

Deliberazione della Giunta Regionale 5 dicembre 2011, n. 14-3037

D.G.R. n. 10-5298 del 19 febbraio 2007 e n. 16-11632 del 22 giugno 2009. Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012. Primo e secondo biennio d'intervento. Assestamento dei contributi concessi al Comune di Torino per l'acquisizione di aree comprese in studi di fattibilità e per l'Agenzia sociale per la locazione.

A relazione del Vicepresidente Cavallera:

Premesso che:

- il decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, articolo 60, conferisce alle Regioni ed agli enti locali le funzioni amministrative non espressamente mantenute in capo allo Stato e, in particolare, quelle relative alla determinazione delle linee d'intervento e degli obiettivi nel settore, alla programmazione delle risorse finanziarie destinate al settore, alla gestione ed all'attuazione degli interventi nonché alla definizione delle modalità di incentivazione ed alla determinazione delle tipologie d'intervento;
- la legge regionale 26 aprile 2000, n. 44, di attuazione del d.lgs. 112/1998, all'articolo 89 attribuisce alla Regione, in materia di edilizia residenziale pubblica, le funzioni amministrative relative alla determinazione delle linee d'intervento e degli obiettivi di settore, attraverso il programma regionale per l'edilizia residenziale, nonché la predisposizione dei relativi piani e programmi di intervento;
- la legge 8 febbraio 2001, n. 21 (Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione), in particolare l'articolo 6, consente alle Regioni di riprogrammare i fondi di edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata, già attribuiti alle Regioni stesse, anche in difformità agli obiettivi fissati dalle delibere del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (CIPE);
- lo Statuto della Regione Piemonte, articolo 10, riconosce e promuove il diritto all'abitazione;
- 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 l.r. 44/2000 (di seguito denominato in breve Programma casa) ed ha stabilito che il programma sia attuato in tre bienni attraverso piani e programmi specifici di intervento la cui programmazione biennale è demandata alla Giunta regionale, previa informazione alla competente Commissione consiliare; è stato altresì previsto che la Giunta regionale possa apportare modifiche al programma rese necessarie dall'attuazione o derivanti da variazioni delle condizioni di accesso al credito o in relazione all'approvazione, da parte dello Stato o del Consiglio regionale stesso, di leggi o atti di programmazione generale;
- la programmazione del primo biennio e del secondo biennio sono state approvate dalla Giunta regionale rispettivamente con deliberazione n. 10-5298 del 19 febbraio 2007 e n. 16-11632 del 22 giugno 2009;
- ciascun biennio è articolato in diverse linee di intervento, ciascuna dotata delle risorse necessarie per l'attuazione; gran parte delle linee sono dirette alla realizzazione di nuovi alloggi di edilizia sovvenzionata, agevolata e agevolata sperimentale, attraverso opere di nuova costruzione, recupero o ristrutturazione urbanistica; è ammessa a contributo anche la redazione di studi di fattibilità per il

riuso di aree urbane degradate o dismesse su cui localizzare interventi di edilizia sociale da finanziare nel biennio successivo alla realizzazione dello studio; qualora le richieste per la redazione degli studi non esaurisca la disponibilità finanziaria riservata alla specifica misura è ammessa a contributo, in via prioritaria e nel limite della disponibilità finanziaria stessa, l'acquisizione da parte dei Comuni di aree o immobili compresi nello studio da destinare all'edilizia sovvenzionata nella stessa misura percentuale per tutte le richieste ammesse;

– anche la promozione e lo sviluppo di Agenzie sociali per la locazione costituisce una specifica linea di intervento del Programma casa il cui obiettivo è quello di promuovere la diffusione dei contratti di locazione a canone concordato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 431/1998 e, quindi, di favorire l'incontro tra proprietari che, a fronte di specifici incentivi quali contributi a tantum e fondi di garanzia, accettano di locare l'immobile applicando i prezzi stabiliti negli appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, e i cittadini che pur non rientrando nelle fasce più disagiate del punto di vista economico non dispongono di redditi sufficienti per accedere alla locazione a libero mercato; la partecipazione al bando di concorso per le Agenzie è riservato ai Comuni con più di 15.000 abitanti;

– nel primo biennio le richieste presentate per le Agenzie sono state superiori alle risorse inizialmente previste e solo attraverso l'utilizzo di economie derivanti da altre misure si è potuto dar corso al finanziamento di tutte le domande; il contributo concesso è stato destinato alla costituzione di 15 nuove agenzie ed al consolidamento e sviluppo di 3 agenzie esistenti, sono stati stipulati oltre 600 contratti concordati. Anche nel secondo biennio le richieste hanno superato le somme a disposizione; in considerazione del ruolo strategico svolto dalla misura in risposta al fabbisogno abitativo della cosiddetta "fascia grigia" di popolazione, le risorse disponibili sono state assegnate proporzionalmente a tutte le domande presentate dai Comuni. Il contributo concesso ha permesso l'apertura di 4 nuove Agenzie e il consolidamento e sviluppo di 15 Agenzie esistenti; a fine 2010 i contratti stipulati nel biennio sono più di 1.500.

