



OSSERVATORIO FILLEACASA

Fabbisogni, politiche abitative e programmi
sostenibili nelle regioni d'Italia

Parte Seconda Politiche abitative regionali

a cura di
Alessandra Graziani

Report giugno 2009

INDICE

Parte seconda.

Le politiche abitative regionali

Alessandra Graziani

3 Una premessa metodologica

5 Le politiche abitative regionali

5 Un quadro eterogeneo

5 Gli strumenti della programmazione regionale

7 Le strategie abitative delle Regioni

9 Il nodo dei finanziamenti

11 Lo stato di attuazione dei programmi

12 La sperimentazione nelle Regioni e nelle aree metropolitane

15 Conclusioni

Appendice. Tabelle e Schede regionali

18 Abruzzo

19 Basilicata

20 Calabria

21 Campania

25 Emilia Romagna

28 Friuli Venezia Giulia

29 Lazio

30 Liguria

31 Lombardia

34 Marche

35 Molise

36 Piemonte

40 Puglia

41 Sardegna

42 Sicilia

45 Toscana

47	Trentino Alto Adige
51	Umbria
54	Valle d'Aosta
55	Veneto

PARTE SECONDA LE POLITICHE ABITATIVE REGIONALI.

UNA PREMESSA METODOLOGICA

A seguito della riforma costituzionale del 2001¹, come noto, cambia il quadro delle competenze in materia di governo del territorio, e quindi la politica abitativa, intesa come programmazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica (ERP) e di housing sociale, diventa appannaggio della legislazione regionale, fatta salva la fissazione dei principi di uniformità delle prestazioni minime garantite sul territorio nazionale, che resta di competenza esclusiva dello Stato. Esiste poi un terzo livello normativo, riguardante la gestione dei patrimoni immobiliari ERP, di proprietà delle Aziende per la casa e degli Enti locali, anch'esso normato a livello regionale.

La situazione appare oggi estremamente eterogenea: diverse tra loro le modalità della programmazione, le leggi in vigore, le risorse messe in campo, gli assetti degli enti che gestiscono il patrimonio ERP.

Per ricostruire il complesso panorama degli interventi regionali di settore si è proceduto con due diversi livelli di approfondimento.

In prima battuta sono stati sintetizzati in venti tabelle (una per ciascuna Regione) i dati disponibili sulle politiche abitative regionali. Nelle tabelle si trovano sia dati numerici o monetari, come anche alcune brevi descrizioni della programmazione in corso ed una stima, laddove possibile, dello stato di attuazione dei programmi previsti. Sempre nella stessa tabella vengono elencati i programmi innovativi introdotti dalle Regioni, notevoli soprattutto per gli aspetti sperimentali in campo sociale, tecnologico e finanziario.

A partire da queste tabelle è possibile accedere, in modo interattivo, alle schede di approfondimento relative ad alcuni dei programmi innovativi identificati, che si ritengono particolarmente interessanti per il ruolo che il sindacato può svolgere nell'ambito di una contrattazione territoriale di settore. I criteri con cui sono stati selezionati gli esempi sono:

- L'esistenza di un ruolo strategico di governo dei processi e di coordinamento del soggetto pubblico nell'intervento, finalizzato a garantire il raggiungimento di obiettivi sociali condivisi;
- La riproducibilità della esperienza locale in altri territori e, nel caso, la promozione di programmi a livello nazionale;
- La dimensione urbana e integrata dell'intervento, finalizzata al miglioramento della sostenibilità ambientale, sociale, economica;

Le schede descrivono sinteticamente i contenuti del programma ed informano sulla attivazione, a livello nazionale, di iniziative analoghe. Attraverso di esse è inoltre possibile avere un giudizio sintetico sui fattori qualificanti dell'iniziativa, e suggerimenti su possibili azioni del sindacato a sostegno dell'efficacia dei programmi.

Una lettura sintetica e comparata delle esperienze maturate nelle Regioni, con approfondimenti sulle maggiori aree metropolitane e ragionamenti sulle evidenti differenze

¹ Legge costituzionale n.3/2001, Modifiche al Titolo V della parte 2° della Costituzione, art. 3 (mod. art. 117).

a livello di Ripartizioni Geografiche, viene proposto nel capitolo che segue, in Appendice sono riportate le Tabelle e le Schede suddivise per Regione.

LE POLITICHE REGIONALI

UN QUADRO ETEROGENEO

La estrema disomogeneità delle politiche abitative intraprese dalle Regioni e seguito del decentramento delle competenze e la scarsità delle informazioni pubbliche disponibili rendono molto difficoltoso il compito di ricostruire un quadro nazionale di settore.

Ciò nonostante il lavoro analitico svolto, pur nella parzialità delle informazioni raccolte, permette di sintetizzare i risultati emersi e di definire un quadro della situazione italiana. Situazione che, invero, si caratterizza principalmente per la sua eterogeneità: il progressivo processo federale sta infatti avendo, come impatto primo ed immediato, quello di acuire le differenze territoriali, già così pronunciate, specialmente tra Centro Nord e Sud del paese.

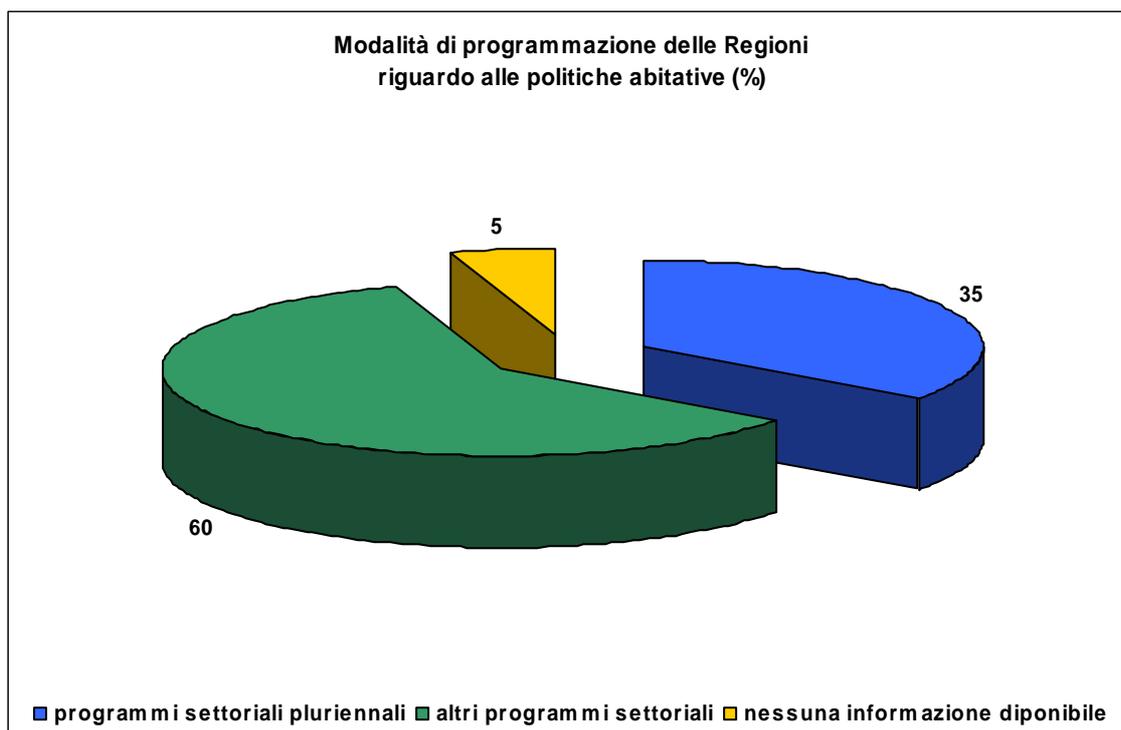
Come vedremo nel seguito, non sempre i risultati saranno scontati, ma scopriremo alcune sorprese, ad esempio rispetto alle spese per la casa previste nei bilanci, e l'interpretazione dei dati dovrà spiegare alcune apparenti contraddizioni emerse.

GLI STRUMENTI DELLA PROGRAMMAZIONE REGIONALE

Una prima distinzione riguarda le modalità della programmazione regionale in tema di politiche abitative (vedi Fig. 1 e 2): sette regioni su venti (il 35%) adottano strumenti settoriali pluriennali² (Piani per l'edilizia residenziale pubblica o per l'Housing Sociale), mentre dodici (il 60%) affidano la programmazione ad una serie di interventi singolarmente definiti. Da una distribuzione territoriale per Ripartizioni Geografiche, risulta che la modalità della programmazione pluriennale è utilizzata nel Nord e nel Centro, mentre non è mai impiegata nelle Regioni del Sud.

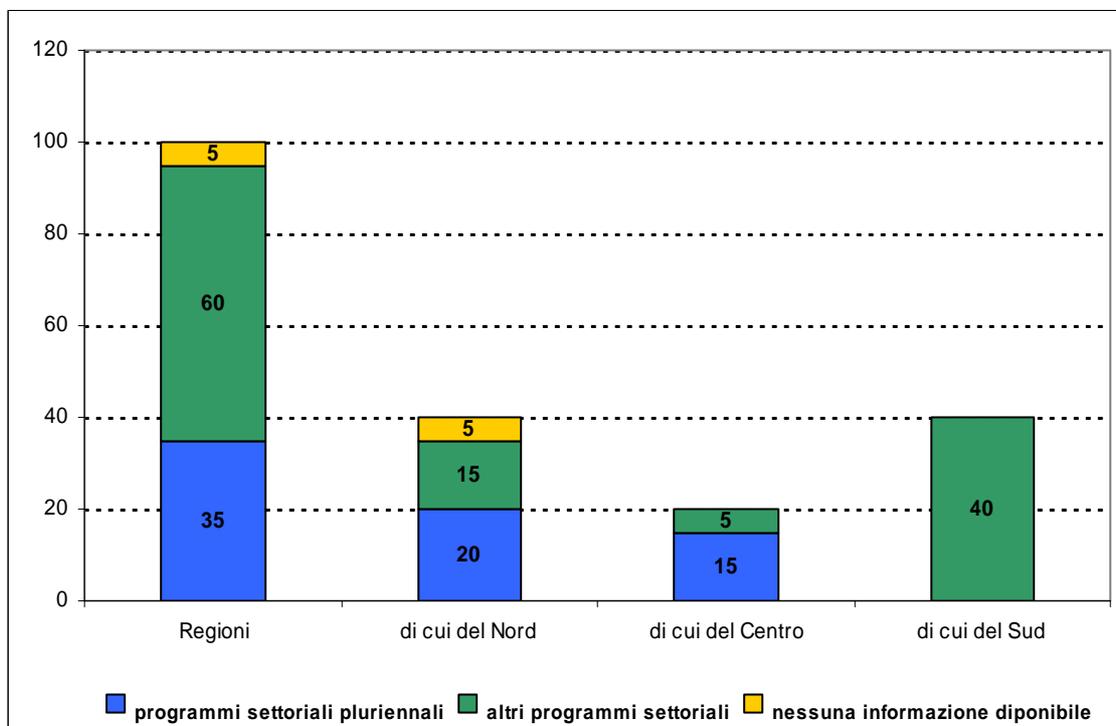
² Le Regioni sono: Piemonte, Liguria, Lombardia, Veneto, Marche, Toscana e Umbria.

Fig. 1 Modalità della programmazione delle politiche abitative regionali (valori percentuali)



Fonte: elaborazione delle informazioni disponibili sui siti istituzionali delle Regioni e collegati, agg. giugno 2009

Fig. 2 Modalità della programmazione delle politiche abitative regionali. Regioni per Ripartizione geografica (valori percentuali)



Fonte: elaborazione delle informazioni disponibili sui siti istituzionali delle Regioni e collegati, agg. giugno 2009

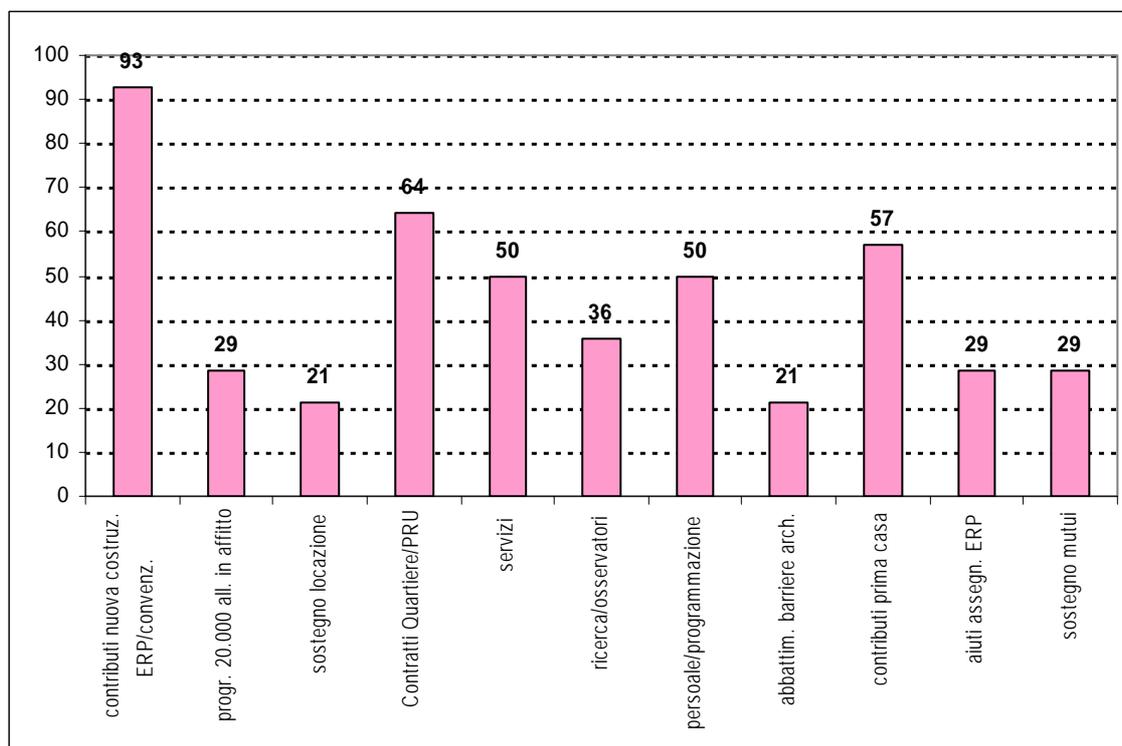
LE STRATEGIE ABITATIVE DELLE REGIONI

Entrando poi nel merito delle scelte operate dalle Regioni, possiamo analizzare le principali voci di finanziamento, raggruppate per categorie di intervento, che risultano da un'indagine sui bilanci regionali 2008 (Federcasa, 2008; vedi Fig. 3). Emerge che i programmi maggiormente utilizzati per la riduzione del disagio abitativo sono quelli tradizionali dei contributi finalizzati alla costruzione/recupero di edilizia residenziale pubblica e convenzionata, assieme alla più recente tipologia dei programmi urbani integrati (principalmente Contratti di Quartiere e Programmi di Recupero Urbano), che affiancano alla costruzione o al recupero edilizio azioni sociali, economiche e riqualificazione di servizi alla scala urbana. Molto impiegate risultano anche le misure di sostegno economico alle famiglie, non tanto nella forma del Fondo Sostegno Affitto (non sono molte le integrazioni regionali al Fondo nazionale), quanto piuttosto come erogazione di contributi o agevolazioni per l'acquisto o il recupero della prima casa. Una voce ricorrente riguarda anche le spese tecniche, dovute a servizi, personale, programmazione, ricerca.

Da una ricognizione generale delle politiche abitative regionali si delinea poi la strategia adottata dalle singole Regioni, attraverso l'individuazione dei fattori qualificanti dell'azione locale (vedi Fig. 4). La promozione della sostenibilità edilizia è l'obiettivo più frequentemente dichiarato dalle Amministrazioni regionali, ed attuato a volte attraverso una più o meno generica incentivazione e sperimentazione della bioedilizia, in altri casi mediante l'adozione di sistemi di certificazione energetica ed ambientale degli edifici, altre volte ancora attivando filiere e tecnologie del costruire sostenibile³. Altri fattori qualificanti, spesso emergenti, sono il ricorso alla programmazione urbana integrata, attuata attraverso i diversi programmi complessi a disposizione, e la sperimentazione di nuovi programmi e servizi connessi all'abitare, principalmente riconducibili agli ambiti sociale e finanziario. In un solo caso, quello della Lombardia, un elemento qualificante è costituito dalla completezza dell'offerta di programmi attivati, mentre in tre casi (Valle d'Aosta, Abruzzo e Sardegna) non sono stati rinvenuti elementi qualificanti degni di nota.

³ È il caso del Trentino Alto Adige, che oltre al sistema di certificazione Casaclima (pv BZ) ha in corso diverse sperimentazioni sul costruire sostenibile, particolarmente legate allo sviluppo di una filiera locale foresta-legno-carta (cfr scheda sul progetto SOFIE disponibile on line). Per approfondimenti sugli aspetti delle politiche di sostenibilità delle Regioni, vedi la Sezione "Abitare Sostenibile".

