OSSERVATORIO FILLEACASA

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

Parte Seconda
Politiche abitative regionali

a cura di
Alessandra Graziani

Report 1_maggio 2008

INDICE

Parte seconda.
Le politiche abitative regionali. Focus su Lombardia, Lazio e Campania
Alessandra Graziani

3 Le riforme delle aziende per la casa

6 I programmi nazionali

9 Le programmazioni regionali

10 Lombardia

13 Lazio

17 Campania

22 Stato di attuazione dei programmi

27 I programmi e le azioni innovative

32 La rispondenza delle politiche regionali alle emergenze abitative

36 Bibliografia di riferimento

PARTE SECONDA
LE POLITICHE ABITATIVE REGIONALI. FOCUS SU LOMBARDIA, LAZIO E CAMPANIA

Per ricostruire il complesso panorama degli interventi di settore nelle tre regioni oggetto del monitoraggio (Lombardia, Lazio e Campania), è necessario procedere per gradi, distinguendo **diversi argomenti di analisi**, rispetto ai quali viene effettuato un **confronto** sistematico tra le **regioni campione**.

Nella prima sezione vengono delineati gli assetti delle Aziende casa a seguito delle leggi di riforma regionale.
Successivamente vengono descritti la consistenza e, ove possibile, lo stato di realizzazione dei principali programmi nazionali attivi nelle regioni, comprese le eventuali integrazioni e modifiche regionali.
Le sezioni terza e quarta ricostruiscono i finanziamenti ed i contenuti dei maggiori programmi di iniziativa regionale, e dei piani triennali delle Aziende casa di Milano, Roma e Napoli. Data la complessità della materia e l'aggiornamento continuo di provvedimenti legislativi e tecnici, l'analisi non può pretendersi esaustiva dell'argomento, piuttosto tenta di delineare, nelle linee essenziali, le strategie politiche e gli strumenti attuativi impostati dalle diverse regioni.
Seguono una ricognizione, in parte lacunosa per la mancanza di informazioni attendibili, sullo stato di attuazione dei programmi regionali vigenti, ed una panoramica di progetti ed azioni innovative proposte sia a livello istituzionale, sia da associazioni della società civile. In questo ambito, ci si riferisce prevalentemente ad una innovazione che coinvolge gli aspetti economico-finanziari degli interventi, oppure quelli sociali, rimandando per gli aspetti ambientali al capitolo dell'Abitare sostenibile.

LE RIFORME DELLE AZIENDE PER LA CASA

Un aspetto di fondamentale importanza per comprendere l'assetto organizzativo regionale dell'edilizia residenziale pubblica riguarda la configurazione delle Aziende casa, ovvero degli ex Iacp.

Il patrimonio pubblico residenziale, secondo l'ultimo censimento, ammonta a circa 973.000 alloggi (il 4,4% del patrimonio totale ed il 23,1% dello stock in affitto), mentre secondo la nostra analisi, aggiornata ai dati 2006, ammonta a circa 950.000 alloggi (vedi Parte Prima). Tale patrimonio è attualmente gestito per la gran parte dagli ex Iacp, ora aziende per la casa con varie denominazioni regionali, che contano circa 800.000 alloggi, pari all'82% dell'intero patrimonio ERP. Il restante 18% è gestito, direttamente o, più spesso, indirettamente da altri enti pubblici (Demanio, comuni….).

In conseguenza del processo di federalismo, molte regioni si sono dotate di leggi di riforma delle aziende per la casa, che ne riorganizzano gli assetti e le funzioni.

Nel caso delle regioni che stiamo analizzando mentre Lombardia e Lazio hanno una legge di riforma, la Campania ha mantenuto il vecchio sistema degli Iacp (vedi Tab. 23).

La legge della Lombardia risale al 1996 (L.R. 10 giugno 1996, n. 13), ovvero è precedente alla modifica costituzionale, ed è stata successivamente modificata da diverse normative, l'ultima recentissima del marzo 2007.
Le aziende per la casa lombarde si chiamano Aler (Aziende lombarde per l'edilizia residenziale), hanno una competenza provinciale (a parte Busto Arsizio, a livello comunale), sono enti pubblici economici dotati di personalità giuridica e di autonomia imprenditoriale, organizzativa, patrimoniale e contabile. La denominazione di "ente pubblico economico" contiene in sé due implicazioni importanti. La prima, come ente pubblico, mantiene fermo il valore sociale dell'oggetto principale dell'attività, non riconducibile alla sola produzione di beni e servizi. Il secondo è spesso riferito a funzioni aggiuntive ed eventuali di natura imprenditoriale, in precedenza non esercitate dagli Iacp. La proprietà del patrimonio è degli enti, le competenze riguardano gli ambiti della programmazione, della gestione del patrimonio, dell'assistenza e dei servizi, della partnership. Le funzioni innovative riguardano soprattutto la gestione del patrimonio ed i servizi. Nel caso della Lombardia le Aler gestiscono il proprio patrimonio e, se delegate, quello di altri soggetti pubblici, possono inoltre acquisire nuovo patrimonio o dimetterne, secondo appositi piani di vendita elaborati dagli enti stessi (vedi Tab. 23).

La legge di riforma delle aziende per la casa è, nel Lazio, successiva alla modifica costituzionale (L.R. 3 settembre 2002, n. 30), con ulteriori modifiche di cui l'ultima del 2006.
Le aziende si chiamano in questo caso Ater (Aziende territoriali per l'edilizia residenziale), hanno una competenza provinciale (a parte il caso di Roma, dove esistono Ater Roma e Ater provincia), sono anch'essi enti pubblici economici dotati di personalità giuridica e di autonomia imprenditoriale, organizzativa, patrimoniale e contabile. La proprietà del patrimonio è degli enti, con le stesse competenze delle Aler. Anche in questo caso le funzioni innovative riguardano prioritariamente la gestione del patrimonio ed i servizi. Le Ater gestiscono il proprio patrimonio e, se delegate, quello di altri soggetti pubblici, compresi quelli previdenziali, nonché quelli privati destinati all'edilizia agevolata. Possono anch'esse acquisire nuovo patrimonio o dimetterne, secondo appositi piani di cessione. Notevole, riguardo all'attività di studio e servizio, la possibilità di studiare, sperimentare e realizzare modelli di architettura tradizionale, nel rispetto della sostenibilità e valorizzazione delle tecniche innovative in materia di fonti energetiche rinnovabili, recuperabili o alternative, anche in collaborazione con università, istituti culturali e di ricerca e con gli ordini professionali.

Tab. 23 Le riforme degli enti di edilizia residenziale pubblica in Lombardia, Lazio e Campania
Quadro riassuntivo

Regione	Leggi di riforma	Natura giuridica enti	
Lombardia	**LR 10 giugno 1996, n. 13**	**enti pubblici economici**	
	legge di riforma	dotati di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale e organizzativa, patrimoniale e contabile	
		Aziende territoriali	
	LR 29 marzo 1997, n. 8	Aler B. Arsizio	Aler Pavia
	LR 22 luglio 2002, n. 14	Aler Varese	Aler Cremona
	L R 5 agosto 2002, n 17	Aler Como	Aler Mantova
	(art. 7, comma 11)	Aler Sondrio	Aler Lecco
	L R 22 marzo 2007, n 6	Aler Bergamo	Aler Lodi
	(art. 2)	Aler Brescia	
	leggi di modifica		
Lazio	**LR 3 settembre 2002, n.30**	**enti pubblici economici**	
	legge di riforma	strumentali della regione, dotati di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale, patrimoniale, finanziaria e contabile	
		Aziende territoriali	
	LR 11 settembre 2003, n. 29	Ater Viterbo	
	(art. 37)	Ater Rieti	
	LR 28 aprile 2006, n. 4	Ater Civitavecchia	
	(art. 76)	Ater Roma com.	
	LR 28 dicembre 2006, n. 27	Ater Roma pv	
	(art. 52)	Ater Latina	
	leggi di modifica	Ater Frosinone	
Campania	**nessun provvedimento**	**enti pubblici non economici**	
		strumentali della regione, che ne esercita il controllo, dotati di personalità giuridica, di autonomia organizzativa, amministrativa e contabile	
		Aziende territoriali	
		Iacp Caserta	
		Iacp Benevento	
		Iacp Napoli	
		Iacp Avellino	
		Iacp Salerno	

Fonti: Federcasa, 2005 e banca dati legislativa della Camera dei deputati, 2007

Tab. 24 Le competenze innovative delle aziende per la casa riformate (Lombardia, Lazio)

Programmazione
Lombardia
Realizzazione di piani per l'adeguamento alle disposizioni in materia di abbattimento delle barriere architettoniche e per il risparmio energetico
Gestione del patrimonio
Lombardia
Gestione di altri patrimoni pubblici; acquisire nuovo patrimonio o dimetterne parte
Lazio
gestione di altri patrimoni pubblici, compresi quelli previdenziali; gestione di patrimoni privati destinati all'edilizia agevolata; acquisire nuovo patrimonio o dimetterne parte
Studi, assistenza, servizi
Lombardia
Svolgimento di attività di consulenza ed assistenza tecnica a favore di operatori pubblici ed eventualmente anche a favore di privati
Lazio
ricerca, recupero, sperimentazione e realizzazione di modelli di architettura tradizionale, nel rispetto del principio di sostenibilità e valorizzazione delle tecniche innovative in materia di fonti energetiche rinnovabili, recuperabili o alternative; studio, progettazione e realizzazione urbanistico-edilizia, manutentivo-gestionale e di assetto territoriale su incarico di enti pubblici e di privati; svolgimento di attività istituzionali anche a favore di enti o soggetti diversi dalla Regione, affidate con procedure ad evidenza pubblica e disciplinate da apposite convenzioni

Fonti: Federcasa, 2005 e banca dati legislativa della Camera dei deputati, 2007

I PROGRAMMI NAZIONALI

Il primo passo per iniziare la ricognizione dei programmi di edilizia sociale messi in campo dalle regioni è quello dell'analisi degli strumenti nazionali attualmente in essere e della loro attuazione territoriale.

Allo stato attuale sono attivi tre programmi abitativi a livello nazionale[1], due riguardanti la costruzione/riqualificazione quartieri ed alloggi di edilizia sociale: i Contratti di quartiere, giunti alla seconda edizione, e il programma sperimentale "20.000 abitazioni in affitto". Il terzo programma riguarda misure economiche di sostegno alle famiglie in affitto (L. n. 431/98; Fondo sostegno affitto).

Nella finanziaria 2008 sono previsti fondi anche per i piani straordinari di edilizia sovvenzionata (L. n. 9/2007) e per il programma sperimentale "alloggi per anziani", oltreché per il riutilizzo di parte del patrimonio demaniale.

I Contratti di quartiere vengono promossi, nel 1998, su iniziativa del Ministero dei Lavori Pubblici. Essi prevedono azioni di varia natura da localizzare in quartieri segnati da degrado urbano: interventi edilizi ed urbanistici, misure per favorire lo sviluppo sociale e per incrementare l'offerta occupazionale. L'iniziativa raccoglie culturalmente l'eredità degli anni '90, in cui sono maturate in Europa ed in Italia le politiche urbane integrate. Il programma è appunto caratterizzato da approccio integrato e collaborazione intersettoriale all'interno delle pubbliche amministrazioni, come anche dal coinvolgimento degli abitanti e delle organizzazioni presenti sul territorio. In particolare i Contratti di quartiere puntano sul coinvolgimento dei residenti, che hanno la possibilità di partecipare attivamente al rinnovo urbano previsto, riacquistando un senso di appartenenza ai luoghi in cui vivono. La prima

[1] promossi dal Ministero delle Infrastrutture ed attuati a livello regionale.

edizione dei programmi è attualmente in fase esecutiva, con i progetti in stato di realizzazione o completamento[2].
Con la legge n. 21/2001 viene avviato il programma innovativo “Contratti di quartiere II”, volto ad incrementare, anche con il supporto di investimenti privati, la dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati di comuni e città a più forte disagio abitativo prevedendo, al contempo, misure ed interventi per favorire l’occupazione e l’integrazione sociale. Nella seconda edizione del programma c’è stato un coinvolgimento diretto delle Regioni, chiamate a collaborare con il Ministero sia a livello finanziario, sia in ambito procedurale, attraverso la redazione di bandi che possono adattare e specificare il modello nazionale. Ciò introduce un elemento fortemente innovativo rispetto ai Contratti di quartiere 1, e propone problematiche nuove, particolarmente nel rapporto Stato-Regioni.

I dati complessivi dell’impegno statale e regionale nei Contratti di quartiere sono riassunti nella Tabella 25: 355 milioni di euro impegnati nella prima edizione per 52 programmi finanziati, 1.257 milioni per 174 programmi nella seconda.

Il programma sperimentale di edilizia residenziale, denominato "20.000 abitazioni in affitto", è finalizzato “ad avviare a soluzione le più manifeste condizioni di disagio abitativo, incrementando l'offerta degli alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato, in modo da rispondere alle esigenze di categorie sociali che hanno difficoltà a reperire alloggi a canoni accessibili” (D.M. n.2523 del 27 dicembre 2001, art. 1).
Le regioni devono predisporre dei Piani operativi, ed i finanziamenti sono destinati ai soggetti proponenti gli interventi di nuova costruzione o recupero: comuni, IACP (comunque denominati), imprese di costruzione e cooperative edilizie di abitazione e rispettivi consorzi.

