

I Comuni e la questione abitativa

Le nuove domande sociali,
gli attori e gli strumenti operativi

Seconda edizione febbraio 2010



I Comuni e la questione abitativa

Le nuove domande sociali,
gli attori e gli strumenti operativi

Seconda edizione febbraio 2010

Si ringraziano i Comuni che hanno preso parte
alla rilevazione delle esperienze territoriali.



Questa pubblicazione è stata realizzata da Cittalia - Fondazione Anci ricerche
nell'ambito del progetto "Piano di ricerche IFEL" su incarico della Fondazione IFEL.

Progetto grafico: BACKUP comunicazione - Giuliano Vittori, Pasquale Cimaroli, Claudia Pacelli

Indice

Introduzione / 5

Premessa / 7

La questione abitativa in Italia: un freno allo sviluppo / 7

Le politiche abitative / 8

La normativa: gli sviluppi più recenti / 10

Parte prima - La domanda abitativa

1. Il mercato della casa in Italia / 19

Proprietari di casa e famiglie in affitto / 19

Costo degli affitti e incidenza sul reddito / 21

L'edilizia popolare e i suoi limiti / 27

I cambiamenti in atto nel mercato immobiliare / 29

2. Le domande sociali dell'abitare / 31

L'emergenza abitativa assoluta / 31

La vasta "area grigia" del disagio abitativo / 33

La povertà relativa ed assoluta / 34

La vulnerabilità familiare / 37

L'immigrazione / 39

I giovani / 40

Gli studenti universitari fuori sede / 43

La mobilità abitativa per motivi di lavoro / 43

Le città e la questione abitativa / 44

Parte seconda - Il social housing

1. Cos'è il social housing / 49

2. L'edilizia residenziale sociale e l'alloggio sociale nella normativa / 49

3. Le novità del *social housing* sotto il profilo economico finanziario / 50
4. Il *social housing* sotto il profilo delle politiche sociali / 51
5. I diversi significati attribuiti al *social housing* in Italia / 52
6. In sintesi, quattro “pilastri” del *social housing* / 53

Parte terza - **Esperienze di social housing in Italia**

1. **Esperienze di social housing in Italia / 57**
 - Reggio Calabria: l’Agenzia Nazionale per l’Amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata / 59*
 - Comune di Alessandria / 61*
 - Comune di Ancona / 65*
 - Comune di Brescia / 69*
 - Comune di Crema / 72*
 - Comune di Parma / 77*
 - Comune di Reggio Emilia / 82*
 - Comune di Torino / 91*
 - Provincia Autonoma di Trento / 102*
 - Comune di Venezia - Mestre / 104*

Bibliografia e Webgrafia / 107

Introduzione

L'alta percentuale delle famiglie italiane proprietarie di casa ha relegato, a lungo, la questione abitativa ai margini delle agende politiche, nazionali e locali.

Da qualche anno, però, la questione abitativa ha assunto una nuova centralità. Il mercato immobiliare, infatti, risponde con sempre maggiore difficoltà ai fabbisogni, non solo delle fasce sociali più deboli, ma investe una sempre più ampia "fascia grigia": persone sole, nuclei familiari monogenitori, giovani coppie, lavoratori precari, immigrati, studenti, anziani soli,

L'emergenza abitativa è sempre più determinata, così, non tanto dalla domanda di alloggi di chi non ha una casa in cui vivere, ma da chi ha una casa e paga, con sempre maggiore difficoltà, un canone di affitto (o una rata di mutuo). Al progressivo aumento dei costi per l'acquisto e l'affitto delle case si è associato un generale impoverimento delle famiglie, con la conseguenza che è cresciuto il numero di quanti incontrano difficoltà nel sostenere le spese per il mantenimento della propria abitazione. È così cresciuta la domanda di quelle famiglie che hanno un reddito troppo alto per l'edilizia residenziale pubblica ma troppo basso per accedere al mercato degli affitti e della proprietà.

Data la stretta connessione tra questione abitativa, coesione sociale e crescita, delle aree urbane in particolare, le politiche di *social housing* sono incoraggiate a livello europeo quale motore della trasformazione urbana al fine di assicurare uno sviluppo sostenibile alle città e di stimolare una maggiore coesione economico-sociale dei suoi abitanti. L'attuale fase recessiva dell'economia ha ulteriormente acuito la questione abitativa, amplificando la necessità di un intervento congiunto di istituzioni pubbliche da un lato, e di istituzioni private e soggetti non profit dall'altro.

Questa seconda edizione presenta un aggiornamento della domanda abitativa in Italia e delle esperienze di *social housing* realizzate dai Comuni.

Il documento è articolato in tre parti: la prima analizza i nodi salienti della domanda sociale di abitazione, mentre la seconda si concentra sul tema del *social housing*. Nel testo si sottolinea come quest'ultimo non possa rappresentare, da solo, la risposta alla questione abitativa ma debba essere compreso all'interno di una più ampia politica multilivello. La terza parte, infine, è dedicata alla presentazione di alcune esperienze avviate, ed in corso, nei Comuni italiani per contrastare il disagio abitativo.

L'augurio è che questa nuova pubblicazione, come già la precedente, possa diventare un utile strumento di conoscenza per tutti coloro che, a diverso titolo, sono impegnati sul tema.

Premessa

1. La questione abitativa in Italia: un freno allo sviluppo

Un numero crescente di persone e di famiglie è oggi direttamente toccato, in Italia, dal problema della casa; e per molti di essi il problema assume i contorni di una vera e propria emergenza.

Affrontare la questione abitativa significa, in primo luogo, rispondere alle aspettative di chi soffre direttamente della mancanza di un'abitazione dignitosa. Sarebbe riduttivo, tuttavia, pensare che la questione abitativa riguardi solo un numero limitato di persone: la percentuale di individui che si trova ad affrontare il problema legato alla mancanza di un'abitazione - adeguata e dignitosa - è in continua crescita.

La questione abitativa, incidendo sulla coesione sociale e sulla competitività, ha un impatto complessivo sullo sviluppo delle città e sulla crescita del paese. E' sufficiente a questo proposito ricordare:

- l'effetto della mancanza di abitazioni disponibili per la formazione delle nuove famiglie, con il conseguente ritardo nei processi di autonomizzazione dei giovani;
- l'effetto paralizzante della questione abitativa sul mercato del lavoro e in particolare sulla mobilità abitativa per motivi di lavoro;
- il blocco dell' "ascensore sociale", cui contribuisce l'indisponibilità di alloggi a prezzi ragionevoli per gli studenti universitari, nonché la difficoltà, per Università e Istituti di Ricerca, di attrarre "intelligenze" dall'Italia e dall'estero presso le proprie sedi;

- il crollo demografico che pone l'Italia tra i paesi con il più basso tasso di nascite in Europa.

Pochi accenni sono sufficienti a sottolineare, inoltre, come la questione abitativa rappresenti oggi una delle determinanti per la vita delle città e la loro coesione sociale:

- l'abbandono da parte dei residenti dei quartieri centrali delle città e l'aumento del pendolarismo, con la conseguente crescita di quartieri dormitorio nelle cinture delle aree urbane;
- le condizioni di sovraffollamento abitativo vissute in particolare da stranieri di recente immigrazione e il formarsi, nelle città, di enclaves monoculturali e mono-etniche;
- il dilagare del mercato nero degli affitti, con situazioni di illegalità diffusa;
- l'estendersi di baraccopoli e di alloggi di fortuna;
- il peso, talvolta determinante, giocato dall'aumento del costo degli affitti e dei mutui sui processi di impoverimento delle famiglie.

Dal punto di vista dei governi locali, non si può che rilevare come la questione abitativa condizioni il presente e il futuro delle città, giocando un ruolo cruciale nel ridisegno complessivo del tessuto urbano, nei suoi aspetti sociali, economici e demografici.

2. Le politiche abitative

In Italia vi è un alto numero di famiglie proprietarie di casa. Questo dato ha senza dubbio contribuito, per molti anni, alla mancata considerazione della questione abitativa nell'agenda politica nazionale. In presenza di un trend demografico stabile o in decremento, la questione abitativa è parsa piuttosto come un problema residuale di interesse di un numero di persone sempre più limitato⁽¹⁾. Dalla metà degli anni 90, alcuni fatti sono intervenuti a cambiare radicalmente la situazione:

¹ Segnali di un'inversione di rotta circa la mancata considerazione della centralità della questione abitativa nelle politiche nazionali si sono registrati a partire dalla legge Finanziaria 2008.

- l'aumento vertiginoso del prezzo delle case e degli affitti rispetto ai redditi e ai consumi delle famiglie⁽²⁾;
- la nuova domanda di case derivante dal forte aumento del numero di nuclei familiari (di dimensioni sempre più ridotte)⁽³⁾;
- una nuova e irruente domanda abitativa legata ai flussi migratori⁽⁴⁾.

Tabella 1 L'evoluzione dello stock abitativo, della popolazione, dei nuclei familiari e degli stranieri

	1961	1971	1981	1991	2001	2005
Stock abitazioni	14.214.000	17.434.000	21.937.000	21.937.000	27.292.000	28.328.000
In proprietà (%)	45,8	50,8	58,9	68	71,4	-
In affitto (%)	46,6	44,2	35,5	25,3	20	-
Altro titolo (usufrutto, etc,...) (%)	7,6	5,0	5,6	6,7	8,6	-
Produzione di nuove abitazioni (media annua)	-	-	*450.325	317.200	237.600	268.000
Numero di famiglie	-	15.981.177	18.632.000	19.909.000	21.811.000	22.339.000
Popolazione residente	50.624.000	54.137.000	56.557.000	56.778.000	56.996.000	58.462.375
Stranieri residenti	62.780	121.715	320.778	625.034	1.334.889	2.670.514

* Variazione media annua netta

Fonte: Cresme e Istat. Con l'eccezione del 2005, i dati sono riferiti ai Censimenti della popolazione e delle abitazioni. Presidenza del Consiglio dei Ministri, Unità di analisi strategica delle politiche di Governo, "Le politiche abitative in Italia: ricognizione e ipotesi di intervento" (2007)

2 Nel periodo 1998-2006 le quotazioni delle abitazioni usate sono aumentate complessivamente dell'87,5% in termini nominali e del 57,9% in termini reali - Nomisma, "Primo rapporto sul mercato immobiliare 2007".

3 In Italia negli anni 2000 si è registrata una straordinaria crescita del numero di nuclei familiari: dal 2001 al 2007, l'incremento annuo delle nuove famiglie è stato di 298mila unità. Fonte: "Quarto Rapporto Ancab Cresme sul mercato della casa in Italia", giugno 2009.

4 Si consideri a tal proposito che la popolazione straniera residente tra il 1° gennaio 2002 (1.356.590 stranieri residenti) e il 1° gennaio 2009 (3.891.295) è cresciuta del 186,8%. Fonte: Istat.

L'emergenza si è manifestata, sul territorio, con fenomeni quali l'aumento del numero di sfratti per morosità; la crescita, nelle aree urbane, di alloggi di fortuna e baraccopoli; la crescita di disagio sociale diffuso, di processi di indebitamento e di impoverimento delle famiglie: tutti fattori che hanno contribuito a far inserire di nuovo la questione abitativa all'interno dell'agenda nazionale.