Fig. 3 Principali voci di finanziamento per categorie di intervento nel bilancio regionale 2008 *
(valori percentuali)



* 13 regioni su 20 (Campania, Friuli V. G., Marche, Piemonte, Sardegna, Toscana e Umbria non sono inserite perché le voci di bilancio sono elaborate in modo sintetico e non contengono informazioni di dettaglio sulla destinazione dei fondi)

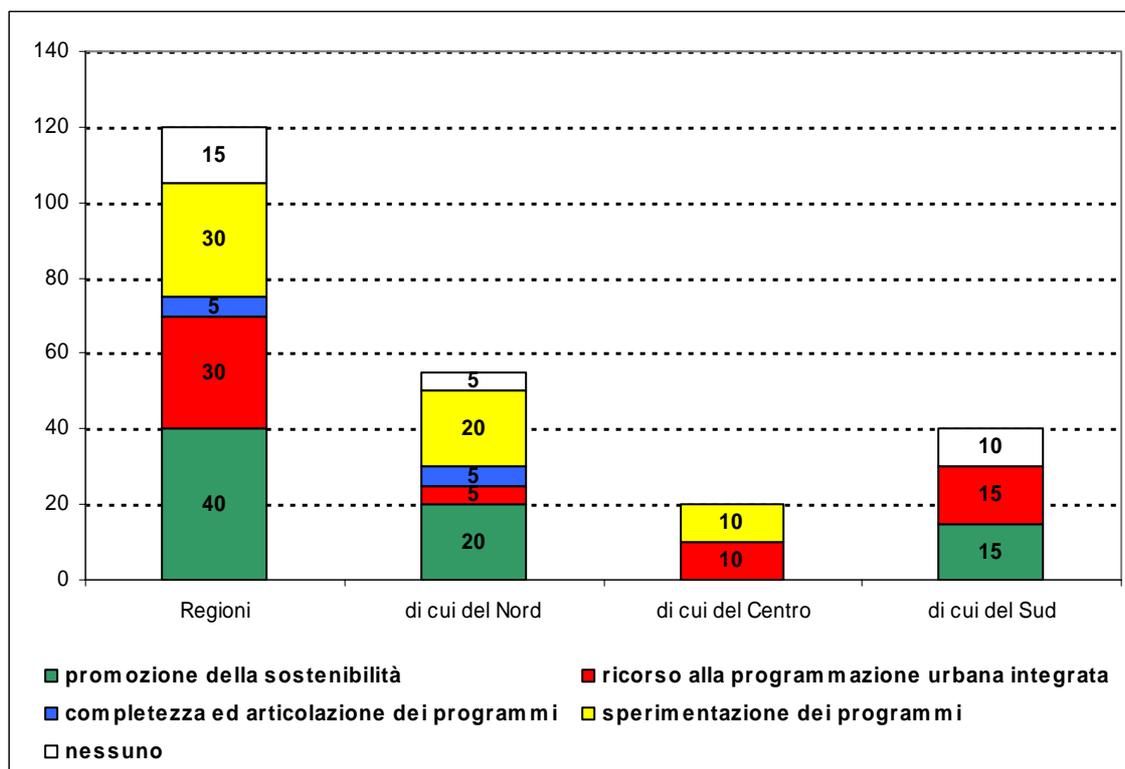
Fonte: elaborazione su dati Federcasa, 2008

Riguardo poi alla distribuzione geografica, si può dire che le regioni del Nord e quelle del Sud puntano maggiormente a promuovere la sostenibilità (almeno negli intenti), mentre nel Centro e nel Sud sono molto impiegati i programmi urbani integrati. Bisogna specificare che, nelle Regioni del Sud, molti programmi complessi sono finanziati dalla Unione Europea, e la recente ammissibilità degli interventi di riqualificazione energetica e sociale (anche a livello edilizio) nell'ambito di varie misure dei Fondi strutturali ha permesso di inserire obiettivi di politica abitativa in questi programmi⁴.

Infine una considerazione sulla sperimentazione di programmi innovativi: in questo caso appare netto il divario tra le Regioni del Nord e del Centro, che attivano nuove azioni soprattutto sul versante sociale e finanziario coinvolgendo forze attive non istituzionali, e quelle del Sud, dove la sperimentazione rimane un caso episodico ed isolato.

⁴ Si veda a questo proposito, l'esempio del progetto "P.I.U'. Europa" Progetti Integrati Urbani in Campania, nella relativa scheda consultabile on line.

Fig. 4 Fattori qualificanti delle politiche abitative delle Regioni
(valori percentuali)



Fonte: elaborazione delle informazioni disponibili sui siti istituzionali delle Regioni e collegati, agg. giugno 2009

IL NODO DEI FINANZIAMENTI

L'incidenza delle spese per la casa sui bilanci regionali è piuttosto limitata. Dall'indagine di Federcasa risulta essere compresa tra lo 0,1 ed il 3,5% nei bilanci di previsione 2008 (vedi Fig. 5). Sorprendente appare la classifica delle Regioni, effettuata in base all'incidenza di tale spesa sui bilanci 2008 e come spesa procapite (Fig. 6): le tre Regioni che spendono di più per il capitolo casa sono il Trentino Alto Adige (provincia autonoma di Bolzano), la Calabria e la Basilicata. Seguono, piuttosto distanziate, Lazio, Trentino Alto Adige (provincia autonoma di Trento), Toscana ed Emilia Romagna.

La presenza di due tra le Regioni più povere d'Italia al vertice delle classifiche si spiega in diversi modi:

- in primo luogo la stima riguarda soltanto l'anno 2008, e quindi i risultati possono essere parzialmente distorti se, in una visione di programmazione a medio termine, i finanziamenti di alcune Regioni possono essere distribuiti in misura non costante negli anni, per ragioni legate alla fattibilità dei programmi;
- in secondo luogo, come abbiamo già detto, alcune Regioni del Sud, tra le quali per esempio la Calabria, usufruiscono di ingenti fondi europei destinati anche alla riduzione del disagio abitativo;

Fig. 5 Incidenza della spesa per la casa sui bilanci di previsione 2008 delle Regioni
(valori percentuali)

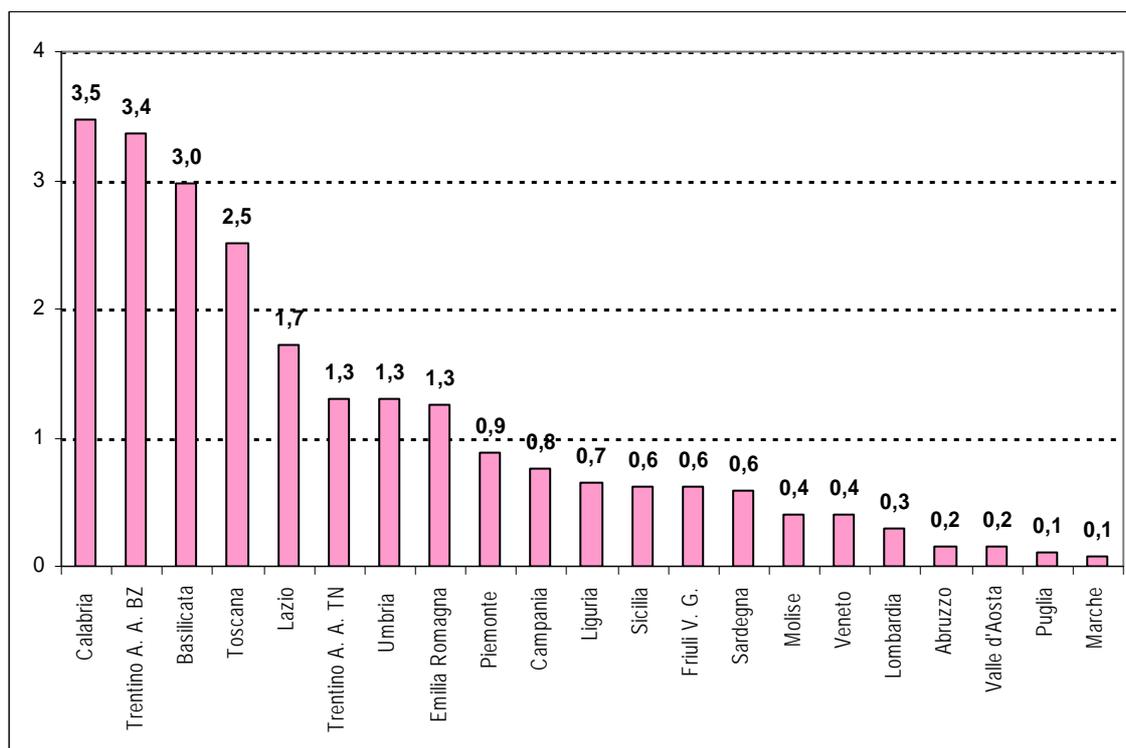
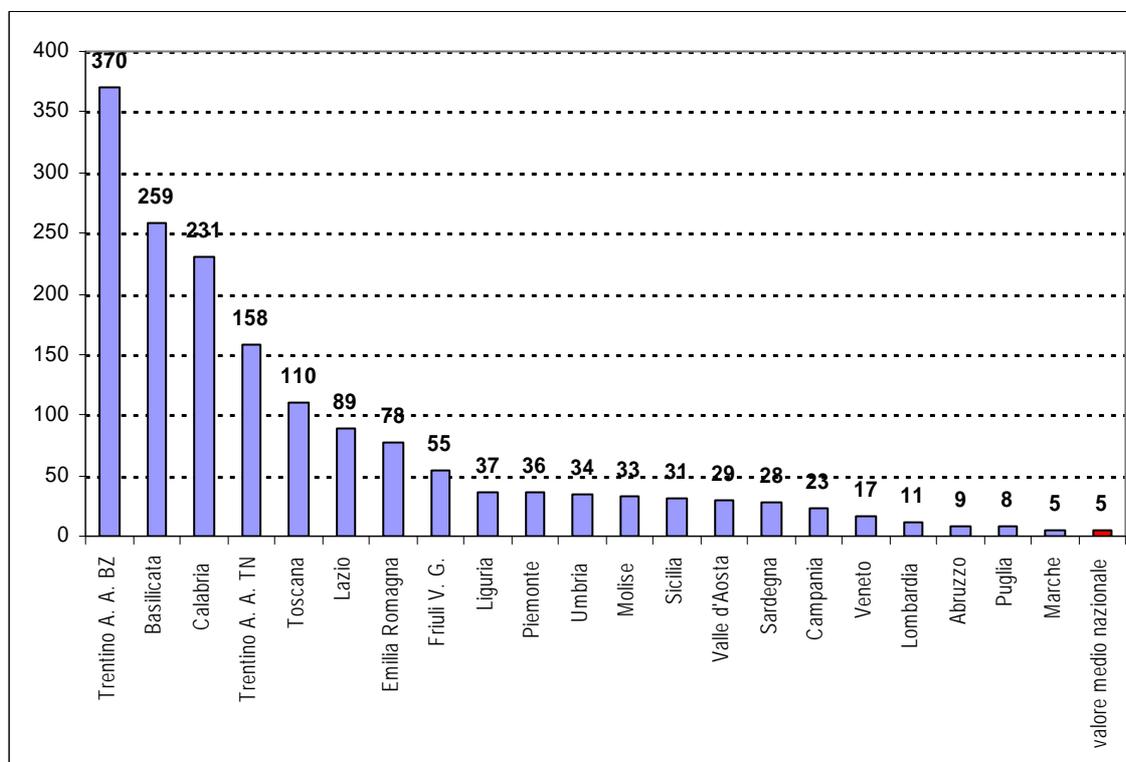


Fig. 6 Spesa pro capite delle Regioni per la casa nei bilanci di previsione 2008
(spesa per competenza; euro pro capite)



Fonte: Federcasa, 2008

- in terzo luogo, l'attivazione di partenariati pubblico privati, particolarmente sviluppata nelle Regioni del Nord, costituisce una leva finanziaria alternativa a quella

pubblica che si mostra sempre meno efficace man mano che ci si sposta verso il Mezzogiorno del paese.

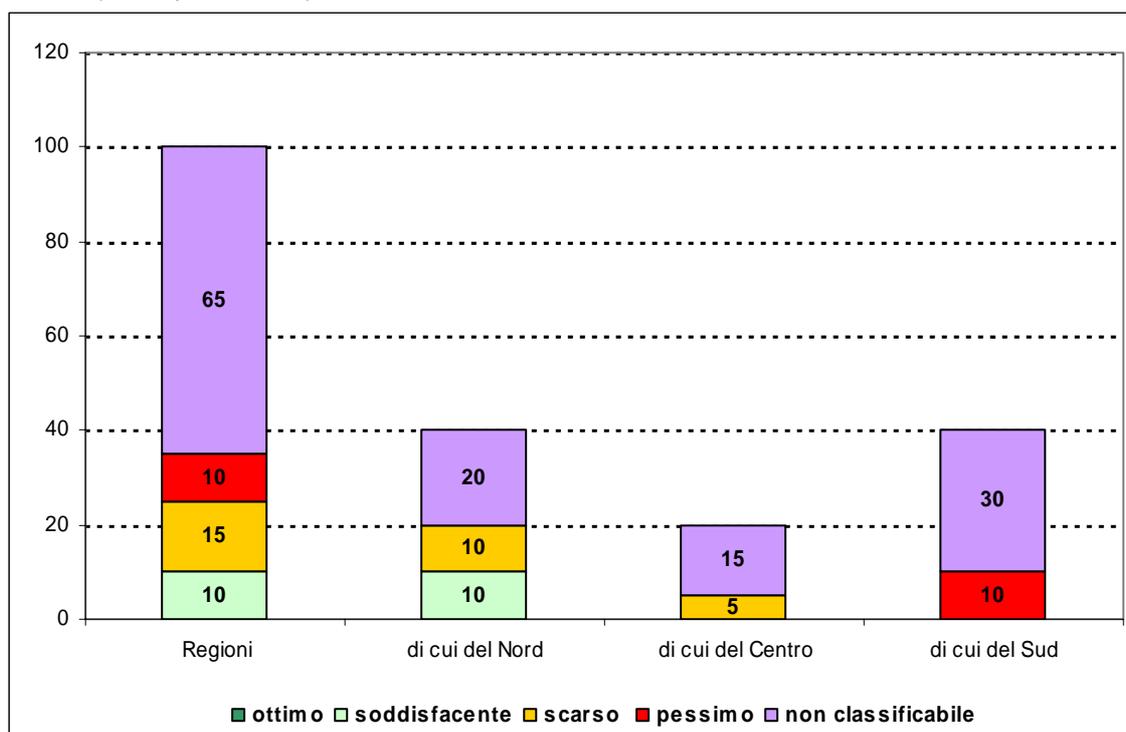
Resta comunque un dato di fatto, che deve essere messo a sistema con lo stato di attuazione dei programmi per verificare l'efficacia delle politiche intraprese.

Infine si deve notare come molte Regioni non compiano quasi nessuno sforzo finanziario riguardo al tema della casa, se consideriamo che la spesa media pro capite al riguardo, a livello nazionale, si aggira intorno ai 5 euro⁵.

LO STATO DI ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI

La scarsa trasparenza dei portali regionali riguardo alle politiche abitative si mostra soprattutto quando andiamo a cercare informazioni sullo stato di attuazione dei programmi. Per questo motivo i risultati dell'indagine da noi effettuata risultano parziali (vedi Fig. 7 e 8): in tredici casi su venti non è stato possibile effettuare una stima, neppure di massima, sullo stato complessivo di attuazione dei programmi. Riguardo invece alle altre sette Regioni, virtuose per principio, in quanto hanno perlomeno reso possibile una valutazione sullo stato di fatto delle opere, possiamo dire che i ritardi rispetto alla programmazione sono presenti ovunque, ma esistono casi migliori (Lombardia e Piemonte), in cui le procedure in corso dimostrano un iter attuativo comunque soddisfacente, altri casi (Liguria, Veneto e Lazio) in cui le poche informazioni disponibili ci fanno capire che esiste uno scarso stato di attuazione dei programmi, infine altri due esempi (Campania e Calabria), dove il grave ritardo nell'attuazione dei programmi costituisce il vero problema delle politiche abitative regionali.

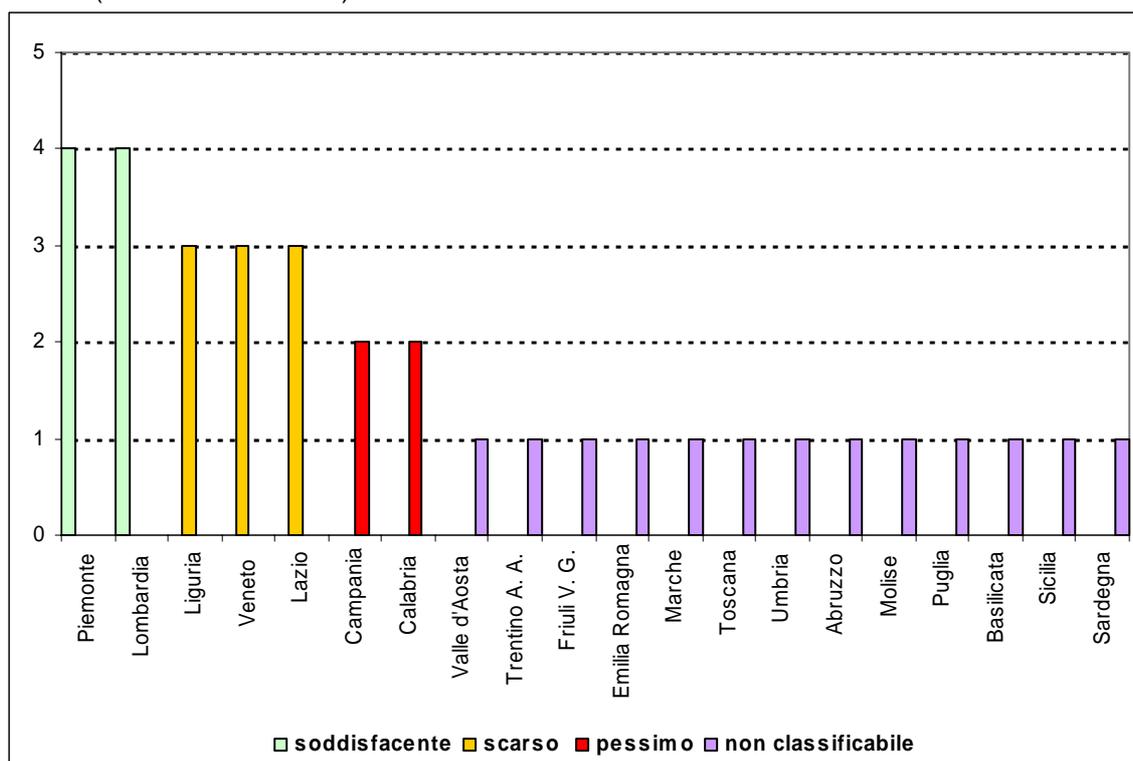
Fig. 7 Stima dello stato complessivo di attuazione dei programmi di politiche abitative delle Regioni
(valori percentuali)



⁵ In particolare i valori di spesa di Marche, Puglia ed Abruzzo sono di pochissimo superiori a quelli del finanziamento nazionale.

Emerge dunque con chiarezza il problema dell'efficacia delle politiche abitative regionali, soprattutto al Sud: non sempre, come nel caso della Calabria, ai maggiori finanziamenti settoriali corrisponde una migliore soluzione del problema abitativo. Il monitoraggio dei processi ed una seria valutazione costi benefici dei programmi in corso di realizzazione sono le uniche strumentazioni in grado di verificare l'operato degli attori e di correggere eventuali disfunzioni ed aberrazioni del sistema.

Fig. 8 Stima dello stato complessivo di attuazione dei programmi di politiche abitative delle Regioni (classi di valutazione)



Fonte: elaborazione delle informazioni disponibili sui siti istituzionali delle Regioni e collegati, agg. giugno 2009

LA SPERIMENTAZIONE NELLE REGIONI E NELLE AREE METROPOLITANE

Se nell'ambito delle strategie di politica abitativa adottata dalle Regioni non emerge una sostanziale differenza territoriale tra il Sud ed il resto del paese, approfondendo l'analisi riguardo al numero e alla tipologia dei programmi sperimentali introdotti tale distanza si evidenzia e si specifica (vedi Fig. 9-11).

