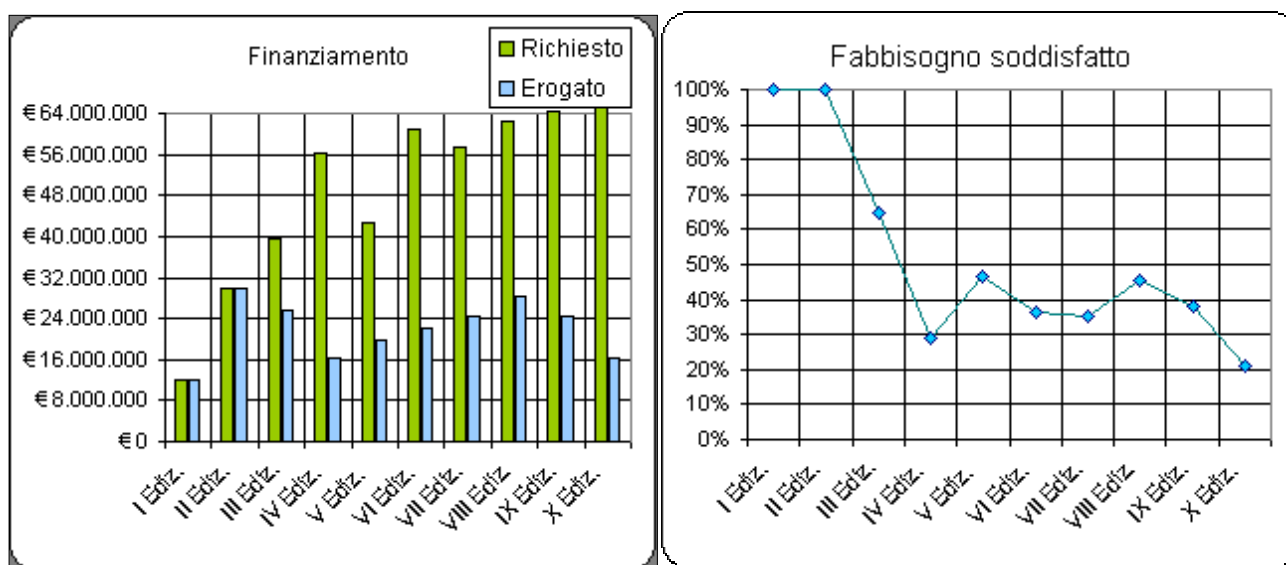
ragionevolmente vicini a quelli in cui il canone di locazione era stato pagato dagli stessi in veste di conduttori di alloggi in locazione.

Collegato alla tematica dell'affitto privato ed inserito dalla Legge sopra citata, vi è il Fondo nazionale di sostegno alla locazione che mostra un aumento costante delle domande di persone che hanno richiesto un aiuto economico per il pagamento del canone: in dieci edizioni il numero di quadruplicato, come mostra la tabella sottostante.

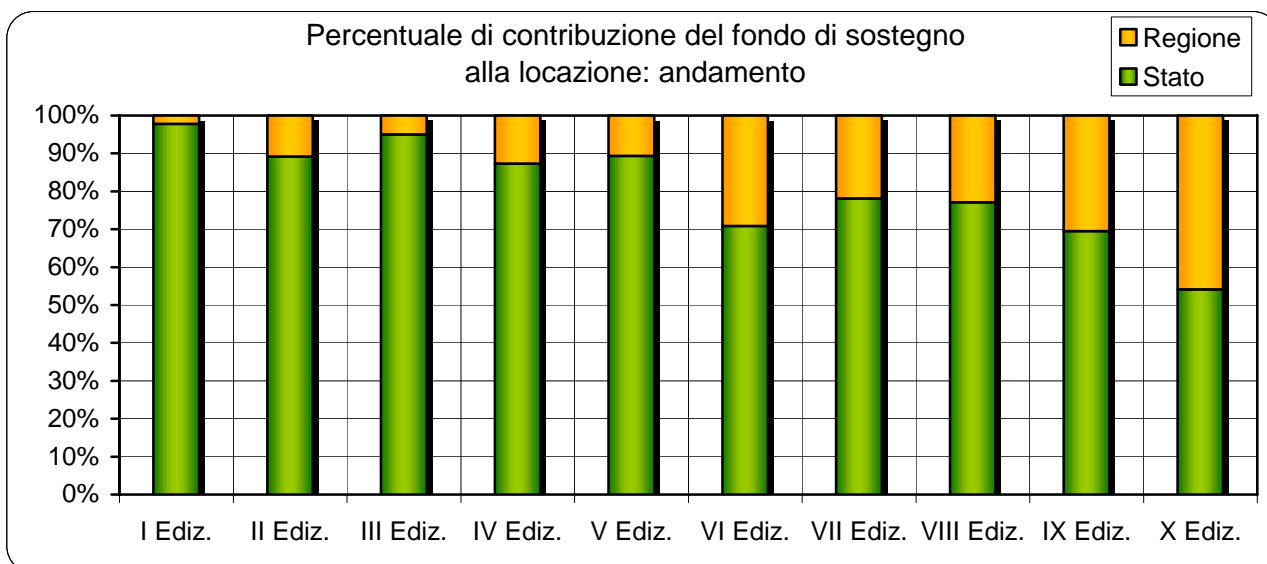
Edizione	I	II	III	IV	V
Domande valide	8.163	19.633	24.400	32.964	23.333
Edizione	VI	VII	VIII	IX	X
Domande valide	27.686	29.368	31.605	35.230	34.990