Di fronte ad un problema complesso come quello abitativo è necessario mettere in campo una pluralità di interventi, con il coinvolgimento di tutti gli attori, anche in considerazione dei diversi target da raggiungere. La risposta al disagio abitativo non può che essere articolata lungo una strategia plurilivello, volta a:

- definire strumenti normativi e fiscali finalizzati innanzitutto a facilitare l'affitto, promuovendo il pieno utilizzo del consistente patrimonio sfitto esistente e l'emersione degli affitti in nero;
- potenziare il sostegno alle famiglie in condizioni di difficoltà economica e prevenire gli sfratti per morosità attraverso contributi per l'integrazione all'affitto (i buoni casa);
- promuovere interventi di riqualificazione e di rigenerazione urbana;
- conferire agli enti locali patrimonio immobiliare da rendere disponibile;
- rilanciare l'offerta abitativa per le fasce sociali più povere con l'edilizia residenziale pubblica a canoni sociali;
- facilitare l'accesso al mercato dell'affitto per famiglie in grado di pagare un affitto moderato attraverso il *social housing*.

3. La normativa: gli sviluppi più recenti

Tra il 2007 e il 2009 al livello nazionale sono stati assunti alcuni importanti provvedimenti sulle politiche abitative.

Il *Piano nazionale di edilizia abitativa*⁵⁾, ha definito sei linee di intervento per

⁵ Con il DPCM 16 luglio 2009 è stato approvato il Piano nazionale di edilizia abitativa, di cui all'art. 11 del Decreto legge 112, 25 giugno 2008, convertito con modificazioni nella legge 6 agosto 2008 n.133.

il tempestivo avvio di interventi prioritari e immediatamente realizzabili di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, soprattutto in quei Comuni in cui la domanda di alloggi sociali - risultante dalle graduatorie - è più alta. Attraverso la costruzione di nuove abitazioni o il recupero di quelle esistenti, il Piano mira ad incrementare l'offerta di abitazioni, da destinare prioritariamente alle categorie sociali svantaggiate, in particolare:

- a) i nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- b) le giovani coppie a basso reddito;
- c) gli anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- d) gli studenti fuori sede;
- e) i soggetti con sfratto esecutivo;
- f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della legge n. 9 del 2007⁽⁶⁾;
- g) gli immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale o da almeno cinque anni nella medesima regione.

Gli alloggi saranno realizzati con contributi statali, che copriranno fino al 30% dei costi di realizzazione, acquisizione o recupero se offerti in locazione a canone sostenibile, anche trasformabile in riscatto, per una durata di 25 anni, e fino al 50% del costo per quelli locati per una durata superiore ai 25 anni. Nel caso invece di alloggi di edilizia residenziale pubblica a canone sociale, l'onere a carico dello Stato potrà essere pari al costo di realizzazione. Gli alloggi saranno realizzati nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati.

Con decreto ministeriale del 18 novembre 2009, su uno stanziamento complessivo di 550 milioni di Euro⁽⁷⁾, sono stati ripartiti fondi per circa 200 mi-

6 L'articolo della legge fa riferimento a particolari categorie sociali per le quali sono sospese le procedure esecutive di rilascio dell'abitazione (conduttori con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento,..).

7 Lo stanziamento fa riferimento al Fondo per il programma straordinario di edilizia residenziale pubblica previsto dall'articolo 21 del Decreto legge 1 ottobre 2007 n. 159.

lioni di euro alle Regioni per l'avvio degli interventi, a partire da quelli di competenza degli ex IACP o dei Comuni, già inoltrati al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e caratterizzati da immediata fattibilità.

Per quanto riguarda i fondi immobiliari⁽⁸⁾, con il Piano nazionale di edilizia abitativa sono state avviate le procedure per la definizione delle modalità di partecipazione ad uno o più fondi immobiliari chiusi, le cui quote possono essere sottoscritte esclusivamente da investitori istituzionali di lungo termine. Questi fondi immobiliari dovranno servire a cofinanziare una rete di fondi o di altri strumenti finanziari destinati alla valorizzazione di aree urbane e alla realizzazione di alloggi sociali. Presso il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti è stato istituito un gruppo di lavoro, con rappresentanti delle Regioni e dei Comuni, per la definizione dei requisiti di tali fondi immobiliari, sulla base di alcuni criteri generali già inseriti nel Piano nazionale. Nel gennaio 2010 il gruppo di lavoro ha definito la bozza di regolamento dei fondi.

Il Piano per il rilancio dell'edilizia, proposto dal Governo e definito in un'intesa tra Stato e Regioni⁽⁹⁾, è finalizzato, invece, a fronteggiare la crisi economica mediante un rilancio dell'attività edilizia, tale da rispondere anche ai bisogni abitativi delle famiglie. L'intesa tra Stato e Regioni⁽¹⁰⁾ ha previsto l'impegno, da parte di queste ultime, di approvare, entro 90 giorni, proprie leggi in materia urbanistica per:

- regolamentare interventi - che possono realizzarsi attraverso piani/programmi definiti tra Regioni e Comuni - per migliorare anche la qualità architettonica e/o energetica degli edifici entro il limite del 20% della volumetria esistente di edifici residenziali uni-bi familiari;
- disciplinare interventi straordinari di demolizione e ricostruzione con ampliamento per edifici a destinazione residenziale entro il limite del 35% della volumetria esistente, per migliorare la qualità architettonica, l'efficienza energetica promuovendo l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili secondo criteri di sostenibilità ambientale;

8 Per un approfondimento, cfr. AA.VV, "Introduzione ai Fondi immobiliari per il social housing", Cittalia - Anci ricerche, 2008.

9 Provvedimento Conferenza Unificata 1 aprile 2009.

10 L'Intesa è stata sottoscritta il 31/3/2009.

- introdurre forme semplificate e celeri per l'attuazione degli interventi edilizi in coerenza con i principi della legislazione urbanistica ed edilizia e della pianificazione comunale. In questo ambito, per quanto riguarda gli aspetti di competenza dello Stato centrale, il Governo si è impegnato a presentare un apposito decreto di semplificazione.

Gli interventi edilizi non possono riferirsi ad edifici abusivi o ad edifici situati nei centri storici o in aree di inedificabilità assoluta.

A gennaio 2010, sono 17 le Regioni che hanno approvato proprie normative in materia. Si è in attesa del varo del decreto legge sulla semplificazione delle procedure.

A seguito del terremoto in Abruzzo, il Parlamento ha deciso di non rinviare ulteriormente l'introduzione della nuova normativa antisismica (che sarebbe dovuta entrare in vigore già dal 2004) e di renderla esecutiva a partire dal giugno 2009.

Tra le proposte all'esame del Parlamento, è da ricordare inoltre la proposta di legge di iniziativa del CNEL sulla istituzione di *Agenzie territoriali per l'abitare sociale*⁽¹¹⁾. A partire dalle esperienze già in atto in alcuni Comuni, la proposta mira alla istituzione di un fondo nazionale per sostenere la nascita di Agenzie territoriali per l'abitare sociale. Tali Agenzie, promosse da Regioni e Province autonome, in raccordo con gli enti locali, avrebbero lo scopo di intervenire sulle emergenze abitative, in particolare attraverso attività di intermediazione del mercato immobiliare, erogazione di assistenza, formazione e affiancamento all'utenza, acquisto e recupero edilizio di immobili residenziali. Le Agenzie sono concepite come organismi di diritto privato, senza fine di lucro, e possono essere promosse da enti pubblici o privati.

La proposta presentata dal CNEL, come accennato, si basa su una ricognizione effettuata su esperienze già in atto e ben radicate sul territorio. Si tratta di servizi promossi da organizzazioni non profit che possono avvalersi di una fitta rete di soci e partner, istituzionali e non.

L'*Agenzia per la casa di Bergamo*, ad esempio, nata del 1993, il cui scopo è incentivare l'incontro della domanda e dell'offerta di abitazioni in affitto a favore di persone in condizioni di disagio abitativo, conta tra i suoi soci fondatori la Provincia e il Comune di Bergamo, molti altri comuni sul territorio, la

11 Presentata nell'agosto 2009.

locale associazione dei costruttori edili, la Caritas, i sindacati, associazioni di immigrati e altre realtà del volontariato locale. Annovera tra i suoi partner la Fondazione Cariplo di Milano, l'Istituto per la ricerca sociale di Milano e la Camera di Commercio di Bergamo.

La *Fondazione La Casa di Padova*, nasce invece nel 2001 per volontà della Camera di Commercio di Padova, delle ACLI provinciali, della Cooperativa Nuovo Villaggio e di Banca Popolare Etica, con il sostegno della Diocesi di Padova e della Fondazione CARIPARO. Successivamente hanno aderito anche le province di Padova, Venezia e Rovigo, i Comuni di Camposampiero e di Vigonza e la Regione Veneto. La Fondazione promuove progetti volti a contrastare il disagio abitativo delle famiglie italiane e straniere residenti nel territorio, al fine di favorirne l'inserimento nel tessuto economico-produttivo della Regione Veneto. Tra le esperienze promosse dalla Fondazione vi è la *Casa a Colori di Dolo*, in provincia di Venezia. Una casa nata per accogliere, per periodi temporanei, persone in condizioni di difficoltà e, allo stesso tempo, per offrire accoglienza a turisti (famiglie, scolaresche,..) a prezzi moderati.

Una caratteristica delle Agenzie già attive al livello territoriale risiede nella capacità di svolgere una molteplicità di funzioni, da quelle strettamente immobiliari e finanziarie a quelle di carattere propriamente sociale.

La *cooperativa Dar-Casa di Milano* (la parola *dar* significa *casa* in lingua araba), nata nel 1991, con l'obiettivo di ricercare alloggi dignitosi a basso costo da affittare a lavoratori italiani e stranieri che non possono sostenere il costo degli affitti di mercato, attualmente gestisce 213 alloggi, di cui 40 di proprietà della cooperativa e 173 in affitto o comodato da enti pubblici⁽¹²⁾.

La *Società per l'affitto di Forlì e Cesena* si occupa, in particolare, di affrontare l'emergenza abitativa e di incrementare la dotazione di alloggi per lavoratori stranieri o provenienti da altre zone del paese che svolgono una regolare attività nel comprensorio forlivese. L'attività viene svolta mediante: l'acquisizione in locazione e la gestione di patrimoni immobiliari di proprietà pubblica e privata; la concessione di questi immobili ai lavoratori, sia come "posti letto", sia come alloggi per nuclei familiari, a seconda delle diverse esigenze; la gestione di un fondo di garanzia alimentato da fidejussioni bancarie o depositi cauzionali.

12 Dati aggiornati al 31 maggio 2009

L'Associazione Nuovi Vicini di Pordenone, promossa nel 2003 dalla Caritas diocesana, si è posta, tra gli altri obiettivi, quello di far incontrare la domanda e l'offerta di casa (in affitto) per fasce di popolazione socialmente vulnerabili e di formare gli operatori delle diverse agenzie attive sul territorio, al fine di sviluppare prassi e linee guida condivise. Proponendosi come laboratorio per l'innovazione delle politiche sociali, l'Associazione ha anche promosso attività formative mirate per gli operatori di questi servizi, i quali devono maturare competenze nuove, "a cavallo tra sociale e mercato", e sviluppare capacità di mediazione sociale.

Come si può osservare da questi brevi cenni, l'analisi delle esperienze già in campo sul territorio - sebbene presenti a tutt'oggi in modo frammentario sul territorio nazionale e concentrate prevalentemente nelle regioni del nord - può offrire indicazioni preziose per una legislazione che, partendo da un'attuazione avanzata del principio di sussidiarietà verticale e orizzontale, valorizzi la capacità di fare rete degli attori territoriali e di attivare mix di risorse pubbliche, private e non profit.