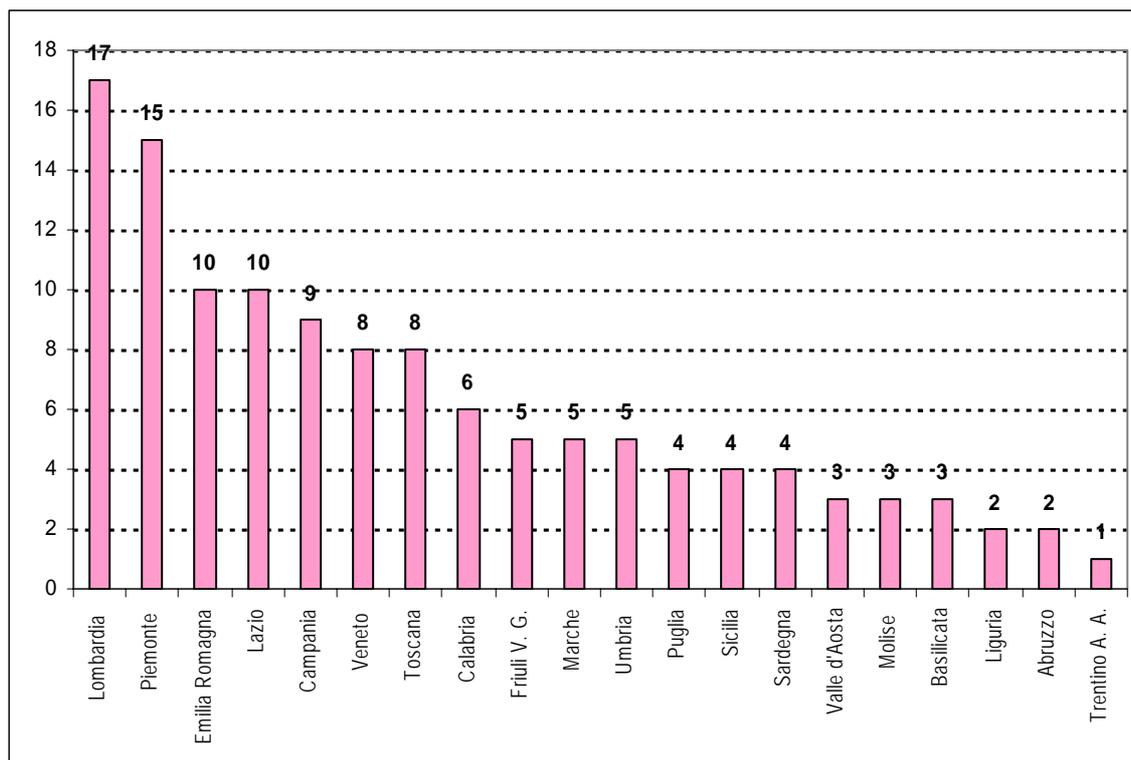
Le Regioni che introducono il maggior numero di azioni innovative nel settore sono Lombardia e Piemonte, a distanza seguite da Emilia Romagna e Lazio. Al quinto posto la Campania, prima tra le Amministrazioni meridionali. Tra le Aree metropolitane si distinguono per il fattivo attivismo Milano e Torino.

La maggior parte dei nuovi programmi sono di Rigenerazione urbana, a finanziamento completo o parziale da parte dello Stato e della Unione Europea, e questo spiega perchè circa la metà di queste iniziative provengono dalle Regioni del Sud.

L'altra categoria di programmi, presente in modo omogeneo sul territorio è quella relativa all'edilizia sociale, anch'essa a finanziamento pubblico. Riguardo a questa ultima, mentre

nelle aree centro settentrionali le azioni sono spesso indirizzate all'autofinanziamento degli Enti (anche attraverso il coinvolgimento degli assegnatari), nel Sud prevalgono interventi di emergenza e di messa in sicurezza di un patrimonio spesso fatiscente. Un'iniziativa degna di menzione è, a tal riguardo, il programma di monitoraggio della statica dei fabbricati, proposto dallo Iacp di Napoli alla Regione Campania per realizzare un sistema di controllo automatizzato delle lesioni presenti nei fabbricati fatiscenti, al fine di prevenire crolli improvvisi degli stabili.

Fig. 9 Numero dei programmi innovativi introdotti dalle Regioni in ambito abitativo
(valori assoluti)



Fonte: elaborazione delle informazioni disponibili sui siti istituzionali delle Regioni e collegati, agg. giugno 2009

Molto diffuse sono anche, nel Nord e nel Sud del paese, le misure di sostegno economico alle famiglie, principalmente riconducibili al contributo/agevolazione per l'acquisto o il recupero della prima casa. In alcuni casi gli strumenti vengono indirizzati a particolari categorie vulnerabili, per cui è difficile l'accesso al mutuo bancario: il Piemonte prevede agevolazioni per mutui ai giovani under 35, le Marche istituiscono un Fondo di garanzia per mutui a giovani coppie e lavoratori atipici, nelle Regioni meridionali la preferenza è spesso accordata a giovani coppie e famiglie numerose⁶.

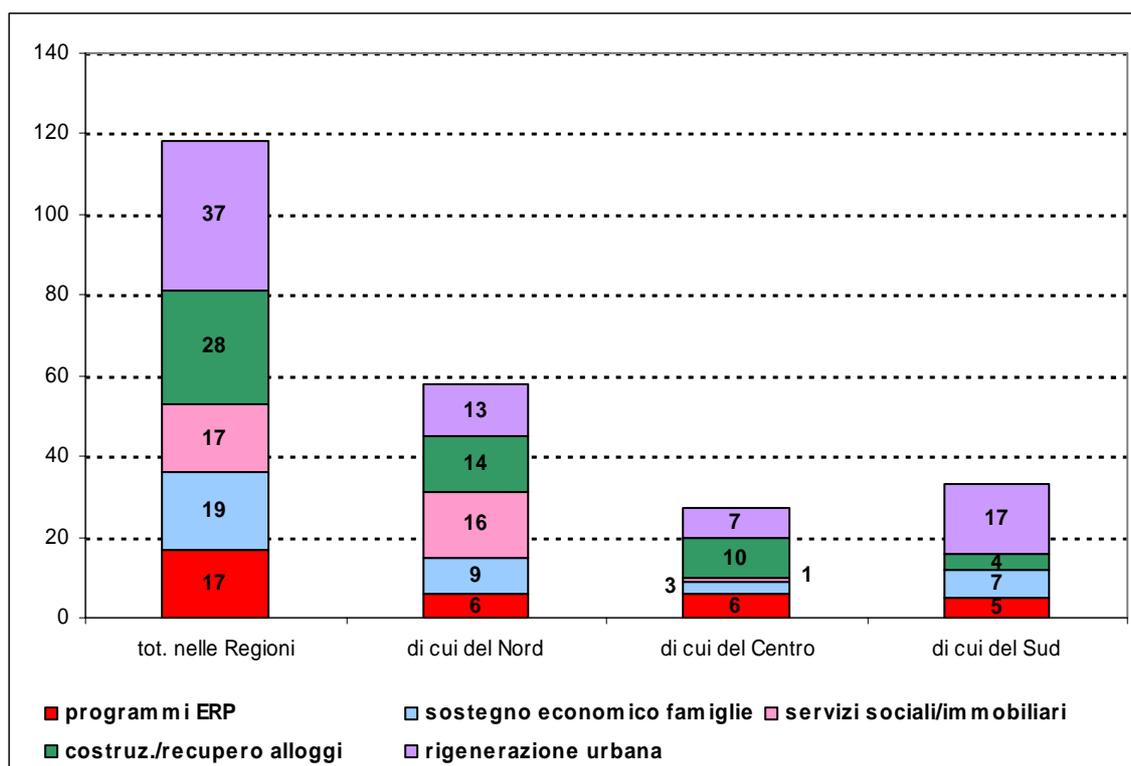
Una netta differenziazione territoriale si rileva riguardo agli interventi di costruzione e recupero di alloggi e per i servizi sociali e immobiliari.

Rispetto al primo punto, la varietà di iniziative che caratterizza il Centro Nord del paese è ampia: si passa dalla realizzazione di residenze temporanee per particolari categorie

⁶ In Campania si sta adottando una misura di anticipo integrale, da parte della Regione, del pagamento delle rate di mutuo prima casa per tutti i lavoratori che ricadono nelle condizioni descritte dalla Legge n. 30/03 (quindi anche atipici), per cui l'incidenza mutuo/reddito risulti superiore al 50%.

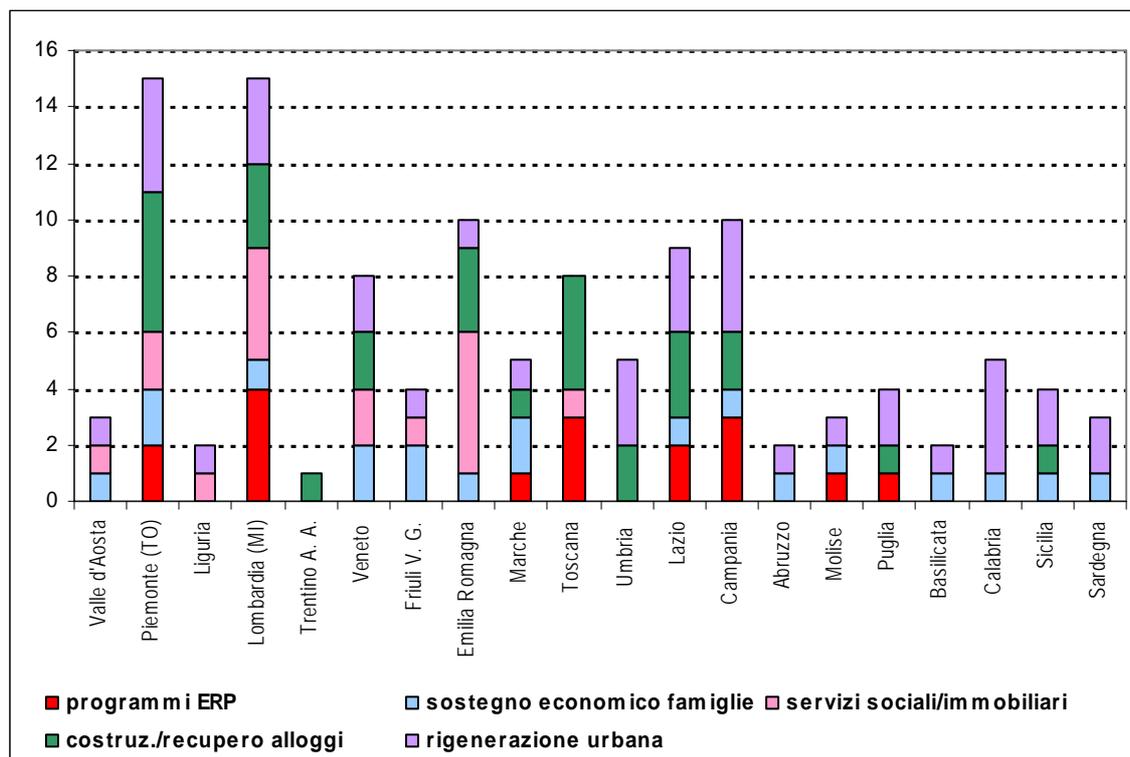
deboli alla costruzione/recupero di alloggi sociali e a canone moderato, dalle sperimentazioni di autocostruzione ed autorecupero all'impiego di nuove tecnologie sostenibili in edilizia (assemblaggio a secco di componenti in acciaio o legno), ed ancora, dal punto di vista finanziario, dalla costituzione di società di scopo a controllo pubblico alla istituzione di fondi immobiliari etici. Di tutto ciò, ovvero delle iniziative che coinvolgono le forze attive della società civile, non si ha traccia nel Sud del paese, e le poche iniziative da segnalare riguardano piuttosto l'ambito della sostenibilità edilizia, ma sempre ad un livello di progetti pilota promossi dal soggetto pubblico.

Fig. 10 Numero dei programmi innovativi introdotti dalle Regioni in ambito abitativo per tipologia di programmi e per Ripartizione Geografica (valori assoluti)



Fonte: elaborazione delle informazioni disponibili sui siti istituzionali delle Regioni e collegati, agg. giugno 2009

Fig. 11 Numero dei programmi innovativi introdotti dalle Regioni in ambito abitativo per tipologia di programmi (valori assoluti)



Fonte: elaborazione delle informazioni disponibili sui siti istituzionali delle Regioni e collegati, agg. giugno 2009

Ancora più evidente il caso dei servizi sociali e immobiliari, l'ambito forse maggiormente innovativo negli ultimi anni, dove sia promotori pubblici che operatori privati non profit operano per facilitare l'incontro tra domanda e offerta e favorire il canone concordato (vedi il caso dell'agenzia LO.CA.RE. a Torino), oppure si adoperano per facilitare l'accesso all'abitazione per particolari categorie deboli (Coop. Dar Casa in Lombardia).

Vengono offerti anche servizi di intermediazione sociale per promuovere la coabitazione (cohousing; ad esempio ass. YLDA a Torino) o per migliorare la gestione degli stabili rendendo più facili operazioni di riqualificazione, anche energetica, degli edifici (esperienza di ACER Reggio Emilia)⁷. Per questa tipologia di interventi solo un caso nel Centro (Toscana) e nessuno nel Sud.

CONCLUSIONI

Al termine di questa breve analisi, cerchiamo di riassumere per punti le osservazioni e le riflessioni che emergono dalla lettura dei dati:

1. a fronte di un'emergenza abitativa conclamata ed in ulteriore crescita, non esistono, allo stato attuale, risposte adeguate né a livello nazionale, né da parte delle Regioni;

⁷ Per tutti i casi citati si vedano le relative schede di approfondimento consultabili on line.

2. il cosiddetto Piano casa varato dal Governo, ed in corso di ricezione da parte delle singole Regioni, non risponde al disagio crescente delle fasce deboli, ma piuttosto intercetta le esigenze di una fascia medio alta delle famiglie e solleva molte perplessità circa la fattibilità della demolizione/ricostruzione di interi stabili⁸;
3. le politiche abitative regionali risultano carenti, sia in termini quantitativi (la spesa per la casa prevista nei bilanci risulta esigua), sia riguardo alla sperimentazione e all'articolazione dei programmi;
4. un nodo critico è costituito anche dallo stato di attuazione dei programmi regionali: scarse le informazioni disponibili, spesso il ritardo attuativo è sensibile rispetto alla programmazione;
5. esiste una forte differenziazione tra Regioni del Centro Nord e quelle del Sud: le prime prevedono spesso programmazioni pluriennali di settore, articolano gli interventi e promuovono esperienze sperimentali, dove anche gli operatori del terzo settore svolgono un ruolo importante, le poche esperienze di stato soddisfacente riguardo all'attuazione sono localizzate al Nord. Nel Sud gli interventi, spesso di emergenza, fanno leva principalmente su promotori e finanziamenti pubblici, ed un grave problema è costituito dal ritardo in fase di realizzazione (vedi il caso di Calabria e Campania): è necessario vigilare sull'efficacia degli strumenti adottati, per non rischiare di perdere gli ingenti finanziamenti comunitari.

Nonostante il quadro delineato non si possa definire roseo, le politiche abitative costituiscono, per le Regioni, un campo di sperimentazione aperto ed in continuo divenire. Da questi laboratori territoriali possono venire, a nostro avviso, indicazioni importanti su metodi e procedure utili alla riduzione del disagio abitativo e al rilancio di un'economia sostenibile nelle costruzioni. Per questo motivo l'Osservatorio è completato da una rassegna delle esperienze più interessanti dei programmi abitativi sperimentali adottati. Dalla lettura di queste schede di approfondimento, redatte in forma di strumento sintetico di informazione ed orientate alla contrattazione locale di settore, emergono casi di indubbio interesse, dove finalmente l'Amministrazione pubblica si riappropria di un ruolo di indirizzo e tutela degli interessi sociali, dove le forze attive della società civile si coordinano per rispondere alle esigenze di particolari categorie di utenza, dove la sperimentazione finanziaria trova soluzioni alla carenza di finanziamenti pubblici, dove, infine, l'esigenza del costruire sostenibile trova soluzioni *low cost low energy* per la riduzione del disagio abitativo.

Rimandiamo ulteriori approfondimenti ad una lettura analitica delle schede, consultabili on line.

⁸ La estrema frammentazione della proprietà edilizia in Italia costituisce un formidabile ostacolo che si frappone a qualsiasi intervento da avviare a livello dell'intero edificio.

APPENDICE

TABELLE E SCHEDE REGIONALI

ABRUZZO

PROGRAMMAZIONE REGIONE ABRUZZO

Nome e validità Programma

Programma di settore "Aree urbane"

Il programma denominato "Linee di indirizzo per la programmazione nei territori urbani" risulta in corso di adozione.