Rilevato che:

– il Comune di Torino che fin dall'anno 2000 ha aperto una specifica Agenzia denominata "LO.C.A.Re.", è stato ammesso a finanziamento in entrambi i bienni di intervento con un contributo concesso e liquidato rispettivamente di:

a) euro 1.670.900,00 nel primo biennio per il funzionamento dell'Agenzia e la sottoscrizione di n. 521 contratti a canone concordato;

b) euro 1.418.424,27 nel secondo biennio per il funzionamento dell'Agenzia e la sottoscrizione di n. 566 contratti a canone concordato;

– il rendiconto dell'attività e delle spese sostenute per il secondo biennio dal Comune di Torino, approvato con determinazione dirigenziale meccanografica n. 2011040716/104 del 24 febbraio 2011, evidenzia a fine anno 2010 la presenza in lista di attesa di 517 domande;

– il Comune stesso con nota inviata in data 7 giugno 2011 e, successivamente, con deliberazione della Giunta comunale mecc. n. 2011 3879104 del 19 luglio 2011, ha dato conto dell'attuazione del Programma casa regionale a livello comunale con riferimento ai contributi assegnati per l'acquisto delle aree comprese negli studi di fattibilità finanziata con il primo biennio (2007-2008) e all'Agenzia sociale "LO.C.A.Re.". Il Comune sottolinea, innanzitutto, che la realizzazione degli

interventi di edilizia residenziale pubblica ricadenti nelle aree oggetto di studio di fattibilità prevista dall'Amministrazione comunale al momento della partecipazione al bando del primo biennio comporta la necessità di un cofinanziamento comunale al momento non disponibile e tempi di attuazione che, conseguentemente, risulterebbero tutt'altro che brevi e difficilmente conciliabili con l'emergenza abitativa esistente in ambito comunale. Il finanziamento assegnato dalla Regione con il primo biennio per l'acquisizione delle aree ammonta complessivamente ad euro 2.034.691,38 e risulta così articolato:

a) euro 1.249.386,22 cod. interv. PC1 ASF 3, ambito di strada Settimo/strada San Mauro (D.D. assegnazione contributi n. 48 del 25 ottobre 2007 e D.D. n. 608 del 28 settembre 2010),

b) euro 785.305,16 cod. interv. PC1 ASF 4, ambito strada San Mauro/Lungo Stura Lazio (D.D. assegnazione contributi n. 48 del 25 ottobre 2007).

Parallelamente il Comune di Torino sottolinea che nell'ambito della misura Agenzie sociali per la locazione il finanziamento concesso dalla Regione con il secondo biennio non ha permesso di esaurire le richieste come indicato nel rendiconto relativo all'attività e alle spese sostenute approvato con la determinazione dirigenziale mecc. n. 2011040716/104 del 24 febbraio 2011 avanti richiamata e che, per assicurare un regolare funzionamento dell'Agenzia senza alcuna iniziativa volta al suo sviluppo, risulterebbero necessari, sulla base degli incentivi in media concedibili ai proprietari e ai locatari, circa 2,2 milioni di euro all'anno.

Sulla base di tali considerazioni la Giunta comunale, con la deliberazione mecc. n. 2011 3879104 del 19 luglio 2011 avanti citata, chiede alla Regione di ridestinare i contributi concessi alla Città di Torino con il primo biennio per l'acquisizione delle aree comprese negli studi di fattibilità (cod. interv. PC1 ASF 3 e PC1 ASF 4) in totale euro 2.034.691,38, alla misura Agenzie sociali per la locazione così da soddisfare gran parte delle domande in lista di attesa;

considerato che:

– tutte le richieste presentate nel primo biennio dai Comuni per l'acquisizione delle aree comprese negli studi di fattibilità sono state ammesse a finanziamento nella misura percentuale del 40,82% a esaurimento delle disponibilità finanziarie destinate alla specifica misura, come previsto dalla D.G.R. n. 20-6820 del 10 settembre 2007 relativa a indicazioni, modalità e criteri per l'assegnazione dei contributi relativi al primo biennio;

– il monitoraggio sullo stato di attuazione della misura relativa all'acquisizione delle aree del primo biennio non evidenzia ulteriori necessità finanziarie;