Per un esame più approfondito di altre esperienze di *social housing*, si rinvia alla terza parte di questa pubblicazione.

Parte prima:

La domanda abitativa

1. Il mercato della casa in Italia

Proprietari di casa e famiglie in affitto

In Italia la percentuale di proprietari di case è molto elevata: nel 2008, secondo i dati Istat⁽¹⁾, l'81,5% delle famiglie possiede la casa in cui vive⁽²⁾. Di queste, il 16,3% paga un mutuo, la cui rata mensile è mediamente pari a 465 euro. Un ulteriore studio di Nomisma evidenzia come il 37% dei 4,5 milioni di famiglie che nel 2009 sostenevano le spese per un mutuo dichiarò di avere difficoltà a rimborsare la rata mensile.

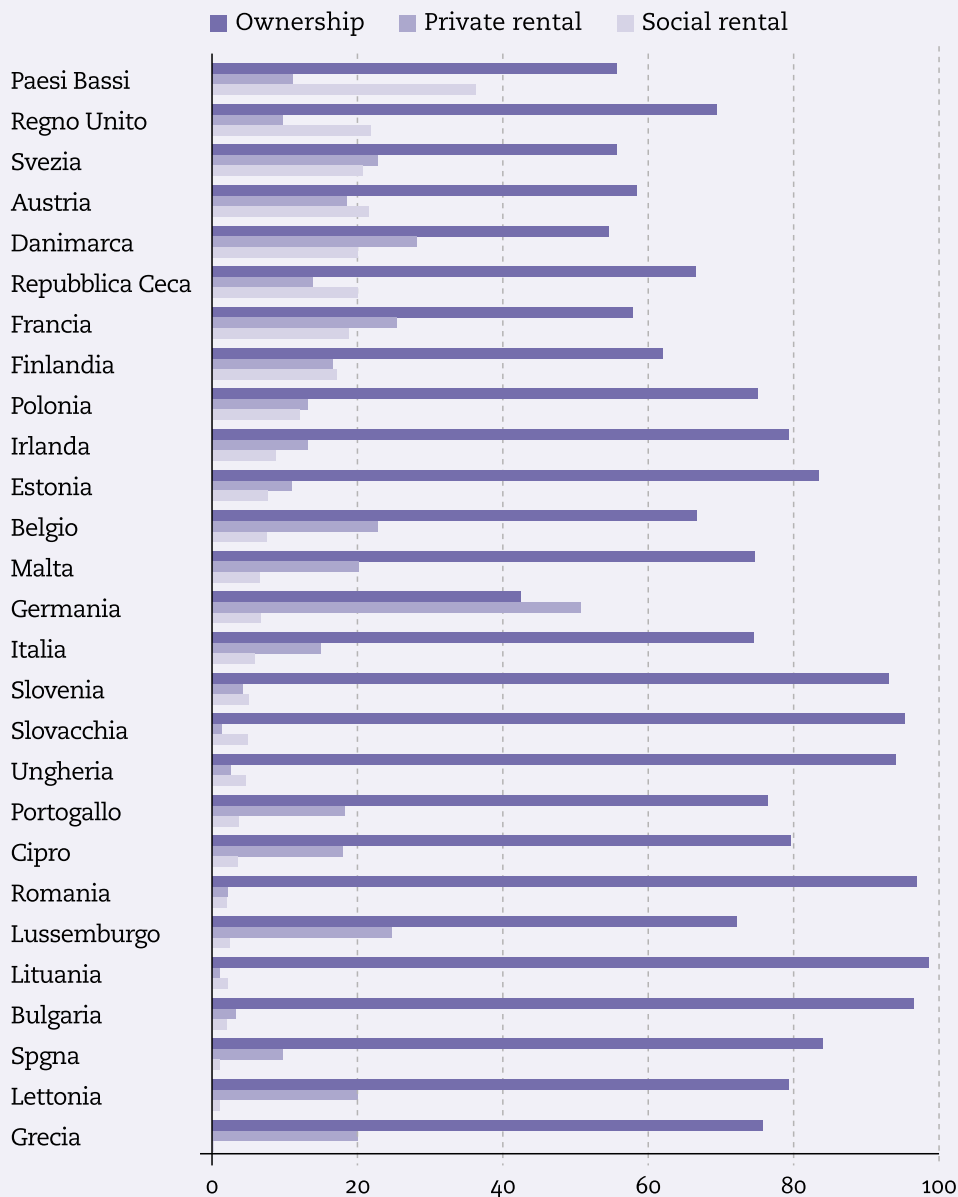
Le famiglie in affitto sono, sempre secondo i dati Istat, il 17,1%, un numero in costante calo negli ultimi anni (la percentuale era pari a 17,2% nel 2007 e 17,7% nel 2006). Questo dato distanzia l'Italia dalla maggioranza degli altri paesi europei⁽³⁾. La spesa media per il canone locativo è salito a 362 euro mensili (era pari a 351 euro nel 2007 e 340 nel 2006), con differenze territoriali tra centro nord (dove è pari rispettivamente a 443 e 390 euro) e sud (279 euro al mese).

1 Istat, "I consumi delle famiglie - Anno 2008", luglio 2009.

2 Tale percentuale comprende anche la tipologia di usufrutto e di uso gratuito. Fonte: Istat, "I consumi delle famiglie - Anno 2008", luglio 2009. Non molto dissimile il quadro tracciato dalla Banca d'Italia, per l'anno 2008, che stima al 68,7% le famiglie che vivono in casa di proprietà, il 21,4% in affitto, il 9,3% in casa occupata ad altro titolo (usufrutto ed uso gratuito) e lo 0,6% a riscatto - Banca d'Italia, "I bilanci delle famiglie italiane nell'anno 2008", Supplemento al Bollettino Statistico, indagini campionarie, Anno XX, Numero 8, febbraio 2010.

3 Cecodhas, "Current developments in housing policies and housing markets in Europe: implications for the social housing sector", 2006.

Figura 1 Ripartizione percentuale di proprietari di casa, di affittuari e di affitti sociali



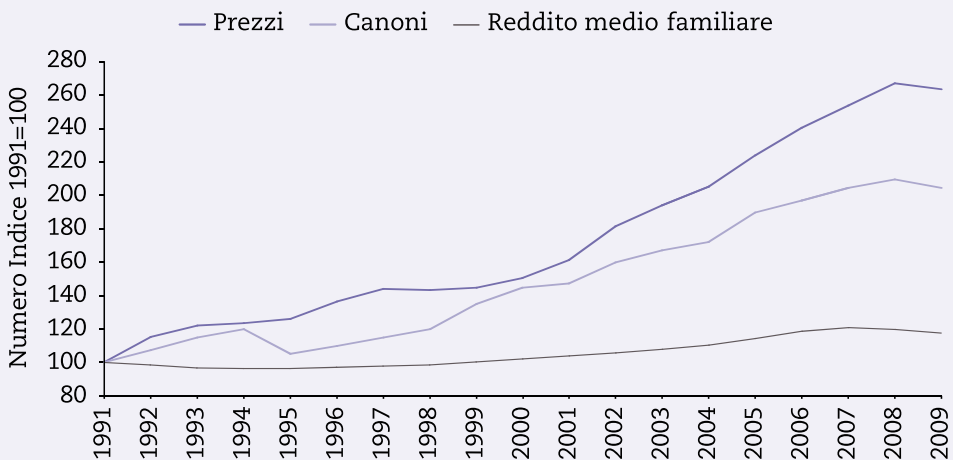
Fonte: CECODHAS - USH - Dexia survey (2007)*

* In CECODHAS, "Housing Europe 2007 - Review of Social, Co-operative and Public Housing in the 27 UE Member States" (2007)

Costo degli affitti e incidenza sul reddito

Nel corso degli anni il costo degli affitti ha teso ad incidere progressivamente in modo sempre più accentuato sul reddito. Nel periodo 1991-2009, a fronte di una crescita delle disponibilità familiari del 18%, l'incremento dei canoni di mercato nelle aree urbane è stato pari al 105%⁽⁴⁾. L'incidenza della locazione di un'abitazione di 70 mq sul reddito delle famiglie italiane è così passata dal 10,2% dei primi anni Novanta all'attuale 17,6% (+74%).

Figura 2 Evoluzione di prezzi e canoni di abitazioni e del reddito familiare nel periodo 1991-2007 (valori in numero indice 1991=100)



Fonte: elaborazioni e stime Nomisma su fonti varie

Il dato è ancora più preoccupante se si considera che accedono al mercato dell'affitto prevalentemente le famiglie meno abbienti. Considerando la distribuzione per quinti di reddito familiare equivalente, si osserva come le famiglie in affitto si concentrano (nel 58,1%) nelle due fasce più basse di reddito, mentre l'incidenza degli affitti nella fascia più alta raggiunge solo l'8,2%. Esiste una concentrazione degli affitti nel centro delle aree metropolitane (27,6%), e nel nord e sud Italia (in entrambi i casi con percentuali superiori al 20%).

⁴ Fonte: Nomisma, dicembre 2009. Nello stesso documento si evidenzia come, nello stesso periodo, i prezzi delle abitazioni sono cresciuti del 164%.

Tabella 2 Titolo di godimento dell'abitazione, per ripartizione geografica, caratteristiche della famiglia e del percettore principale e quinti di reddito familiare equivalente - Anno 2007 (valori percentuali)

Caratteristiche	Titolo di godimento dell'abitazione	
	Affitto	Proprietà, usufrutto e uso gratuito
RIPARTIZIONE GEOGRAFICA		
Nord-ovest	20,8	79,2
Nord-est	16,7	83,3
Centro	15,8	84,2
Sud	21,4	78,6
Isole	15,3	84,7
NUMERO DI COMPONENTI		
Uno	21,9	78,1
Due	16,4	83,6
Tre	17,4	82,6
Quattro	15,9	84,1
Cinque o più	24,7	75,3
TIPOLOGIA FAMILIARE		
Persona sola con meno di 65 anni	28,0	72,0
Persona sola di 65 anni e più	15,9	84,1
Coppie senza figli con P.R. con meno di 65 anni	16,0	84,0
Coppie senza figli con P.R. con 65 anni e più	10,8	89,2
Coppie con almeno un figlio minore	19,7	80,3
Coppie con figli adulti	11,6	88,4
Monogenitori con almeno un figlio minore	33,2	66,8
Monogenitori con figli adulti	19,5	80,5
Altra tipologia	23,8	76,2
SESSO		
Maschi	18,1	81,9
Femmine	19,3	80,7

segue >>

Caratteristiche	Titolo di godimento dell'abitazione	
	Affitto	Proprietà, usufrutto e uso gratuito
NUMERO DI PERCETTORI		
Un percettore	23,3	76,7
Due percettori	15,5	84,5
Tre o più percettori	12,4	87,6
QUINTO DI REDDITO FAMILIARE EQUIVALENTE		
Primo	36,2	63,8
Secondo	21,9	78,1
Terzo	14,9	85,1
Quarto	11,5	88,5
Quinto	8,2	91,8
FRONTE PRINCIPALE DI REDDITO		
Lavoro dipendente	21,9	78,1
Lavoro autonomo	17,1	82,9
Trasferimenti pubblici	15,1	84,9
Capitale e altri redditi	16,3	83,7
CONDIZIONE PROFESSIONALE PREVALENTE NELL'ANNO		
Dipendente	22,6	77,4
Autonomo	16,1	83,9
Ritirato da lavoro	12,6	87,4
In cerca di occupazione	32,8	67,2
Altra condizione	19,8	80,2
TOTALE	18,5	81,5
P.R. = Primo reddito		
Fonte: elaborazione Cittalia su dati Istat (2009)		