In questo caso sono stati stanziati 71 milioni di euro per la Lombardia e per il Lazio, con una previsione di 1.446 e 1.947 alloggi rispettivamente, e 53 milioni per 1.400 alloggi in Campania.

La ripartizione del Fondo nazionale di sostegno per l’affitto 2006 prevede 72 milioni di euro per la Lombardia e 31 milioni per Lazio e Campania. La Lombardia, con finanziamento regionale 2007, ha stanziato ulteriori 66 milioni di euro.

Dalla una prima ricognizione dei programmi nazionali risulta una distribuzione dei fondi e dei programmi piuttosto equilibrata fra le regioni. Le principali differenze si riscontrano nella entità dei cofinanziamenti regionali, più consistenti nel caso della Lombardia, quasi assenti nel caso della Campania, e quindi nelle consistenze complessive degli interventi previsti. Altro elemento di distinzione riguarda l’informazione sullo stato di realizzazione dei programmi: dalla ricognizione dei portali delle regioni e dei siti collegati, appare evidente che soltanto la Lombardia compie lo sforzo di pubblicare lo stato di realizzazione dei programmi in corso, permettendo un controllo pubblico del proprio operato. Nei siti delle altre regioni troviamo informazioni sui programmi, sugli stanziamenti e le azioni

[2] *Gli ultimi dati messi a disposizione dal Ministero risalgono a luglio 2006: a quella data 3 contratti su 52 erano completati, e circa il 30% dei programmi finanziati erano in fase di avanzata realizzazione.*

previste, in alcuni casi sulle normative e sui bandi di riferimento, ma non compaiono informazioni organizzate sul loro stato di realizzazione.

Tab. 25 I programmi abitativi nazionali. Stanziamenti ed integrazioni in Lombardia, Lazio e Campania

Programmi nazionali	riferimenti lgs bandi	finanziamenti previsti	specifiche finanziamenti	azioni previste
Contratti di Quartiere II	DM n. 2522 del 27 dic 2001 DM n. P/59/06 del 8 mar 2006	**1.257.488.236,00**	fin. Naz. 2001, integrato 2006	174 programmi
CQ II - Lombardia		**231.446.411,00**	fin naz Lombardia, 15 progr	15 programmi
		5.000.000,00	CQ II - integrazione reg. 2006	
		236.181.235,68	TOTALE 22 CQ II	22 programmi, 933 nuovi all.
	Del GR n. VIII/4933 del 15.06.2007	70.500.000,00	CQ II - 2° programma regionale	manifestazioni di interesse locali
		306.681.235,68	**Totale CQ II Lomb.**	
CQ II - Lazio		**135.659.153,71**	fin naz Lazio, 16 progr	16 programmi
		88.178.449,91	fin Min	
		47.480.703,80	fin Reg	
		13.000.000,00	CQ II - programma regionale	13 programmi
		148.659.153,71	**Totale CQ II Lazio**	
CQ II - Campania*		**96.143.547,44**	fin naz Campania, 12 programmi	12 programmi
		96.374.914, 39	integrazione comune Capua € 231.366,95	
Contratti di Quartiere I		**355.595.000,00**		52 programmi
CQ I - Lombardia		**18.345.485,65**		3 programmi
CQ I - Lazio		**19.526.531,58**		3 programmi
	LR n. 10/2001	**17.000.000,00**	CQ I - programma regionale;	4 programmi
		12.000.000,00	di cui integr. Comune Roma	
		36.526.531,58	**Totale CQ I Lazio**	
CQ I - Campania		**35.147.919,51**		4 programmi
Fondo Sostegno	L. n. 431/98 art. 11	**210.000.000,00**	fin. Naz. 2007	contributi affitto
Affitto		**310.660.000,00**	fin. Naz. 2006	
FSA Lombardia 07	Del GR n. 5075 del 10.07.2007	**65.896.000,00**	fin. Regionale 2007 - 8° ed.	
FSA Lombardia 06	Del GR n. 2603 del 24.05.2006	**72.245.510,59**	riparto fin. Lombardia 2006	
FSA Lazio 06		**31.386.400,63**	riparto fin. Lazio 2006	
FSA Campania 06		**31.353.644,22**	riparto fin. Campania 2006	
"20.000 abitazioni in affitto"	DM n. 2523 del 27 dic 2001			
POR Lombardia	Del. GR n. 15613 del 12.12.03	**71.000.000,00**		1200 alloggi
	B.U.R.L. n. 53 del 29.12.2003	**35.000.000**	risorse statali	
		35.000.000	risorse regionali	
POR Lazio	DGR n. 527 del 20 Giu 2003	**69.721.000,00**	fin naz Lazio	
	DGR n. 1012 del 29 ott 2004	**71.172.589,65**	POR Lazio	1947 alloggi
POR Campania		**53.500.000, 00**	fin naz Campania	1400 alloggi

Fonti: elaborazioni su dati vari (portali Min. Infrastrutture e regionali, doc. regionali), 2008

Tab. 26 I programmi abitativi nazionali. Stato di attuazione in Lombardia, Lazio e Campania

Programmi nazionali	tempi programmati	stato di attuazione
Contratti di Quartiere II		
CQ II - Lombardia TOTALE 22 CQ II CQ II - 2° programma regionale **CQ II - Lazio** CQ II - programma regionale	 entro 2007 prog def. 3-7 anni fase realizzativa I.L. 15 marzo 2008 protocollo intesa Min 15.03.07	 **fase concorsuale** fine lavori dichiarata 2008-2011 **conclusa fase esplorativa** 46 manifestazioni di interesse Presentate di cui 22 in pv Milano
CQ II - Campania	I.L. 16 marzo 2008 protocollo intesa Min 16.03.07	**finanziamenti erogati**
Contratti di Quartiere I		**30% in fase avanzata di ultimazione a luglio 2006**
CQ I - Lombardia	F.L. presunta 2005	al luglio 2006 i lavori risultavano in corso
CQ I - Lazio	I.L. 26/11/2001 F.L. presunta 01/08/2004	al luglio 2006 i lavori risultavano in corso
CQ I - Campania	F.L. presunta 2004-2008	al luglio 2006 i lavori risultavano in corso
Fondo Sostegno Affitto		
FSA Lombardia 07 **FSA Lombardia 06**	67.186 dom. ammesse a contributo	**scad. Bando 10 nov. 2008** 100% domande finanziate
FSA Lazio 06		
FSA Campania 06		
"20.000 abitazioni in affitto"		
POR Lombardia	I.L. entro 2003	**1446 alloggi in fase di ultimazione**
POR Lazio	I.L. entro 2003	**Approvate varianti ai Piani di zona nel 2007**
POR Campania	I.L. entro 2003	

LE PROGRAMMAZIONI REGIONALI

L'operato delle regioni analizzate differisce in misura significativa per l'impostazione programmatica degli interventi.

L'analisi delle politiche abitative è stata effettuata, in prima battuta, attraverso una ricognizione dei portali regionali, che rappresentano il luogo privilegiato della comunicazione con i cittadini. La quantità e la qualità delle informazioni pubblicate, l'organizzazione stessa del sistema informativo sono elementi estremamente significativi dell'operato e delle strategie attuate dalle diverse regioni. La ricognizione è stata poi completata mediante colloqui e aggiornamenti forniti direttamente dagli organismi tecnici regionali, oppure, indirettamente, acquisiti da enti e associazioni operanti sul tema della casa nel territorio.

Naturalmente il quadro così definito non può essere assunto come definitivo, poiché la completezza e l'aggiornamento dei dati, in continuo divenire, dipendono anche, in misura significativa, dalla disponibilità e dal grado di collaborazione dimostrato dalle amministrazioni regionali, dalle aziende casa e dagli altri enti e associazioni interpellate. Appare comunque significativo il ricostruire il quadro degli interventi approntato dalle singole regioni per ragionare sulle diverse impostazioni programmatiche scelte, sul complesso e la tipologia dei finanziamenti impegnati, sullo stato di realizzazione delle azioni intraprese. In questi termini il confronto prescinde dal singolo impregno di spesa, ed assume rilevanza analitica per l'individuazione delle scelte strategiche operate a livello regionale.

Le politiche abitative delle tre regioni analizzate (Lombardia, Lazio e Campania), differiscono innanzitutto per l'impostazione e le modalità della programmazione (vedi Tabella 9).

La Lombardia

La Lombardia è la sola ad avere un piano pluriennale di settore, il PRERP (Piano Regionale per L'Edilizia Residenziale Pubblica), alla sua seconda edizione. Il primo piano 2002-2004 è attualmente in fase di ultima realizzazione, mentre, dopo un anno di transizione nel 2006, è ora vigente il PRERP 2007-2009.

Nel piano 2002-2004 erano previsti una serie molto dettagliata e specifica di interventi, soprattutto destinati alla costruzione ed al recupero di alloggi pubblici per utenti in fascia debole (assegnatari ERP, studenti, lavoratori temporanei e immigrati…), per uno stanziamento di oltre 810 milioni di euro, a cui si devono aggiungere interventi di sostegno alla persona (contributi economici alle famiglie affittuarie o neo proprietarie) e di recupero urbano per un impegno complessivo (compresi i programmi nazionali) di 1.275 milioni di euro (vedi Tabella 27 e 28).

Nel 2006, anno di transizione tra i due piani pluriennali, sono stati reiterati alcuni dei programmi in corso, sia nazionali che regionali, e sono stati introdotti gli Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale (AQST), strumenti di negoziazione tra Regione (ente finanziatore) e comuni a fabbisogno abitativo elevato ed acuto (enti proponenti ed attuatori assieme alle Aler). Tali accordi riassumono in sé tutte le misure di costruzione e recupero alloggi per utenze deboli o temporanee precedentemente previste nel PRERP 02-04.

Il secondo piano pluriennale 2007-2009, recepisce la nuova impostazione e prevede dunque un numero limitato di azioni: gli AQST, le misure di sostegno alla persona, il recupero urbano.

L'impegno complessivo, comprensivo anche dei programmi nazionali, risulta notevolmente ridimensionato, 512 milioni euro, ma soprattutto appare fortemente sbilanciato verso le misure di sostegno alla persona (Fondo Sostegno Affitto e contributo acquisto prima casa) rispetto alla costruzione/recupero di alloggi (254 milioni contro 163).

Riguardo alla tipologia di utenza finale, il finanziamento di programmi per fasce deboli ed utenze temporanee appare molto ridotto rispetto al primo piano pluriennale: 253 milioni a cui se ne devono aggiungere circa 70 di programmi di recupero urbano, la cui destinazione mista è prevalentemente rivolta a fasce deboli, per un totale di 323[3] milioni, contro stanziamenti precedenti di 900 milioni. Se poi consideriamo le utenze deboli in affitto, dobbiamo ulteriormente decurtare i finanziamenti della quota parte destinata al contributo acquisto prima casa, ed arriviamo ad una cifra di 233 milioni di euro.

Se rammentiamo i risultati delle analisi della Prima Parte della ricerca sul disagio abitativo, osserviamo come, di fronte ad una domanda in affitto a reddito medio basso che vale in Lombardia circa il 40% di quella debole[4], il rapporto tra finanziamenti ad azioni per utenze in affitto a reddito medio-basso e quelle deboli/temporanee vale circa il 70%, con un evidente squilibrio a favore delle cosiddette politiche di housing sociale indirizzate alla classe media. Questa ultima, seppure appare interessata da fenomeni di impoverimento e vulnerabilità sociale, comunque conta, nella consistenza dei dati, meno della metà rispetto alla popolazione debole, maggiormente bisognosa di assistenza sociale.

Altro elemento distintivo dell'operato della Lombardia riguarda l'informazione pubblica disponibile sul portale regionale: essa soltanto, rispetto a Lazio e Campania, compie lo sforzo di pubblicare un quadro organico e completo delle iniziative in essere in campo abitativo, con utili riferimenti anche allo stato di realizzazione dei programmi in corso, permettendo quindi un controllo pubblico del proprio operato. Nei siti delle altre regioni troviamo informazioni generiche sui programmi in corso, a volte sulle normative e sui bandi di riferimento (Regione Lazio), oppure sugli stanziamenti e le azioni previste, ma non compaiono mai informazioni complete e organizzate in modo sistematico, né utili riferimenti sullo stato di realizzazione dei programmi.

Tab. 27 Modalità della programmazione abitativa nelle regioni Lombardia, Lazio e Campania

Modalità della programmazione		
Piani pluriennali	**Programmi e Bandi**	**Tipologia / utenti**
Lombardia		
Programma regionale per l'ed. residenziale pubblica	**Emergenza abitativa 1° e 2° bando**	Recupero/realizz. nuovi alloggi; famiglie accesso ERP
PRERP 2002-2004 *Delib. Cons. Reg. 8.10.02 n. VII/605*	**PCERS 1° e 2° bando** (Progr. comunali ed res. sociale)	Recupero/realizzazione/acquisizione alloggi; fam accesso ERP
	Locazione canone moderato	Recupero/realizz. nuovi alloggi; fam. a reddito medio basso
	Locazione temporanea	Realizzazione posti alloggio; utenti temporanei (studenti, lavoratori interinali, borsisti, parenti di malati)
	Locazione studenti	Realizzazione posti alloggio; studenti universitari
	Locazione per inclusione	Realizzazione posti alloggio; lavoratori immigrati ed ex detenuti
	Contributo acquisto 1° casa	Sostegno alla persona; famiglie economicamente deboli
	Autocostruzione in affitto	Autocostruzione alloggi per affitto/riscatto

[3] A parziale correzione di questi dati possiamo aggiungere anche i 236 milioni dei contratti di quartiere 2, finanziati nel 2006, che porterebbero il dato complessivo a 559 milioni.
[4] ovvero in fascia di accesso ERP, per i dati vedi par. Domanda medio-bassa.