Ammontare complessivo delle risorse previste ed effettivamente impegnate

previste:

stanziare:

Incidenza della spesa procapite per la casa sui bilanci 2008 della Regione*

0,16%

9 €/pro capite

Tot spesa casa: 11.200.000

Tot Bilancio: 7.066.881.670

Principali voci di finanziamento per categorie di intervento nel bilancio regionale*

Nuova costruzione ed. sociale, Contratti di Quartiere e PRU, ricerca/osservatori, contributi acquisto 1° casa

Stato di attuazione complessivo dei programmi**



ottimo



soddisfacente



scarso



pessimo

Fattore qualificante:

* Fonte: Federcasa, 2009

** Fonte: www.regione.abruzzo.it

PROGRAMMI INNOVATIVI REGIONE ABRUZZO

Programmi di edilizia residenziale pubblica

Proposta di piano di ricostruzione dell'edilizia sociale promosso da Federcasa

Ricostruire il patrimonio ERP unendo alla messa in sicurezza meccanica degli edifici la riqualificazione energetica, e promuovendo modelli di autofinanziamento parziale degli assegnatari e di progettazione partecipata (nella ricostruzione dei centri minori)

Housing sociale – misure di sostegno economico alle famiglie

Contributo acquisto 1° casa

Contributi in conto interessi (fino al 4% in meno in 10 anni) o in conto capitale pari a tutti per acquisto, recupero e costruzione prima casa

Housing sociale - servizi di sostegno sociale e immobiliare

Housing sociale – costruzione e recupero alloggi

Piattaforma sindacale unitaria per la ricostruzione in Abruzzo

Ricostruire il patrimonio distrutto privilegiando la difesa dei diritti dei lavoratori e la qualità del costruito, attraverso la contrattazione preventiva e procedure che assicurino legalità e trasparenza nell'affidamento e nella realizzazione dei lavori

Programmi di rigenerazione urbana

Contratti di Quartiere Il naz. (13)

Alessandra Graziani

aggiornamento dati: giugno 2009

BASILICATA

PROGRAMMAZIONE REGIONE BASILICATA

Nome e validità Programma

Sono previsti:

- 1) Sostegno alle famiglie per l'affitto (FSA nazionale e integrazione regionale)
 - 2) Contributi recupero prima casa
 - 3) Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canoni sostenibili
 - 4) Contributi a cooperative e imprese per realizzare alloggi (prima casa)
- Sistema di certificazione energetico-ambientale degli edifici (Protocollo sintetico/2006) (1)

Ammontare complessivo delle risorse previste ed effettivamente impegnate

previste: stanziare:

Incidenza della spesa procapite per la casa sui bilanci 2008 della Regione*

2,98% 259 €/pro capite Tot spesa casa: 152.897.414 Tot Bilancio: 5.136.628.298

Principali voci di finanziamento per categorie di intervento nel bilancio regionale*

Nuova costruzione ed. sociale, programma 20.000 alloggi in affitto, Contratti di Quartiere e PRU, ricerca/osservatori, contributi acquisto 1° casa

Stato di attuazione complessivo dei programmi**

ottimo

soddisfacente

scarso

pessimo

Fattori qualificanti: l'introduzione di un sistema di certificazione ambientale

* Fonte: Federcasa, 2009

** Fonte: www.basilicatanet.it

PROGRAMMI INNOVATIVI REGIONE BASILICATA

Programmi di edilizia residenziale pubblica

Housing sociale – misure di sostegno economico alle famiglie

Contributo acquisto/recupero 1° casa finanziare 549 domande x recupero e 645 x acquisto
Una tantum fino a 24.789€ secondo reddito Destinatari: Acquirenti prima casa e ristrutturazione prima casa

Housing sociale - servizi di sostegno sociale e immobiliare

Housing sociale – costruzione e recupero alloggi

Programmi di rigenerazione urbana

Contratti di Quartiere II naz. (4)

Contratti di Quartiere per la riqualificazione della zona occidentale della città di Potenza

Residenze Sperimentali, Tetto "Polifunzionale", Residenze Speciali, Servizi di "Prossimità"; fin. euro 10.329.137,98

(1) vedi sezione Abitare Sostenibile

Alessandra Graziani

aggiornamento dati: giugno 2009

CALABRIA

PROGRAMMAZIONE REGIONE CALABRIA

Nome e validità Programma

Sono previsti:

- 1) Sostegno alle famiglie per l'affitto e contributi per l'acquisto prima casa
- 2) Progetto laboratori urbani di partecipazione
- 3) Piani di Sviluppo Urbano (PSU)
- 4) Progetti Integrati per la riqualificazione, recupero e valorizzazione dei Centri Storici della Calabria

Ammontare complessivo delle risorse previste ed effettivamente impegnate

previste: stanziare:

Incidenza della spesa procapite per la casa sui bilanci 2008 della Regione*

3,47% 231 €/pro capite Tot spesa casa: 460.759.601 Tot Bilancio: 13.277.522.384

Principali voci di finanziamento per categorie di intervento nel bilancio regionale*

Nuova costruzione ed. sociale, programma 20.000 alloggi in affitto, Contratti di Quartiere e PRU, ricerca/osservatori, contributi acquisto 1° casa

Stato di attuazione complessivo dei programmi**



ottimo



soddisfacente



scarso



pessimo

Fattori qualificanti: programmazione urbana integrata entro la programmazione comunitaria

Elementi critici: il forte ritardo nell'attuazione dei programmi

* Fonte: Federcasa, 2009

** Fonte: www.regione.calabria.it

PROGRAMMI INNOVATIVI REGIONE CALABRIA

Programmi di edilizia residenziale pubblica

Housing sociale – misure di sostegno economico alle famiglie

Contributo acquisto/recupero 1° casa Destinatari: giovani coppie e famiglie numerose
Contributo 20% valore immobile e fino a un massimo di 40.000€ a Fondo Perduto *una tantum* e secondo reddito

Housing sociale - servizi di sostegno sociale e immobiliare

Housing sociale – costruzione e recupero alloggi

Programmi di rigenerazione urbana

Contratti di Quartiere II naz. (7)

Progetto laboratori urbani di partecipazione

PRU (16)

Progetti Urban 1 (3) e Urban 2 (1)

Progetti Integrati per la riqualificazione, recupero e valorizzazione dei Centri Storici della Calabria

Fondi CIPE, Fas e Fesr Graduatorie progetti ammessi pubblicate

Alessandra Graziani

aggiornamento dati: giugno 2009

CAMPANIA

PROGRAMMAZIONE REGIONE CAMPANIA

Alessandra Graziani

Nome e validità Programma

L'intervento regionale nel campo delle politiche abitative (dispositivi nazionali, regionali e locali) e' articolato in:

- 1) edilizia sovvenzionata: operazioni di recupero edilizio, nuove costruzioni, manutenz. straordinaria, acquisto alloggi da parte dei comuni ecc
- 2) edilizia agevolata: operazioni di recupero edilizio, nuove costruzioni, contributi individuali per l'acquisto della prima casa ecc....
- 3) progetti straordinari: realizzazione di residenze universitarie ecc...
- 4) progetti di emergenza abitativa: interventi finalizzati alla riduzione del disagio abitativo, interventi e incentivi per la delocalizzazione dei soggetti residenti in zone a rischio sismico e vulcanico ecc
- 5) costituzione e partecipazione a societa' miste: partenariato tra pubblico e privato finalizzato all'attuazione di nuove politiche abitative ed al miglioramento della qualita' urbana.

Ammontare complessivo delle risorse previste ed effettivamente impegnate

previste: stanziare:

Incidenza della spesa per la casa sui bilanci 2008 della Regione*

0,76% 23 €/pro capite Tot spesa casa: 132.353.261 Tot Bilancio: 17.473.723.792

Principali voci di finanziamento per categorie di intervento nel bilancio regionale*

le voci di bilancio sono elaborate in modo sintetico e non contengono informazioni di dettaglio sulla destinazione dei fondi

Stato di attuazione complessivo dei programmi**



ottimo



soddisfacente



scarso



pessimo

La situazione dei programmi previsti e non attuati, se non in minima parte, caratterizza negativamente l'operato regionale per quanto riguarda le politiche abitative. (1) Da circa un anno si nota una maggiore trasparenza nelle informazioni pubbliche sul sito, ed il tentativo di sbloccare fondi giacenti attivando nuovi programmi, così come importante è la nuova possibilità data dall'impiego, anche per ridurre il disagio abitativo, dei fondi europei.

Fattori qualificanti: Impegno per la riqualificazione attraverso Programmi urbani complessi

Elementi critici: il forte ritardo nell'attuazione dei programmi

PROGRAMMI INNOVATIVI AREA METROPOLITANA DI NAPOLI

Strategia per aumentare l'offerta in affitto:

Programmi di edilizia residenziale pubblica

programma pilota IACP (Nola) 5 interventi fase concorsuale 03.08
 Monitoraggio statica fabbricati (IACP Napoli) richiesta finanziamento 2007

[Autofinanziamento per la gestione nel quartiere Siberia \(scheda 1\)](#)

Housing sociale – misure di sostegno economico alle famiglie

Contributo acquisto 1° casa oltre 42 milioni di euro di finanziamento regionale dal 2000 al 2008
 Contributo regionale per pagamento rate mutuo insolventi

Housing sociale - servizi di sostegno sociale e immobiliare

Housing sociale – costruzione e recupero alloggi

Programmi di riqualificazione per alloggi a canone sostenibile Bando 2008; € 39.699.996,22
 Piano Casa Regione Campania (2) Disegno di legge

Programmi di rigenerazione urbana

Contratti di Quartiere II naz. (4) 2 CQ nazionali edilizia sperimentale (Somma Vesuviana e Ponticelli)
 Programmi Riqualificaz. Urbana (5)
 Demolizione e ricostruzione dei Prefabbricati pesanti a Chiaiano, Pianura, Soccavo e Piscinola Marianella; lavori in corso

Programmi Recupero Urbano (5)

Fattori qualificanti: programmazione urbana integrata entro la programmazione comunitaria

PROGRAMMI INNOVATIVI REGIONE CAMPANIA

aggiornamento dati: giugno 2009

Programmi di rigenerazione urbana

Contratti di Quartiere II naz. (12)

[PIU' EUROPA Programmi Urbani Integrati \(scheda 2\)](#)

* Fonte: Federcasa, 2009

** Fonte: Regione Campania, www.regione.campania.it

(1) vedi i documenti pubblicati nelle scorse edizioni di questo osservatorio

(2) vedi sezione apposita

Programmi innovativi e buone pratiche locali

Scheda 1 Area Metropolitana Napoli

“AUTOGESTIONE” NEL QUARTIERE SIBERIA



Tipo di intervento: **Edilizia Residenziale pubblica**

Destinatari: **famiglie assegnatarie**

Promotori: **famiglie assegnatarie, contributi di IACP Napoli e Regione Campania**

Descrizione:

Il Rione Siberia, burocraticamente Lotto IV della Legge 422/68 ed il Lotto VI della Legge 1179/65, rispettivamente localizzati in Via Pietro Piovani ed in Via Pietro la Vigna a Piscinola (a poche centinaia di metri dalle Vele di Scampia), sono tra i Rioni meglio tenuti di case popolari.

Gli assegnatari originari provengono dalla realtà fortemente degradata di un rione, denominato “Siberia” originariamente ubicato in altra zona della città, adiacente a Corso Malta. Consapevoli del miglioramento della qualità di vita determinato dal loro trasferimento nei fabbricati di nuova costruzione negli anni Settanta, gli abitanti hanno ritenuto di doversi adoperare per conservare e migliorare quanto loro veniva offerto.

Da qui inizia la storia del Rione “Siberia II”, in cui l’impegno del gruppo che si esprime nell’autofinanziamento per mantenere il decoro ambientale, e per sostenere attività sociali, ha un importante risvolto anche di prevenzione e contenimento di fenomeni di emarginazione e degrado culturale.

Nel comparto ubicato in Via Pietro Piovani abitano 156 famiglie, che hanno dato vita ad un Comitato denominato “Siberia”. Le famiglie si tassano spontaneamente per pagare un giardiniere addetto alla cura degli spazi verdi, che hanno personalizzato con statue e opere varie.

Nell’ambito del Rione è stato realizzato dallo IACP, con contributi anche della Regione Campania, un campo di calcio in erba sintetica, gratuitamente usufruito dai ragazzi e gestito dal Comitato degli abitanti.

Risultati raggiunti:

Miglioramento della manutenzione degli stabili e dell’ambiente circostante.

Esperienze simili sul territorio nazionale:

- ND

Fattori qualificanti: il meccanismo dell’autogestione, oltre che di mantenere in condizioni migliori edifici ed ambiente urbano circostante, è in grado di creare coesione sociale e “affezione” per il proprio habitat negli abitanti, fattori che contrastano il degrado sociale dei recenti quartieri popolari.

Notazioni, suggerimenti:

Seguire e sostenere lo sviluppo di queste iniziative. Promuovere formazione specifica di professionalità edili di riferimento per la gestione e manutenzione, eventualmente all’interno del gruppo di famiglie in autogestione.

Fonti:

- siti web delle istituzioni locali e delle associazioni
- Censis e Federcasa, *Social Housing e agenzie pubbliche per la casa*, 2008;

Aggiornamento scheda: giugno 2009

Programmi innovativi e buone pratiche locali**Scheda 2 Regione Campania****“P.I.U. EUROPA”, PROGRAMMI INTEGRATI URBANI IN CAMPANIA**

Tipo di intervento: **Programmi di rigenerazione urbana**

Destinatari: **residenti di municipalità, quartieri, o altre unità urbane altrimenti individuate**

Promotori: **Comunità Europea (fondi FESR), Regione Campania, 20 comuni campani**

Descrizione:

Il programma P.I.U'. EUROPA si pone come obiettivo quello di modificare sensibilmente le condizioni di vivibilità delle città campane, migliorandone l'attrattività, al fine di candidarle come nodi della rete per la competitività del sistema regionale. La Regione Campania ha redatto i propri PO FESR e PO FSE in coerenza con gli orientamenti comunitari e ha posto quale prioritaria dimensione territoriale di intervento le città medie, proponendo, per quelle con popolazione superiore ai 50.000 abitanti, una strategia di sviluppo strettamente connessa a programmi integrati di riqualificazione e sviluppo urbano.

Viene, inoltre, riconosciuto e sostenuto il ruolo preminente che le città capoluogo svolgono per il territorio regionale in termini di concentrazione di servizi, funzioni e responsabilità superiori.

Lo strumento "P.I.U.' EUROPA" è previsto nel PO FESR 2007-13 l'Asse VI "Sviluppo urbano e qualità della vita".

Venti città campane avranno deleghe dirette per poter programmare il proprio sviluppo urbano grazie agli strumenti finanziari offerti dalla nuova programmazione europea.

I principi guida dei programmi sono:

- la sostenibilità delle scelte, ottenuta mediante la partecipazione dei cittadini e della società civile in modo da accrescere la legittimità e l'efficacia delle azioni, attraverso l'attivazione di forum condotti con riferimento alla metodologia di agenda 21 locale;
- il perseguimento di una alta qualità di vita, applicando i principi di sostenibilità ambientale, sociale e di eco-compatibilità;
- il rafforzamento del partenariato tra i soggetti pubblici e tra pubblico e privato;
- Ottimizzazione della spesa sia dal punto di vista quantitativo che qualitativo.

Possono essere individuati Programmi rivolti alla risoluzione della specifica problematica abitativa, che riguardano le seguenti problematiche:

- diffuso degrado delle costruzioni e dell'ambiente urbano, frammentazione del tessuto insediativo parcellizzazione e degrado delle aree di pregio naturalistico;
- situazioni di scarsa coesione sociale e di marcato disagio abitativo;
- situazioni di incompatibilità territoriale e ambientale con la residenza;
- rischio di depauperamento delle funzioni urbane tipiche e di perdita delle connotazioni identitarie dei centri storici;
- presenza consistente di immigrati.

Risultati raggiunti:

allo stato attuale sono 11 gli accordi già sottoscritti e dedicati allo sviluppo delle medie e grandi città della Regione (Napoli, Castellammare, Cava dei Tirreni, Caserta, Benevento, Giugliano, Salerno, Acerra, Avellino, Scafati e Portici) per uno stanziamento complessivo di 600 milioni di euro.

Esperienze simili sul territorio nazionale:

- ND

Fattori qualificanti: programmazione urbana integrata entro la programmazione comunitaria; da verificare l'efficacia nel tempo dello strumento.

Notazioni, suggerimenti:

Monitorare lo sviluppo e l'efficacia di queste iniziative. Intervenire, se necessario, per segnalare eventuali ritardi o malfunzionamenti dei programmi.

Fonti:

- www.regione.campania.it

Aggiornamento scheda: giugno 2009

EMILIA ROMAGNA

PROGRAMMAZIONE REGIONE EMILIA ROMAGNA

Nome e validità Programma

Sono previsti programmi per:

- 1) Sostegno alla locazione (FSA; L. 431/98)
- 2) Fondo per l'eliminazione delle barriere architettoniche
- 3) Fondo di garanzia per l'acquisto/recupero della prima casa (programma "3.000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà")
- 4) contributi ERP (programma edilizio ERP 2003-2004)
- 5) edilizia agevolata e programma "20.000 abitazioni in affitto"

Ammontare complessivo delle risorse previste ed effettivamente impegnate

previste: stanziare:

Incidenza della spesa per la casa sui bilanci 2008 della Regione*

1,26% 78 €/pro capite Tot spesa casa: 328.089.277 Tot Bilancio: 25.962.562.700

Principali voci di finanziamento per categorie di intervento nel bilancio regionale*

Contratti di Quartiere e PRU, contributi acquisto 1° casa

Stato di attuazione complessivo dei programmi**

ottimo

soddisfacente

scarso

peggiore

Fattori qualificanti: concertazione territoriale (accordi e protocolli tra le istituzioni e le parti sociali diffusi sia a livello regionale che locale); attenzione alla sostenibilità

PROGRAMMI INNOVATIVI REGIONE EMILIA ROMAGNA

Strategia per aumentare l'offerta in affitto: introduzione di una quota di volume edificabile vincolata all'affitto e concordata nella negoziazione urbanistica con gli operatori (Piano strutturale di Bologna, approvato luglio 2008)

Programmi di edilizia residenziale pubblica

Housing sociale – misure di sostegno economico alle famiglie

Fondo di garanzia per l'acquisto/recupero della prima casa

Housing sociale - servizi di sostegno sociale e immobiliare

Agenzia per la casa dell'ACER di Rimini

Agenzia per la casa del comune di Modena

Società per l'affitto onlus di Cesena

Società per l'affitto di Forlì

[Servizio di mediazione sociale dell'ACER di Reggio Emilia \(achada 3\)](#)

Housing sociale – costruzione e recupero alloggi

Fondo Immobiliare etico per l'housing sociale promotore: Assindustria Bologna

Autocostruzione a Ravenna

Coinvolgimento degli Inquilini ATER nelle spese di riqualificazione energetica degli alloggi (S. Ilario d'Erza, RE)

Programmi di rigenerazione urbana

Contratti di Quartiere Il naz. (12) di cui 2 a Bologna

Alessandra Graziani

aggiornamento dati: giugno 2009

* Fonte: Federcasa, 2009

** Fonte: Regione Emilia Romagna, www.casa.regione.emilia-romagna.it

SERVIZIO DI MEDIAZIONE SOCIALE ACER REGGIO EMILIA



Tipo di intervento: **Housing sociale - servizi di sostegno sociale e immobiliare**

Destinatari: **famiglie e condomini di alloggi pubblici**

Promotori: **ACER Reggio Emilia**

Descrizione:

Dal mese di gennaio 2007, l'Azienda Casa Emilia Romagna (ACER) di Reggio Emilia ha attivato il servizio di mediazione sociale che si propone di **prevenire i disagi causati da una difficile convivenza tra i condomini**, migliorando le relazioni tra i vicini.

In un panorama multietnico, complesso ed in continua trasformazione, la mediazione sociale fa sì che le diversità non divengano ostacolo al vivere comune ma, al contrario, fonte di arricchimento e crescita dell'individuo e della società nel suo complesso aiutando tutti gli assegnatari degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica ad aprire un dialogo, a migliorare le relazioni con i propri vicini e a promuovere attività di prevenzione dei conflitti, che talvolta non sono veri e propri conflitti ma più semplicemente nascondono uno stato di disagio personale che richiede ascolto da parte dei mediatori.

La mediazione ha un ruolo fondamentale nella fase di accompagnamento del nuovo assegnatario nell'alloggio, utile alla prevenzione dei conflitti e punto di partenza di un percorso che, attraverso l'informazione, la formazione e la riqualificazione urbana consente di ridurre atteggiamenti e comportamenti poco corretti da parte degli assegnatari.

Risultati raggiunti:

Sono state realizzate importanti iniziative, come la **Giornata Europea del Vicinato**. A Reggio Emilia nel 2006 sono state organizzate 21 feste che hanno coinvolto 613 famiglie, per un totale di 2.000 persone circa. Nel 2007 le feste sono state 32 ed hanno interessato 1.070 famiglie per un totale di circa 3.000 persone.

È stata redatta e pubblicata in italiano, inglese e francese (sarà a breve disponibile anche la versione in arabo) una guida dal titolo "**Regolamento semplificato per un corretto uso dell'appartamento**", per facilitare la conoscenza delle regole condominiali e per responsabilizzare gli inquilini nella gestione sia della loro casa che delle parti comuni del fabbricato.