– il sostegno alle Agenzie sociali per la locazione rappresenta per la Regione una misura strategica sotto diversi punti di vista: consente di trovare alloggi nel mercato privato per destinarli a una fascia di utenza vulnerabile; i canoni di locazione praticati sono calmierati e inferiori a quelli di libero mercato e, derivando da accordi stipulati in sede locale, tengono conto del diverso contesto territoriale ed economico; non comporta il consumo di nuovo suolo in quanto utilizza lo stock abitativo esistente; i contributi concessi risultano molto contenuti, in media 3.700,00 euro per contratto, a fronte delle altre misure di intervento orientate all'offerta di nuove abitazioni indubbiamente molto più onerose per il bilancio regionale (i contributi in conto capitale previsti variano da 20.000,00 a 120.000,00 euro per alloggio a seconda della misura di intervento); permette una soluzione abitativa che mediamente dura dai sei agli otto anni coerente con la caratteristica di vulnerabilità e non di disagio conclamato delle famiglie interessate offrendo loro un sostegno che, tra l'altro, frena lo scivolamento di questi nuclei verso difficoltà molto più accentuate che se non

affrontate in tempo possono alla fine essere risolte solo attraverso l'assegnazione di un alloggio di edilizia sovvenzionata che è la misura a maggiore contribuzione pubblica e dove, da tempo, si registrano consistenti fabbisogni insoddisfatti; infine non si traduce in un trasferimento indiretto agli operatori del settore immobiliare grazie al controllo, in via mediata tramite gli accordi locali, sull'ammontare del canone;

valutata sulla base delle considerazioni sopra esposte l'accogliibilità della proposta avanzata dal Comune di Torino di ridestinare all'Agenzia "LO.C.A.Re." la somma complessiva di euro 2.034.691,38 in quanto non incide sui contributi concessi ad altri operatori, rafforza la linea strategica della Regione a sostegno delle Agenzie sociali per la locazione e consente di ottimizzare l'uso di risorse pubbliche, condizione quest'ultima particolarmente apprezzabile in periodi congiunturali complessi come quello attuale; l'assestamento è subordinato al rispetto dei requisiti di ammissibilità e delle modalità attuative previsti per il secondo biennio del Programma casa, in particolare:

a) hanno titolo ad accedere agli incentivi in conto capitale collegati alla sottoscrizione di un contratto a canone concordato ai sensi dell'articolo 2, comma 3 della legge 431/1998: i cittadini in emergenza abitativa, i giovani di età inferiore a 35 anni anche in uscita dal nucleo familiare di origine, le vittime di violenza;

b) la rendicontazione dei contributi assestati dovrà avvenire con le medesime modalità definite con nota esplicativa prot. n. 21815/DB0803 del 27 maggio 2010 entro il 31 dicembre 2012;

c) i requisiti di ammissibilità di cui alla lettera a) dovranno risultare in maniera esplicita nella disciplina comunale di riferimento;

tutto ciò premesso,

la Giunta regionale con voto unanime, espresso nelle forme di legge,

delibera

1) di accogliere la richiesta presentata dal Comune di Torino con deliberazione della Giunta comunale mecc. n. 2011 3879104 del 19 luglio 2011 e, quindi, di assestare i contributi concessi con il primo biennio del Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012 al Comune di Torino per l'acquisizione delle aree da destinare all'edilizia sovvenzionata comprese negli studi di fattibilità finanziati con il primo biennio e, segnatamente euro 1.249.386,22 (cod. interv. PC1 ASF 3) ed euro 785.305,16 (cod. interv. PC1 ASF 4), per un totale complessivo di euro 2.034.691,38 destinandoli alla misura Agenzie sociali per la locazione (cod. interv. PC2 ALO 6);

2) di stabilire che i contributi assegnati al Comune di Torino per la misura Agenzie sociali per la locazione, di cui al precedente punto 1), dovranno essere utilizzati nel rispetto dei requisiti di ammissibilità e delle modalità attuative previsti per il secondo biennio del Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012, in particolare:

a) hanno titolo ad accedere agli incentivi in conto capitale collegati alla sottoscrizione di un contratto a canone concordato ai sensi dell'articolo 2, comma 3 della legge 431/1998: i cittadini in emergenza abitativa, i giovani di età inferiore a 35 anni anche in uscita dal nucleo familiare di origine, le vittime di violenza;

b) la rendicontazione dei contributi assestati avviene con le medesime modalità definite con nota esplicativa prot. n. 21815/DB0803 del 27 maggio 2010 entro il 31 dicembre 2012;

c) i requisiti di ammissibilità di cui alla lettera a) devono risultare in maniera esplicita nella disciplina comunale di riferimento.

La presente deliberazione sarà pubblicata sul B.U. della Regione Piemonte, ai sensi dell'art. 61 dello Statuto e dell'art. 5 della L.R. n. 22/2010.

(omissis)