	Programmi recupero urbano	Recupero socio-urb. di quartieri degradati; famiglie deboli e vulnerabili
	Altre misure *	
Programmi nazionali	**Fondo Sostegno Affitto (FSA)**	Sostegno alla persona; famiglie a reddito medio basso
	Piano Operativo Regionale	Realizzazione alloggi x affitto concordato; famiglie deboli e studenti
	"20.000 abitazioni in affitto"	
	Contratti di Quartiere 1	Recupero socio-urb. di quartieri degradati; famiglie deboli e vulnerabili
2006 anno di transizione	**Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale**	Realizzazione alloggi in comuni a maggiore tensione abitativa; famiglie in affitto a canone sociale e
	(AQST)	moderato
	Locazione studenti	Realizzazione posti alloggio; studenti universitari
	Contributo acquisto prima casa	Sostegno alla persona; famiglie economicamente deboli
Programmi nazionali	**Contratti di Quartiere 2**	Recupero socio-urb. di quartieri degradati; famiglie deboli e vulnerabili
	Fondo Sostegno Affitto (FSA)	Sostegno alla persona; famiglie a reddito medio basso
Programma regionale per l'ed. residenziale pubblica	**AQST**	Realizzazione alloggi in comuni a maggiore tensione abitativa; famiglie in affitto a canone sociale e moderato
PRERP 2007-2009 *Approvato Consiglio Reg. del 5.12.2006*	**Contratti di Quartiere 2**	Recupero socio-urb. di quartieri degradati; famiglie deboli e vulnerabili
	2° programma regionale	
	Contributo acquisto 1° casa	Sostegno alla persona; famiglie economicamente deboli
	Altre misure *	
Programmi nazionali	**Fondo Sostegno Affitto (FSA)**	Sostegno alla persona; famiglie a reddito medio basso
Lazio		
	Programmi in corso	
	Edilizia sovvenzionata	Recupero/realizz. nuovi alloggi; famiglie accesso ERP
	Edilizia agevolata	Recupero/realizz. nuovi alloggi; imprese e cooperative di costruzione
	Contributi straord. a favore dei soci di coop. edilizie	Sostegno alla persona; soci coop. in fallimento
	in difficoltà economiche	
	Autorecupero residenziale	Autorecupero/autocostruzione alloggi per affitto; coop. soci
	Programmi Recupero Urbano	Recupero socio-urb. di quartieri degradati; famiglie deboli e vulnerabili
Programmi nazionali	**Contratti di Quartiere 1**	Recupero socio-urb. di quartieri degradati; famiglie deboli e vulnerabili
	Piano Operativo Regionale	Realizzazione alloggi x affitto concordato; famiglie deboli e studenti
	"20.000 abitazioni in affitto"	
	Fondo Sostegno Affitto (FSA)	Sostegno alla persona; famiglie a reddito medio basso
	Programmi avviati 2007	
	Edilizia sovvenzionata	
	Manut. Straord. e barriere arch.	Ristrutturazione alloggi e fabbricati; famiglie accesso ERP
	Costruzione nuove abitazioni	Realizzazione nuovi alloggi; famiglie accesso ERP
	Recupero e risanamento delle abitazioni nei centri storici minori (< 10.000 ab)	Recupero alloggi in centri storici; comuni
	Edilizia agevolata	Realizzazione nuovi alloggi; imprese e cooperative di costruzione
	Contratti di Quartiere 2	Recupero socio-urb. di quartieri degradati; famiglie deboli e vulnerabili
	Programma regionale	
Programmi nazionali	**Contratti di Quartiere 2**	Recupero socio-urb. di quartieri degradati; famiglie deboli e vulnerabili
	Piano straordinario emergenza abitativa	Recupero/realizzazione/acquisizione alloggi; famiglie accesso ERP
	Programmi previsti 2008	
Nuovi programmi	**Sportelli per l'emergenza abitativa**	sportelli informativi; comuni oltre 50mila ab. e Municipi Roma
	Contributo acquisto 1° casa	Sostegno alla persona; giovani coppie a reddito medio-basso

	Sportelli territoriali delle Ater	sportelli informativi territoriali; famiglie accesso ERP
Campania		
	Programmi in corso	
	Edilizia sovvenzionata (con provvedimenti per categorie speciali)	Recupero/realizz. nuovi alloggi; famiglie accesso ERP
	Degrado abitat. eliminazione alloggi precari	Interventi di emergenza; fascia debole
	Progetto "Vesuvia" delocalizzazione	Interventi di emergenza;
	Edilizia agevolata	Recupero/realizz. nuovi alloggi; imprese e coop di costruz.
	Programmi Recupero Urbano	Recupero socio-urb. di quartieri degradati; famiglie deboli e vulnerabili
	Programmi Riqualificaz. Urbana	Recupero socio-urb. di quartieri degradati; famiglie deboli e vulnerabili
	Degrado periferie	Recupero socio-urb. di quartieri degradati; famiglie deboli e vulnerabili
	Recupero facciate centri storici	Recupero socio-urb. di quartieri degradati; famiglie deboli e vulnerabili
	Contributo acquisto 1° casa	Sostegno alla persona; giovani coppie a reddito medio-basso
	Piano reg. edilizia universitaria	Realizzazione posti alloggio; studenti universitari
Programmi nazionali	**Contratti di Quartiere 1**	Recupero socio-urb. di quartieri degradati; famiglie deboli e vulnerabili
	Contratti di Quartiere 2	Recupero socio-urb. di quartieri degradati; famiglie deboli e vulnerabili
	Piano Operativo Regionale "20.000 abitazioni in affitto"	Realizzazione alloggi x affitto concordato; famiglie deboli e studenti
	Fondo Sostegno Affitto (FSA)	Sostegno alla persona; famiglie a reddito medio basso
	Programmi avviati 07-08	
	programmi pilota IACP	Recupero/realizz. nuovi alloggi; famiglie accesso ERP
	Piano regionale per l'edilizia pubblica	Recupero/realizz. nuovi alloggi; famiglie accesso ERP
	Interventi recupero ed. patrimonio Iacp	Recupero alloggi; famiglie accesso ERP
	Piano straordinario emergenza abitativa	Recupero/realizzazione/acquisizione alloggi; famiglie accesso ERP

* Espropri, housing sociale, osservatorio, barriere architettoniche ed altro

Fonti: elaborazioni su dati vari (portali regionali e siti collegati, doc. regionali), 2008

Il Lazio

Il Lazio non ha piani pluriennali per l'edilizia abitativa. La programmazione avviene sulla base tradizionale dei programmi di edilizia sovvenzionata, agevolata e con interventi di recupero urbano. Ci sono poi i sostegni alla persona, per le famiglie in affitto e neo proprietarie.

Una distinzione cronologica degli interventi può essere effettuata tra i programmi in corso, che risalgono a provvedimenti legislativi e bandi pregressi attualmente in fase di realizzazione, programmi avviati nel 2007, quando al progressivo smaltimento delle procedure dei bandi precedenti si sono cominciati ad affiancare nuovi provvedimenti e finanziamenti, e nuovi programmi previsti nella finanziaria regionale 2008.
La Regione Lazio risente, per i ritardi nella realizzazione dei programmi, di una fase critica vissuta nel 2003, a seguito del Crack Coop Casa Lazio, a seguito del quale c'è stato un fermo temporaneo delle attività amministrative ed un successivo ricambio del corpo dirigente.

I finanziamenti dei programmi in corso ammontano a circa 642 milioni di euro, e sono mancanti dei dati relativi ad alcuni programmi identificati[5]. Essi sono prevalentemente indirizzati alla costruzione/recupero di alloggi: 242 milioni per l'edilizia sovvenzionata (Ater), 142 milioni per le imprese e cooperative di costruzione in regime agevolato, 156 milioni di interventi di recupero urbano (Piani di Recupero Urbano e Contratti di Quartiere)[6]. Circa la metà dei fondi complessivi sono indirizzati ad utenze deboli ed in fascia di accesso ERP, a cui si devono aggiungere una quota dei finanziamenti destinati al recupero urbano di quartieri e periferie degradate.

I programmi avviati nel 2007 confermano un impegno complessivo pari a circa 707 milioni[7]: si accentua la prevalenza dei programmi di costruzione/recupero, con un ulteriore impegno per i programmi urbani complessi (264 milioni stanziati, che assieme ai 443 della costruzione/recupero assommano al totale dei finanziamenti previsti). Il finanziamento delle azioni per utenze deboli poi, considerando anche i programmi di recupero urbano, è circa il doppio di quello per le fasce medio-basse, e risulta inferiore alla relativa quota percentuale della domanda (famiglie a reddito medio basso pari a circa il 70% di quelle deboli nel Lazio, vedi par. domanda medio-bassa). In questo caso ci troviamo in una situazione opposta a quella della Lombardia: una politica teoricamente molto indirizzata alla tutela delle fasce deboli ed alla dimensione urbana e concertata degli interventi, ancora non sufficientemente attenta alla crescente vulnerabilità abitativa della classe media.

I nuovi programmi previsti nella Finanziaria regionale 2008 tendono a correggere alcune anomalie e squilibri, da una parte migliorando l'efficienza e la comunicazione con gli utenti nei programmi per l'emergenza abitativa e per l'assegnazione degli alloggi pubblici, dall'altra introducendo una misura di sostegno alla persona, il contributo all'acquisto prima casa per giovani coppie a reddito medio-basso. Per queste iniziative sono stati stanziati 7 milioni di euro.

Tab. 29 I programmi abitativi regionali di Lombardia, Lazio e Campania. Elenco dei principali programmi

Programmi per tipologia e utenti	**Azioni previste**	**finanziamenti impegnati** (euro)	**specifiche finanziamenti**
LOMBARDIA PRERP 2002-2004		**810.024.442**	
Recupero/realizzazione/acquisizione alloggi famiglie accesso ERP	15.638 all. + 2.721 posti letto	**725.732.531**	
Emergenza abitativa e PCERS	5.651 alloggi 180 posti letto	642.197.481	
"20.000 abitazioni in affitto" POR	1.200 alloggi	71.000.000	Stato
Locazione per inclusione	8.787 alloggi 2.541 posti letto	12.535.050	

[5] *Si tratta dei Contributi straordinari a favore dei soci di coop. edilizie in difficoltà economiche e del finanziamento del programma "Autorecupero residenziale".*

[6] *Per un'analisi dettagliata degli stanziamenti previsti nei vari programmi, confronta il documento integrale Politiche Abitative.pdf.*

[7] *Non si considerano i fabbisogni stimati per il triennio 2008-2010, inseriti nel Piano straordinario per l'emergenza abitativa di cui alla L. n. 9/2007, pari a 4,5 miliardi di euro, ma senza copertura finanziaria.*

Recupero/realizzazione alloggi	1.622 alloggi	**55.817.821**	
famiglie a reddito medio basso			
Locazione a canone moderato	1.622 alloggi	53.817.821	
Autocostruzione in affitto		2.000.000	
Realizzazione posti alloggio	1.748 posti letto	**30.474.088**	
utenti temporanei			
Locazione studenti	577 posti letto	4.704.542	
Locazione temporanea	1.171 posti letto	25.769.546	
Sostegno alla persona	227.116 fam. beneficiate	**371.281.298**	
famiglie deboli/a reddito medio basso			
Fondo Sostegno Affitto (FSA)	200.898 fam. beneficiate	226.632.332	*escluso dai fondi PRERP*
		166.265.803	Stato
		60.366.529	Regione
Contributo acquisto prima casa	26.918 fam. beneficiate	144.648.966	*escluso dai fondi PRERP*
		22.500.000	Stato
		122.148.966	Regione
Recupero urbano			
famiglie deboli/a reddito medio basso			
Programmi recupero urbano	329 alloggi	28.054.000	*escluso dai fondi PRERP*
Contratti di Quartiere 1	3 programmi	18.345.486	*escluso dai fondi PRERP*
Altre misure		**45.990.164**	*escluso dai fondi PRERP*
LOMBARDIA 2006 anno di transizione		**371.299.365**	**386.723.658**
Recupero/realizzazione/acquisizione alloggi	19 accordi con comuni	**56.338.751**	compreso piano ed. stud.
famiglie accesso ERP			
AQST	19 accordi con comuni	56.338.751	cofinanziamento regionale
Realizzazione posti alloggio	7-800 posti letto	**7.551.851**	
utenti temporanei			
Locazione studenti	7-800 posti letto	7.551.851	finanziamento 2006
	2.355 posti letto	22.976.144	finanziamento tot dal 2005
Sostegno alla persona		**70.962.352**	
famiglie deboli/a reddito medio basso			
Fondo Sostegno Affitto (FSA)	nd	60.962.352	34.550.025 Stato
Contributo acquisto prima casa	2.000 fam. beneficiate	10.000.000	
Recupero urbano		236.446.411	
famiglie deboli/a reddito medio basso			
Contratti di Quartiere 2	15 programmi	231.446.411	Stato
	22 programmi	5.000.000	integrazione fondo nazion.
LOMBARDIA PRERP 2007-2009		**512.786.612**	
Recupero/realizzazione/acquisizione alloggi	164 interventi	**163.000.000**	
famiglie accesso ERP			
AQST	164 interventi	163.000.000	* integraz. disp. Reg.
		17.840.818 *	*escluso dai fondi PRERP*
Sostegno alla persona		**254.896.212**	
famiglie deboli/a reddito medio basso			
Fondo Sostegno Affitto (FSA)	210.000 fam. previste	164.896.212	
		121.396.212	Stato
		43.500.000	Regione
Contributo acquisto prima casa	4.000 fam. beneficiate	90.000.000	
Recupero urbano		**70.500.000**	
famiglie deboli/a reddito medio basso			
Contratti di Quartiere 2	in corso	70.500.000	2° programma regionale
Altre misure		24.390.400	