Tabella 3 Spesa media mensile per l'abitazione, reddito medio mensile (al netto dei fitti figurativi) e rapporto spesa su reddito per titolo di godimento, ripartizione geografica, tipologia familiare, sesso del principale e quinto di reddito equivalente, fonte principale del reddito. Anno 2007 (media in euro)

Caratteristiche	Spesa media mensile (euro)	Reddito medio mensile (euro)	Rapporto spesa su reddito (%)
TITOLO DI GODIMENTO DELL'ABITAZIONE			
Affitto	520	1899	27,4
Affitto a meno del prezzo di mercato	415	1.857	22,4
Affitto al prezzo di mercato	563	1.916	29,4
Proprietà	286	2.521	11,3
Proprietà senza mutuo	242	2.410	10,0
Proprietà con mutuo	513	3.102	16,6
RIPARTIZIONE GEOGRAFICA			
Nord-ovest	381	2597	14,7
Nord-est	369	2.616	14,1
Centro	336	2.599	12,9
Sud	263	2.028	13,0
Isole	235	1.909	12,3
NUMERO DI COMPONENTI			
Uno	270	1343	20,1
Due	318	2.278	14,0
Tre	364	3.036	12,0
Quattro	380	3.334	11,4
Cinque o più	399	3.366	11,9
TIPOLOGIA FAMILIARE			
Persona sola con meno di 65 anni	309	1566	19,7
Persona sola di 65 anni e più	233	1.125	20,7
Coppie senza figli con P.R. con meno di 65 anni	345	2.701	12,8
Coppie senza figli con P.R. con 65 anni e più	289	1.946	14,8

segue >>

Caratteristiche	Spesa media mensile (euro)	Reddito medio mensile (euro)	Rapporto spesa su reddito (%)
Coppie con almeno un figlio minore	392	2.962	13,2
Coppie con figli adulti	346	3.694	9,4
Monogenitori con almeno un figlio minore	371	1.914	19,4
Monogenitori con figli adulti	324	2.588	12,5
Altra tipologia	334	2.606	12,8
NUMERO DI PERCETTORI			
Un percettore	292	1.476	19,8
Due percettori	352	2.801	12,6
Tre o più percettori	377	4.114	9,2
SESSO			
Maschi	342	2644	12,9
Femmine	304	1.953	15,6
QUINTO DI REDDITO FAMILIARE EQUIVALENTE			
Primo	305	978	31,2
Secondo	300	1.554	19,3
Terzo	312	2.067	15,1
Quarto	336	2.775	12,1
Quinto	392	4.654	8,4
FONTE PRINCIPALE DI REDDITO			
Lavoro dipendente	364	2815	12,9
Lavoro autonomo	387	3.192	12,1
Trasferimenti pubblici	268	1.719	15,6
Capitale e altri redditi	327	1.681	19,5
CONDIZIONE PROFESSIONALE PREVALENTE NELL'ANNO			
Dipendente	373	2847	13,1
Autonomo	391	3.192	12,2
Ritirato da lavoro	289	2.171	13,3
In cerca di occupazione	301	1.360	22,1
Altra condizione	265	1.504	17,6
TOTALE	329	2.406	13,7

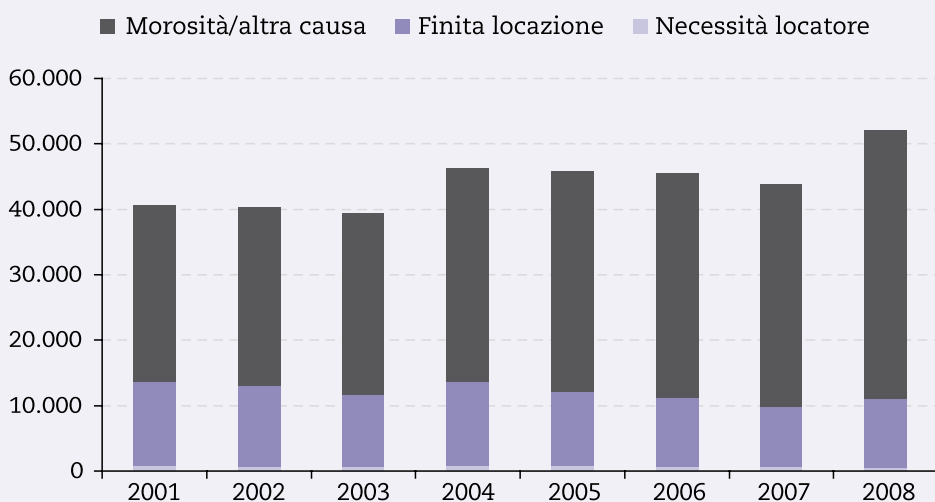
P.R. = Primo reddito

Fonte: elaborazione Cittalia su dati Istat (2009)

Dalle tabelle precedenti emerge, per il 2007, una spesa media delle famiglie per l'abitazione in affitto pari al 27,4% del reddito, in linea quindi con la rilevazione dell'anno precedente; quando l'affitto è a prezzi di mercato, invece, l'incidenza arriva a sfiorare il 30%. La spesa per l'abitazione grava per ben il 31,2% sul reddito delle famiglie che appartengono alla fascia di reddito più bassa, mentre incide per l'8,4% sul reddito delle famiglie che appartengono alla fascia più alta.

La divergenza crescente tra il reddito medio familiare e i canoni di affitto è ben rilevabile anche dal numero degli sfratti per morosità. Nel 2008, dopo un periodo di flessione, il numero degli sfratti è tornato a crescere: sono stati emessi oltre 52.000 provvedimenti di sfratto (+ 18,6% rispetto al 2007), di cui il 78,8% per morosità⁽⁵⁾.

Figura 3 Provvedimenti di sfratto emessi, 2001-2008



Fonte: elaborazione Cittalia su dati Nomisma (2009)

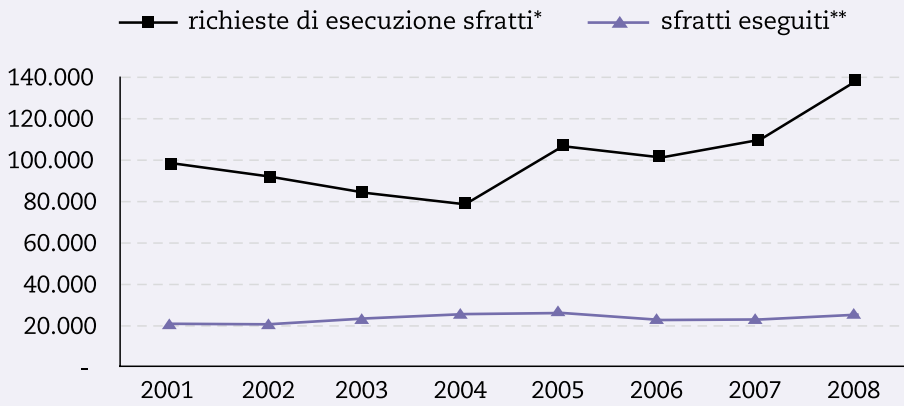
Il nuovo secolo si è aperto con una netta flessione nelle richieste di esecuzioni di sfratto; tuttavia, nel 2005, tali richieste sono tornate a crescere, registrando un +36% rispetto all'anno precedente⁽⁶⁾. Dopo una lieve diminu-

⁵ Fonte: Nomisma, 2009.

⁶ A fronte di tali richieste ne sono però state eseguite meno di un quarto (24%).

zione nel 2006, le richieste di esecuzione sono tornate a crescere e nel 2008 hanno superato quota 138mila (+ 26,49% rispetto al 2007). Gli sfratti eseguiti sono poco meno di 25mila, il 18% del totale (anche se si registra una crescita superiore al 10% rispetto al 2007).

Figura 4 Richieste di esecuzione presentate all'ufficiale giudiziario e sfratti eseguiti con l'intervento dell'ufficiale giudiziario - Anni 2001-2008



* Richieste di esecuzione sfratto presentate all'Ufficio Giudiziario

** Con l'intervento dell'Ufficio Giudiziario

Fonte: elaborazione Cittalia su dati Nomisma (2009)

Riferendosi al mercato dell'affitto, non si può non sottolineare inoltre come il mercato italiano sia caratterizzato da un forte tasso di evasione totale o parziale negli affitti. Anche nei contratti registrati, vi è una pratica comune di dichiarazioni di canoni inferiori a quelli effettivamente percepiti, in modo da evadere parte dell'imposta⁽⁷⁾.

L'edilizia popolare e i suoi limiti

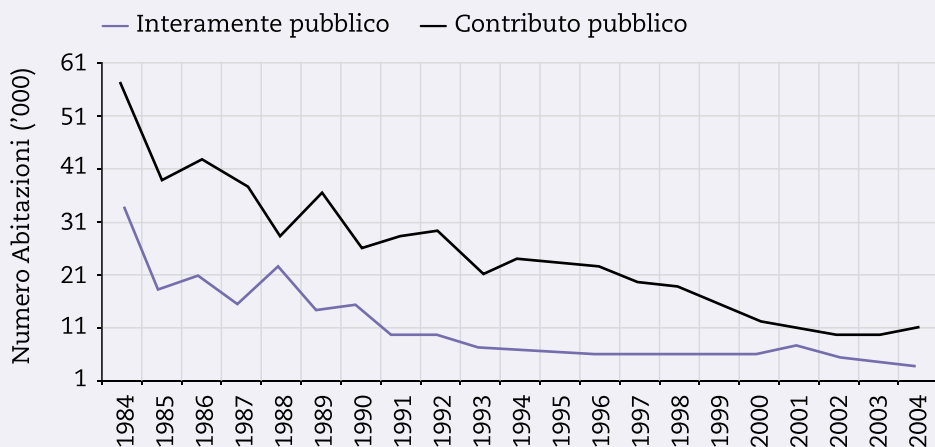
In rapporto con gli altri paesi europei, l'Italia registra una percentuale estremamente bassa di edilizia popolare: con una percentuale pari al 4% è, infatti, quello con la minore quota di alloggi di edilizia sociale pubblica, a fronte del 36% dell'Olanda, del 22% dell'UK e del 20% della media comunitaria.

⁷ Presidenza del Consiglio dei Ministri, Unità di analisi strategica delle politiche di Governo, "Le politiche abitative in Italia: ricognizione e ipotesi di intervento", 2007.

L'offerta abitativa pubblica in Italia, dagli anni '80⁽⁸⁾, si è ridotta del 90%. Dal 1984 al 2004 la produzione edilizia di nuovi alloggi di residenza sovvenzionata è calata da 34.000 abitazioni all'anno a 1.900 (contro oltre 80mila in Francia e 30mila in Gran Bretagna). Andamento analogo si è registrato per le abitazioni realizzate in regime di residenza agevolata o convenzionata, passate da 56mila a 11mila nel ventennio considerato⁽⁹⁾.

Secondo la stima effettuata nel 2007 dall'Unità di analisi strategica della Presidenza del Consiglio⁽¹⁰⁾, complessivamente, negli ultimi anni, lo stock abitativo pubblico (di proprietà di Stato, Regioni, Province, Comuni e ATER/IACP) è calato di oltre il 20%: da un milione di alloggi nel 1991 a 900mila nel 2001 e a 800mila nel 2007, considerando le circa 100mila cartolarizzazioni effettuate negli ultimi anni e la limitatissima costruzione di nuovi alloggi.