Il grafico 6.b.1 mostra come con il tempo sia cresciuto il fabbisogno (da circa 11mila euro richiesti nella prima edizione ad oltre 65mila euro nella decima), mentre sia progressivamente diminuita la percentuale di soddisfacimento, che già dalla quarta edizione era al di sotto del 50% e nell'ultima ripartizione dei fondi ha toccato il minimo storico del 21% - come mostra il grafico 6.b.2.

Grafici 6.b.1 e 6.b.2.



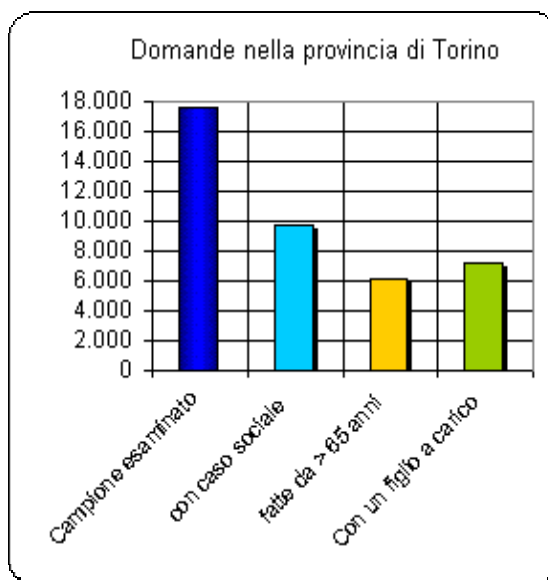
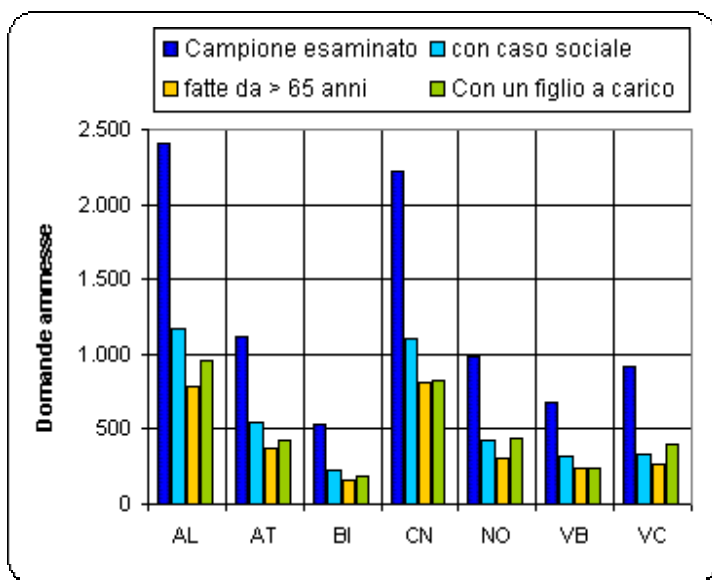
Un altro aspetto da evidenziare è come i fondi statali siano via via diminuiti mentre la Regione abbia aumentato il suo esborso corrente (7milioni e mezzo di euro) per aiutare le famiglie (nella decima edizione, i fondi regionali hanno raggiunto la percentuale del 46%).