LAZIO Programmi in corso		**642.685.522**	
Recupero/realizzazione/acquisizione alloggi	nd	**313.172.590**	
famiglie accesso ERP			
Edilizia sovvenzionata ATER		242.000.000	
"20.000 abitazioni in affitto" POR	1.947 alloggi	71.172.590	Stato
Recupero/realizzazione alloggi		**142.000.000**	
famiglie a reddito medio basso			
Edilizia agevolata	1.024 società ammesse fin.	142.000.000	
Autorecupero residenziale			
Sostegno alla persona			
famiglie deboli/a reddito medio basso		**31.386.401**	
Contributi straord. a favore dei soci di	831 domande ammesse		
coop. edilizie in difficoltà economiche			
Fondo Sostegno Affitto (FSA)		31.386.401	Stato
Recupero urbano		**156.126.532**	
famiglie deboli/a reddito medio basso			
Programmi Recupero Urbano		**119.600.000**	
Contratti di Quartiere 1	3 programmi	**19.526.532**	
Contratti di Quartiere 1	4 programmi	**17.000.000**	progr. Region.; integr. com.
LAZIO Programmi avviati 2007		**707.338.159**	
Recupero/realizzazione/acquisizione alloggi		**200.000.000**	
famiglie accesso ERP			
Manut. straordinaria e barriere arch.		100.000.000	2006-2007
Costruzione nuove abitazioni		100.000.000	2007-2009
Piano straordinario emergenza abitativa	79 comuni, compresa Roma	**4.500.000.000**	fabbisogno complessivo 2008-10
	45.808 alloggi	1.000.000.000	1° anno
	di cui 42.369 RM e pv	1.500.000.000	2° anno
		2.000.000.000	3° anno
Recupero/realizzazione alloggi		**243.000.000**	
famiglie a reddito medio basso			
Edilizia agevolata		243.000.000	
Recupero urbano		**264.338.159**	
famiglie deboli/a reddito medio basso			
Recupero e risanamento delle abitazioni	299 comuni finanziati	115.679.005	
nei centri storici minori (< 10.000 ab)			
Contratti di Quartiere 2	16 programmi	135.659.153,71	
		88.178.449,91	Stato
		47.480.703,80	Regione
Contratti di Quartiere 2	13 programmi	13.000.000	programma regionale
LAZIO Programmi previsti 2008		**7.000.000**	L. fin. Reg. 2008
Recupero/realizzazione/acquisizione alloggi		**2.000.000**	
famiglie accesso ERP			
Sportelli per l'emergenza abitativa		500.000	2008-2010
Sportelli territoriali delle Ater		1.500.000	2008
Sostegno alla persona		**5.000.000**	
famiglie deboli/a reddito medio basso			
Contributo acquisto prima casa		5.000.000	2008
CAMPANIA Programmi in corso		**649.770.111**	
Recupero/realizzazione/acquisizione alloggi		**97.837.679**	
famiglie accesso ERP			
Edilizia sovvenzionata		1.376.351	fondi reg. 1999-2003
(con provvedimenti per categorie speciali)			
Degrado abitat. eliminazione all. precari		17.824.678	fondi reg. 2001-02; progr. 01-06

Progetto "Vesuvia" delocalizzazione		25.136.650	fondi reg. 2002-2003
"20.000 abitazioni in affitto" POR	1.400 alloggi	53.500.000	Stato
Recupero/realizzazione alloggi		**258.228.450**	
famiglie a reddito medio basso			
Edilizia agevolata		258.228.450	fondi reg. 2001, reiterati 2003
Realizzazione posti alloggio		**33.362.000**	
utenti temporanei			
Piano reg. edilizia universitaria	4.280 posti alloggio	33.362.000	fondi reg. 2002-06
Sostegno alla persona		**72.387.669**	
famiglie deboli/a reddito medio basso			
Contributo acquisto prima casa		32.377.107	fondi reg. 2000
		8.656.918	fondi reg. 2006
Fondo Sostegno Affitto (FSA)		31.353.644	Stato
Recupero urbano		**187.954.313**	
famiglie deboli/a reddito medio basso			
Programmi Recupero Urbano			
Programmi Riqualificaz. Urbana		5.420.672	
Degrado periferie		51.010.807	
Recupero facciate centri storici			
Contratti di Quartiere 1	4 programmi	35.147.920	Stato
Contratti di Quartiere 2	12 programmi	96.374.914	
		96.143.547	Stato
		231.367	integrazione com. Capua
CAMPANIA Programmi avviati 07-08		**269.261.504**	
Recupero/realizzazione/acquisizione alloggi		**269.261.504**	
famiglie accesso ERP			
Piano regionale per l'edilizia pubblica		90.000.000	2008-2010
Interventi recupero ed. patrimonio Iacp		80.000.000	stanziam. ridotto dal 2007 al 2008
programmi pilota IACP	5 interventi pv campania		
Piano straordinario emergenza abitativa		174.750.503	fabbisogno complessivo 2008-10
		59.261.504	fondi Min.
		40.000.000	fondi Reg. (stanziam.ridotto)
		99.261.504	fondi disponibili

Fonti: elaborazioni su dati vari (portali regionali e siti collegati, doc. regionali), 2008

La Campania

Anche in Campania, come nel Lazio, non esiste un piano pluriennale per l'edilizia residenziale pubblica[8]. Nello stesso modo la programmazione avviene sulla base tradizionale dei programmi di edilizia sovvenzionata, agevolata e con interventi di recupero urbano. Ci sono poi i sostegni alla persona, per le famiglie in affitto e neo proprietarie.

Il caso della Campania assume però caratteristiche particolari, in parte riconducibili alla sua appartenenza al Mezzogiorno d'Italia.
Il tema del disagio abitativo è qui inscindibilmente legato a quello di uno sviluppo urbano caotico ed incontrollato, dove alla mancata gestione del governo del territorio si assommano i danni di una presenza diffusa della illegalità. Il tutto ha prodotto i gravi

[8] A fine 2007 è stata discussa una bozza di Piano triennale Casa, ma una sua definitiva stesura ed approvazione sembra ancora lontano da venire.

fenomeni che tutti conosciamo: interi quartieri abusivi, vaste aree con forte degrado ambientale, urbano e sociale, un mercato immobiliare “gonfiato” a causa di investimenti illeciti nel residenziale.

Se consideriamo i risultati dell’analisi effettuata nella Prima Parte della ricerca (vedi par. Quadro di sintesi), le criticità abitative emerse sono particolarmente legate a problemi di povertà della popolazione, e si traducono in una domanda potenziale in affitto sociale molto elevata, a fronte di una esigua disponibilità di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Il patrimonio pubblico, specialmente nel comune di Napoli, versa poi in condizioni di degrado molto pronunciato, e ciò rende permanentemente emergenziale il carattere dell’intervento nella città. Altre criticità particolarmente rilevanti sono rappresentate dal grave problema degli studenti, con il 95% della domanda di posti letto insoddisfatta nella città di Napoli, e quello delle giovani coppie.

A fronte di questa situazione, che potremmo definire drammatica, abbiamo assistito negli ultimi decenni, in Campania, ad un susseguirsi di programmi ed azioni, spesso a carattere emergenziale, che non hanno una unitarietà di intenti programmatori.

A livello cronologico, possiamo distinguere i programmi in corso da quelli avviati nel 2007-2008, a seguito di un ricambio a livello dirigenziale.

I programmi in corso, che risalgono a provvedimenti legislativi e bandi anche molto lontani nel tempo e che risultano attualmente ancora in una fase iniziale di realizzazione (vedi par. Attuazione dei programmi), assommano impegni finanziari per circa 649 milioni di euro, destinati prevalentemente a programmi di costruzione/recupero di alloggi (389 milioni) e a recupero urbano (187 milioni). Una parte importante di questi programmi riguarda interventi di emergenza, intesi all’eliminazione del degrado abitativo ed urbano (fabbricati ed insediamenti fatiscenti e precari). Le misure di sostegno alla persona risultano marginali (72 milioni).
Nel caso della Campania ci troviamo di fronte ad una domanda debole che assume un valore tra i più elevati a livello nazionale, considerando anche i bassi limiti di accesso all’ edilizia sovvenzionata (vedi par. Insoddisfazione domanda sociale), e ad una domanda potenziale a reddito medio-basso comunque consistente, pari al 68% di quella debole. La destinazione dei provvedimenti di politica abitativa risulta però sbilanciata a favore delle classi medie, con finanziamenti pari al 90% di quelli per le fasce deboli (comprensivi dei programmi urbani). Questo a causa dell’ingente finanziamento all’edilizia agevolata, pari a 258 milioni di euro.

Come vedremo meglio parlando dell’attuazione dei programmi, il vero punto critico delle politiche regionali campane appare lo stato di realizzazione dei programmi, che resta bloccato ad uno stadio iniziale.

Le azioni avviate nell’ultimo biennio 2007-2008 definiscono alcune linee di azione correttive che, nell’intenzione, dovrebbero segnare una svolta nell’espletamento delle

procedure di avviamento delle opere e contribuiscono ad aumentare i finanziamenti destinati alla fascia debole, rispetto a quelli per le famiglie a reddito medio basso.
Riguardo al primo punto la Regione ha recentemente stabilito di ammettere al finanziamento, prioritariamente, i progetti esecutivi e "cantierabili". Inoltre si intende procedere con la costituzione di Fondi di rotazione, per garantire le risorse ai programmi di maggiore impellenza. Nelle intenzioni dell'Assessorato se ne prevedono due, relativi ai mutui per acquisto prima casa e all'emergenza abitativa. Allo stato attuale delle cose, soltanto un fondo per i mutui appare finanziato nel 2008.
Riguardo al secondo punto, tra la fine del 2007 e l'inizio del 2008 sono stati emanati importanti provvedimenti per la costruzione/recupero di alloggi per fasce deboli. La Legge Finanziaria regionale n. 1 del 30/1/08 prevede uno stanziamento annuo di 30 milioni di euro in un Piano regionale per l'edilizia pubblica 2008-2010, e l'istituzione di un Fondo rotativo di credito e garanzia per i programmi pluriennali di edilizia agevolata.
Sono stati inoltre emanati 4 decreti dirigenziali, riguardanti nuovi stanziamenti per gli interventi di recupero edilizio del patrimonio immobiliare Iacp e per il programma straordinario di edilizia abitativa ex D.L. n. 15/07. L'impegno finanziario complessivo ammonta a 269 milioni di euro.

Altre iniziative recenti della Regione, che saranno oggetto futuro del nostro monitoraggio, riguardano l'intenzione di operare, da ora in avanti, con criteri di sostenibilità ambientale e risparmio energetico per tutti gli interventi di manutenzione dell'edilizia pubblica, che, come abbiamo già accennato, versa in condizioni statiche e manutentive molto precarie, soprattutto nella città di Napoli.
Ancora su questa linea della sostenibilità, sono in fase di avvio[9] cinque progetti pilota di quartieri Iacp, nelle cinque province campane, che presentano un elevato grado di sperimentalità.