Figura 5 Abitazioni costruite con sovvenzioni e contributi pubblici, 1984-2004



Fonte: Cresme, "La questione abitativa in Italia 2008. Tra emergenza e inversione di ciclo. Terzo rapporto annuale" (Febbraio 2008)

8 E' da considerare naturalmente anche la fine del regime Gescal tra il 1995 e il 1998.

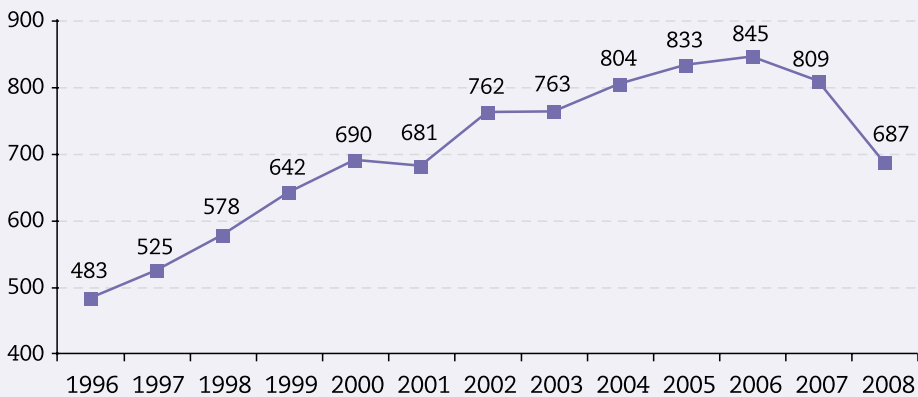
9 Presidenza del Consiglio dei Ministri - Unità di analisi strategica delle politiche di Governo "Le politiche abitative in Italia: ricognizione e ipotesi di intervento", 2007.

10 Presidenza del Consiglio dei Ministri, op. cit.

I cambiamenti in atto nel mercato immobiliare

L'ultimo ciclo immobiliare del settore residenziale iniziato a partire dal 1996 si è concluso nel 2006, registrando un tasso medio annuo di variazione di crescita del 6,5% circa ed una crescita complessiva nel decennio del 75%. Nel 2007 si è registrata una inversione di tendenza, con un calo del 4% rispetto all'anno precedente. Tale contrazione si è accentuata ulteriormente nel 2008, con una riduzione complessiva annuale del 15%⁽¹¹⁾. È soprattutto nei Comuni non capoluogo che, dopo un lungo periodo di crescita, il numero delle compravendite (NTN) ha registrato una contrazione particolarmente accentuata (-15,7%), mentre nei Comuni capoluogo di provincia la riduzione è stata pari al 13,8%.

Figura 6 Andamento del NTN del settore residenziale, 1996-2008



Fonte: elaborazione Cittalia su dati Agenzia del Territorio (2009)

La diminuzione delle compravendite del settore residenziale è proseguita nel 2009, anche se ad un ritmo meno intenso e decrescente nel corso dell'anno: nel terzo trimestre del 2009, infatti, la riduzione rispetto al corrispondente trimestre 2008 è stata dell'11% (a fronte di un calo tendenziale annuo del I e II trimestre 2009 pari rispettivamente a -18,5% e -12,9%)⁽¹²⁾. Inoltre, nel 2009 si conferma una contrazione più marcata nei Comuni non capoluogo, anche

11 Agenzia del Territorio, Osservatorio Mercato Immobiliare, "Rapporto Immobiliare 2009. Il settore residenziale".

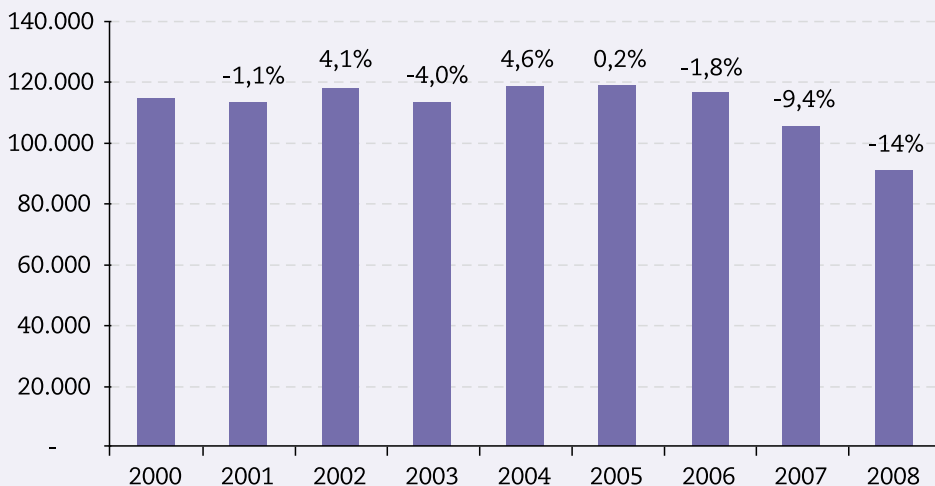
12 Fonte: Agenzia del Territorio, Direzione centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi stimativi, Nota trimestrale andamento del mercato immobiliare nel III trimestre 2009.

se il divario tra i due andamenti risulta attenuato. Si è, dunque, in presenza di una domanda di acquisto sempre più debole, con forti sconti all'atto dell'acquisto, e con tempi di vendita e di locazione che si dilatano.

Varie le cause di questa frenata, sulle quali ci si interroga: fase finale di un naturale ciclo espansivo durato dieci anni? rallentamento della domanda primaria? rallentamento del mattone come bene di investimento? prezzi che hanno raggiunto picchi massimi? Al di là di questi quesiti, quella che sembra emergere è soprattutto una oggettiva incertezza del mercato dovuta anche all'attuale situazione economica, in bilico tra segnali di ripresa e di crisi economica ed occupazionale. È infatti probabile che l'andamento del mercato sia influenzato in modo consistente, più che dai tassi di interesse sui mutui, dalle aspettative recessive che finiscono per limitare la domanda per motivi precauzionali.

La situazione italiana non ha subito traumi paragonabili a quanto avvenuto negli USA, ma certamente il mercato abitativo sta affrontando in Italia una fase di trasformazione.

Figura 7 Numero compravendite di abitazioni in 8 grandi aree urbane* e variazioni annue



* Bologna, Firenze, Genova, Milano, Napoli, Palermo, Roma e Torino

Fonte: elaborazione Cittalia su dati Agenzia del Territorio (vari anni)

2. Le domande sociali dell'abitare

La questione abitativa investe un numero crescente di persone. Due sono le grandi aree di disagio abitativo che si possono individuare:

- la prima area è costituita da chi è colpito da un'emergenza abitativa assoluta, e non dispone della possibilità di vivere in uno spazio dignitoso e sicuro;
- la seconda area comprende, invece, persone che non sono in condizioni di precarietà assoluta, che spesso dispongono anche di un reddito o di una pensione, ma che comunque non sono in grado di sostenere l'attuale mercato della casa. Per quest'area di persone, la questione abitativa rappresenta un fattore di freno (nell'autonomizzazione dei giovani, nello spostamento per motivi di studio e di lavoro, nei progetti genitoriali) e un grave fattore di rischio di fronte ad eventi imprevisti (uno sfratto, una separazione familiare, o la fine di una coabitazione..).

L'emergenza abitativa assoluta

Vi è in Italia un'area di persone che vive una condizione di assoluta emergenza abitativa: persone e famiglie senza tetto o ricoverate in alloggi di fortuna. Manca, allo stato attuale, un dato quantitativo certo sul numero di persone che si trova in queste condizioni, dal momento che l'ultima ricerca censimentaria nazionale sulle persone senza dimora risale al 2000 e ha riguardato esclusivamente le persone trovate a dormire su strada e in dormitori ⁽¹³⁾.

Una più recente ricerca, realizzata nel gennaio del 2008, ha portato a censire "sul campo" 5mila persone senza tetto nella sola città di Milano⁽¹⁴⁾. Con

13 Presidenza del Consiglio dei Ministri, Commissione d'indagine sull'esclusione sociale - "Rapporto sulle politiche contro la povertà e l'esclusione sociale", Roma 2001. La ricerca, realizzata dalla Fondazione E.Zancan, ha rilevato la presenza di 17mila persone senza dimora in Italia. Il dato è risultato molto più basso rispetto a precedenti stime. Nel 1991, ad esempio, la Commissione di indagine sulla povertà e l'emarginazione presso la Presidenza del Consiglio aveva prodotto una stima compresa tra un minimo di 44mila e un massimo di 61mila persone senza dimora. C'è da valutare che la Fondazione Zancan ha incluso nella indagine solo coloro che in una determinata notte non avevano un tetto stabile, anche nella forma di una casa di accoglienza o di un alloggio protetto, calcolando solo chi, nella notte della rilevazione, secondo un approccio s-night (14 marzo 2000), si trovava per strada oppure in strutture di bassa soglia (dormitori) che non consentono una continuità di accoglienza. È bene ricordare, del resto, che l'indagine non aveva tanto e solo un obiettivo quantitativo, ma lo svolgimento di una analisi qualitativa.

14 La ricerca è stata realizzata dall'Università Bocconi e dalla Fondazione De Benedetti. Una illustrazione della ricerca e dei suoi sviluppi su www.empirical_economics.it

la stessa metodologia, nel gennaio 2010, si è realizzato un censimento delle persone senza dimora nella città di Torino. Una stima nazionale, elaborata dal FEANSTA (European Federation of National Organisation working with the Homeless), indica orientativamente tra le 70mila e le 120mila persone in Italia che vivono questa condizione di assoluta precarietà abitativa⁽¹⁵⁾. E' stata avviata ed è attualmente in corso una nuova attività di ricerca quali-quantitativa su scala nazionale promossa dal Dipartimento della Solidarietà Sociale.

È evidente come le stime siano condizionate dal modo in cui si definiscono i contorni dell'emergenza abitativa. A livello europeo si è lavorato alla definizione di una metodologia unitaria di rilevazione dei dati. Secondo questa classificazione⁽¹⁶⁾, si considerano in condizioni di emergenza abitativa, a diversi livelli di intensità, le persone prive di qualsiasi tipo di alloggio ("senza tetto"), quelle che sono ospitate in centri di accoglienza temporanei, chi vive in strutture del tutto inadeguate (impianti industriali dismessi, automobili e roulotte,..) chi vive in alloggi occupati senza titolo, chi vive in condizioni di grave affollamento e chi si trova a rischio di sfratto imminente.

Queste condizioni di precarietà abitativa assoluta sono vissute da persone e famiglie con situazioni estremamente diverse, molto lontane dallo stereotipo classico del clochard. Da rilevare come molti operatori sociali segnalino la presenza crescente, nell'ambito dei circuiti di accoglienza, di persone che sono "scivolate" repentinamente da una condizione di relativa tranquillità ad una condizione di povertà estrema proprio a causa del problema abitativo (per uno sfratto, per una separazione familiare) e non sono in grado di ri-accedere al mercato della casa.