Benché circa negli ultimi anni i Comuni coinvolti siano circa 700 (il 58% dei Comuni piemontesi) risulta irrilevante è il co - finanziamento comunale (70 Comuni): circa 742.000 corrispondente all'1% del fabbisogno totale.

In base al campione delle domande ammesse pervenuto alla Regione (80% di quelle ammesse²), il 33% delle domande risulta essere stato effettuato da persone con più di 65anni ed il 68% dei nuclei familiari con due o più componenti ha un figlio a carico.

Grafici 6.b.4 e 6.b.5



Il fondo nazionale non serve alle famiglie che hanno ricevuto uno sfratto (solamente 67domande in totale) ed è utilizzato solamente dal 7% delle persone che sono affittuarie in una casa popolare.

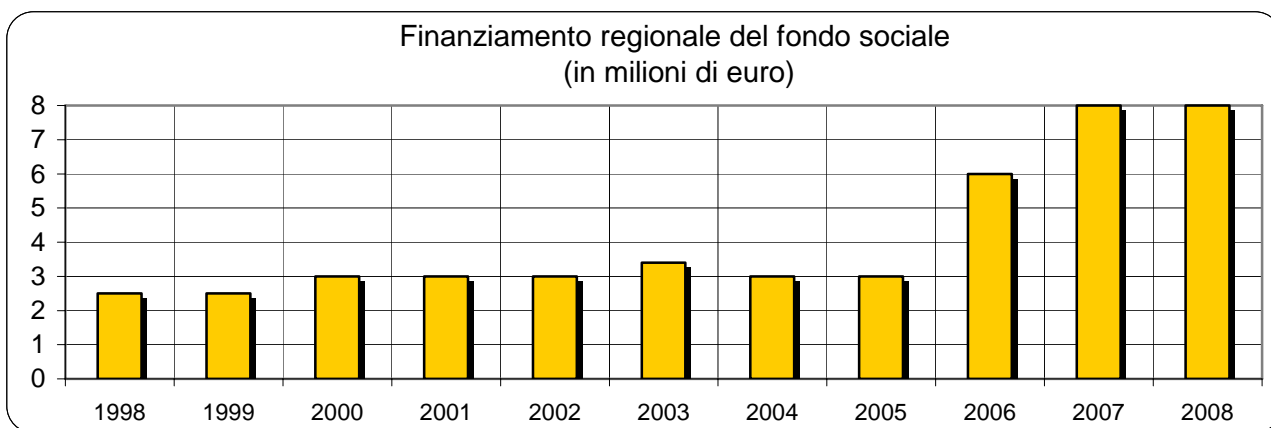
² Vedi DD n. 488 del 24.11.08 pubblicata sul supplemento n. 2 del Bur n. 48 del 27.11.08

c) il fondo sociale regionale

Nelle case popolari le persone senza reddito o grave malattia vengono aiutate a pagare il canone.

Negli anni 2007 - 8 la Regione, attraverso il Fondo sociale, ha pagato circa **8milioni di euro** (1/3 in più rispetto al 2006)

Grafico 6.c.1



per pagare la morosità incolpevole e per integrare (la quota è del 20% del contributo totale regionale) i redditi da pensione non superiore alla somma di due pensioni integrate al minimo INPS. La tabella sottostante riporta i dati complessivi relativi al 2007 e del 2008.

Fondo sociale	2007		2008	
	<i>Pensionati</i>	<i>Morosità</i>	<i>Pensionati</i>	<i>Morosità</i>
Contributi pagati	8.589	7.862	8.027	7.036
Somma attribuita	€ 1.614.600	€ 6.458.400	€ 1.614.626	€ 6.458.178
Contributo medio	€ 220,38	€ 789,45	€ 190,27	€ 782,62