Tab. 30 I programmi abitativi regionali di Lombardia, Lazio e Campania. Elenco dei programmi per tipologia/utenza

Programmi per tipologia e utenti	Azioni previste	Finanziamenti impegnati (euro)	Specifiche finanziamenti
LOMBARDIA PRERP 2002-2004		**810.024.442**	**1.275.695.388**
Costruzione/recupero famiglie accesso ERP e fasce deboli	15.638 all. + 4.469 posti letto	756.206.619	finanziamento complessivo
Costruzione/recupero famiglie a reddito medio basso	1.622 alloggi	53.817.821 2.000.000	escluso fondi PRERP (autocostruzione)
Totale costruzione/recupero	**17.260 all + 4.469 posti letto**	**810.024.440**	100% fondi PRERP
Sostegno alla persona famiglie accesso ERP e fasce deboli	26.918 fam. beneficiate	144.648.966	escluso fondi PRERP
Sostegno alla persona famiglie a reddito medio basso	200.898 fam. beneficiate	226.632.332	escluso fondi PRERP
Totale sostegno alla persona	**227.816 famiglie beneficiate**	**371.281.298**	escluso fondi PRERP
Totale fam. accesso ERP e f. deboli	**15.638 all. + 4.469 posti letto** 26.918 fam. beneficiate	**900.855.585**	> 100% fondi PRERP

[9] *I lavori saranno appaltati entro il mese di mazo 2008.*

Totale fam. a reddito medio basso	**1.622 alloggi**	**280.450.153**	di cui 7% in fondi
	200.898 fam. beneficiate		PRERP
Recupero urbano	329 alloggi	46.399.486	escluso fondi PRERP
Fam. deboli/a reddito medio basso	3 programmi		
Altre misure		45.990.164	escluso fondi PRERP
LOMBARDIA 2006 anno di transizione		**371.299.365**	**386.723.658**
Costruzione/recupero	19 accordi con comuni	63.890.602	*con piano ed stud*
famiglie accesso ERP e fasce deboli	7-800 posti letto		
Costruzione/recupero	0	0	
famiglie a reddito medio basso			
Totale costruzione/recupero	**19 accordi con comuni + 7-800 posti letto**	**63.890.602**	Escluso piano ed univ.
Sostegno alla persona		10.000.000	
famiglie accesso ERP e fasce deboli			
Sostegno alla persona		60.962.352	
famiglie a reddito medio basso			
Totale sostegno alla persona		**70.962.352**	
Totale fam. accesso ERP e f. deboli		**73.890.602**	
Totale fam. a reddito medio basso		**60.962.352**	
Recupero urbano		236.446.411	
Fam. deboli/a reddito medio basso			
LOMBARDIA PRERP 2007-2009		**512.786.612**	
Costruzione/recupero	164 interventi	163.000.000	
famiglie accesso ERP e fasce deboli			
Costruzione/recupero	0	0	
famiglie a reddito medio basso			
Totale costruzione/recupero	**164 interventi**	**163.000.000**	
Sostegno alla persona	4.000 fam. beneficiate	90.000.000	
famiglie accesso ERP e fasce deboli			
Sostegno alla persona	in corso	164.896.212	
famiglie a reddito medio basso			
Totale sostegno alla persona	**in corso**	**254.896.212**	
Totale fam. accesso ERP e f. deboli	**164 interventi + 4.000 fam. Beneficiate**	**253.000.000**	
Totale fam. a reddito medio basso	**in corso**	**164.896.212**	
Recupero urbano	in corso	70.500.000	
Fam. deboli/a reddito medio basso			
Altre misure		24.390.400	
LAZIO Programmi in corso		**642.685.522**	
Costruzione/recupero		313.172.590	
famiglie accesso ERP e fasce deboli			
Costruzione/recupero	1.024 società ammesse fin.	142.000.000	
famiglie a reddito medio basso			
Totale costruzione/recupero		**455.172.590**	
Sostegno alla persona			
famiglie accesso ERP e fasce deboli			
Sostegno alla persona		31.386.401	
famiglie a reddito medio basso			
Totale sostegno alla persona		**31.386.401**	
Totale fam. accesso ERP e f. deboli		**313.172.590**	
Totale fam. a reddito medio basso		**173.386.401**	
Recupero urbano		156.126.532	
Fam. deboli/a reddito medio basso			
LAZIO Programmi avviati 2007		**707.338.159**	
Costruzione/recupero		200.000.000	esclusi 4,5 mld euro
famiglie accesso ERP e fasce deboli			piano straordinario
Costruzione/recupero		243.000.000	

famiglie a reddito medio basso			
Totale costruzione/recupero		**443.000.000**	
Sostegno alla persona	0	0	
famiglie accesso ERP e fasce deboli			
Sostegno alla persona	0	0	
famiglie a reddito medio basso			
Totale sostegno alla persona	**0**	**0**	
Totale fam. accesso ERP e f. deboli		**200.000.000**	
Totale fam. a reddito medio basso		**243.000.000**	
Recupero urbano		264.338.159	
Fam. deboli/a reddito medio basso			
LAZIO Programmi previsti 2008		**7.000.000**	L. fin. Reg. 2008
Costruzione/recupero		2.000.000	
famiglie accesso ERP e fasce deboli			
Costruzione/recupero	0	0	
famiglie a reddito medio basso			
Totale costruzione/recupero		**2.000.000**	
Sostegno alla persona	0	0	
famiglie accesso ERP e fasce deboli			
Sostegno alla persona		5.000.000	
famiglie a reddito medio basso			
Totale sostegno alla persona		**5.000.000**	
Totale fam. accesso ERP e f. deboli		**2.000.000**	
Totale fam. a reddito medio basso		**5.000.000**	
Recupero urbano	0	0	
Fam. deboli/a reddito medio basso			
CAMPANIA Programmi in corso		**649.770.111**	
Costruzione/recupero	nd alloggi + 4.280 posti alloggio	131.199.679	
famiglie accesso ERP e fasce deboli			
Costruzione/recupero		258.228.450	
famiglie a reddito medio basso			
Totale costruzione/recupero	**nd alloggi + 4.280 posti alloggio**	**389.428.129**	
Sostegno alla persona		41.034.025	
famiglie accesso ERP e fasce deboli			
Sostegno alla persona		31.353.644	
famiglie a reddito medio basso			
Totale sostegno alla persona		**72.387.669**	
Totale fam. accesso ERP e f. deboli		**172.233.704**	
Totale fam. a reddito medio basso		**289.582.094**	
Recupero urbano	16 progr. naz. + reg.	187.954.313	
Fam. deboli/a reddito medio basso			
CAMPANIA Programmi avviati 07-08		**209.261.504**	
Costruzione/recupero		209.261.504	
famiglie accesso ERP e fasce deboli			
Costruzione/recupero	0	0	
famiglie a reddito medio basso			
Totale costruzione/recupero		**209.261.504**	
Sostegno alla persona	0	0	
famiglie accesso ERP e fasce deboli			
Sostegno alla persona	0	0	
famiglie a reddito medio basso			
Totale sostegno alla persona		**0**	
Totale fam. accesso ERP e f. deboli		**209.261.504**	
Totale fam. a reddito medio basso		**0**	
Recupero urbano	0	0	

Fam. deboli/a reddito medio basso

Fonti: elaborazioni su dati vari (portali regionali e siti collegati, doc. regionali), 2008

STATO DI ATTUAZIONE DEI PROGRAMMI

Un'indispensabile premessa all'analisi sullo stato di realizzazione dei programmi regionali riguarda il sistema dell'informazione pubblica disponibile sui portali: come già anticipato[10], tra le tre regioni analizzate soltanto la Lombardia pubblica un quadro organico e completo delle iniziative in essere in campo abitativo, con utili riferimenti anche allo stato di realizzazione dei programmi in corso, permettendo quindi un controllo pubblico del proprio operato. Nei siti delle altre regioni troviamo informazioni generiche sui programmi in corso, a volte sulle normative e sui bandi di riferimento (Regione Lazio), oppure sugli stanziamenti e le azioni previste, ma non compaiono mai informazioni complete e organizzate in modo sistematico, né utili riferimenti sullo stato di realizzazione dei programmi.
Il divario esistente su questo fronte viene confermato anche a seguito dei contatti intrapresi con gli organismi tecnici regionali e con gli enti e associazioni operanti sul territorio. Questo fatto impedisce di avere un confronto diretto tra le regioni sull'attuazione dei programmi, ma, indirettamente, evidenzia una condizione di "normalità" nell'espletamento delle procedure per la Lombardia, mentre denuncia ritardi ed inadempienze per le altre regioni.

In Lombardia il PRERP 2002-2004 è attualmente in fase di completamento, con la maggioranza dei programmi del tutto finanziati ed i lavori in corso di realizzazione. Significativo il fatto che i programmi dove si concentrano ritardi ed inefficienze, sia nell'assegnazione dei finanziamenti che nella realizzazione delle opere, sono quelli ascrivibili alla tipologia della costruzione/recupero per le fasce più deboli (Emergenza abitativa, Piani comunali Edilizia Residenziale Sociale e Locazione temporanea).
I programmi previsti nel 2006 sono anch'essi in realizzazione, ed il diverso grado di attuazione dipende, sostanzialmente, dalla tipologia degli interventi: completamente finanziati ed in realizzazione l'edilizia universitaria e le misure di sostegno alla persona, in fase concorsuale i Contratti di quartiere 2, in avviamento gli Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale 2006 (ancora una volta il maggior ritardo riguarda la costruzione di alloggi per fasce deboli).
Risulta in fase di avviamento il PRERP 2007-2009, con gli AQST sottoscritti in gennaio 2008 per il totale dei finanziamenti previsti, e con un impegno per complessivi 164 interventi. Altro elemento di interesse riguarda il 2° programma regionale dei Contratti di quartiere, in fase concorsuale, con 22 programmi finanziati e fine lavori programmate dal 2008 al 2011. Quest'ultima iniziativa è stata recepita e fatta propria dalla Regione Lombardia, che ha dapprima integrato i finanziamenti statali delle due edizioni del programma proposto dal Ministero delle Infrastrutture, e poi realizzato due consistenti programmi regionali di intervento su ambiti urbani complessi.

[10] Vedi paragrafo Programmi regionali.

Nel Lazio la sostanziale mancanza di informazioni attendibili sullo stato di attuazione dei programmi limita l'analisi, per i programmi in corso, al recupero urbano, dove, i PRU approvati sono 11, tutti nel comune di Roma, e i Contratti di quartiere 1 sono complessivamente 7, 3 rientranti nel programma nazionale, finanziati ed in corso di realizzazione, 4 appartenenti al programma regionale, ed anch'essi in corso di realizzazione, seppure non prevedono interventi di edilizia residenziale finanziati.
I ritardi che la Regione Lazio accusa nella realizzazione dei programmi, sono principalmente dovuti ad una fase critica vissuta nel 2003, a seguito del Crack Coop Casa Lazio, a seguito del quale c'è stato un fermo temporaneo delle attività amministrative ed un successivo ricambio del corpo dirigente.
Per i programmi avviati nel 2007 abbiamo situazioni differenziate. I programmi di edilizia sovvenzionata sono stati finanziati ed in fase ripartizione fondi e programmazione esecutiva degli interventi, mentre l'ingente impegno del Piano straordinario emergenza abitativa è in attesa di finanziamento, dunque per ora è solo sulla carta. A marzo 2008 sono state pubblicate le graduatorie definitive dei bandi di edilizia agevolata, mentre per i programmi di recupero urbano sono stati assegnati i finanziamenti e devono partire a breve i lavori (Recupero abitazioni nei centri storici minori e Contratti di quartiere 2).
Anche nel caso del Lazio esiste un impegno consistente nei confronti dei programmi urbani complessi, particolarmente riguardo ai Contratti di quartiere, che sono stati integrati finanziariamente nella componente dei programmi nazionali e successivamente riproposti con due programmi regionali che riguardano quasi esclusivamente il comune di Roma.

Il caso della Campania appare, riguardo allo stato di attuazione dei programmi, emblematico. Ciò che appare veramente critico, nella situazione regionale, non è tanto il quadro delle intenzioni del legislatore, effettivamente volto a risolvere le principali criticità della domanda sociale e dell'emergenza manutentiva degli immobili, quanto piuttosto la lentezza e l'inefficienza dello stato di avanzamento dei programmi.
Ricostruire uno stato di realizzazione puntuale del complesso di programmi posti in essere è impresa impossibile, stante la mancanza di informazioni pubbliche attendibili.
Un dato significativo della condizione complessiva di attuazione dei programmi regionali emerge da colloqui con l'Assessorato competente alla Regione: il quadro appare fallimentare, con uno stato di realizzazione dei programmi successivi al 1996 inferiore al 5%, Accordi di programma che non sono mai decollati, un fondo giacente in Cassa Depositi e Prestiti pari a circa 600 milioni di euro che deve essere speso entro l'anno in corso. Dunque, la situazione pregressa appare fallimentare.
La sola considerazione che possiamo fare riguarda i programmi nazionali dei Contratti di quartiere, non integrati da finanziamenti regionali. Per la prima edizione dei contratti sono finanziati 4 programmi, in corso di realizzazione, mentre nel secondo bando sono stati finanziati 12 programmi, con inizio lavori previsto per marzo 2008.
L'attuale Amministrazione regionale sta mettendo in campo molti programmi e risorse, alcuni con valenza sperimentale ed orientati alla sostenibilità ambientale, che potranno essere valutati soltanto in relazione al grado di realizzazione effettiva. Per snellire le

procedure di finanziamento e realizzazione delle opere programmate, la Regione ha recentemente stabilito di ammettere al finanziamento, prioritariamente, i progetti esecutivi e "cantierabili". Inoltre si intende procedere con la costituzione di Fondi di rotazione, per garantire le risorse ai programmi di maggiore impellenza.
Riguardo ai programmi avviati nel 2007-2008, di rilievo la realizzazione di 5 interventi pilota in quartieri Iacp nelle province campane, attualmente in fase concorsuale (marzo 2008).