In quest'area di forte disagio sociale, il problema dell'abitare si configura come necessità, in primo luogo, di garantire un'accoglienza immediata, sia pure di emergenza, per assicurare una sistemazione anche transitoria alle persone e alle famiglie in assoluto più fragili. Dall'altro lato, il problema è quello di garantire nel tempo il diritto ad un'abitazione per chi si trova in condizioni economiche effettivamente critiche e non è nelle condizioni di pagare un affitto, se non estremamente modesto. Una domanda sociale, dunque, sulla quale intervenire prioritariamente attraverso il rafforzamento della offerta abitativa pubblica di edilizia residenziale.

15 www.feansta.org

16 La tipologia europea sui senza dimora e sull'esclusione abitativa ETHOS è disponibile sul sito della European Federation of National Associations Working with the Homeless, www.feansta.org

La vasta “area grigia” del disagio abitativo

Il disagio abitativo non riguarda però solo le fasce in assoluto più deboli della popolazione. Vi è una vasta area, che potremmo definire “grigia”, di persone che si trovano a fronteggiare il problema abitativo pur potendo contare su un reddito e su una condizione di relativa stabilità. Come si accennava, in questo caso la questione abitativa rappresenta, al contempo:

- un freno alla definizione dei propri progetti di vita (relativi al lavoro, all'autonomia dalla famiglia di origine, alla costruzione di una nuova famiglia);
- un grave rischio sociale, laddove si venga a rompere il precario equilibrio raggiunto (sfratto, fine di una coabitazione,..).

In questa area grigia, si trovano famiglie monoreddito, lavoratori precari, famiglie monogenitoriali, giovani e anziani.

Il *social housing*, come si vedrà nella seconda parte, rappresenta uno degli strumenti tramite il quale sostenere questa “area grigia” che non rientra nei canoni di povertà economica previsti per accedere all'edilizia residenziale pubblica ma che, allo stesso tempo, non è in grado, da sola, di misurarsi con il mercato odierno dell'abitare.

Il *social housing* in questo caso rappresenta una tra le diverse strategie di intervento da mettere in campo per rispondere alle necessità di una platea che, come si cercherà di rappresentare sinteticamente nei paragrafi che seguono, è estremamente differenziata in termini di bisogni, di risorse e di aspettative.

Si tratta di un'area di persone che incontra il problema della casa nella ricerca di un'abitazione adeguata a costi accessibili, ma anche, spesso, nella difficoltà/impossibilità di mantenere la casa in cui vive, sia che si tratti di un appartamento in affitto, sia di proprietà (a causa delle rate dei mutui⁽¹⁷⁾).

La quota di famiglie investite da una condizione di disagio abitativo nel 2004 è stata stimata al 15,5% delle famiglie, corrispondenti, in termini assoluti, a 3,3

¹⁷ Le famiglie che hanno in corso un mutuo per la prima casa (e che come già detto sono pari a circa 4,5 milioni) rappresentano l'89,5% delle famiglie che complessivamente hanno in corso un mutuo in Italia (5.174.000) - Fonte: Nomisma, “Rapporto sul mercato immobiliare 2008”.

milioni di famiglie⁽¹⁸⁾. Tale stima è stata costruita considerando sia il disagio di tipo economico (quando il costo dell'affitto o del pagamento dei mutui raggiunge il 30% del reddito disponibile), sia le condizioni di sovraffollamento⁽¹⁹⁾.

Tra le famiglie che vivono il disagio abitativo, la maggioranza è rappresentata da affittuari ma vi è anche una componente di famiglie proprietarie (nel 2004 questa condizione di disagio riguardava il 37,5% delle famiglie in affitto e il 9,5% delle famiglie proprietarie).

Oltre alle situazioni di difficoltà effettive (di tipo economico o legate al sovraffollamento), lo studio citato ha considerato anche l'esposizione a situazioni di rischio. Per le famiglie proprietarie, il rischio è legato alla presenza di mutui a tasso variabile che, in caso di rialzi dei tassi di interesse, potrebbero portare la rata del mutuo sopra la soglia di sostenibilità (30% del reddito). Relativamente all'affitto, il rischio è individuabile nei casi in cui la famiglia, pur pagando un affitto nell'ambito delle proprie possibilità, avrebbe difficoltà ad accedere ad una casa in affitto di dimensione minima per le esigenze familiari ai correnti prezzi di mercato, qualora fosse tenuta a cambiare abitazione di residenza. Si tratta prevalentemente di famiglie che occupano abitazioni di proprietà pubblica o che usufruiscono di canoni di favore o vincolati.

Complessivamente, al 15,5% delle famiglie che presenta un disagio abitativo (per motivi economici o di sovraffollamento), si aggiunge il 2,8% delle famiglie che si trova in una condizione di rischio (650mila famiglie).

La povertà relativa ed assoluta

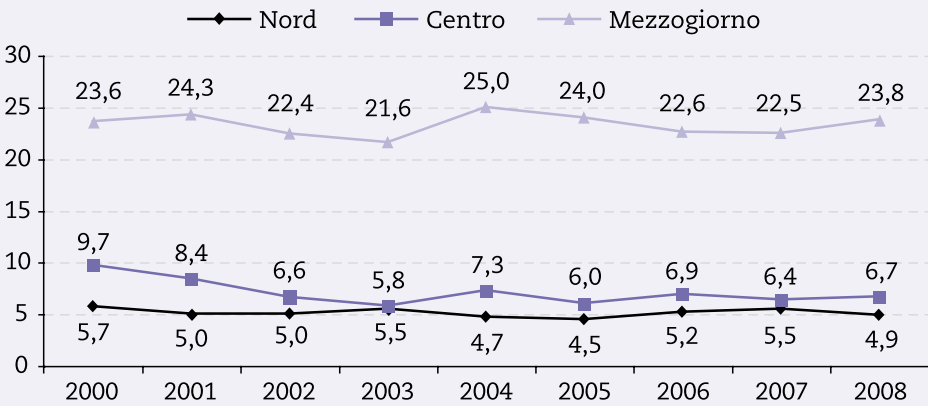
Nel 2008 le famiglie che vivono in situazioni di povertà relativa rappresentavano l'11,3% delle famiglie residenti in Italia, corrispondenti a oltre 8 milioni

18 G.D'Alessio e R.Gambacorta, "L'accesso all'abitazione di residenza in Italia", *Questioni di economia e di finanza (Occasional papers)*, Banca d'Italia, n.9 - luglio 2007.

19 G.D'Alessio e R.Gambacorta, cit. Come osservano gli autori, la stima economica presenta un certo margine di arbitrarità. Alcune famiglie potrebbero scegliere di spendere molto nell'affitto per disporre di una tipologia di abitazione al di sopra delle proprie esigenze di base, quindi senza presentare situazioni di difficoltà oggettiva. Si può tuttavia ipotizzare che questa circostanza riguardi una quota ridotta di affittuari. Per quanto riguarda il sovraffollamento, il riferimento preso in considerazione per misurare il fenomeno è quello indicato dalla Commissione Povertà (1997). In particolare si suppone che un nucleo familiare si trovi in una condizione di sovraffollamento quando la superficie dell'abitazione di residenza sia inferiore a 30,50,65,80,110,125 metri quadrati nel caso in cui i componenti conviventi siano, rispettivamente, uno, due, tre, da quattro a sei, sette e otto e oltre. Evidentemente, sottolineano sempre gli autori, vi sono altri elementi che possono determinare disagio abitativo legati ad esempio allo stato di conservazione dell'abitazione, alla sua ubicazione e alla qualità dei servizi forniti nella zona di residenza.

e 78 mila individui poveri e al 13,6% dell'intera popolazione⁽²⁰⁾ (in crescita rispetto al 2006 quando tale percentuale era pari al 12,9%). Il fenomeno continua ad essere più diffuso nel Mezzogiorno, dove l'indice di povertà relativa è pari al 23,8%, oltre 5 volte superiore a quello registrato nelle altre aree del Paese. Tra il 2007 e il 2008 si osserva una sostanziale stabilità del fenomeno della povertà relativa, almeno a livello nazionale.

Figura 8 Povertà relativa* per ripartizione geografica, 2000-2008 (valori percentuali)



* La stima dell'incidenza della povertà relativa (la percentuale di famiglie e di persone povere sul totale delle famiglie e delle persone residenti) viene calcolata sulla base di una soglia convenzionale (linea di povertà) che individua il valore di spesa per consumi al di sotto del quale una famiglia viene definita povera in termini relativi

Fonte: elaborazioni Cittalia su dati Istat (vari anni)

La situazione è più grave nelle famiglie numerose, soprattutto in quelle con tre o più figli minori, tra le quali il 27,2% vive in condizioni di povertà relativa; questa percentuale sale al 38,8% nel Mezzogiorno. Le famiglie con un anziano mostrano valori in linea con la media nazionale, mentre in quelle con due componenti anziani l'incidenza sale al 14,7%.

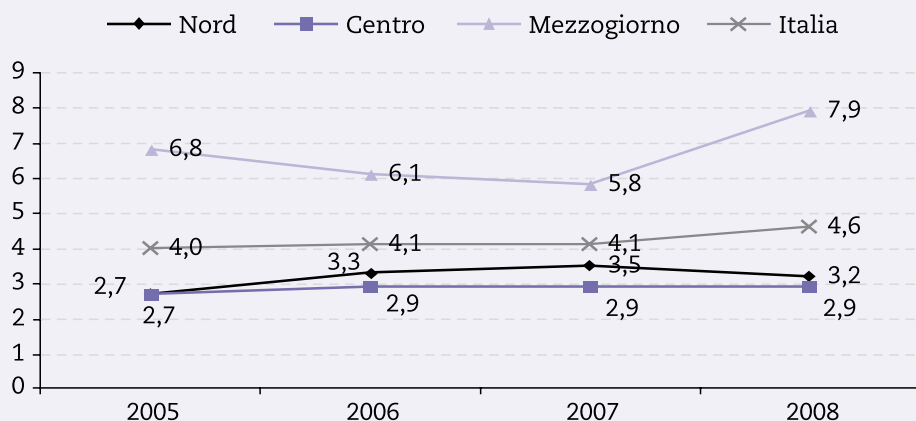
Tra le famiglie monogenitoriali, la povertà relativa che nel 2007 era prossima alla media nazionale, è salita, l'anno successivo, al 13,9%.

20 Istat, "La povertà in Italia nel 2008", luglio 2009.

L'Istat rileva, accanto alla povertà relativa, anche quanti si trovano a vivere in una condizione di povertà assoluta. La stima dell'incidenza della povertà assoluta (la percentuale di famiglie e di persone povere sul totale delle famiglie e delle persone residenti) viene calcolata sulla base di una soglia di povertà che corrisponde alla spesa mensile minima per acquisire un determinato paniere di beni e servizi considerato essenziale a conseguire uno standard di vita minimamente accettabile. Le famiglie con una spesa mensile pari o inferiore al valore della soglia vengono classificate povere in termini assoluti.

Nel 2008, in Italia, sono state 1,126 milioni le famiglie risultate in condizione di povertà assoluta (il 4,6% delle famiglie residenti), per un totale di 2,893 milioni individui, il 4,9% della popolazione nazionale.

Figura 9 Povertà assoluta per ripartizione geografica, 2005-2008 (valori percentuali)



Fonte: elaborazioni Cittalia su dati Istat (vari anni)

Se tra il 2007 e il 2008, a livello nazionale, la povertà assoluta è stata sostanzialmente stabile, nel Mezzogiorno si è assistito ad un peggioramento delle condizioni di vita, con la percentuale di povertà assoluta passata dal 5,8% al 7,9%.