Importante segnalare, nel 2007, è l'aumento del 30% della morosità incolpevole³

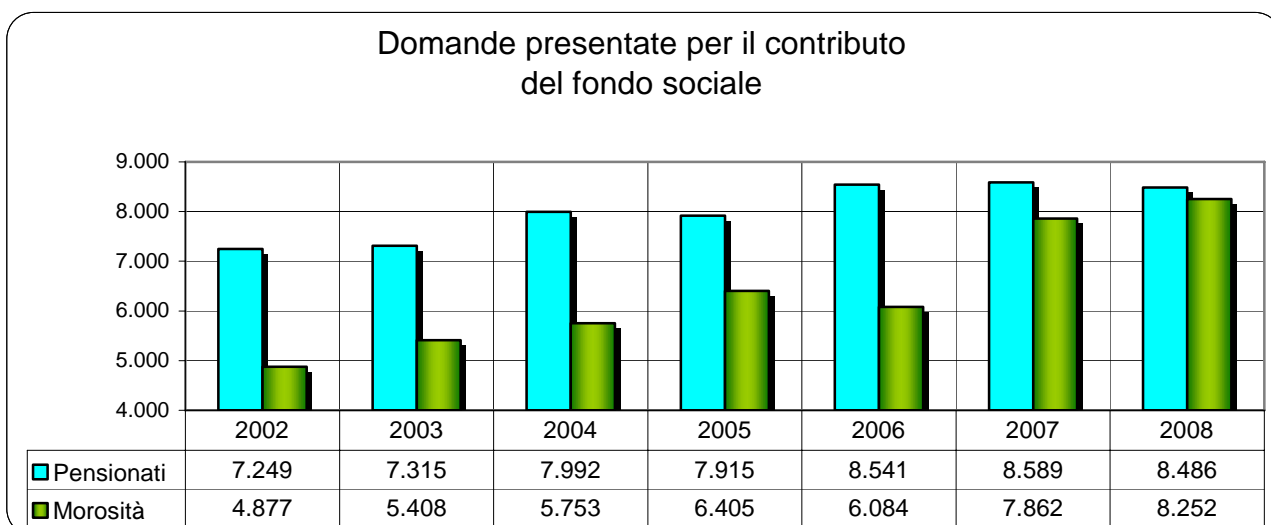
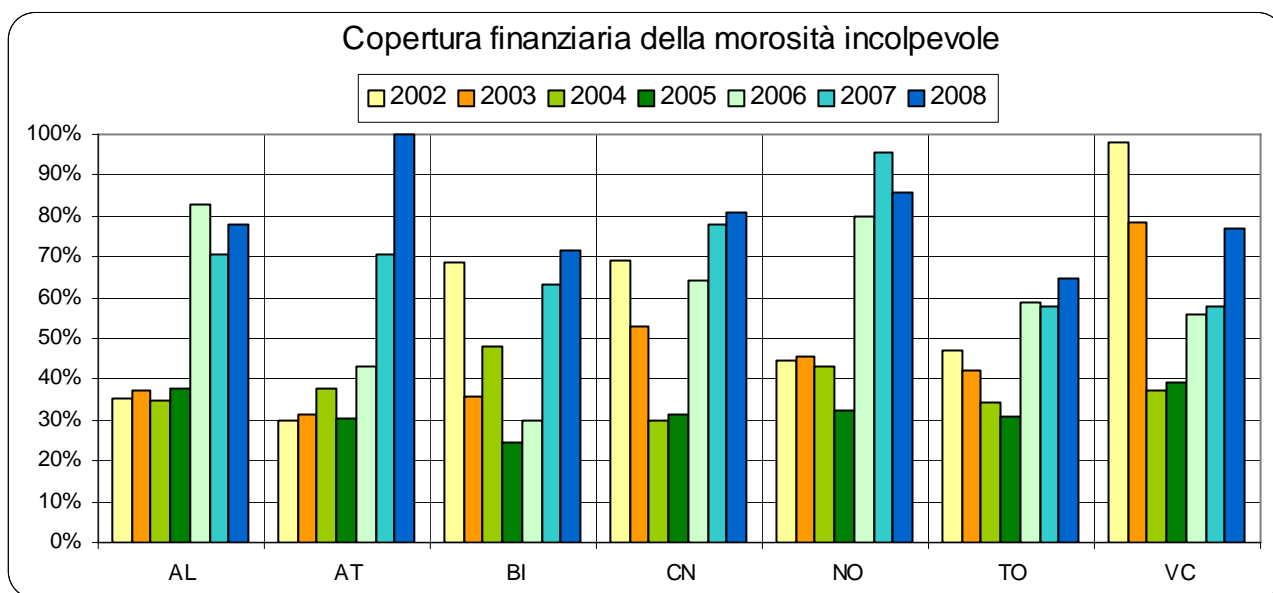


Grafico 6.c.2

³ morosità incolpevole si calcola confrontando il numero di contributi pagati rispetto all'anno precedente

Il grafico sottostante evidenzia la copertura finanziaria regionale dell'intera morosità incolpevole che si esprime nei 7 ambiti in cui sono suddivise le Agenzie Territoriali per le Casa.