Esperienze simili sul territorio nazionale:

- programma di autogestione per assegnatari ERP della Regione Toscana

Fattori qualificanti: prevenzione dei conflitti, particolarmente interetnici, promozione di una cultura dell'accoglienza e della convivenza pacifica

Notazioni, suggerimenti:

Seguire e sostenere lo sviluppo e la diffusione di questi strumenti presso le Aziende casa delle aree metropolitane.

Fonti:

- siti web delle istituzioni locali e delle associazioni

Aggiornamento scheda: maggio 2009

FRIULI VENEZIA GIULIA

PROGRAMMAZIONE REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA

Nome e validità Programma			
Sono previsti programmi per:			
1) contributo acquisto prima casa			
2) edilizia convenzionata; sono previsti contributi per imprese, cooperative ed ATER			
3) edilizia sovvenzionata			
4) garanzie per mutui prima casa			
5) Sostegno alla locazione (FSA; L. 431/98)			
6) Installazione di ascensori nei condomini ATER e privati			
Ammontare complessivo delle risorse previste ed effettivamente impegnate			
previste:		stanziare:	
Incidenza della spesa per la casa sui bilanci 2008 della Regione*			
0,62%	55 €/pro capite	Tot spesa casa: 66.731.326	Tot Bilancio: 10.742.723.414
Principali voci di finanziamento per categorie di intervento nel bilancio regionale*			
le voci di bilancio sono elaborate in modo sintetico e non contengono informazioni di dettaglio sulla destinazione dei fondi			
Stato di attuazione complessivo dei programmi**			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ottimo	soddisfacente	scarso	pessimo
Fattori qualificanti: sostegno all'edilizia sostenibile (L.R. n.18/2005)			
PROGRAMMI INNOVATIVI REGIONE FRIULI VENEZIA GIULIA			
Strategia per aumentare l'offerta in affitto:			
Programmi di edilizia residenziale pubblica			
Housing sociale – misure di sostegno economico alle famiglie			
Contributi per acquisto o costruzione/recupero 1° casa			
Garanzia integrativa per mutui 1° casa			
Housing sociale - servizi di sostegno sociale e immobiliare			
Vicini di casa onlus di Udine			
Housing sociale – costruzione e recupero alloggi			
Installazione di ascensori in condomini privati e alloggi gestiti Ater			
Programmi di rigenerazione urbana			
Contratti di Quartiere II (3)			
CQ Trieste via Negri qualità energetica/ambientale edifici			

Alessandra Graziani

aggiornamento dati: giugno 2009

* Fonte: Federcasa, 2009

** Fonte: Regione Friuli Venezia Giulia, www.regione.fvg.it

LAZIO

PROGRAMMAZIONE REGIONE LAZIO

Nome e validità Programma

Sono previsti programmi per:

- 1) edilizia sovvenzionata
- 2) edilizia agevolata; sono previsti mutui agevolati per imprese e cooperative
- 3) FSA Fondo sostegno affitto (L. 431/98); integrazioni regionali
- 4) Contributo acquisto prima casa
- 5) Contratti di Quartiere
- 6) Recupero e risanamento delle abitazioni nei centri storici minori (< 10.000 ab)

Ammontare complessivo delle risorse previste ed effettivamente impegnate

previste:

stanziare:

Incidenza della spesa per la casa sui bilanci 2008 della Regione*

1,72% 89 €/pro capite Tot spesa casa: 491.432.349 Tot Bilancio: 28.525.178.225

Principali voci di finanziamento per categorie di intervento nel bilancio regionale*

Nuova costruzione ed. sociale, programma 20.000 alloggi in affitto, sostegno alla locazione, Contratti di Quartiere e PRU, servizi, ricerca/osservatori, personale e programmazione, abbattimento barriere architettoniche

Stato di attuazione complessivo dei programmi**



ottimo



soddisfacente



scarso



pessimo

Molte informazioni non sono disponibili. Sull'attività relativa al patrimonio pubblico pesa il grave deficit finanziario dell'Ater Roma. Sono stati sbloccati dal 2008 i finanziamenti per l'edilizia agevolata.

In ritardo i lavori per i programmi urbani.

Fattori qualificanti: Impegno per la riqualificazione attraverso Programmi urbani complessi

PROGRAMMI INNOVATIVI AREA METROPOLITANA DI ROMA

Strategia per aumentare l'offerta in affitto:

Programmi di edilizia residenziale pubblica

Sportelli per l'emergenza abitativa

azioni previste 2008-2010

Sportelli territoriali delle Ater

1° sportello inaugurato maggio 2009 a Palestrina

Manuf. straordinaria ed eliminazione barriere architettoniche patrimonio Ater

Housing sociale – misure di sostegno economico alle famiglie

Contributo acquisto 1° casa

fin. previsto L. fin. Reg. 2008

Housing sociale - servizi di sostegno sociale e immobiliare

Housing sociale – costruzione e recupero alloggi

Fondo Immobiliare sociale "La Casa Possibile" (progetto)

promotori: SGR Fimit (Fondi Immob. It.), Com. RM, Univ. RM 3

Cooperative di autorecupero di stabili pubblici degradati

11 interventi; 182 alloggi; 13,5 mln euro fin. Stato/Regione/Comune RM

Riqualificazione energetica alloggi ERP a costo 0 per l'Ater di Roma (1) oltre 1.000 all. recuperati; 160 mln euro; 3 interventi in periferie

Programmi di rigenerazione urbana

Contratti di Quartiere II naz. (8)

Finanziamenti assegnati

4 CD nazionali sperimentali in campo ambientale, sociale, economico (Torrevecchia, Tor Marancia, Quarcicciolo, Albano Laziale).

Contratti di Quartiere reg. (6)

progetti approvati da finanziare (2 fin. parziale)

altri 13 Contratti di Quartiere non approvati

PRU (11)

adottati nel 2001, nessuna informazione sullo stato attuativo

Fattori qualificanti: attenzione alla partecipazione dei cittadini nei programmi di recupero e rivitalizzazione urbana

PROGRAMMI INNOVATIVI REGIONE LAZIO

Programmi di rigenerazione urbana

Contratti di Quartiere II naz. (16)

Finanziamenti assegnati

Recupero e risanamento abitazioni nei centri storici minori (< 10.000 ab)

299 comuni finanziati (fin. assegnati)

Alessandra Graziani

aggiornamento dati: giugno 2009

* Fonte: Federcasa, 2009

** Fonte: Regione LAZIO, www.regione.lazio.it

(1) vedi sezione Abitare Sostenibile

LIGURIA

PROGRAMMAZIONE REGIONE LIGURIA

Nome e validità Programma

DPEF 2006-2008 - Obiettivo strategico 1.4

DPEF 2006-2008 - Obiettivo strategico 7.4

Programma regionale per il Social Housing (1) 2006-2009

Nel DPEF 2006-2008, Ob. 1.4, si promuove la riqualificazione urbana attraverso lo strumento dei programmi urbani complessi. Nell'Ob. 7.4 si ricorre all'utilizzo degli stessi programmi per incrementare l'offerta in affitto a canoni moderati, anche con il contributo di risorse private.

Il Programma regionale per il Social Housing è rivolto ai comuni ad alta problematicità abitativa, perché, da soli o in funzione del bacino di utenza, presentino (entro il 31/12/2009) un "Programma locale per il Social Housing", che individui una serie coordinata di interventi fattibili entro breve termine.

Sono cofinanziati alloggi ERP, a canone moderato e strutture per residenze temporanee.

Ammontare complessivo delle risorse previste ed effettivamente impegnate

previste: **4.800.000 euro (1)** stanziare:

Incidenza della spesa procapite per la casa sui bilanci 2008 della Regione*

0,65% **37 €/pro capite** Tot spesa casa: 58.841.375 Tot Bilancio: 8.987.231.911

Principali voci di finanziamento per categorie di intervento nel bilancio regionale*

Nuova costruzione ed. sociale, programma 20.000 alloggi in affitto, sostegno alla locazione, Contratti di Quartiere e PRU, servizi, ricerca/osservatori, personale e programmazione, abbattimento barriere architettoniche, contributi acquisto 1° casa, aiuti assegnatari ERP, sostegno mutui

Stato di attuazione complessivo dei programmi**



ottimo



soddisfacente



scarso



pessimo

Fattore qualificante: il ricorso ai programmi urbani complessi.

* Fonte: Federcasa, 2009

** Fonte: www.regione.liguria.it

PROGRAMMI INNOVATIVI REGIONE LIGURIA

Housing sociale - servizi di sostegno sociale e immobiliare

Agenzia sociale per la casa

Del G.R. n.333 del 27 marzo 2009 "Linee di indirizzo per la costituzione delle Agenzie sociali per la casa in Liguria". Le Agenzie sociali per la casa in via di costituzione devono predisporre, entro il termine di 120 giorni dal 22/04/09, il Progetto di costituzione

Programmi di rigenerazione urbana

Contratti di Quartiere Il naz. (7) di cui 3 a Genova

Alessandra Graziani

aggiornamento dati: giugno 2009

LOMBARDIA

PROGRAMMAZIONE REGIONE LOMBARDIA

Nome e validità Programma

PRERP 2007-2009 Il Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica

Il programma conferma l'impostazione della prima edizione (PRERP 2002-2006), individuando 4 macro aree di intervento: inclusione sociale, disagio grave, disagio diffuso, difficoltà.

Il Programma si attua principalmente attraverso gli Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale (AQST).

Sono previste 1.825 abitazioni a canone sociale e 1.812 a canone moderato; 1.044 posti letto per locazione temporanea (studenti e lavoratori) e 340 posti per l'inclusione sociale

Altri assi portanti del Piano sono i contributi alle famiglie (FSA e per acquisto prima casa) e i programmi urbani, principalmente i Contratti di Quartiere (programma nazionale e 2° programma regionale)

Ammontare complessivo delle risorse previste ed effettivamente impegnate

previste*: 561.000.000 euro stanziati:

Incidenza della spesa per la casa sui bilanci 2008 della Regione*

0,29% 11 €/pro capite Tot spesa casa: 103.641.133 Tot Bilancio: 35.147.927.404

Principali voci di finanziamento per categorie di intervento nel bilancio regionale*

Nuova costruzione ed. sociale, servizi, personale e programmazione, contributi acquisto 1° casa, aiuti assegnatari ERP, sostegno mutui

Stato di attuazione complessivo dei programmi**



ottimo



soddisfacente



scarso



pessimo

AQST: sottoscritti accordi per 180,7 milioni di euro e 2.538 alloggi (da concludere entro il 31 dic 2009)

CQ naz: 22 programmi per 305 milioni di euro e 2.538 alloggi (da concludere entro il 31 dic 2009)

CQ 2 reg: sono state presentate 19 proposte, sono disponibili 67 milioni di euro regionali (chiusura fase negoziale)

FSA: anno 2008 (9° edizione) 51 milioni di euro stanziati

Fattori qualificanti: completezza ed articolazione dei programmi previsti, l'istituzione degli AQST.

* integrazione finanziamento PRERP da 512 a 561 mln euro del 4 luglio 2008 per recupero finanziamenti pregressi non utilizzati

PROGRAMMI INNOVATIVI AREA METROPOLITANA DI MILANO

Strategia per aumentare l'offerta in affitto: creazione di una riserva di aree pubbliche edificabili da destinare all'affitto, su cui far convergere investimenti pubblici e soprattutto privati, incentivati (questi ultimi) dall'abbattimento dei costi legati all'area (L.R. n. 8 del 2005)

Programmi di edilizia residenziale pubblica

Locazione temporanea	PRERP 2002-2004
Locazione per inclusione	PRERP 2002-2004
AQST (Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale)	2006 e PRERP 2007-2007
SACC Servizi Abitativi a Canone Convenzionato	

Housing sociale – misure di sostegno economico alle famiglie

Contributo acquisto 1° casa 8 bandi pubblici emessi dal 2000 al 2008

Housing sociale - servizi di sostegno sociale e immobiliare

Società cooperativa Dar casa	promotori: associazioni onlus, terzo settore
Emergenza Dimora	promotori: Fondaz. Cariplo, Dip. Architettura e Pianificazione PolMI, Diocesi Ambrosiana/Caritas
Residenze temporanee: Fondazione S. Carlo	promotori: Fondaz. S. Carlo onlus (fa parte del sistema Caritas Ambrosiana)
Cohousing: Bovisa 01	promotori: Associazione di condominio allargata

Housing sociale – costruzione e recupero alloggi

Fondo Immobiliare sociale "Abitare sociale 1"	promotori: Polaris SGR (Fondaz. Housing Sociale, Cariplo), com. Milano
<u>Residenze temporanee: Villaggio La Barona (scheda 4)</u>	prom: Fond. Cassoni MI, par. San Nazero e Celso, com. MI
Autocostruzione in affitto	promotori: regione Lombardia, comune di Milano

Programmi di rigenerazione urbana

Contratti di Quartiere Il naz. (14)	2006 e PRERP 2007-2007
Contratti di Quartiere reg. (22)	

PRU

Quartiere Spaventa (MI)	Accordo di Programma, Programma di Recupero Urbano; lavori in corso
Quartiere Stadera (MI)	recupero edilizio; F.L. prevista settembre 2011

Alessandra Graziani

aggiornamento dati: giugno 2009

* Fonte: Federcasa, 2009

** Fonte: Regione Lombardia, www.politicheperlacasa.regione.lombardia.it

RESIDENZE TEMPORANEE: VILLAGGIO LA BARONA



Tipo di intervento: **Housing sociale – costruzione alloggi/ servizi sociali e immobiliari**
Destinatari: **famiglie deboli e vulnerabili, varie categorie deboli**
Promotori: **Fondazione Cassoni di Milano** (proprietaria dell'area e promotrice), in collaborazione con la **parrocchia San Nazaro e Celso** ed il **comune di Milano** (fattibilità urbanistica)

Descrizione:

Intervento di edilizia sociale (compreso un pensionato sociale) integrata con aree a verde e commerciali, realizzato su area "a standard" (l'intervento di edilizia sociale è considerato servizio di interesse generale). L'intervento prevede differenti iniziative e attività che si affiancano e convivono nello stesso spazio: alloggi a canone moderato e sociale, posti letto per studenti e giovani lavoratori, 4 comunità alloggio, strutture commerciali e di servizio, anche per famiglie in difficoltà.

Risultati raggiunti:

Il primo lotto del Villaggio è stato inaugurato nel 2003. Sono in fase di completamento gli ultimi due lotti di cui è prevista l'ultimazione nel 2009. Nello specifico:

- Attività di servizio alla persona, circa 10 iniziative di assistenza e di accompagnamento sociale (inaugurato fine 2008).
- 82 nuove residenze in affitto a canone agevolato per famiglie bisognose (inaugurate nel 2003).
- 12 attività commerciali collocate all'interno del complesso e aperte alla città (inaugurate nel 2003).
- Pensionato sociale integrato con 120 posti letto (inaugurato nel 2005).
- Parco ad uso pubblico di 27.000 mq (in fase di completamento, il primo pezzo è stato aperto nel 2006).

Esperienze simili sul territorio nazionale:

a promozione pubblica:

- Residenze temporanee: l'albergo sociale (quote ERP) a Torino
- Residenze temporanee: Residenza studentesca Open 011 a Torino

a promozione mista e/o privata (terzo settore):

- Residenze temporanee: Ospiteria dell'Arsenale della Pace - SERMIG a Torino
- "Programma Housing" della Compagnia di S. Paolo a Torino
- Emergenza Dimora promossa dalla Fondazione Cariplo a Milano
- Residenze temporanee: Fondazione S. Carlo (Caritas ambrosiana) a Milano

Fattori qualificanti: è un progetto pilota il cui successo dimostra che è possibile intervenire nell'housing sociale mettendo al centro dell'interesse i bisogni dei più deboli e finanziando l'intervento attraverso la collaborazione dell'operatore pubblico e delle forze sociali ed economiche presenti nel territorio. Il limite sta nella replicabilità dell'operazione: solo in territori "maturi" dal punto di vista socio economico si possono riproporre iniziative di questo genere.

Notazioni, suggerimenti:

Seguire e sostenere lo sviluppo e la diffusione di questi strumenti nelle aree metropolitane. Promuovere accordi tra il sindacato e le parti sociali interessate per la realizzazione e la gestione degli interventi.

Fonti:

- www.villaggiobarona.it
- www.fhs.it

Aggiornamento scheda: giugno 2009

MARCHE

PROGRAMMAZIONE REGIONE MARCHE

Nome e validità Programma

Piano di Edilizia Residenziale 2006-2008

Il piano è originato dalla legge regionale 16 dicembre 2005, n. 36.

Le strategie adottate sono riconducibili a:

- 1) Sostegno alla locazione mediante incremento dell'offerta di abitazioni a canone sociale e moderato e mediante contributi alle famiglie a redditi medio bassi;
- 2) Agevolazioni per l'accesso alla proprietà della prima casa mediante contributi "buoni casa" diretti a giovani coppie e l'istituzione di un fondo di garanzia per i mutui accesi da giovani coppie con contratti di lavoro precario o atipico;
- 3) Elevata qualità del prodotto edilizio (nuovi alloggi ERP accessibili al 100%, parametri obbligatori di bioedilizia, sperimentazione di soluzioni di edifici autosufficienti energeticamente e forme organizzative nuove di autocostruzione in cooperative miste italiani - immigrati).

Strumenti del piano regionale:

- 1) Programmi provinciali (50,2 Mln)
- 2) Programmi di reinvestimenti ERAP/Comuni dei proventi delle dismissioni ERP (32 Mln);
- 3) Programma di sperimentazione (2,6 Mln);
- 4) Fondo di sostegno alla locazione con contributi diretti alle famiglie (15 Mln).

Procedure e tempi di attuazione dei programmi provinciali:

Approvazione programmi provinciali (entro dicembre 2007);

I Comuni emanano i bandi per assegnare i contributi regionali ai costruttori ed ai privati cittadini;

La costruzione degli alloggi deve iniziare entro tredici mesi dall'assegnazione dei fondi ed essere ultimata entro tre anni, le giovani coppie che utilizzano i buoni casa devono stipulare l'atto di acquisto entro dieci mesi dalla comunicazione di ammissione a contributo.