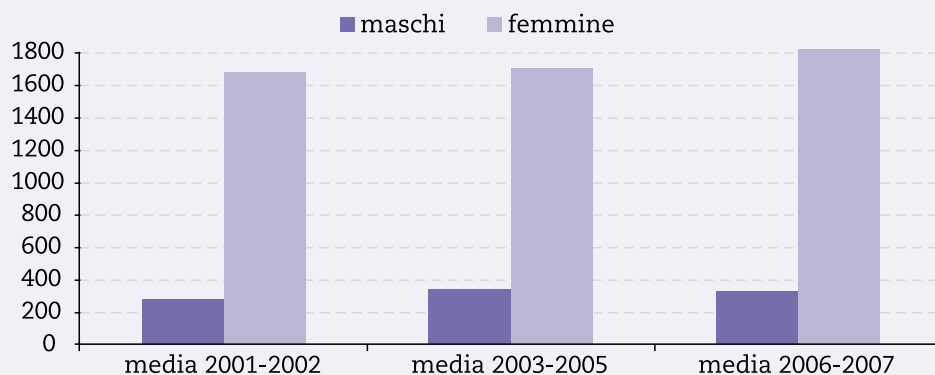
I profili territoriali e familiari tra i quali la povertà assoluta è maggiormente diffusa sono in linea con quelli delineati precedentemente per la povertà relativa: il fenomeno è maggiormente diffuso nel sud del paese, tra le famiglie più numerose, quelle monogenitoriali, e con almeno un anziano.

La vulnerabilità familiare

La domanda abitativa è collegata non solo alla povertà economica, ma anche ai profondi cambiamenti intervenuti nella composizione delle famiglie, con nuovi nuclei familiari sempre più “stretti”⁽²¹⁾ e l’aumento del numero di persone che vivono da sole. Diversi sono i fattori alla base di questo cambiamento nella composizione familiare (denatalità, allungamento dell’aspettativa di vita, instabilità nei rapporti di coppia,..).

Da ricordare che accedono oggi al mercato dell’affitto, come si è visto, in prevalenza le famiglie numerose (che vivono in Italia anche il problema di un’accentuata povertà), da un lato, e le persone sole, dall’altro. Cresce, inoltre, il numero delle famiglie composte da un solo genitore con figli.

Figura 10 Nuclei monogenitoriali per sesso del genitore (dati in migliaia)
Medie 2001-2002, 2003-2005, 2006-2007



Fonte: elaborazioni Cittalia su dati Istat

Una condizione di precarietà abitativa, anche estrema, può, inoltre, essere causata da una separazione familiare, fenomeno costantemente in crescita negli ultimi anni. Nel corso degli anni si è passati dal dato di 185,6 separazioni del 1997 a 273,7 separazioni ogni 1.000 matrimoni nel 2007.

Parimenti in crescita il numero dei divorzi nel decennio 1997-2007, passati da 99,8 a 165,4 ogni 1.000 matrimoni (+ 66%).

²¹ Il numero medio di componenti per famiglia è pari a 2,5. Il valore minimo è di 2,2 e si rileva in Liguria e Valle d’Aosta, mentre il massimo è di 3 in Campania. Fonte: Istat.

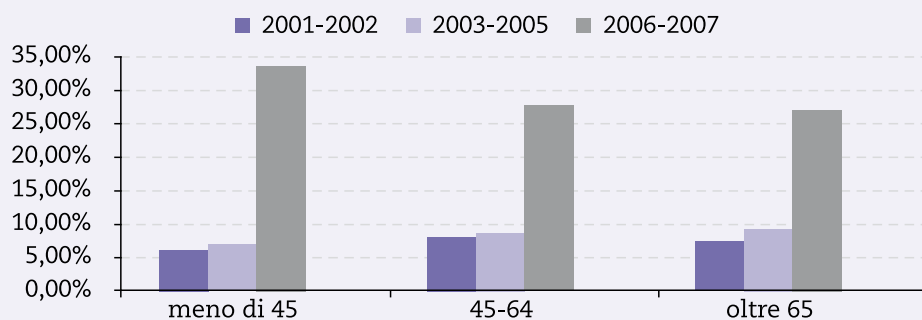
Tabella 4 Separazioni e divorzi, 1997-2007

ANNI	Separazioni			Divorzi		
	Numero	Per 1.000 matrimoni	Per 100.000 abitanti	Numero	Per 1.000 matrimoni	Per 100.000 abitanti
1997	60.281	185,6	104,8	33.342	99,8	58,0
1998	62.737	195,1	108,9	33.510	100,9	58,2
1999	64.915	203,9	112,6	34.341	104,2	59,6
2000	71.969	228,0	124,6	37.573	114,9	65,0
2001	75.890	242,7	132,2	40.051	123,8	69,8
2002	79.642	256,5	139,3	41.835	130,6	73,2
2003	81.744	266,0	141,9	43.856	138,6	76,1
2004	83.179	272,7	143,0	45.097	143,8	77,5
2005	82.291	272,1	140,4	47.036	151,2	80,3
2006	80.407	268,1	136,4	49.534	160,6	84,0
2007	81.359	273,7	137,0	50.669	165,4	85,3

Fonte: Istat

È significativo, soprattutto tra la popolazione anziana, il numero di persone che vive da sola. La causa è, ovviamente, da ricercarsi nel miglioramento delle aspettative di vita della popolazione e, dall'altro lato, ad un minor ricorso alla istituzionalizzazione in casa di riposo a fronte della possibilità di avvalersi di una assistente familiare (le cosiddette "badanti") per vivere autonomamente anche in età molto avanzata.

Figura 11 Persone sole per classe di età (percentuale sulle persone della stessa classe di età) Medie 2001-2002, 2003-2005, 2006-2007



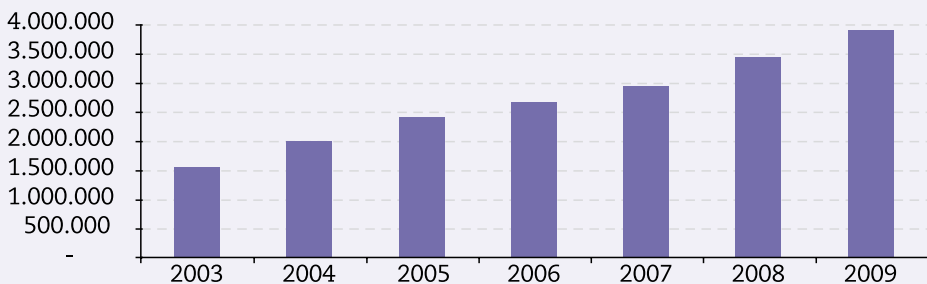
Fonte: elaborazioni Cittalia su dati Istat

L'immigrazione

Come si è accennato, i flussi migratori sono all'origine di una nuova e forte domanda sociale di abitazioni. La possibilità di disporre di un'abitazione dignitosa rappresenta un passaggio fondamentale per ogni progetto di inclusione delle persone e delle famiglie migranti. Dall'altro lato, per chi amministra il territorio, tale possibilità rappresenta una risorsa necessaria per scongiurare fenomeni di degrado urbano, di sfruttamento e di sovraffollamento.

In Italia la popolazione straniera residente è cresciuta del 151% nel periodo 2003-2009⁽²²⁾, arrivando a sfiorare i 3,9 milioni di unità nel 2009 e a rappresentare il 6,5% della popolazione nazionale. L'incidenza della popolazione straniera è più elevata in tutto il centro nord (rispettivamente 9,1% e 8,6% nel nord est e nel nord ovest e 8,3% del centro), mentre nel Mezzogiorno la quota di stranieri residenti è del 2,4%⁽²³⁾.

Figura 12 Popolazione straniera residente al 1° gennaio - Anni 2003-2009



Fonte: elaborazioni Cittalia su dati Istat (vari anni)

A differenza dei cittadini italiani, gli immigrati nel nostro Paese vivono prevalentemente in affitto: nel 2007 solo il 12,3% degli stranieri viveva in una casa di proprietà, mentre il 64% era in affitto⁽²⁴⁾. Inoltre, il 35,8% si trova in una situazione di disagio abitativo a causa di condizioni di sovraffollamento (19,6%) o di altre condizioni precarie (come per esempio in ricoveri di fortuna, 16,2%).

22 Negli anni 2003-2004 sull'aumento degli stranieri hanno inciso anche i provvedimenti di regolarizzazione (legge n. 189 del 30 luglio 2002 e legge 222 del 9 ottobre 2002).

23 Fonte: elaborazione su dati Istat.

24 A questi si aggiunge un 11,3% che vive presso parenti ed amici, mentre l'8,3% presso l'abitazione del datore di lavoro; infine, il 4,3% non ha un'abitazione fissa o ha un altro titolo abitativo. Fonte: Makno e Ministero dell'Interno (2007) in G. Zincone, a cura di, "Immigrazione: segnali di integrazione. Sanità, scuola e casa", Il Mulino, 2009.

In questo difficile quadro, la popolazione straniera evidenzia comunque una forte tensione al miglioramento. Tra il 2000 e il 2006 le compravendite di abitazioni, concentrate soprattutto al nord, da parte di immigrati sono quintuplicate, e nel 2007 hanno rappresentato il 17,5% del totale. Come per i residenti italiani, però, nel 2007 si è registrato un rallentamento del ritmo di crescita, e nel 2008 si è registrata una contrazione del 23,7% delle compravendite effettuate da cittadini extracomunitari rispetto all'anno precedente, dovuta, principalmente, al rialzo del costo del denaro che ha reso più onerose le rate dei mutui.

Tabella 5 Andamento delle compravendite concluse da stranieri extracomunitari, 2006-2008

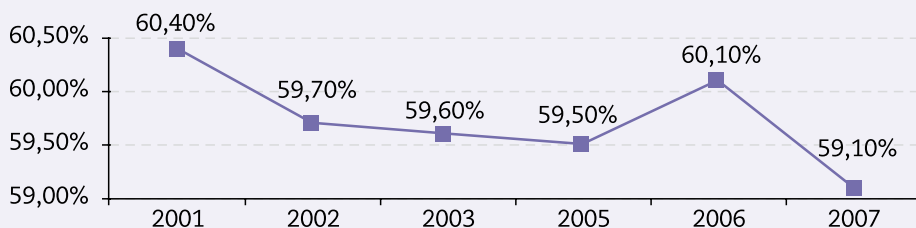
Anno	Totale compravendite	Compravendite con immigrati (va)	Compravendite con immigrati (%)	Variazione annua (%)
2006	800.000	131.000	16,4%	12,9%
2007	770.000	135.000	17,5%	3,0%
2008	680.000	103.000	15,1%	-23,7%

Fonte: Scenari immobiliari (2009)

I giovani

Nel 2007, il 59,1% dei giovani tra i 18 e i 34 anni viveva con i genitori (pari a 7,144 milioni di persone). Con l'unica eccezione del 2006, il trend nel periodo 2001-2007 evidenzia un calo costante dei giovani che vive con almeno un genitore. Si tratta soprattutto di occupati (47,4%, in leggera crescita rispetto al 2006, 46,7%), studenti (31,6%), giovani in cerca di occupazione (18,2%)⁽²⁵⁾.