Grafico 6.c.3



d) Il controllo sulle agenzie territoriali per la casa

La normativa regionale vigente stabilisce che la Giunta Regionale presenti annualmente al Consiglio Regionale un rapporto sul controllo operato relativamente all'andamento della gestione delle Agenzie Territoriali per la Casa. Tale controllo viene operato principalmente con riferimento ai dati esposti nei documenti contabili delle ATC (bilancio di previsione e conto consuntivo).

I dati rappresentati sinteticamente riguardano l'ultima edizione del rapporto presentato al Consiglio regionale nel giugno 2009, relativo all'andamento finanziario dell'esercizio 2007.

la situazione contabile

Il dato più significativo che emerge dall'analisi dei bilanci delle ATC piemontesi riguarda il saldo di bilancio. Per la prima volta, negli ultimi dieci esercizi, il saldo di tutte le Agenzie registra nell'esercizio 2007 un risultato positivo, sia nella parte corrente che in quella generale.

E' un risultato ragguardevole tenuto conto di una situazione di stagnazione dei canoni di locazione⁴ (che costituiscono la principale voce di entrata e il cui valore medio si attesta su circa 88euro mensili) e di incremento dei costi fissi di gestione (adeguamenti contrattuali dello stipendio dei dipendenti, costo dei servizi delle sedi).

La tabella sottostante riporta la situazione relativa all'esercizio finanziario 2007, desunta dai consuntivi finanziari delle ATC, e delle entrate e delle spese totali, al netto dell'avanzo/disavanzo di

⁴ nel 2007 il **canone medio mensile** è stato di **87,40 euro** al mese

amministrazione a inizio esercizio. Il giro d'affari (entrate) è nel suo complessivo di circa 385milioni di euro.

ATC	Entrate	Spese	Saldo competenza
Alessandria	€ 11.748.464,23	€ 10.334.060,90	€ 1.414.403,33
Asti	€ 4.565.988,67	€ 4.535.866,84	€ 30.121,83
Biella	€ 2.831.381,12	€ 2.514.369,81	€ 317.011,31
Cuneo	€ 8.075.232,84	€ 6.282.428,64	€ 1.792.804,20
Novara	€ 13.604.563,50	€ 13.167.234,53	€ 437.328,97
Torino	€ 92.767.911,35	€ 88.470.606,44	€ 4.297.304,91
Vercelli	€ 4.265.958,87	€ 4.069.331,77	€ 196.627,10

i canoni di locazione

Le ATC piemontesi hanno incassato nel 2007, relativamente alla competenza dell'anno, canoni di locazione per circa 43 milioni di euro, come evidenziato nella tabella sottostante. In generale, si può affermare che dei 1.056 euro di canone annuo bollettato: circa 300euro sono usati per pagare le tasse, 300euro per i costi gestionali⁵ ed infine circa 400euro vanno per la manutenzione dell'alloggio.

ATC	Incasso canoni alloggi
Alessandria	€ 3.912.775,88
Asti	€ 1.392.045,02
Biella	€ 1.120.371,59
Cuneo	€ 4.031.566,69
Novara	€ 3.974.150,67
Torino	€ 27.007.649,46
Vercelli	€ 1.500.747,33
Totale	€ 42.939.306,64

ATC	Spesa manutenzione
Alessandria	€ 1.563.314,48
Asti	€ 1.152.803,85
Biella	€ 383.509,51
Cuneo	€ 836.692,45
Novara	€ 2.487.805,65
Torino	€ 12.216.463,32
Vercelli	€ 508.413,96

⁵ Per costi gestionali si intendono ad es: costo del personale, bollette, riscaldamento, parco auto e così via.

gli oneri tributari

Nell'anno 2007 le ATC hanno corrisposto a vario titolo per oneri tributari oltre 15 milioni di euro, come evidenziato nella tabella sottostante. Tale somma corrisponde al 30,2% dei canoni bollettati e addirittura al 39,1% di quelli incassati.