Ammontare complessivo delle risorse previste ed effettivamente impegnate

previste: stanziare: 100.000.000 euro

Incidenza della spesa procapite per la casa sui bilanci 2008 della Regione*

0,07% 5 €/pro capite Tot spesa casa: 7.005.113 Tot Bilancio: 10.149.570.242

Principali voci di finanziamento per categorie di intervento nel bilancio regionale*

le voci di bilancio sono elaborate in modo sintetico e non contengono informazioni di dettaglio sulla destinazione dei fondi

Stato di attuazione complessivo dei programmi**



ottimo



soddisfacente



scarso



pessimo

Fattore qualificante: Elevata qualità del prodotto edilizio

* Fonte: Federcasa, 2009

** Fonte: www.edilizia.regione.marche.it

PROGRAMMI INNOVATIVI REGIONE MARCHE

Programmi di edilizia residenziale pubblica

Quartiere residenziale a "Villa Fastiggi", Pesaro

Fa parte del Progetto UE SHE (Sustainable Housing Europe)*

Housing sociale – misure di sostegno economico alle famiglie

Contributo acquisto 1° casa per giovani coppie

Fondo garanzia per mutui giovani coppie e lavoratori atipici

Housing sociale - servizi di sostegno sociale e immobiliare

Housing sociale – costruzione e recupero alloggi

Autocostruzione

Programmi di rigenerazione urbana

Contratti di Quartiere II naz. (6)

Contratti di Quartiere cofinanziamento Stato-Regione (5)

* vedi sezione Abitare Sostenibile

Alessandra Graziani

aggiornamento dati: giugno 2009

MOLISE

PROGRAMMAZIONE REGIONE MOLISE

Nome e validità Programma			
Progetti Integrati di Sviluppo Urbano			
Nella della programmazione 2007-2013 sono previste azioni che riguardano l'ambito residenziale, sotto vari aspetti: bioedilizia, bioarchitettura, riqualificazione delle aree degradate, riuso delle aree dismesse, efficienza energetica, inclusione sociale.			
L. R. 27 maggio 2005, n. 23; "Norme quadro per la promozione dell'eco qualità nell'edilizia residenziale pubblica e privata"			
Ammontare complessivo delle risorse previste ed effettivamente impegnate			
previste:		stanziare:	
Incidenza della spesa procapite per la casa sui bilanci 2008 della Regione*			
0,41%	33 €/pro capite	Tot spesa casa: 10.410.640	Tot Bilancio: 2.563.436.752
Principali voci di finanziamento per categorie di intervento nel bilancio regionale*			
Nuova costruzione ed. sociale, programma 20.000 alloggi in affitto, Contratti di Quartiere e PRU, servizi, personale e programmazione, abbattimento barriere architettoniche, aiuti assegnatari ERP			
Stato di attuazione complessivo dei programmi**			
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ottimo	soddisfacente	scarso	pessimo
Fattore qualificante: promozione dell'ecocompatibilità nell'edilizia residenziale			

* Fonte: Federcasa, 2009

** Fonte: www.regione.molise.it

PROGRAMMI INNOVATIVI REGIONE MOLISE

Programmi di edilizia residenziale pubblica	
Piano per la ecoqualità delle costruzioni residenziali pubbliche	stato attuazione piano triennale ND
Housing sociale – misure di sostegno economico alle famiglie	
Contributo acquisto 1° casa	
Contributo 10.000€ a Fondo Perduto una tantum	Destinatari: Fasce deboli e Giovani Coppie
Housing sociale - servizi di sostegno sociale e immobiliare	
Housing sociale – costruzione e recupero alloggi	
Programmi di rigenerazione urbana	
Contratti di Quartiere Il naz. (5)	

Alessandra Graziani

aggiornamento dati: giugno 2009

PIEMONTE

PROGRAMMAZIONE REGIONE PIEMONTE

Nome e validità Programma			
Programma Casa: 10.000 alloggi entro il 2012	2006-2008, 2008-2010; 2010-2012		
Il programma è articolato in tre bienni per modulare le risposte attese in relazione alle risorse disponibili. L'obiettivo finale è rendere disponibili, in totale, 6.063 alloggi di edilizia sovvenzionata, 1.937 di edilizia agevolata, 300 di edilizia sperimentale, 300 destinati agli anziani e 1.400 ai giovani.			
Ammontare complessivo delle risorse previste ed effettivamente impegnate			
previste: 748.850.000 euro	stanziare: 100% nel primo biennio		
Incidenza della spesa per la casa sui bilanci 2008 della Regione*			
0,88% 36 €/pro capite	Tot spesa casa: 158.137.831 Tot Bilancio: 17.970.751.856		
Principali voci di finanziamento per categorie di intervento nel bilancio regionale*			
Le voci di bilancio sono elaborate in modo sintetico e non contengono informazioni di dettaglio sulla destinazione dei fondi			
Stato di attuazione complessivo dei programmi**			
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
ottimo	soddisfacente	scarso	pessimo
I biennio: utilizzazione integrale dei finanziamenti (306.900.000 euro) e numero alloggi finanziati superiore alle previsioni (5.444 contro 4.200 previsti, ma comprensivo di 584 all. di ERP per cui è stato erogato il solo anticipo di progettazione 15%)			
Tutti i provvedimenti amministrativi necessari per giungere all'assegnazione dei finanziamenti sono stati assunti nel rispetto dei tempi stabiliti; in dieci mesi si è dato corso alla programmazione del primo biennio, ai bandi ed all'attribuzione dei finanziamenti ai beneficiari (ottobre 2007)			
Alla data di stesura della presente relazione, stante il breve tempo trascorso dalla certezza del finanziamento, non ci sono dati significativi sull'avanzamento della progettazione degli interventi e sull'avanzamento lavori.			
Fattore qualificante: La bioedilizia.			
Per essere ammessi a finanziamento gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica devono raggiungere un grado di sostenibilità edilizia non inferiore al punteggio 2, secondo la scala di valutazione del "Protocollo ITACA sintetico", mentre gli interventi di ristrutturazione edilizia il grado di sostenibilità non può essere inferiore al punteggio 1.			
PROGRAMMI INNOVATIVI AREA METROPOLITANA DI TORINO			
Strategia per aumentare l'offerta in affitto: introduzione di quota di volume edificabile vincolata all'affitto e concordata nella negoziazione urbanistica con gli operatori (variante n. 37 PRG del 2002)			
Programmi di edilizia residenziale pubblica			
Incremento patrimonio ERP mediante l'acquisto sul mercato privato	previsione biennio 2006-2009		
Concessione di aree in diritto di superficie novantanovenne ad ATC	convenzioni stipulate 2009-2010		
Housing sociale – misure di sostegno economico alle famiglie			
Contributi ai giovani per il recupero della prima abitazione	198 domande finanziate nell'area metropolitana		
Mutui agevolati per giovani under 35			
Housing sociale - servizi di sostegno sociale e immobiliare			
Immobiliare sociale comunale (I.O.C.A.R.E.) (scheda 5)	2.000 famiglie beneficiarie, finanziamento 100%		
Cohousing e case giovani (quote ERP) (scheda 6)	finanziamenti Comunali		
Housing sociale – costruzione e recupero alloggi			
"condomini solidali" riservati agli anziani (quote ERP)			
Residenze temporanee: l'albergo sociale (quote ERP)	da acquistare e affidare in PF		
Residenze temporanee: Residenza Open 011	Residenza studentesca		
Residenze temporanee: Ospiteria dell'Arsenale della Pace - SERMIG			
"Programma Housing" della Compagnia di S. Paolo			
Programmi di rigenerazione urbana			
Contratti di Quartiere II (12)	via Ghedini, via Parenzo, via Dina, Orbassano, Borgaro, Venaria Reale, Avigliana, Settimo, Chivasso, Belnasco, Moncalieri, Rivalta		
PRU (3)	via Artom, corso Grosselo, via Ivrea		
Progetto Porta Palazzo – The Gate	Progetto Urbano pilota, poi Agenzia di sviluppo locale		
Urban 2 (1)	Mirafiori Nord		

* Fonte: Federcasa, 2009

** Fonte: Regione Piemonte, L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA CASA 10.000 ALLOGGI ENTRO IL 2012, Relaz. primo biennio

Alessandra Graziani

aggiornamento dati: giugno 2009

Programmi innovativi e buone pratiche locali

Scheda 5 Area metropolitana di Torino

IMMOBILIARE SOCIALE COMUNALE (LO.C.A.RE.)



Tipo di intervento: **Housing sociale - servizi di sostegno sociale e immobiliare**

Destinatari: **famiglie vulnerabili**

Promotori: **comune e provincia di Torino**

Descrizione:

Ufficio comunale, denominato LO.C.A.RE. (Locazioni convenzionate, assistite, residenziali) che, operando come immobiliare pubblica, cerca di favorire l'incontro tra domanda ed offerta sul mercato privato della locazione. Questo ufficio dispone di strumenti utili a incentivare la stipula del contratto d'affitto (incentivi economici e garanzie a favore del proprietario e dell'inquilino).

Risultati raggiunti:

Dalla costituzione oltre 2.000 famiglie in condizioni di emergenza abitativa hanno trovato casa attraverso LO.C.A.RE., con un costante incremento dei contratti convenzionati, (il cosiddetto 2° canale previsto dalla Legge 431/98). Nel corso dell'anno 2007, su iniziativa della Provincia di Torino, è stato inoltre avviato il progetto di LO.C.A.RE. METROPOLITANO con l'obiettivo di estendere ai Comuni dell'area metropolitana il modello torinese.

Esperienze simili sul territorio nazionale:

a promozione pubblica:

- Agenzia per la casa dell'ACER di Rimini
- Agenzia per la casa del comune di Modena
- "operazione casabuona" del comune di Padova
- Agenzie sociali per la casa della Regione Liguria

a promozione mista e/o privata (terzo settore):

- Società per l'affitto onlus di Cesena
- Società per l'affitto di Forlì
- Vicini di casa onlus di Udine
- Società cooperativa Dar casa a Milano
- Cooperativa Nuovo Villaggio a Padova

Fattori qualificanti: nel caso della promozione pubblica, il ruolo attivo dell'amministrazione, finalizzato a calmierare il mercato dell'affitto. Nel caso della promozione privata, la dinamicità della società civile che si esprime in azioni di solidarietà concreta in aiuto dei bisognosi e collabora con le istituzioni nella riduzione del disagio abitativo.

Notazioni, suggerimenti:

Seguire e sostenere lo sviluppo e la diffusione di questi strumenti presso le amministrazioni delle aree metropolitane.

Fonti:

- Censis e Federcasa, *Social Housing e agenzie pubbliche per la casa*, 2008;
- siti web delle istituzioni locali e delle associazioni

Aggiornamento scheda: giugno 2009

Programmi innovativi e buone pratiche locali**Scheda 6 Area metropolitana di Torino****COHOUSING: YLDA (YOUNG PEOPLE FOR LOCAL DEVELOPMENT ASSOCIATION)**

Tipo di intervento:	Housing sociale - servizi di sostegno sociale e immobiliare
Destinatari:	giovani tra i 18 e i 35 anni interessati ad una esperienza di coabitazione e a proprietari di alloggi di medie-grandi dimensioni
Promotori:	YLDA , associazione culturale no profit di giovani professionisti che opera sui temi dello sviluppo locale e promuove l'autonomia abitativa dei giovani; in collaborazione con Compagnia di San Paolo e Cooperativa Tenda Servizi

Descrizione:

Attraverso il progetto **STESSOPIANO** si promuove la coabitazione giovanile attivando un servizio di intermediazione immobiliare sociale espressamente dedicato. Il servizio di intermediazione immobiliare sociale è gestito attraverso la collaborazione dell'Associazione YLDA che si occupa dell'accoglienza dei coabitanti (domanda), e della Cooperativa Tenda Servizi che ricerca sul mercato immobiliare privato gli alloggi (offerta) e accompagna i giovani fino alla stipula del contratto d'affitto. Il Programma Housing, promotore e finanziatore dell'iniziativa, ha partecipato alla coprogettazione dell'intervento e si occupa di accompagnare, supportare e monitorare il percorso di realizzazione. Si prevedono due tipi di contratto: diretto, tra proprietari e coabitanti, e indiretto, tra proprietari e la cooperativa Tenda Servizi che affitta a nome del progetto. Per tutte le coabitazioni verrà sottoscritto dagli inquilini un regolamento di convivenza, redatto sulla base del **Manifesto del coabitante** ideato dall'Associazione YLDA, nel quale sono elencate le più importanti regole di convivenza e di comportamento. Esistono **strumenti di garanzia e incentivi per i proprietari** (fondo di garanzia per coprire eventuali morosità nel pagamento dell'affitto, (copertura di massimo 6 mensilità, e/o danni agli immobili; incentivo monetario per il proprietario (una tantum e non cumulabile nel caso in cui venga stipulato un contratto convenzionato) e **strumenti di supporto per i coabitanti** (fondo di rotazione per coabitanti in difficoltà da restituire in piccole rate; fondo per l'arredo di

spazi comuni, servizi ad hoc). **Sono previsti finanziamenti comunali ed una quota di alloggi è riservato per assegnatari ERP.**

Risultati raggiunti:

ND

Esperienze simili sul territorio nazionale:

- Progetto di co housing della coop. Numero Zero a Porta Palazzo (TO)
- Progetto di co housing della coop. Innosense a Milano (4 progetti pilota)
- Cohousing "Bovisa 01" a Milano

Fattori qualificanti: il servizio di intermediazione sociale che aiuta a definire e rispettare regole comuni per migliorare l'accessibilità all'abitazione e la qualità della vita per i giovani

Notazioni, suggerimenti:

Seguire e sostenere lo sviluppo e la diffusione di questi strumenti presso le amministrazioni delle aree metropolitane. Offrire una opportunità nuova per i giovani lavoratori del settore nei territori che offrono il servizio.

Fonti:

- siti web delle istituzioni locali e delle associazioni
- www.ylda.org

Aggiornamento scheda: giugno 2009

PUGLIA

PROGRAMMAZIONE REGIONE PUGLIA

Nome e validità Programma

Piano Casa 2006 (L. Fin. n. 20, del 30 dicembre 2005)

Quattro sono i campi fondamentali di intervento del Piano:

- 1) Sostegno alle famiglie per l'affitto e il recupero della prima casa.
 - 2) Contributi a cooperative e imprese per realizzare alloggi in regime di ed. convenzionata agevolata
 - 3) Recupero di immobili in gestione agli IACP e ad enti pubblici.
 - 4) Promozione di programmi integrati di riqualificazione delle periferie.
- L.R. n.13/2008 del 10-05-2008, "Norme per l'abitare sostenibile" (1)

Ammontare complessivo delle risorse previste ed effettivamente impegnate

previste: oltre 200.000.000 euro

stanziare:

Incidenza della spesa procapite per la casa sui bilanci 2008 della Regione*

0,11% 8 €/pro capite Tot spesa casa: 33.805.305 Tot Bilancio: 31.764.424.191

Principali voci di finanziamento per categorie di intervento nel bilancio regionale*

Nuova costruzione ed. sociale, sostegno alla locazione, Contratti di Quartiere e PRU, servizi, ricerca/osservatori, personale e programmazione, contributi acquisto 1° casa

Stato di attuazione complessivo dei programmi**



ottimo



soddisfacente



scarso



pessimo

Fattori qualificanti: lo sforzo per risollevare la situazione critica degli IACP regionali; la promozione dell'ecocompatibilità nell'ed. residenziale e l'introduzione di un sistema di certificazione ambientale

* Fonte: FederCasa, 2009

** Fonte: www.regione.puglia.it

PROGRAMMI INNOVATIVI REGIONE PUGLIA

Programmi di edilizia residenziale pubblica (2)

Housing sociale – misure di sostegno economico alle famiglie

Contributo acquisto/recupero 1° casa

25.000€ a Fondo Perduto una tantum nei comuni sopra i 40mila abitanti

Destinatari: Famiglie numerose e Giovani Coppie

Housing sociale - servizi di sostegno sociale e immobiliare

Housing sociale – costruzione e recupero alloggi

legge regionale per il recupero di sottotetti ad uso residenziale (L.R. n.33 del 15 novembre 2007)

Programmi di rigenerazione urbana

Programmi Integrati di Riqualificazione Urbana (PIRP) 76 interventi nelle periferie

approvaz. graduatoria aprile 2009

Contratti di Quartiere Il naz. (18), di cui 11 nella pv di Bari

(1) vedi sezione Abitare Sostenibile

(2) dal luglio 2005 la Giunta regionale ha affidato la guida degli IACP pugliesi a dirigenti prefettizi per manifesti deficit di bilancio e mancanza di trasparenza nella gestione dei patrimoni

Alessandra Graziani

aggiornamento dati: giugno 2009

SARDEGNA

PROGRAMMAZIONE REGIONE SARDEGNA

Nome e validità Programma

Sono previsti:

- 1) Fondi per sostegno affitto e contributi per prima casa
- 2) Programmi di recupero urbano
- 3) Interventi urgenti di messa in sicurezza di abitazioni ERP
- 4) Piano 2008 ERP: 99 mil euro e 920 alloggi sociali. 39 mil nuova costr. E 60 mil recupero
- 5) vendita 75% patrimonio Area Sardegna (18.100 alloggi, ricavato stimato 590 mil euro)

Ammontare complessivo delle risorse previste ed effettivamente impegnate

previste:

stanziare:

Incidenza della spesa procapite per la casa sui bilanci 2008 della Regione*

0,59% 28 €/pro capite Tot spesa casa: 46.151.000 Tot Bilancio: 7.757.208.000

Principali voci di finanziamento per categorie di intervento nel bilancio regionale*

le voci di bilancio sono elaborate in modo sintetico e non contengono informazioni di dettaglio sulla destinazione dei fondi

Stato di attuazione complessivo dei programmi**

ottimo

soddisfacente

scarso

pessimo

Fattori qualificanti:

Elementi critici: dismissione patrimonio ERP con costi (economici e sociali) superiori ai benefici

* Fonte: Federcasa, 2009

** Fonte: www.regione.sardegna.it

PROGRAMMI INNOVATIVI REGIONE SARDEGNA

Programmi di edilizia residenziale pubblica

Housing sociale – misure di sostegno economico alle famiglie

Contributo acquisto/recupero 1° casa

contributo fino al 25% delle spese e fino a 25.000€ per la ristrutturazione di vecchi Immobili (nuovo bando)

Housing sociale - servizi di sostegno sociale e immobiliare

Housing sociale – costruzione e recupero alloggi

Programmi di rigenerazione urbana

Contratti di Quartiere II naz. (9)

PRU, PRIU

Interventi urgenti di messa in sicurezza di abitazioni ERP (Carbonia, S. Elia - CA)

Alessandra Graziani

aggiornamento dati: giugno 2009

SICILIA

PROGRAMMAZIONE REGIONE SICILIA

Nome e validità Programma

Sono previsti:

- 1) Programmi di riqualificazione urbana
- 2) Programmi di edilizia universitaria
- 3) Programmi europei (Sun & Wind per favorire il risparmio energetico degli edifici)

Ammontare complessivo delle risorse previste ed effettivamente impegnate

previste: stanziare:

Incidenza della spesa procapite per la casa sui bilanci 2008 della Regione*

0,62% 31 €/pro capite Tot spesa casa: 155.187.000 Tot Bilancio: 24.875.250.000

Principali voci di finanziamento per categorie di intervento nel bilancio regionale*

Nuova costruzione ed. sociale, Contratti di Quartiere e PRU, aiuti assegnatari ERP, sostegno mutui

Stato di attuazione complessivo dei programmi**



ottimo



soddisfacente



scarso



pessimo

Fattori qualificanti: programmazione urbana integrata entro la programmazione comunitaria

Elementi critici: il forte ritardo nell'attuazione dei programmi

* Fonte: Federcasa, 2009

** Fonte: www.regione.sicilia.it

PROGRAMMI INNOVATIVI REGIONE SICILIA

Programmi di edilizia residenziale pubblica

Housing sociale – misure di sostegno economico alle famiglie

Contributo acquisto/recupero 1° casa

contributo di abbattimento interessi fino a zero per giovani coppie secondo reddito

Housing sociale - servizi di sostegno sociale e immobiliare

Housing sociale – costruzione e recupero alloggi

Programmi di rigenerazione urbana

[Piattaforma per Librino \(CT\) \(scheda 7\)](#)

Contratti di Quartiere II naz. (20)

PRU

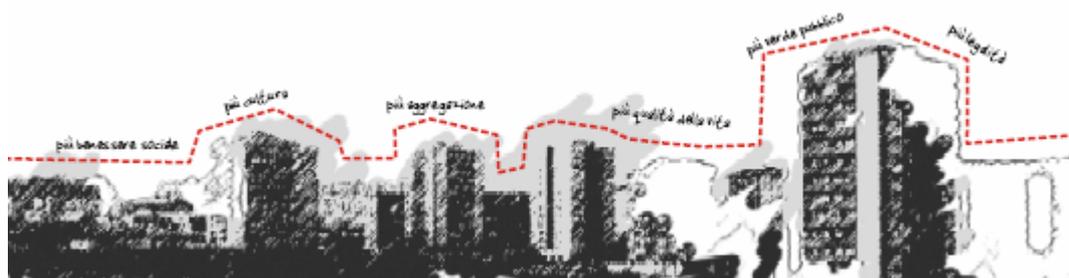
Alessandra Graziani

aggiornamento dati: giugno 2009

Programmi innovativi e buone pratiche locali

Scheda 7 Area metropolitana di Catania

PIATTAFORMA PER LIBRINO



Tipo di intervento:	Programmi di rigenerazione urbana
Destinatari:	famiglie residenti, particolarmente deboli
Promotori:	CGIL e Coordinamento per Librino (officina culturale South Media - circolo Arci, Comitato Librino attivo, centro Caritas Talità Kum, mensile la Periferica, centro di aggregazione l'Iqbal Masih, Fillea Cgil, cooperative "Amiconi" e "Risveglio", istituti comprensivi "A. Musco" e "E. Pestalozzi")

Descrizione:

Da un lungo percorso di confronti e approfondimenti fra i soggetti partecipanti è nata la Piattaforma per Librino: un documento di analisi e proposte programmatiche per l'avvio di una trasformazione urbanistica e sociale del quartiere presentato il 4 marzo 2008 alla città presso l'aula consiliare del comune di Catania.