Tab. 31 Attuazione dei programmi abitativi in Lombardia, Lazio e Campania

Programmi per tipologia e utenti	**Azioni previste**	**Finanziamenti spesi** (%)	**Stato attuazione**
LOMBARDIA PRERP 2002-2004		**810.024.442**	
Recupero / realizz. / acquisii. alloggi famiglie accesso ERP	15.638 all. + 2.721 posti letto	**725.732.531** Finanziam. impegnati	
Emergenza abitativa e PCERS	5.651 alloggi 180 posti letto	**30**	I.L dic 2004 e dic 2005 150 all. ultim. '05, 1.000 entro '06 il resto ultimato entro 2007
"20.000 abitazioni in affitto" POR	1.200 alloggi previsti **1.446 alloggi realizzati**	**100**	404 alloggi ultimati 2006 986 alloggi ultimati 2007 56 alloggi ultimati 2008
Locazione per inclusione	8.787 alloggi 2.541 posti letto	*nd*	*nd*
Recupero / realizzazione alloggi famiglie a reddito medio basso	1.622 alloggi	**55.817.821** Finanziam. impegnati	
Locazione a canone moderato	1.622 alloggi previsti **1.100 all. realizzati**	**63**	550 all. ultim. 2006 550 all. ultim. 2007
Autocostruzione in affitto	**107 alloggi realizzati**	**100**	Acc. progr o I.L. entro 2007
Realizzazione posti alloggio utenti temporanei	1.748 posti letto	**30.474.088** finanziamenti impegnati	
Locazione studenti	577 posti letto	**100**	I.L. progr. dic 06 I.L. effettivo dic 06 F.L. prevista dic 2009
Locazione temporanea	1.171 p. letto programm	**18**	I.L. progr. maz-lugl 05
	417 alloggi realizzati		
Sostegno alla persona Fam. deboli / a reddito medio basso	227.116 fam. beneficiate	**371.281.298**	
Fondo Sostegno Affitto (FSA)	200.898 fam. beneficiate	226.632.332 166.265.803 60.366.529	*escluso dai fondi PRERP* Stato Regione
Contributo acquisto prima casa	26.918 fam. beneficiate	144.648.966 22.500.000 122.148.966	*escluso dai fondi PRERP* Stato Regione
Recupero urbano Fam. deboli / a reddito medio basso		**46.399.486**	
Programmi recupero urbano	329 alloggi		
Quartiere Spaventa (MI) (ADP; PRU)		in corso	lavori in corso
Quartiere Stadera (MI) (PRU)		in corso	lavori in corso F.L. settembre 2011
Contratti di Quartiere 1	3 programmi	**100**	
Vigevano (PV)	*1 residenza protetta anziani e alloggi attrezzati*		I.L. 19/03/2002 F.L. presunta 19/03/2005 60% al luglio 2006 *
Cinisello Balsamo (MI)	*6 edifici recupero*		I.L. 08/07/2002

	e manutenzione		F.L. presunta 07/2005
			90% al luglio 2006 *
Samarate (VA)	*3 ed. ERP sperimentali demoliz. e ricostruzione*		10% al luglio 2006 *
LOMBARDIA 2006 anno di transizione		**139.852.954**	155.277.247 con P. ed. univ.
Recupero / realizz. / acquisii. alloggi famiglie accesso ERP	19 accordi con comuni 2.852 alloggi	**56.338.751**	I.L. 2006-2007 F.L. entro legislatura
AQST			
Milano e hinterland	14 accordi		in avviamento
	11 accordi		in avvio programmazione
Altri capoluoghi	11 accordi		in avvio programmazione
Realizzazione posti alloggio utenti temporanei	2.355 posti letto	**22.976.144**	Piano ed. universitaria
Locazione studenti *finanziamento 2006*	7-800 posti letto programmati	**100**	I.L. progr. giu 06
Locazione studenti *completamento piano finanziamento tot dal 2005*	1.763 posti letto	**100**	I.L. progr. giu 06
Sostegno alla persona Fam. deboli / a reddito medio basso		**70.962.352**	
Fondo Sostegno Affitto (FSA) *anno 2006 - 7° edizione*	71.227 domande ammesse	**100** *contributo ridotto*	
Contributo acquisto prima casa *anno 2006 - 6° bando*	2.000 fam. beneficiate	**100**	liquidazione gen 07
Recupero urbano Fam. deboli / a reddito medio basso		**236.446.411**	
Contratti di Quartiere 2			
programma nazionale	*15 programmi*		fase concorsuale
integrazione regionale	*22 programmi; 933 n all.*		fine lavori dichiarata 2008-2011
LOMBARDIA PRERP 2007-2009		**512.786.612**	
Recupero / realizz. / acquisii. alloggi famiglie accesso ERP	164 interventi 3.637 all.+1.384 p. letto	**163.000.000**	
AQST 2007-2008	164 interventi **2.738 all. + 86 p letto** 66% c. sociale; 33% c. moderato	**100**	accordi quadro sottoscritti gen 08 I.L. 2007-08; F.L. 2008-09
Sostegno alla persona Fam. deboli / a reddito medio basso		**254.896.212**	
Fondo Sostegno Affitto (FSA) *anno 2007 - 8° edizione*	210.000 fam. previste	fin. dopo scadenza	scadenza dom. nov 2008
Contributo acquisto prima casa *anno 2007 - 7° bando*	4.000 fam. beneficiate	fin. dopo scadenza	contributi dopo giu 2008
Recupero urbano Fam. deboli / a reddito medio basso		**70.500.000**	
Contratti di Quartiere 2 *2° programma regionale*	46 manifestazioni di interesse presentate; 22 nella pv Milano	fin. in corso	conclusa fase esplorativa
LAZIO Programmi in corso		**642.685.522**	
Recupero / realizz. / acquisii. alloggi famiglie accesso ERP	nd	**313.172.590**	
Edilizia sovvenzionata ATER	*nd*	*nd*	*nd*
"20.000 abitazioni in affitto" POR	1.947 alloggi	*nd*	*nd*
Recupero / realizzazione alloggi famiglie a reddito medio basso		**142.000.000**	
Edilizia agevolata	1.024 società ammesse fin.	fin. dopo scadenza	graduatorie definitive marzo 2008
Autorecupero residenziale	*nd*	*nd*	*nd*

Sostegno alla persona		**31.386.401**	
Fam. deboli / a reddito medio basso			
Contributi straord. a favore dei soci di coop. edilizie in difficoltà economiche	831 dom. ammesse contributo	*nd*	*nd*
Fondo Sostegno Affitto (FSA)	*nd*	*nd*	*nd*
Recupero urbano		**156.126.532**	
Fam. deboli / a reddito medio basso			
Programmi Recupero Urbano		fin. dopo scadenza	
PRU comune di Roma	11 programmi		approvati; 1 bando pubbl.
Contratti di Quartiere 1	3 programmi	in corso	F.L. presunta 01/08/2004
Valmomtone (Rm)			av. lavori 20% a luglio 2006 *
Roma Pietralata vecchia	120 all. ristrutturazione		av. lavori 10% a luglio 2006 *
Ariccia.Albano	51 all. sperimentali		av. lavori 60% a luglio 2006 *
Contratti di Quartiere 1	4 programmi	in corso	lavori in corso
progr. regionale; integr. com.	no int. ed. resid. finanziati		
LAZIO Programmi avviati 2007		**707.338.159**	
Recupero / realizz. / acquisii. alloggi famiglie accesso ERP		**200.000.000**	
Manut. straordinaria e barriere arch.	programmazione in corso	fin. approvato	programm. esecutiva
Costruzione nuove abitazioni	programmazione in corso	fin. dopo scadenza	ripartizione fondi
Piano straordinario emergenza abitativa	79 comuni, compresa Roma 45.808 alloggi; 42.369 RM e pv	in attesa di finanziamento	fabbisogno complessivo 2008-10
Recupero / realizzazione alloggi famiglie a reddito medio basso		**243.000.000**	
Edilizia agevolata		fin. dopo scadenza	graduatorie definitive marzo 2008
Recupero urbano		**264.338.159**	
Fam. deboli / a reddito medio basso			
Recupero e risanamento delle abitazioni nei centri storici minori (< 10.000 ab)	299 comuni finanziati	fin. assegnati	fin. assegnati ai comuni
Contratti di Quartiere 2	16 programmi	fin. assegnati	I.L. 15 marzo 2008 protocollo intesa Min 15.03.07
Frosinone Cavone, Latina Scalo, Latina Nicolosi, Sora (FR), Alatri FR, Civitacastellana (VT), Rieti/Villa reatina, Lenola (LT), RM Primavalle, Monterotondo (RM), RM Corviale, RM Tor Marancia, Albano Laziale, RM Quarticciolo			
Contratti di Quartiere 2	13 programmi	*nd*	*nd*
programma regionale			
S. Lorenzo, Tufello, Tiburtino III, S. basilio, Villa gordiani, La Rustica, Torre Maura, Largo Spartaco, Vill. Olimpico, Quartaccio, Bravetta, Trullo, Laurentino			
LAZIO Programmi previsti 2008		**7.000.000**	
Recupero / realizz. / acquisii. alloggi famiglie accesso ERP		**2.000.000**	
Sportelli per l'emergenza abitativa		fin. previsto L. fin. Reg. 2008	
Sportelli territoriali delle Ater		fin. previsto L. fin. Reg. 2008	
Sostegno alla persona		**5.000.000**	
Fam. deboli / a reddito medio basso			
Contributo acquisto prima casa		fin. previsto L. fin. Reg. 2008	
CAMPANIA Programmi in corso		**649.770.111**	**meno del 5%**
Recupero / realizz. / acquisii. alloggi famiglie accesso ERP		**97.837.679**	
Edilizia sovvenzionata	*nd*	*nd*	*nd*
Degrado abitat. eliminazione all. precari	*nd*	*nd*	*nd*
Progetto "Vesuvia" delocalizzazione	*nd*	*nd*	*nd*

"20.000 abitazioni in affitto" POR	1.400 alloggi	*nd*	*nd*
Recupero / realizzazione alloggi famiglie a reddito medio basso		**258.228.450**	
Edilizia agevolata		fin. dopo scadenza	procedura concorsuale
Realizzazione posti alloggio utenti temporanei		**33.362.000**	
Piano reg. edilizia universitaria	4.280 posti alloggio	*nd*	*nd*
Sostegno alla persona Fam. deboli / a reddito medio basso		**72.387.669**	
Contributo acquisto prima casa	*nd*	*nd*	*nd*
Fondo Sostegno Affitto (FSA)	*nd*	*nd*	*nd*
Recupero urbano Fam. deboli / a reddito medio basso		**187.954.313**	
Programmi Recupero Urbano	*nd*	*nd*	*nd*
Programmi Riqualificaz. Urbana	*nd*	*nd*	*nd*
Degrado periferie	*nd*	*nd*	*nd*
Recupero facciate centri storici	*nd*	*nd*	*nd*
Contratti di Quartiere 1	4 programmi	in corso	
Torre Annunziata (Na)	300 all. demolizione e ricostruzione		F.L. presunto 21/10/2008 av. Lav. 20% al luglio 2006 *
Avellino	169 all. Ristrutturazione edilizia		F.L. presunta 25/08/2005 av. Lav. 90% al luglio 2006 *
Napoli Ponticelli	536 all. Recupero		F.L. presunta 04/12/2004 av. Lav. 90% al luglio 2006 *
Castellammare di Stabia			av. Lav. 10% al luglio 2006 *
Contratti di Quartiere 2	12 programmi	fin. assegnati	I.L. 16 marzo 2008
Ariano Irpino (Av), Napoli - Pianura, Somma Vesuviana (Na), Torre Annunziata (Na), Benevento, Nola (Na), Atrani, Cava de Tirreni, Salerno, San Lorenzo Maggiore (Bn), Casal di Principe (Ce), Capua			Protocollo intesa Min 16.03.07
CAMPANIA Programmi avviati 07-08		**269.261.504**	
Recupero / realizzaz. / acquisiz alloggi famiglie accesso ERP		**269.261.504**	
Piano regionale per l'edilizia pubblica		fin. previsto L. fin. Reg. 2008	
Interventi recupero ed. patrimonio Iacp		fin. previsto L. fin. Reg. 2008	
programmi pilota IACP	5 interventi		fase concorsuale 03.08
Nola - Iacp Napoli		**50**	prot. Intesa 03/04/06 approvato prog. preliminare 05.07
Mirabella Edano - Iacp Avellino		*nd*	
Montesarchio - Iacp Benevento		*nd*	
S.M. Capua V. - Iacp Caserta		*nd*	
Castelnuovo Cilento - Iacp Salerno		*nd*	
Piano straordinario emergenza abitativa		fondi impegnati	programm. esecutiva

* dati Min. Infrastrutture, aggiornamento luglio 2006

Fonti: elaborazioni su dati vari (portali regionali e siti collegati, doc. regionali), 2008

I PROGRAMMI E LE AZIONI INNOVATIVE

In questo paragrafo vogliamo dar conto dei progetti e delle azioni innovative proposte in ambito abitativo sia a livello istituzionale, sia da associazioni della società civile.