ATC	Oneri tributari
Alessandria	€ 1.532.204,03
Asti	€ 326.447,98
Biella	€ 430.753,52
Cuneo	€ 1.491.123,57
Novara	€ 2.152.314,84
Torino	€ 8.844.633,21
Vercelli	€ 676.874,21
Totale	€ 15.454.351,36

e) le autorizzazioni all'utilizzo di risorse da parte delle Atc e dei Comuni per la manutenzione

Nel 2008, la Regione Piemonte ha rilasciato 16 autorizzazioni affinché le 4 Atc che hanno fatto richiesta potessero utilizzare le risorse per varie tipologie di interventi, quali la nuova costruzione (1 intervento), la ristrutturazione urbanistica (1) e la manutenzione straordinaria (14).

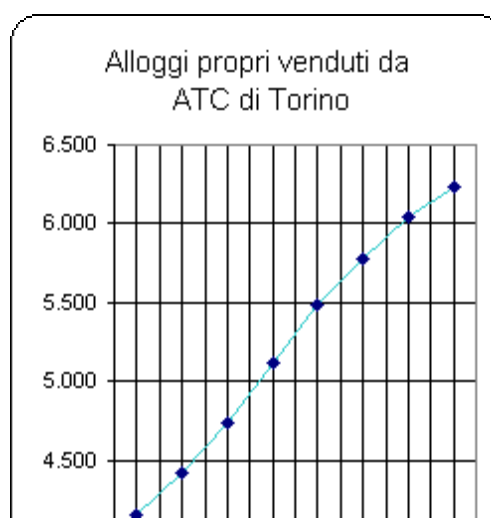
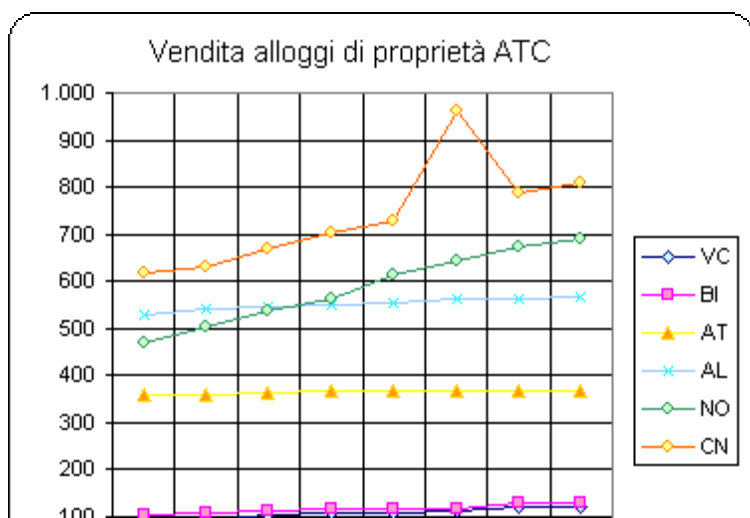
Lo schema sottostante riporta per singola Atc l'importo da spendere autorizzato e il numero di interventi effettuati.

ATC	Importo programma	N° di interventi
Cuneo	€ 65.596,00	1
Novara	€ 724.256,10	4
Torino	€ 8.276.428,58	10
Vercelli	€ 800.000,00	1
Totale	€ 9.866.280,68	16

Le risorse utilizzate provenivano o da precedenti accordi di programma (in 10 interventi) o in base alla Legge 21/2001 (per i restanti 6 interventi).

f) l' alienazione degli alloggi

La tabella sottostante riporta il quadro delle vendite di alloggi effettuate dalle ATC, ai sensi della legge 560/93, dal 2002 al 31 dicembre 2008, per un totale complessivo di 8.916 case popolari.



Nel 2008 sono stati venduti 244 di proprietà delle stesse ATC con un ricavo medio di 27mila euro per alloggio; la tabella sottostante mostra il ricavo medio della vendita di alloggi di proprietà delle stesse ATC.