Il lavoro, affrontando questioni fondamentali quali la riqualificazione urbana, le infrastrutture sociali e la connessione con la città, vuole costituire un punto di partenza per l'apertura di un vero cantiere di progettazione partecipata e di cittadinanza attiva che incida nei processi decisionali riguardanti Librino.

In particolare, prendendo in esame quanto previsto dal Piano di zona reso esecutivo nel 1976 e in massima parte disatteso, il "coordinamento per Librino" ha evidenziato una prima mappatura dei disagi, delle insufficienze e delle mancanze ed ha pertanto integrato alcune proposte che considera necessario discutere e tenere in considerazione in un'ottica di partecipazione diretta dei cittadini ai processi decisionali.

Pertanto sono state individuate delle principali aree tematiche d'intervento, ed esattamente: il patrimonio edilizio e abitativo, le infrastrutture, i servizi pubblici, i centri di aggregazione, i servizi sociali e sanitari, i servizi culturali, le strutture sportive, le misure a sostegno del sociale, la formazione e il lavoro, il commercio e l'artigianato, l'ordine pubblico.

Per ciascuna di queste aree, la "Piattaforma" avanza delle proposte precise, fondate e articolate, tra le quali, quelle riguardanti il patrimonio dei edilizia sociale del quartiere:

- Completamento, ripristino e assegnazione definitiva di tutti gli alloggi di proprietà pubblica già esistenti, elaborando un piano a medio termine tra Comune e Iacp per una azione congiunta contro le occupazioni abusive e la graduale assegnazione regolare degli alloggi alle famiglie bisognose e agli aventi diritto;
- Riqualificazione e recupero degli edifici e delle aree pubblici in stato di abbandono e di degrado;
- Creazione di un numero verde e di uno sportello unico per i problemi degli alloggi pubblici e per gli interventi urgenti e indispensabili, ubicando nel quartiere gli uffici dedicati.

Risultati raggiunti:

La Piattaforma si sta realizzando per parti.

Esperienze simili sul territorio nazionale:

ND

Fattori qualificanti: costituisce uno dei rarissimi casi in cui, nel Meridione, la società civile (in questo caso coordinata da una organizzazione sindacale) si attiva per promuovere “dal basso” un’azione urbana con caratteristiche di radicamento nel contesto locale, integrazione delle proposte, concertazione con i residenti.

Notazioni, suggerimenti:

Fare di questa esperienza un caso pilota per la contrattazione locale delle politiche abitative nell’ambito dell’organizzazione sindacale.

Fonti:

- www.laperiferica.it;
- Piattaforma per Librino, anno 2008

Aggiornamento scheda: giugno 2009

TOSCANA

PROGRAMMAZIONE REGIONE TOSCANA

Nome e validità Programma

Piano casa 2003-2005

La strategia del Piano è principalmente quella di accrescere l'offerta di alloggi in locazione a prezzi calmierati. La disponibilità finanziaria totale è di oltre 300 milioni di euro. Di questi circa un terzo riguarda i nuovi progetti regionali, il resto rappresenta il completamento o misure di accelerazione di progetti in essere. I principali interventi previsti sono:

- 1) un bando regionale per affitti a costi intermedi, rivolto ai comuni della Toscana (50 mln x ed. agevolata, in gran parte recupero)
- 2) Il riutilizzo dei proventi derivanti dalla cessione e dalla gestione (canoni e alienazione) del patrimonio ERP finalizzati allo sviluppo del settore
- 3) La sperimentazione di forme diverse di gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, con la partecipazione dell'inquilino alla manutenzione dell'alloggio (5 mln)
- 4) La chiusura dei precedenti programmi regionali
- 5) autocostruzione e autorecupero
- 6) acquisizione di nude proprietà a tutela degli anziani e dei non autosufficienti, e per la salvaguardia della funzione residenziale nei centri storici

Ammontare complessivo delle risorse previste ed effettivamente impegnate

previste: 300.000.000 euro

stanziare:

Incidenza della spesa per la casa sui bilanci 2008 della Regione*

2,51% 110 €/pro capite Tot spesa casa: 400.278.890 Tot Bilancio: 15.924.561.030

Principali voci di finanziamento per categorie di intervento nel bilancio regionale*

le voci di bilancio sono elaborate in modo sintetico e non contengono informazioni di dettaglio sulla destinazione dei fondi

Stato di attuazione complessivo dei programmi**



ottimo



soddisfacente



scarso



pessimo

Fattori qualificanti: sperimentazione programmi innovativi a livello tecnologico, sociale e finanziario

PROGRAMMI INNOVATIVI REGIONE TOSCANA

Strategia per aumentare l'offerta in affitto: introduzione di una quota di volume edificabile vincolata all'affitto e concordata nella negoziazione urbanistica con gli operatori (Piano strutturale di Firenze, in attesa di approvazione)

Programmi di edilizia residenziale pubblica

Alloggi permanenti a canone calmierato e concordato

76 alloggi in fase di appalto

programma di autogestione per gli assegnatari ERP

50% della nuova edilizia ERP in legno a Firenze entro il 2010

Housing sociale – misure di sostegno economico alle famiglie

Housing sociale - servizi di sostegno sociale e immobiliare

Acquisizione di nude proprietà per anziani, non autosufficienti e per tutela residenzialità in centri storici

Housing sociale – costruzione e recupero alloggi

Programma regionale per affitti a costi intermedi

Autocostruzione e autorecupero

Progetto pilota a Monteriggioni

Ampliamento per sopraelevazione (progetto pilota)

Progetto UE Sureff

OUT Amianto IN Fotovoltaico (scheda 8)

Programmi di rigenerazione urbana

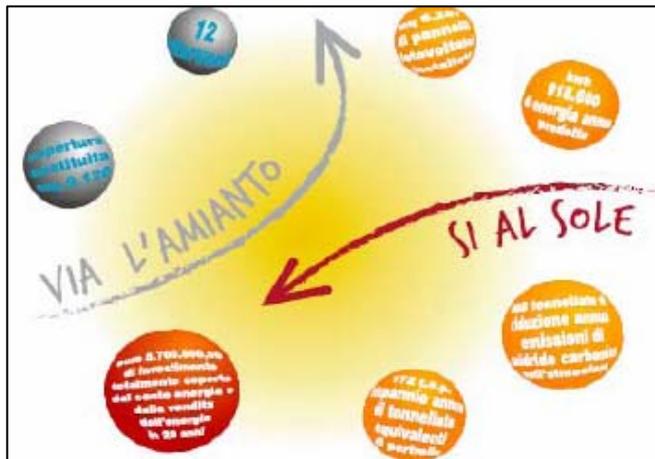
Alessandra Graziani

aggiornamento dati: giugno 2009

* Fonte: FederCasa, 2009

** Fonte: Regione Toscana, www.rete.toscana.it

OUT AMIANTO IN FOTOVOLTAICO



Tipo di intervento: **Housing sociale – costruzione e recupero alloggi**
Destinatari: **famiglie assegnatarie ERP**
Promotori: **Casa SpA Firenze**

Descrizione:

Casa S.p.A. offre una soluzione al problema della rimozione dell'“eternit” dalle coperture degli alloggi ERP, problema che, ridotto all'essenziale, è principalmente riconducibile alla carenza di risorse finanziarie bastevoli per poter far fronte ai costi dello smontaggio delle coperture, dello smaltimento del cemento-amianto, del rimontaggio della copertura, completa di adeguata coibentazione.

Si è verificata la fattibilità tecnico-economica di interventi di sostituzione delle coperture in “eternit” con installazione di campi fotovoltaici sulle nuove coperture, in equilibrio economico di costi-ricavi, dove cioè, i costi della sostituzione dei tetti in “eternit” e dell'impianto dei campi fotovoltaici fossero coperti dai ricavi derivanti dagli incentivi ex D.M. 10.02.2007 per l'installazione di impianti fotovoltaici e dalla vendita dell'energia elettrica così prodotta.

Risultati raggiunti:

E' prevista la realizzazione di 12 interventi su altrettanti fabbricati di ERP per una superficie di fotovoltaico di mq. 6.267 con una produzione annua di Kwh 918.600 e un investimento di oltre cinque milioni di euro. Due interventi sono stati inaugurati nel 2009.

Esperienze simili sul territorio nazionale:

- Finanziamento tramite terzi per riqualificazione energetica alloggi Ater Roma

Fattori qualificanti: sperimentazione di uno strumento finanziario in grado di finanziare manutenzione di alloggi ERP a costo zero per l'Azienda.

Notazioni, suggerimenti:

Seguire e sostenere lo sviluppo e la diffusione di questi strumenti presso le Aziende casa, concordare procedure di affidamento dei lavori che premiano aziende qualificate, formare operatori specializzati nel settore dell'impiantistica, dell'isolamento e altri settori connessi alla riqualificazione energetica degli edifici.

Fonti:

- www.casaspa.it

Aggiornamento scheda: maggio 2009

TRENTINO ALTO ADIGE

PROGRAMMAZIONE REGIONE TRENTINO ALTO ADIGE

Nome e validità Programma

Trentino Alto Adige Trento

Ammontare complessivo delle risorse previste ed effettivamente impegnate

previste:

stanziare:

Incidenza della spesa procapite per la casa sui bilanci 2008 della Regione*

1,31% 158 €/pro capite Tot spesa casa: 80.194.963 Tot Bilancio: 6.124.000.000

Principali voci di finanziamento per categorie di intervento nel bilancio regionale*

Nuova costruzione ed. sociale, servizi, personale e programmazione, contributi acquisto 1° casa

Stato di attuazione complessivo dei programmi

ottimo

soddisfacente

scarso

pessimo

Fattori qualificanti: impegno economico; attenzione alla sostenibilità del costruire

Trentino Alto Adige Bolzano

Ammontare complessivo delle risorse previste ed effettivamente impegnate

previste:

stanziare:

Incidenza della spesa procapite per la casa sui bilanci 2008 della Regione*

3,36% 370 €/pro capite Tot spesa casa: 180.200.000 Tot Bilancio: 5.365.500.000

Principali voci di finanziamento per categorie di intervento nel bilancio regionale*

Nuova costruzione ed. sociale

Stato di attuazione complessivo dei programmi

ottimo

soddisfacente

scarso

pessimo

Fattori qualificanti: impegno economico; attenzione alla sostenibilità del costruire

* Fonte: Federcasa, 2009

PROGRAMMI INNOVATIVI REGIONE TRENTINO ALTO ADIGE

Housing sociale – costruzione e recupero alloggi

[Progetto CNR-IVALSA per la costruzione di edifici in legno con pannelli portanti X Lam \(scheda 9\)](#)

Housing sociale - recupero urbano con servizi di sostegno sociale

[Coresidenza per anziani ad Aldeno \(TN\) \(scheda 10\)](#)

Alessandra Graziani

aggiornamento dati: giugno 2009

Programmi innovativi e buone pratiche locali

Scheda 9 Regione Trentino Alto Adige, Provincia Autonoma di Trento

PROGETTO SOFIE PER LA COSTRUZIONE DI EDIFICI IN LEGNO TRENTINO CON PANNELLI PORTANTI X LAM



Tipo di intervento: **Housing sociale – costruzione alloggi/sostenibilità filiera foresta-legno**
Destinatari: **famiglie vulnerabili e non**
Promotori: **Istituto IVALSA (Consiglio Nazionale delle Ricerche), Provincia Autonoma di Trento**

Descrizione:

SOFIE - Sistema Costruttivo Fiemme - è un progetto di ricerca sull'edilizia sostenibile condotto dall'Istituto IVALSA del Consiglio Nazionale delle Ricerche con il sostegno della Provincia Autonoma di Trento. SOFIE ha lo scopo di definire le prestazioni e le potenzialità di un sistema per la costruzione di edifici a più piani, realizzato con struttura portante di legno trentino di qualità certificata e caratterizzato da elevate prestazioni meccaniche e basso consumo energetico, ottimi livelli di sicurezza al fuoco e al sisma, comfort acustico e durabilità nel tempo: il sistema X-LAM (pannelli lamellari di legno massiccio a strati incrociati). Attorno a questo sistema si è costituito, in Trentino, un consorzio partecipato dalla Provincia e dalle imprese, che mira a sviluppare localmente una filiera del legno sostenibile, certificando i prodotti realizzati con la tecnologia SOFIE, formando gli operatori e promuovendo la tecnologia, sviluppando ulteriormente l'innovazione, creando le condizioni per un'aggregazione delle imprese consociate. Obiettivo di medio lungo periodo è quello di costituire un vero e proprio Distretto del legno in Trentino, in grado di superare la concorrenza estera nel settore.

Risultati raggiunti:

Il sistema costruttivo è stato testato con un prototipo in laboratori specializzati in Giappone, dove questo ultimo ha brillantemente superato prove di resistenza al fuoco ed antisismiche, garantendo sia l'incolumità delle persone che la stabilità e la funzionalità della struttura. Molti esempi sono stati realizzati o in corso di realizzazione in Italia, non solo in Trentino, ma anche in Toscana (dove Casa SpA ha progettato un edificio a 6 piani con questa tecnologia), in Veneto, Lombardia e Friuli, in Emilia Romagna ed in Umbria.

Esperienze simili sul territorio nazionale:

ND

Fattori qualificanti. Notevoli vantaggi:

- **del sistema costruttivo** (garantisce, a prezzi paragonabili a quelli dell'edilizia tradizionale, prestazioni meccaniche, energetiche, ambientali nettamente superiori alla media)

- **del processo edilizio** (industrializzazione del processo e cantiere di montaggio di pannelli prefiniti in stabilimento; rapidità di realizzazione; garanzia di qualità del prodotto finito; maggior sicurezza dei lavoratori sul cantiere; maggiore specializzazione della manodopera e qualificazione/specializzazione dell'impresa)
- **della filiera foresta-legno** (sviluppo sostenibile e potenziamento integrato di settori economici, attualmente sotto utilizzati o in crisi economica, come quello forestale, del legno per l'edilizia e della stessa edilizia in termini di settore industrializzato).

Notazioni, suggerimenti:

Seguire lo sviluppo del progetto e promuoverne la diffusione, incentivando la creazione di altre filiere locali. Verificare le condizioni per realizzazione di impianti nazionali per la produzione di pannelli e sostenere la nascita dei nuovi distretti con un'attività di formazione del personale, sia per la produzione industriale di pannelli che per la specializzazione edilizie.

Fonti:

- www.progettosofie.it
- www.promolegno.com

Aggiornamento scheda: giugno 2009

Programmi innovativi e buone pratiche locali

Scheda 10 Regione Trentino Alto Adige

CORESIDENZA PER ANZIANI AD ALDENO (TN)



Tipo di intervento: **Housing sociale – recupero urbano/servizi di sostegno sociale**
 Destinatari: **anziani soli**
 Promotori: **Provincia Autonoma di Trento, Istituto Trentino Edilizia Abitativa (ITEA), Comune di Aldeno (TN)**

Descrizione:

Si tratta di una riqualificazione urbana di uno spazio produttivo dismesso (cantina sociale) finalizzata alla co-residenza, in un complesso di 23 alloggi, di anziani soli, famiglie giovani (anche con bambini piccoli) e famiglie mature. Sono presenti anche servizi comuni di pertinenza e si svolgono attività di assistenza sociale agli anziani. Il progetto presenta diversi livelli di innovazione:

- Metodologica: progetto partecipato dagli abitanti, attraverso la tecnica AWS (Awareness Scenario Workshop);

- Tecnologica: gli alloggi sono predisposti per l'applicazione di domotica, security e safety e sono attrezzati per conseguire un apprezzabile risparmio energetico in fase di gestione; il complesso è inoltre cablato per consentire tutti i servizi telematici di assistenza e controllo, e per garantire servizi ai residenti;
- Sociale: le regole di accesso agli alloggi privilegiano il parametro reddituale, ma considerano anche la disponibilità a vivere in coresidenza da parte degli anziani ed il curriculum sociale (legami affettivi tra anziani e famiglie giovani, attitudini sociali e professionali dei componenti delle famiglie...).

Risultati raggiunti:

Il progetto è stato avviato nel 2000 e la conclusione dei lavori è prevista nel 2006. Non sono disponibili altre informazioni sullo stato attuale del programma.