Per innovazione intendiamo, in questa parte della ricerca, nuove proposte di strumenti economico-finanziari a supporto della fattibilità degli interventi, oppure nuove procedure di

coinvolgimento degli attori nel processo decisionale e dei residenti per la realizzazione dei programmi, come anche nuove tecniche proposte per la realizzazione di opere.
Esulano dal nostro campo di analisi le innovazioni tecniche a carattere ambientale, per le quali si rimanda alla Terza Parte (Abitare sostenibile).
Le informazioni sono state raccolte in forma non sistematica, ma lungo il percorso della ricerca, e non vengono qui proposte per approfondire gli elementi dei singoli progetti (che possono essere ulteriormente analizzati a partire dagli elementi base raccolti), ma per offrire un panorama delle nuove tendenze in atto a livello territoriale.

I temi su cui si cimentano le nuove proposte sono di carattere diverso, e vengono riassunti schematicamente nella Tabella 32.

Alcune iniziative interessanti cercano di rispondere alla esigenza di fattibilità di interventi complessi nell'attuale quadro della scarsità delle risorse pubbliche disponibili.

Studi e proposte pilota sono state realizzate in Lombardia e nel Lazio, con la costituzione di fondi immobiliari chiusi a scopo sociale (Fondo "Abitare sociale" a Milano e progetto "La Casa Possibile" a Roma), rivolti ad investitori istituzionali e gestiti da SGR. Lo scopo è quello di coinvolgere operatori e risorse economiche che agiscono nel mercato privato non speculativo per attuare programmi di edilizia abitativa rivolti principalmente all'affitto a canone moderato, utilizzando aree messe a disposizione a condizioni favorevoli dai comuni.
Anche in Campania l'interesse per la fattibilità di interventi urbani a carattere sociale è forte, e lo Iacp di Napoli, ad esempio, propone di attivare sinergie tra i soggetti pubblici, privati e le cooperative di costruzione per realizzare interventi a carattere misto (residenziale e servizi, mix sociale a livello abitativo), con il ruolo strategico dello Iacp, che si propone come garante della legittimità delle operazioni a livello urbanistico[11] e come unico destinatario dei finanziamenti regionali nonché coordinatore del processo.
Anche a livello puntuale sono in atto, nel Lazio, alcuni esperimenti per interventi con il ricorso alla formula del Project Financing: l'anticipazione dei capitali fornita dagli operatori privati nell'ambito di progetti che comprendono anche l'edilizia sovvenzionata viene recuperata attraverso la gestione dei servizi collettivi (il caso di 72 alloggi a Paliano) e dell'energia[12].

[11] Ci si riferisce alla possibilità di agire in variante ai piani vigenti contrattando con i comuni dell'hinterland napoletano la possibilità di localizzare interventi a prevalenza residenziale in compensazione, ad esempio, dell'aumento di valore delle aree conseguente alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici nel territorio comunale.
[12] In quest'ultimo caso si parla di costruzioni realizzate secondo i principi della bioedilizia e con impiego di impianti attivi per la produzione di energia.

Tab. 32 Programmi ed azioni innovative in campo abitativo. Regioni Lombardia, lazio e Campania

Programma	Ambiti innovativi	Contenuti ed obiettivi del programma	Soggetti coinvolti	Stato di attuazione
LOMBARDIA				
Fondo immobiliare sociale "Abitare sociale 1" Milano	**finanziario**	fondo immobiliare chiuso rivolto soltanto ad investitori istituzionali e gestito dalla SGR di Banca Intesa *obiettivi* Realizzare 1.000 residenze al costo di 1.100-1.300 euro/mq su aree di proprietà del comune di Milano messe gratuitamente a disposizione.	MAG 2 Finance comune di Milano	nd stato attuazione
Emergenza Dimora Milano, Bergamo	**finanziario sociale**	'Emergenza dimora' è un progetto focalizzato sull'emergenza abitativa. Prevede la realizzazione, privilegiando il recupero, di micro strutture destinate all'accoglienza e all'ospitalità, orientate a fornire risposte tem_ poranee per persone in difficoltà e bisogno *obiettivi* Riportare vicino alle comunità locali il problema dell'accoglienza Promuovere forme di attivazione locale e di responsabilizzazione diffusa a partire dalla valorizzazione delle risorse volontarie Rendere sostenibili le iniziative nel tempo, contenendo i costi e costruendo interesse e consenso verso il progetto nella popolazione	Fondazione Cariplo (promotore) Di.A.P. (Dipartimento di Architettura e Pianificazione) del Politecnico Milano Diocesi Ambrosiana/Caritas Congregazione della Misericordia Maggiore (Fondazione MIA) Bergamo	Fase preliminare, individuati a Milano e a Bergamo 14 immobili
Contratto di quartiere Vigevano (PV) quartiere Pietrasana	**sociale**	Costituzione di cooperative e micro imprese Di gestione e manutenzione. Formazione professionale e cantieri scuola. Creazione di un centro, sede delle coop. (ad es. Banca del Tempo Impresa).	Ministero del Lavoro; Regione Lombardia; ALER; Parco del Ticino; ASL; ASM Vigevano; AUSER; Caritas Ambrosiana; Istituti scolastici; cooperative e imprese sociali; privati e imprenditori locali	stato di avanzamento lavori al 60% nel luglio 2006
	edilizio	Realizzazione di una residenza protetta per anziani e di alloggi attrezzati con dotazioni specializzate		
	ambientale	Riduzione del consumo d'acqua negli alloggi. Riutilizzo acque meteoriche per irrigazione. Riduzione dispersioni termiche e consumi energetici. Costruzione di una rete di teleriscaldamento a biomassa legnosa e cogenerazione. Uso di un impianto a raffrescamento passivo per il centro polifunzionale.		
Autocostruzione in affitto Lombardia	**edilizio sociale**	Per Autocostruzione in affitto si intende "costruire insieme" ovvero coinvolgere i futuri destinatari all'intero processo di realizzazione della nuova casa. Gli "autocostruttori" al termine dei lavori potranno scegliere di abitare la nuova casa prima come affittuari pagando un canone sostenibile oppure, dopo 10 anni, come proprietari (riscatto).	Regione Lombardia Aler MI privati cittadini	3 Bandi 3 cantieri avviati
Società cooperativa Dar casa Milano	**sociale**	Cooperative di abitazione che operano nell' acquisto e gestione di alloggi da locare a canone moderato, nella costruzione di		attività in corso

Associazione Casa Amica Bergamo		alloggi per proprietà a basso costo e nell' accompagnamento al mutuo. *obiettivi* Ricercare alloggi dignitosi a basso costo da affittare a tutti coloro, lavoratori italiani e stranieri, che non possono sostenere affitti sul mercato libero.		
LAZIO				
Fondo immobiliare sociale **progetto "La Casa Possibile"**	**finanziario**	fondo immobiliare chiuso rivolto esclusiva_ mente ad investitori istituzionali e gestito dalla SGR Fimit. Il comune conferisce al fondo le aree di sviluppo ottenendo la valorizzazione del proprio patrimonio e rendimento da gestione *obiettivi* Mira alla realizzazione di nuova offerta abitativa destinata a diverse categorie di soggetti: famiglie a reddito medio-basso, studenti, lavoratori atipici.	investitori istituzionali mercato Comune di Roma Università Roma 3	nd stato attuazione
alloggi a Paliano (FR)	**finanziario**	realizzazione di 72 alloggi, di cui 24 di edilizia sovvenzionata, 48 di edilizia convenzionata-agevolata, urbanizzazioni e servizi. *obiettivi* Coinvolgere promotori privati nella realizzazione di interventi residenziali a finalità sociale	Regione Lazio Comune di Paliano Ater Frosinone	Accordo di programma 03.07 scadenza bando 31.12.07
Autorecupero residenziale	**edilizio sociale ambientale**	recupero di immobili inutilizzati/degradati da destinare, con cambiamento di destinazione d'uso, ad edilizia residenziale pubblica *obiettivi* Coinvolgere apposite cooperative di soci nel recupero Aumentare la dotazione ERP Recuperare patr. pubblico con criteri di sostenibilità ambientale	Regione Lazio coop. di autorecupero	Legge Regionale 1998 nd stato attuazione
CAMPANIA				
Monitoraggio statica fabbricati Iacp Napoli	**edilizio tecnologico**	Realizzazione di infrastruttura tecnologica e di servizio (sensori in rete) per il monitoraggio ed il controllo di gestione degli edifici pubblici con problemi statici	Regione Campania Iacp Napoli	Del. C.d.A. n. 56/797 del 02.2007 Del. C.d.A. n. 61/820 del 04.2007 richiesta finanziamento alla Regione
Progetti pilota quartieri Iacp Nola (NA) Mirabella Edano (AV) Montesarchio (BN) S.M. Capua V. (CE) Castelnuovo Cilento (SA)	**edilizio tecnologico ambientale**	Conseguimento della qualità della progettazione urbana ed architettonica, ambientale ed energetica Miglioramento dell'integrazione con il contorno urbano Studio approfondito delle tipologie di alloggi Valorizzazione dei luoghi volti alla socialità e degli spazi per attezzature collettive	Regione Campania Iacp Napoli	fase concorsuale 03.08 approvato prog. preliminare 05.07

Fonti: elaborazioni su dati vari (portali regionali e siti collegati, doc. regionali), 2008

A livello di innovazione nelle procedure di coinvolgimento degli attori del processo decisionale e dei residenti per la realizzazione dei programmi, sicuramente tutta l'esperienza dei Contratti quartiere può essere considerata un campo di sperimentazione

per l'attivazione di analisi e procedure intese a coinvolgere gli utenti finali, ovvero i residenti dei quartieri interessati dai programmi, nelle varie fasi di attuazione degli interventi: dalla rilevazione delle esigenze, alla messa a punto del progetto, al coinvolgimento diretto nella realizzazione delle opere con la formazione professionale e la costituzione di micro imprese e cooperative in loco.
Laddove i Contratti di quartiere sono stati assunti ed ulteriormente elaborati a livello regionale e comunale (Lombardia e Lazio), ci sono, in corso, interessanti esperienze di progettazione partecipata e di programmazione integrata in ambito urbano. Da notare, rispetto a quest'ultimo argomento, l'impegno del Comune di Roma applicato al tema delle periferie, con un Dipartimento, il XIX, dedicato proprio alle Politiche per lo Sviluppo ed al Recupero delle Periferie.

Anche i programmi di autocostruzione in affitto, in Lombardia, e di autorecupero residenziale, nel Lazio, rispondono alla logica del coinvolgimento diretto degli utenti finali, questa volta nelle operazioni di costruzione o di recupero vero e proprio degli alloggi. Nel primo caso il programma è rivolto all'affitto a canone sostenibile, e prevede la possibilità del riscatto dopo 10 anni; è stato avviato nel 2005 e sono stati già realizzati i primi alloggi. Nel secondo caso la legge di riferimento è del 1998, e prevede il coinvolgimento di apposite cooperative di soci nel recupero di immobili inutilizzati e degradati da destinare, con cambiamento di destinazione d'uso, ad edilizia residenziale pubblica. Non è noto, al momento, lo stato di attuazione del programma.

Ancora dal punto di vista della sperimentazione sociale, di particolare interesse appaiono le esperienze delle cooperative sociali che operano, a livello locale, nel settore abitativo. Si tratta spesso di cooperative che acquistano, costruiscono e gestiscono alloggi da affittare a canone moderato, oppure si offrono come garante finanziario per il cosiddetto "accompagnamento al mutuo". Svolgono un ruolo molto importante di supporto e consulenza per le fasce deboli della popolazione, con particolare riguardo alla categoria dei lavoratori immigrati, e la loro proliferazione nelle province lombarde[13] testimonia l'urgenza del problema abitativo per le fasce deboli e la scarsa efficacia dell'operato istituzionale.

Infine un accenno alle proposte innovative in ambito tecnico per la realizzazione e la manutenzione del patrimonio residenziale.
La maggior parte di queste proposte riguarda l'introduzione di metodi e tecnologie per la riduzione dell'impatto ambientale ed il risparmio energetico, e dunque non vengono descritte in questa sezione della ricerca.
Riguardo invece ad aspetti particolari, si segnala il programma di monitoraggio della statica dei fabbricati residenziali pubblici proposta dallo Iacp di Napoli, consistente nell'applicazione di sensori sui fabbricati ad alto rischio (collegati in rete con un sistema di monitoraggio elettronico), e finalizzato alla prevenzione delle emergenze ed alla ottimizzazione delle risorse indirizzate alla manutenzione ERP.

[13] Tra tutte citiamo la società cooperativa Dar casa di Milano e l'Associazione Casa Amica di Bergamo.

LA RISPONDENZA DELLE POLITICHE REGIONALI ALLE EMERGENZE ABITATIVE

Appare utile, a conclusione degli argomenti sin qui affrontati, trarre alcune considerazioni finali ed esprimere un giudizio comparativo tra le politiche abitative delle tre regioni analizzate. Tale giudizio, sintetizzato nelle Tabelle 13 e 14, esplicita una valutazione qualitativa in funzione di alcuni criteri individuati come prioritari ed è naturalmente condizionato dal sistema delle informazioni disponibili utilizzato per l'analisi.

Dalla lettura dei principali caratteri della programmazione di settore (Tab. 33), emergono situazioni estremamente differenziate.

La Lombardia si distingue per l'organicità e la completezza della programmazione, per la diversificazione e l'innovazione dei programmi, per il buono stato di attuazione di questi ultimi e per l'ottimo sistema informativo pubblico. Riguardo ai finanziamenti impegnati, essi sono molto consistenti, seppure in forte diminuzione nell'ultimo triennio.