Esperienze simili sul territorio nazionale:

a promozione pubblica:

- Programma sperimentale "condomini solidali" riservato agli anziani (quote ERP) a Torino
- Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000 a Jesolo (VE)
- Acquisizione di nude proprietà per anziani, non autosufficienti a Firenze
- Alloggi sperimentali per anziani in Umbria

Fattori qualificanti: elevato livello di sperimentazione sociale e tecnologica finalizzata alla inclusione sociale degli anziani e a minimizzare i tempi di ricovero in strutture sanitarie degli stessi.

Notazioni, suggerimenti:

Seguire e sostenere lo sviluppo e la diffusione di questi strumenti presso le amministrazioni locali. Promuovere il riavvio di un programma sperimentale dedicato agli anziani di livello nazionale. Formare competenze professionali dei lavoratori edili necessarie per operare su edifici complessi (domotica, impiantistica per l'efficienza energetica, gestione e manutenzione servizi).

Fonti:

- Censis e Federcasa, *Social Housing e agenzie pubbliche per la casa*, 2008;
- siti web delle istituzioni locali

Aggiornamento scheda: giugno 2009

PROGRAMMAZIONE REGIONE UMBRIA

Alessandra Graziani

Nome e validità Programma

Piano di Edilizia Residenziale Pubblica 2004-2006 e 2008-2010

La materia è regolata con la legge regionale 28 dicembre 2003 n. 23, che ha ridefinito in modo sistematico le strategie, le categorie di intervento, il ruolo dei Comuni e degli operatori, i requisiti dei beneficiari.

Le finalità e le categorie di intervento delle politiche abitative possono essere sintetizzate come segue:

- 1) Aumentare l'offerta di alloggi in locazione e favorire l'acquisto della prima abitazione;
- 2) Incrementare e riqualificare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
- 3) Sostenere finanziariamente le famiglie e persone meno abbienti che abitano in locazione con canoni onerosi;
- 4) Favorire il recupero, l'acquisto o la costruzione di immobili da destinare ad abitazione principale;
- 5) Promuovere interventi sperimentali di bioarchitettura e risparmio energetico.

Gli indirizzi ed i criteri programmatici di carattere strategico sono stabiliti dai piani triennali, attuati mediante programmi operativi annuali (P.O.A.). Il primo Piano triennale per l'edilizia residenziale 2004-2006 è stato approvato con Del. Cons. Reg. 21/12/2004 n.441 ed è ancora in corso di realizzazione.

Il secondo Piano triennale per l'edilizia residenziale 2008-2010 è stato approvato con Del. Cons. Reg.

16/09/2008, n. 257. Le novità introdotte dal nuovo Piano triennale consistono:

- 1) nella creazione di un Fondo regionale per l'affitto
- 2) nell'elevazione del limite massimo di reddito dei richiedenti; ad € 36.000,00 (convenzionali)
- 3) nella modifica dei requisiti soggettivi dei locatari.

Inoltre il nuovo Piano triennale prevede la realizzazione di:

- 1) alloggi da concedere in affitto a canone sociale e a canone concordato;
- 2) alloggi da destinare a residenze per anziani e per studenti universitari;
- 3) alloggi costruiti con sistemi di bioarchitettura e risparmio energetico da destinare sia alla locazione che all'acquisto.

Ammontare complessivo delle risorse previste ed effettivamente impegnate

previste: 112.657.209 (2004-2006)

stanziare: 84.000.000

previste: 73.840.000 (2008-2010)

Incidenza della spesa procapite per la casa sui bilanci 2008 della Regione*

1,31% 34 €/pro capite Tot spesa casa: 29.994.018 Tot Bilancio: 2.298.274.799

Principali voci di finanziamento per categorie di intervento nel bilancio regionale*

Le voci di bilancio sono elaborate in modo sintetico e non contengono informazioni di dettaglio sulla destinazione dei fondi

Stato di attuazione complessivo dei programmi**

ottimo soddisfacente scarso pessimo

Dei 1.414 alloggi previsti nel triennio 2004-2006, 623 (44%) sono in corso di realizzazione, 791 (56%) sono programmati. Nodi critici della programmazione: la mancanza di aree per ERP e la necessità di intervenire in ambito urbano con strumenti integrati.

Fattori qualificanti: programmazione urbana integrata; programmi sperimentali (bioarchitettura, autocostruzione)

* Fonte: FederCasa, 2009

** Fonte: www.territorio.regione.umbria.it

PROGRAMMI INNOVATIVI REGIONE UMBRIA

Programmi di edilizia residenziale pubblica

Housing sociale – misure di sostegno economico alle famiglie

Housing sociale - servizi di sostegno sociale e immobiliare

Housing sociale – costruzione e recupero alloggi

alloggi sperimentali (bioarchitettura; anziani; studenti)

Autoconstruzione (scheda 11)

Per sperimentazione e autoconstruzione 11 min 2004-06; 10,7 min 2008-10

Programmi di rigenerazione urbana

Contratti di Quartiere II naz. (4) ***

Accordo di Programma Quadro approvato 16.02.07

Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile - CQ3

Appr. Bando sett 2008

Programmi Urbani Complessi 2.

Appr. Bando aprile 2008

*** Fonte: www.infrastrutture.gov.it

aggiornamento dati: giugno 2009

“UN TETTO PER TUTTI” AUTOCOSTRUZIONE IN UMBRIA



Tipo di intervento: **Housing sociale – costruzione e recupero alloggi**
Destinatari: **famiglie e cooperative di autocostruttori, in buona parte stranieri**
Promotori: **Coop Alisei, Regione Umbria, comuni di Perugia, Terni e Marsciano**

Descrizione:

Per Autocostruzione si intende "costruire insieme" ovvero coinvolgere i futuri destinatari nell'intero processo di realizzazione della nuova abitazione. Analogamente per autorecupero si intende la stessa cosa, applicata al recupero di un edificio esistente. Nel processo di produzione i futuri proprietari realizzano materialmente le proprie abitazioni, all'interno di un gruppo organizzato (nel quale operano progettisti e consulenti vari).

La finalità è quella di soddisfare il bisogno abitativo di nuclei familiari a basso reddito a costi accettabili (la prestazione d'opera degli autocostruttori abbassa notevolmente il costo di costruzione), ma al tempo stesso di promuovere la convivenza tra le componenti etniche presenti nel paese (quella italiana compresa) e garantirne la coesione sociale.

Sul piano metodologico due sono gli elementi cardine dell'autocostruzione associata: la partecipazione in gruppo dei futuri proprietari all'atto fisico del costruire e l'affiancamento di un organismo di mediazione.

Condizioni necessarie per la riuscita del progetto, oltre che la buona volontà degli autocostruttori e la presenza delle professionalità necessarie, sono il coinvolgimento degli enti locali, ed in particolare dei comuni, sia per la concessione a prezzo calmierato di terreni adibiti ad edilizia popolare, che per le concessioni edilizie e per fornire le garanzie di pagamento alle banche che concedono i mutui.

In Umbria il progetto è stato promosso, sin dal 2001, dalla cooperativa Alisei, che riunisce architetti, esperti di immigrazione, psicologi, mediatori e amministratori.

Risultati raggiunti:

Attualmente sono aperti 3 cantieri in Umbria (2 a Perugia ed 1 a Terni) per un complesso di 51 alloggi in costruzione. Un cantiere, a Perugia, di 46 alloggi è in prossima apertura. Esperienze simili sono in corso anche in altri territori (vedi punto successivo e tabella), per un totale di altri 142 alloggi in costruzione.

Per il prossimo futuro la cooperativa Alisei è impegnata nella promozione di una legge nazionale sulla autocostruzione associata, con l'obiettivo di trasferire la buona pratica locale in altri territori, di incentivarla all'interno dei piani regolatori regionali, in modo da evitare usi distorti e scorretti.

Esperienze simili sul territorio nazionale:

- Programma regionale di autocostruzione in affitto della Regione Lombardia;
- Autocostruzione Cittadella (Padova);
- Autocostruzione a Ravenna;
- Autocostruzione e autorecupero a fini residenziali a Roma;
- Autocostruzione e autorecupero previsti nei programmi abitativi delle Regioni Toscana e Marche (non ci sono informazioni su realizzazioni in corso).

Cantieri aperti di autocostruzione

Regioni	Cantieri in corso (n. alloggi)	Cantieri programmati (n. alloggi)
Umbria	Perugia loc. Ripa; 14 all.	Perugia loc. Sant'Enea; 46 all.
	Perugia loc. Ammeto Marsciano; 13 all.	
	Terni loc. Gabelletta; 24 all.	
Emilia Romagna	Ravenna loc. Piangipane; 26 all.	
	Ravenna loc. Savarna; 10 all.	
	Ravenna loc. Filetto; 14 all.	
	Cesena; 20 all.	
Lombardia	Trezzo sull'Adda (MI); 12 all.	
	Paderno Dugnano (MI); 10 all.	
	Besana Brianza (MI); 10 all.	
	Pieve Emanuele (MI); 24 all.	
Veneto	Cittadella (PD); 16 all.	
Lazio		Roma; 11 interventi, 182 alloggi *
Toscana		Esperienza pilota a Monteriggioni; 25 all.**

* Stato di progetto; 13,5 mln euro stanziati da Stato/Regione/Comune RM

** bando emanato dal comune di Monteriggioni nel 2008

Fonte: www.autocostruzione.net; www.comune.roma.it

Fattori qualificanti: coniugare l'edificazione a basso costo con la qualità edilizia; rispondere alla domanda di famiglie a reddito basso (particolarmente straniere) favorendo la coesione e l'integrazione sociale.

Notazioni, suggerimenti:

Seguire e sostenere lo sviluppo di queste iniziative e aderire alla proposta di legge nazionale. Informare e promuovere l'iniziativa presso la manodopera edile, particolarmente quella straniera dei territori a maggior concentrazione di lavoratori immigrati.

Fonti:

- www.autocostruzione.net;
- www.comune.roma.it;
- Censis e Federcasa, *Social Housing e agenzie pubbliche per la casa*, 2008;

Aggiornamento scheda: maggio 2009

VALLE D'AOSTA

PROGRAMMAZIONE REGIONE VALLE D'AOSTA

Nome e validità Programma

Sono previsti:

- 1) Sostegno alle famiglie per l'affitto e contributi per prima casa
- 2) Edilizia sociale
- 3) Edilizia agevolata (finanziamenti a cooperative)
- 4) Edilizia convenzionata (contributi a persone fisiche o giuridiche che costruiscono o recuperano alloggi da affittare a canone convenzionato)

Ammontare complessivo delle risorse previste ed effettivamente impegnate

previste: stanziare:

Incidenza della spesa procapite per la casa sui bilanci 2008 della Regione*

1,15% 29 €/pro capite Tot spesa casa: 3.590.692 Tot Bilancio: 2.402.000.000

Principali voci di finanziamento per categorie di intervento nel bilancio regionale*

Nuova costruzione ed. sociale, Contratti di Quartiere e PRU

Stato di attuazione complessivo dei programmi**

ottimo

soddisfacente

scarso

pessimo

Fattori qualificanti:

* Fonte: Federcasa, 2009

** Fonte: www.regione.vda.it

PROGRAMMI INNOVATIVI REGIONE VALLE D'AOSTA

Programmi di edilizia residenziale pubblica

Housing sociale – misure di sostegno economico alle famiglie

Contributo acquisto 1° casa

Contributo: Abbattimento Interessi fino a Zero secondo reddito

Housing sociale - servizi di sostegno sociale e immobiliare

Contributi per chi costruisce o recupera alloggi da affittare a canone convenzionato

Housing sociale – costruzione e recupero alloggi

Programmi di rigenerazione urbana

Contratti di Quartiere Il naz. (1) Aosta

*** Fonte: www.infrastrutture.gov.it

Alessandra Graziani

aggiornamento dati: giugno 2009

VENETO

PROGRAMMAZIONE REGIONE VENETO

Nome e validità Programma

Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2007 - 2009**

Approvato con deliberazione n. 72 del 28 ottobre 2008.

E' rivolto alla concessione di contributi e finanziamenti in favore delle A.T.E.R. del Veneto, degli Enti studi universitari (E.S.U.) del Veneto, delle Imprese di costruzione, delle Cooperative di abitazione e delle Fondazioni ONLUS statutariamente dedicate a contrastare il disagio abitativo, per la realizzazione, il recupero o l'acquisto di alloggi da destinare alla locazione ed alla proprietà a canoni e prezzi agevolati. Il Programma prevede anche un fondo di garanzia per l'accesso al credito in favore delle giovani coppie formate da almeno un soggetto che svolge attività lavorativa dipendente a tempo determinato e un fondo di sostegno per il pagamento di mutui contratti per l'acquisto della prima abitazione che, nel tempo, hanno subito un aumento del tasso di interesse in maniera tale da non riuscire a sostenere gli aumenti delle rate da pagare.

Da ultimo, il Programma prevede l'attivazione di un Fondo di sostegno ai canoni di affitto onerosi ed una iniziativa, a carattere sperimentale, rivolta alla costituzione di un fondo immobiliare da istituirsi con le Fondazioni bancarie, per la realizzazione o il recupero di alloggi da assegnare in locazione (Fondo immobiliare etico "Veneto casa", approvato nel novembre 2008 con 5,5 mil euro di stanziamento per alloggi a canone concordato). I bandi di concorso sono previsti a partire da gennaio 2009.

E' prevista la realizzazione o il recupero di circa 2.500 alloggi per l'affitto e 2.300 per la proprietà.

Ammontare complessivo delle risorse previste ed effettivamente impegnate

previste: 130.408.573 euro

stanziate:

Incidenza della spesa per la casa sui bilanci 2008 della Regione*

0,41% 17 €/pro capite Tot spesa casa: 82.471.727 Tot Bilancio: 20.329.848.056

Principali voci di finanziamento per categorie di intervento nel bilancio regionale*

Nuova costruzione ed. sociale, sostegno alla locazione, servizi, personale e programmazione, contributi acquisto 1° casa

Stato di attuazione complessivo dei programmi**



ottimo



soddisfacente



scarso



pessimo

Fattori qualificanti: L'impiego di strumenti finanziari innovativi (Fondi etici dedicati)

PROGRAMMI INNOVATIVI AREA METROPOLITANA DI VENEZIA

Strategia per aumentare l'offerta in affitto: attivare società immobiliari partecipate dall'amministrazione comunale, che pur muovendosi nel mercato come operatore economico (acquisendo, trasformando e vendendo), perseguono anche finalità sociali, operando in particolare nell'housing sociale

Programmi di edilizia residenziale pubblica

Legge Speciale

Housing sociale – misure di sostegno economico alle famiglie

Contributo acquisto 1° casa (comunale e Legge Speciale)

8 bandi pubblici emessi dal 2000 al 2008

Contributi recupero del patrimonio abitativo privato nel centro storico

Housing sociale - servizi di sostegno sociale e immobiliare

"operazione casabuona" del comune di Padova

Padova, Cooperativa Nuovo Villaggio

Housing sociale – costruzione e recupero alloggi

Fondo Immobiliare IVE di Immobiliare Veneziana ([scheda 12](#))

promotori: Immobiliare Veneziana (Srl controllata 97% Com. VE)

Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000

Programmi di rigenerazione urbana

Contratti di Quartiere II (1) Mestre Altobello

Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica (Piruea) del Lido

Alessandra Graziani

aggiornamento dati: giugno 2009

* Fonte: Federcasa, 2009

** Fonte: Regione Veneto, www.regione.veneto.it

Programmi innovativi e buone pratiche locali

Scheda 12 Area metropolitana di Venezia

IMMOBILIARE VENEZIANA (IVE)



Tipo di intervento:	Housing sociale – costruzione e recupero con strumenti nuovi finanziari
Destinatari:	famiglie vulnerabili in affitto o aspiranti proprietarie
Promotori:	Immobiliare Veneziana (società a responsabilità limitata controllata al 97% dal Comune di Venezia)

Descrizione:

L'housing sociale è il nuovo “core business” della Immobiliare Veneziana. La società è infatti impegnata nella creazione di un consistente patrimonio residenziale, caratterizzato da alta qualità urbanistica ed architettonica, accessibile alla fascia vulnerabile della popolazione. Si stanno realizzando alloggi da affittare a canone concordato o da vendere a prezzi confrontabili con quelli dell'edilizia convenzionata. I principali interventi prevedono la realizzazione di 1.150 nuove abitazioni, in quattro aree di Mestre: via Pertini (il progetto ha vinto il premio “mattone d'oro” 2009), via Asseggiano, via Ca' d'Oro e via Vallenari. Le quattro aree si estendono per una superficie territoriale di circa 170.000 mq. Altri importanti progetti riguardano la città storica: l'area ex Italgas, nel quartiere Santa Marta adiacente al porto commerciale di Venezia, dove il Comune di Venezia si è riservato la realizzazione di una quota della volumetria residenziale da destinare a social housing, sia per giovani coppie che per studenti, e il restauro della seicentesca Caserma Manin, in campo dei Gesuiti, dove si prevede la realizzazione di una residenza per studenti e ricercatori universitari (per 174 posti letto complessivi), con creazione di ulteriori 37 alloggi da mettere sul mercato con la formula del social housing.

Le risorse finanziarie necessarie derivano, a seconda dei casi, dal proprio patrimonio, dalla compartecipazione di soggetti privati, dal finanziamento pubblico ed è inoltre in corso uno studio di fattibilità per la costituzione di un fondo immobiliare dedicato ad alloggi gestiti in social housing (affidato alla Fondazione Housing Sociale della Fondazione Cariplo di Milano).

Risultati raggiunti:

Stato di attuazione dei progetti in corso:

- via Pertini: progettazione esecutiva
- via Asseggiano: piano di lottizzazione in corso di approvazione
- via Ca' d'Oro e via Vallenari: approvata variante PRG
- area ex Italgas: studio di fattibilità in corso

- ex caserma Manin: progettazione preliminare

Esperienze simili sul territorio nazionale:

- Fondo immobiliare sociale "Abitare sociale 1" in Lombardia promosso da Fondaz. HS e Cariplo
- Fondo immobiliare etico per l'housing sociale promosso da Assindustria Bologna (progetto)
- Fondo immobiliare sociale "La Casa Possibile" promosso da SGR Fimit (Fondi Immob. It.), Comune di Roma, Università Roma 3 (progetto)

Fattori qualificanti: immobiliare pubblica che compete sul mercato e riesce ad offrire alloggi a canone calmierato, coniugando la riduzione del disagio abitativo (anche di particolari categorie come quella degli studenti) con l'attenzione alla qualità e alla sostenibilità degli interventi. Dal punto di vista finanziario si attiva il partenariato PP e si introduce lo strumento del fondo immobiliare.

Notazioni, suggerimenti:

Promuovere la costituzione di immobiliari pubbliche presso le amministrazioni delle aree metropolitane. Valutare la partecipazione a fondi immobiliari etici dedicati.

Fonti:

- www.immobiliareveneziana.it
- Censis e Federcasa, *Social Housing e agenzie pubbliche per la casa*, 2008;

Aggiornamento scheda: giugno 2009