Il Lazio, a fronte di finanziamenti complessivi inferiori a quelli lombardi ma sempre consistenti ed in tendenziale aumento, mostra un'impostazione programmatica più tradizionale, ma soprattutto ritardi nell'attuazione dei programmi ed un sistema informativo pubblico carente. Dal panorama regionale emerge l'esperienza della programmazione complessa in ambito urbano, che trova principalmente in Roma un comune attento alla sperimentazione sui temi del recupero delle periferie e della progettazione partecipata.

Anche la Campania opera attraverso un'impostazione programmatica tradizionale, senza piano pluriennale di settore. I finanziamenti impegnati sono inferiori a quelli delle altre regioni, ma comunque significativi, è invece l'efficacia dei programmi ad essere gravemente compromessa da forti ritardi in fase attuativa. Molto scarso anche il sistema informativo pubblico, che presenta solo informazioni sporadiche sui programmi abitativi.

Un aspetto importante su cui soffermare l'attenzione riguarda il grado di rispondenza delle politiche regionali ai fabbisogni abitativi (Tab. 34).

In Lombardia, a fronte di valori della domanda potenziale in linea con il dato medio nazionale (79% della domanda sociale insoddisfatta), emergono criticità abitative legate principalmente alla forte presenza di stranieri residenti. Acuiscono il disagio l'insufficienza dei posti letto per studenti e la presenza di oltre 500mila giovani sopra ai 25 anni residenti nella famiglia di origine.
La rispondenza delle politiche al fabbisogno della domanda potenziale (sociale e a reddito medio basso) appare complessivamente buona, seppure in peggioramento nell'ultimo piano pluriennale. Sostanziano questo giudizio l'entità dei finanziamenti impegnati per le politiche indirizzate alle fasce deboli e a reddito medio basso, ed il sostanziale equilibrio tra programmi attivati e fabbisogni espressi. Da notare, nell'ultimo PRERP 2007-2009, lo spostamento dell'attenzione e degli impegni finanziari verso le politiche di housing sociale, a scapito dei programmi per le fasce più deboli, ed il ritardo nell'attuazione dei programmi per queste ultime fasce sociali.

Riguardo alla rispondenza delle politiche alle criticità abitative, risulta che la disattenzione verso i problemi delle fasce più deboli è particolarmente evidente verso alcuni segmenti della popolazione. Il caso più importante è quello degli immigrati: a fronte di una domanda molto pressante su tutto il territorio regionale, non compaiono programmi specifici nell'ultimo PRERP e quelli avviati sono in ritardo nell'attuazione. L'esigenza sociale è tale che, a fronte di una carenza nella risposta istituzionale, sono sorte iniziative promosse dal cosiddetto "terzo settore" della società civile: gli esempi della Società cooperativa casa Dar a Milano e dell'Associazione Casa Amica di Bergamo testimoniano solo alcune delle iniziative volte alla risoluzione dei maggiori problemi abitativi per le fasce deboli, con particolare attenzione verso quelle dei lavoratori immigrati.

Nel Lazio la domanda potenziale appare in linea o inferiore al dato medio nazionale (64% della domanda sociale insoddisfatta), mentre emergono criticità abitative legate ancora alla forte presenza di stranieri, soggiornanti piuttosto che residenti. Altri elementi critici sono l'insufficienza dei posti letto per studenti, superiore a Roma rispetto al dato milanese (92% contro 88%) e la presenza di 300mila giovani sopra ai 25 anni residenti nella famiglia di origine.
La rispondenza delle politiche al fabbisogno della domanda potenziale è sufficiente, con un impegno finanziario indirizzato alle fasce deboli e a reddito medio basso inferiore a quello lombardo ma comunque consistente, ed in sostanziale equilibrio tra programmi attivati e fabbisogni espressi. Gravano, sul giudizio complessivo, i ritardi nell'attuazione dei programmi in corso e la scarsa attenzione per le politiche di sostegno alla persona.
Quest'ultimo aspetto contribuisce anche a determinare un giudizio negativo sulla rispondenza delle politiche alle criticità abitative, poiché insufficienti appaiono i programmi indirizzati alle nuove famiglie (già formate o potenziali). Anche riguardo alla categoria degli stranieri, residenti e soggiornanti, particolarmente concentrati nella capitale, non si registrano iniziative programmatiche di medio respiro che non assumano carattere emergenziale.

La Campania presenta, tra le tre regioni analizzate, le condizioni abitative più critiche: una domanda potenziale superiore al dato medio nazionale (81% della domanda sociale insoddisfatta), una consistenze presenza di famiglie a reddito medio basso, un patrimonio residenziale pubblico fortemente compromesso dal punto di vista statico e dell'obsolescenza tecnologica e funzionale. Il tutto entro il quadro di una regione dove l'incidenza della povertà relativa è al 21%, contro l'11% del dato medio nazionale. Ulteriori elementi di criticità sono l'estrema insufficienza dei posti letto per studenti a Napoli (95% della domanda fuori sede insoddisfatta) e la presenza di 340mila giovani sopra ai 25 anni residenti nella famiglia di origine. Al contrario di Lazio e Lombardia, i dati della presenza di stranieri e del tasso di anzianità della popolazione risultano sensibilmente inferiori alla media nazionale.
La rispondenza delle politiche al fabbisogno della domanda potenziale appare insufficiente, sia per l'impegno finanziario indirizzato alle fasce deboli e a reddito medio basso, inferiore a quello delle altre regioni analizzate, ma soprattutto per i gravi ritardi

nell'attuazione dei programmi in corso. Risulta invece un sostanziale equilibrio tra programmi attivati e fabbisogni espressi.
Il giudizio è parzialmente mitigato dagli intendimenti recenti espressi dalla dirigenza regionale, che sembrano indirizzati ad affrontare l'imprescindibile questione del ritardo attuativo degli interventi, che vanifica ogni sforzo programmatorio e legislativo in campo abitativo.
Questo aspetto determina un giudizio negativo anche riguardo alla rispondenza delle politiche nei confronti delle criticità abitative, poiché insufficienti, ma soprattutto largamente inevasi, appaiono i programmi indirizzati all'ampliamento ed alla manutenzione del patrimonio pubblico e quelli per l'edilizia studentesca. Anche riguardo alle politiche di sostegno alla persona, particolarmente indirizzate ai giovani ed alle nuove famiglie, le iniziative in corso stanziano finanziamenti modesti (72 milioni) a fronte di una domanda molto consistente.

Tab. 33 Giudizio comparativo sui programmi abitativi di Lombardia, Lazio e Campania. Caratteri generali della programmazione

organicità e completezza della programmazione	finanziamenti complessivi impegnati	stato di realizzazione dei programmi	trasparenza delle informazioni
LOMBARDIA			
BUONO Piano triennale di settore Diversificazione ed innovazione nelle tipologie dei programmi	**MOLTO BUONO in peggioramento** 1.275 migliaia euro 2002-04 512 migliaia euro 2007-09	**BUONO** PRERP 02-04 in ultimazione PRERP 07-09 in avviamento	**OTTIMO** informazioni pubbliche complete ed aggiornate
LAZIO			
SUFFICIENTE No piano pluriennale di settore Diversificazione nelle tipologie dei programmi	**BUONO in miglioramento** 642 migl. euro progr. in corso 707 migl. euro progr. avviati 2007	**SCARSO** progr. in corso ritardi attuativi	**SCARSO** informazioni pubbliche incomplete manca attuazione programmi
CAMPANIA			
SUFFICIENTE No piano pluriennale di settore Diversificazione nelle tipologie dei programmi	**SUFFICIENTE** 649 migl. euro progr. in corso 209 migl. euro progr. avviati 2007-08	**MOLTO SCARSO** progr. in corso gravi ritardi attuativi	**MOLTO SCARSO** informazioni pubbliche sporadiche manca attuazione programmi

Fonti: elaborazioni su dati vari (portali Min. Infrastrutture e regionali, doc. regionali), agg. Marzo 2008

Tab. 34 Giudizio comparativo sui programmi abitativi di Lombardia, Lazio e Campania. Rispondenza delle politiche ai fabbisogni

fabbisogno potenziale Dom. sociale / medio-bassa	criticità abitative categorie del disagio	grado di rispondenza delle politiche al fabbisogno	grado di rispondenza delle politiche alle criticità
LOMBARDIA			
79% dom sociale insoddisfatta	7,6% residenti stranieri	BUONO in peggioramento	**insufficienti** le politiche per immigrati
in media nazionale	molto superiore alla media nazionale	1.227 mil euro	(pochi programmi, in ritardo attuativo)
26% redd. MB su pop. affitto	8,9% soggiornanti stranieri	pol per fasce deboli dal 2002	**parziali** le risposte per gli studenti
in media nazionale	superiore alla media nazionale	ritardi nell'attuazione pol. x fasce deboli	(programmato 8% nuovi posti letto)
domanda MB 38% della sociale	88% posti letto studenti mancanti (MI)	506 mil euro	**efficaci** le politiche per famiglie giovani
	30.447 posti letto mancanti	pol per fasce medio basse dal 2002	697 mil euro
	521.000 giovani over 25 in famiglia	rispondenza delle politiche ai fabbisogni	pol sostegno alla persona dal 2002
	anziani over 65 e 85 in media nazionale	dal 2002 ad oggi	
		spostamento verso housing sociale 07-09	
LAZIO			
64% dom sociale insoddisfatta	6% residenti stranieri (6,9% RM)	SUFFICIENTE	**insufficienti** le politiche per immigrati
inferiore alla media nazionale	in media nazionale	515 mil euro	(no programmi specifici)
32% redd. MB su pop. affitto	9,1% soggiornanti stranieri	pol per fasce deboli progr. in corso	**insufficienti** politiche per fam. giovani
in media nazionale	superiore alla media nazionale	421 mil euro	36 mil euro
domanda MB 73% della sociale	92% posti letto studenti mancanti (RM)	pol per fasce medio basse dal 2002	pol sostegno alla pers. progr. in corso
	30.729 posti letto mancanti	ritardi nell'attuazione	
	303.000 giovani over 25 in famiglia	rispondenza di politiche a fabbisogni	
	anziani over 65 e 85 in media nazionale	progr. in corso	
		importanza crescente recupero urbano	
CAMPANIA			
81% dom sociale insoddisfatta	21% povertà relativa	INSUFFICIENTE in miglioramento	**insufficienti** le politiche ERP
superiore alla media nazionale	molto superiore alla media nazionale	381 mil euro	(grave ritardo attuativo)
33% redd. MB su pop. affitto	1,7% residenti stranieri	pol per fasce deboli progr. in corso	**parziali** le risposte per gli studenti
in media nazionale	molto inferiore alla media nazionale	289 mil euro	(programmato 58% nuovi posti letto;
domanda MB 68% della sociale	2,9% soggiornanti stranieri	pol per fasce medio basse dal 2002	grave ritardo attuativo)
	molto inferiore alla media nazionale	gravi ritardi nell'attuazione	**insufficienti** politiche per fam. giovani
	95% posti letto studenti mancanti (NA)	rispondenza delle politiche ai fabbisogni	72 mil euro
	superiore alla media nazionale	dal 2002 ad oggi	pol sostegno alla pers. progr. in corso
	7.393 posti letto mancanti	finanziamento emergenza classi deboli	
	343.000 giovani over 25 in famiglia		
	anziani over 65 e 85 inf. media nazionale		

Fonti: elaborazioni su dati vari (portali Min. Infrastrutture e regionali, doc. regionali), agg. Marzo 2008

BIBLIOGRAFIA DI RIFERIMENTO

- ✓ Ance, *La necessità di una politica abitativa per lo sviluppo e il benessere sociale del Paese*, IX Convegno giovani imprenditori edili, Roma, novembre 2007.
- ✓ Cresme, *Il mercato delle costruzioni 2007. XIV rapporto congiunturale*, ottobre 2006.
- ✓ Federcasa, *Le riforme degli enti di edilizia residenziale pubblica*, Report, Roma 2005.
- ✓ Federcasa, *Tavolo di concertazione. Indicazioni di Federcasa*, Report, Roma, aprile 2007.
- ✓ Graziani A., *Disagio abitativo e nuove povertà*, Alinea, Firenze, 2005.
- ✓ Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti Direzione generale delle aree urbane e dell'edilizia residenziale*, Contratti di Quartiere - Programmi per la riqualificazione di insediamenti urbani degradati*, Roma, Edilizia Popolare, 2001.
- ✓ Nomisma, *La condizione abitativa in Italia*, Roma, settembre 2007.
- ✓ Ranci C., *Le nuove disuguaglianze sociali in Italia*, Il Mulino, Bologna, 2002.

SITOGRAFIA

- ✓ www.aler.mi.it
- ✓ www.alersistemamilano.it
- ✓ www.aterroma.it
- ✓ www.casa.regione.lombardia.it
- ✓ www.comune.roma.it
- ✓ www.corteconti.it
- ✓ www.cresme.it
- ✓ www.federcasa.it
- ✓ www.iacp.napoli.it
- ✓ www.infrastrutturetrasporti.it
- ✓ www.istat.it
- ✓ www.regione.lazio.it
- ✓ www.regione.campania.it
- ✓ http://camera.ancitel.it/