Figura 13 Giovani conviventi con i genitori, 2001-2007



Fonte: elaborazioni Cittalia su dati Istat

25 Istat, "La vita quotidiana nel 2007", marzo 2009.

Vi sono forti differenze nei percorsi di uscita dalla famiglia di origine sul territorio nazionale. Nel 2007 si confermano le diversità presenti sul territorio nazionale: i giovani del sud e delle isole rimangono più a lungo in famiglia rispetto ai coetanei del nord e del centro. Differenze territoriali esistono anche relativamente alla condizione occupazionale: la percentuale degli occupati sui giovani che vivono ancora in famiglia è più alta nel nord - 62,5% e 60,8% rispettivamente nel nord-est e nel nord-ovest - rispetto al centro (47,5%), alle isole (33,8%) e al sud (33,6%).

Nel 2005 è stato calcolato il fabbisogno abitativo dei giovani, tra i 26 e i 35 anni, che lavorano, pur se in forme flessibili, ma che, nonostante l'indipendenza economica, non possono contare su una abitazione propria⁽²⁶⁾.

Questo segmento di potenziale domanda abitativa sfiora i 4 milioni di persone; su 100 giovani che lavorano e che potrebbero acquistare un'abitazione, la maggioranza (56,7%) vive con i genitori, il 33,9% vive in affitto e il 9,4% vive in coabitazione, come coppia (2,9%) o single (6,5%). I potenziali giovani acquirenti si trovano prevalentemente nel nord-ovest (30,1% del totale) e, in particolare, in Lombardia (18,7%); ma anche al sud c'è una fetta consistente di fabbisogno abitativo (28,1%), non fosse altro perché in quest'area risiede in termini assoluti la maggioranza dei giovani (35,8%); nord-est e centro coprono ciascuna una quota di potenziale domanda del 22% circa, con un ruolo rilevante del Veneto (10,5%) e del Lazio (8,8%).

Per valutare le difficoltà ad accedere al mercato della casa - e in particolare il difficile accesso al credito - è da tenere conto, inoltre, del fatto che i giovani con un lavoro atipico nel nostro paese costituiscono il 21,5% del totale dei giovani occupati e che tale quota è tendenzialmente cresciuta negli ultimi anni di circa 3 punti percentuali (nel 2001 erano il 18,8%).

Colpisce, poi, il rapporto tra i dati italiani e il resto dell'Europa. Secondo una ricognizione condotta nel 2003⁽²⁷⁾, la percentuale di giovani maschi tra i 18 e i 34 che viveva con i genitori in Italia raggiungeva il 61% (per le ragazze ci si attestava sul 57%), a fronte di percentuali degli altri paesi europei assolutamente più basse.

26 Censis-Sunia-Cgil, "Vivere in affitto - più case in affitto, più mobilità sociale e territoriale", aprile 2007.

27 European Foundation for the improvement of Living and Working Conditions, "Quality of life in Europe - First European Quality of Life Survey 2003".

Tabella 6 Giovani di 18-34 anni celibi e nubili che vivono con almeno un genitore per sesso, classe di età e condizione - Anno 2007 (per 100 giovani di 18-34 anni con le stesse caratteristiche)

Classi di età / condizione	Maschi	Femmine	Maschi e femmine
18-19	98,0	97,0	97,5
20-24	91,6	82,9	87,3
25-29	67,0	50,6	59,0
30-34	38,4	21,3	29,7
Occupati	53,5	42,1	48,6
In cerca di occupazione	84,5	69,9	77,4
Casalinghe	-	8,0	8,0
Studenti	95,0	93,5	94,2
Altra condizione	76,5	57,1	65,7
TOTALE	65,8	52,4	59,1

Fonte: Istat (2009)

Tabella 7 Giovani di 18-34 anni celibi e nubili che vivono con almeno un genitore per sesso, classe di età, ripartizione geografica e tipo di comune Anno 2007 (per 100 giovani di 18-34 anni con le stesse caratteristiche)

Ripartizioni geografiche / tipi di comune	Maschi			Femmine		
	18-24	25-34	Totale	18-24	25-34	Totale
Nord-ovest	92,3	45,3	60,0	85,9	29,9	48,0
Nord-est	93,0	49,0	61,9	85,1	28,8	46,7
Centro	95,6	50,8	66,1	90,0	35,4	53,8
Sud	94,3	58,3	72,2	88,4	39,2	58,5
Isole	90,5	56,6	70,3	83,3	37,8	54,3
Comune centro dell'area metropol.	93,1	46,9	61,8	79,7	33,8	46,2
Periferia dell'area metropolitana	95,4	51,6	66,2	88,9	33,6	54,9
Fino a 2.000 abitanti	91,6	53,1	68,4	85,7	33,7	54,0
Da 2.001 a 10.000 abitanti	94,8	51,9	67,3	89,2	33,5	53,0
Da 10.001 a 50.000 abitanti	92,2	53,2	66,3	88,5	35,1	53,8
50.001 abitanti e più	92,3	51,2	65,4	84,3	33,2	51,9
ITALIA	93,3	51,4	65,8	86,9	34,0	52,4

Fonte: Istat (2009)

Gli studenti universitari fuori sede

Un problema specifico di ricerca di alloggio a costi contenuti è quello vissuto dagli studenti universitari fuori sede. Si tratta di una problematica che rischia, in molti casi, di precludere la possibilità di seguire un corso di studi per quegli studenti che non hanno risorse economiche sufficienti.

Va considerato poi, in particolare, il proliferare, in questo ambito, di un mercato degli affitti in nero, spesso oggetto di denuncia da parte delle associazioni degli studenti.

L'offerta pubblica o comunque regolata di alloggi per gli studenti è a tutt'oggi estremamente ridotta. Secondo i più recenti dati del Ministero Università e della Ricerca scientifica⁽²⁸⁾, a fronte di un numero di studenti fuori sede di 637.595 per l'a.a. 2007-2008, il totale di posti letto disponibili è di 54.209.

La mobilità abitativa per motivi di lavoro

Secondo le rilevazioni effettuate dall'Istat sulle iscrizioni e le cancellazioni anagrafiche⁽²⁹⁾, il movimento migratorio interno ha ripreso vigore in Italia a partire dalla metà degli anni '90. Nel periodo 2002 - 2006 si contano in media circa 1,3 milioni di trasferimenti all'anno. Nel 2006 le migrazioni interne sono aumentate rispetto all'anno precedente, con un tasso di migratorietà del 23,2 per mille abitanti. Rispetto al 2005 sono aumentati sia i trasferimenti interregionali che quelli intraregionali.

Nell'ambito delle nuove migrazioni interne, accanto alla migrazione di italiani si registra un consistente spostamento di cittadini stranieri sul territorio nazionale. Complessivamente, i trasferimenti più importanti si rilevano, come tradizione, in corrispondenza delle direttrici sud-nord, particolarmente tra alcune regioni del Mezzogiorno (Campania, Puglia, Calabria e Sicilia) e l'Emilia Romagna e la Lombardia. Negli spostamenti di lungo raggio assumono inoltre un ruolo di particolare rilevanza i sistemi locali delle grandi città, Milano, Roma, Napoli e Torino, subito seguite però da sistemi locali di dimensioni minori, come Bergamo, Bologna, Padova, Catania, Verona, Firenze.

Pur considerando un certo trend di incremento, in ogni caso l'Italia si carat-

28 MIUR - Direzione Generale per lo Studente e il Diritto allo Studio - 10/8/2008.

29 Istat, "Rapporto annuale 2007", maggio 2008.

terizza per un grado di mobilità geografica mediamente basso⁽³⁰⁾. È evidente come la questione abitativa rappresenti, per i lavoratori in mobilità geografica, un nodo cruciale. La disponibilità di alloggi per chi si trasferisce per motivi di lavoro è un fattore essenziale per innestare elementi di flessibilità e di dinamismo nel mercato del lavoro nazionale. La bassa percentuale di case in affitto che caratterizza l'Italia rispetto alla gran parte dei paesi europei, così come la forte differenza nel costo delle case tra le diverse aree geografiche del paese rappresentano gravi fattori di rigidità rispetto alle esigenze del mercato del lavoro⁽³¹⁾.

Le città e la questione abitativa

La questione abitativa assume contorni più gravi in alcune aree metropolitane. Il costo medio mensile nel 2007 per accedere all'affitto di una casa di 90mq è a Roma di 1.523 Euro (+84,8% rispetto al 2000), a Milano di 1.252 Euro (+51,2%) e in media nelle altre 11 aree metropolitane di 805 euro (+46,4%)⁽³²⁾. La stessa indagine rileva come a Milano la soddisfazione della domanda di abitazione in edilizia residenziale pubblica raggiunga solo il 3,4%, un dato in linea con la media nazionale.

Come si è accennato, la questione abitativa segna il volto delle città. A causa della insostenibilità dei costi delle abitazioni si registra, infatti, un sensibile movimento centrifugo della popolazione verso i Comuni localizzati nelle corone delle grandi aree urbane (come Roma e Milano). Spostamenti che, come rileva l'Istat, verosimilmente rientrano all'interno dei fenomeni della "fuga dalla città" e della periurbanizzazione, innescati, tra l'altro, proprio dalle condizioni del mercato abitativo⁽³³⁾. Spostamenti che producono nuovi problemi nella vita urbana, con un forte aumento di city users ed un carico

30 Secondo dati pubblicati dall'OCSE, nel 2003 in Italia solo lo 0,6% della popolazione di età compresa tra i 15 e i 64 anni risultava aver cambiato regione di residenza nel corso dell'anno, rispetto all'1,4 della Germania, al 2,1% della Francia, al 2,3% del Regno Unito. Più in generale, il grado di mobilità geografica tra le diverse regioni di uno stesso paese risulta mediamente più basso in Europa rispetto agli Stati Uniti (3%)". I.Cipolletta et al., "Mercato degli affitti, regole e mobilità", Progetto Concorrenza di Confindustria, 2006.

31 I.Cipolletta et al., "Mercato degli affitti, regole e mobilità", Progetto Concorrenza di Confindustria, 2006.

32 Nomisma, per conto del Ministero delle Infrastrutture - Direzione generale per l'edilizia residenziale e le politiche urbane e abitative, "Rapporto sulla condizione abitativa in Italia", settembre 2007.

33 Se fino al 2000 la "fuga dalla città" è un trend costante, successivamente si registra una rinnovata capacità delle città metropolitane di attrarre popolazione residente, ma questo fenomeno non riguarda, allo stesso modo, tutte le città metropolitane.

sempre più forte che grava sulle infrastrutture della mobilità, così come sulle infrastrutture sociali dei Comuni di cintura.

Tutto questo a fronte di un rilevante patrimonio urbano abitativo “sommerso” inutilizzato o utilizzato tramite affitti in nero, e di una disponibilità potenziale di nuovi alloggi derivante dalla trasformazione e dal risanamento di immobili già esistenti, altrimenti destinati a divenire luoghi di degrado urbano.

Risulta evidente come la possibilità di accedere o meno ad affitti a costi accessibili rappresenti, per una città, un fattore di fondamentale importanza per il suo dinamismo e la sua competitività. Se le grandi aree metropolitane del centro nord sono più colpite dall'emergenza casa, la situazione di tensione abitativa è vissuta, in modo diffuso, anche nei Comuni di dimensioni medie. Per le aree metropolitane, il tema dell'emergenza abitativa si coniuga con la questione della qualità dell'abitare, intesa come qualità della produzione edilizia e come integrazione tra politiche abitative e governo degli spazi urbani in termini di servizi, mobilità, equilibrio ambientale ed energetico.

Parte seconda:
Il *social housing*

1. Cos'è il *social housing*

Non è facile dare una definizione di *social housing*, dal momento che questo termine viene utilizzato in modo molto diverso nei paesi europei.

La definizione estensiva di *social housing*, e comunemente accettata, è quella proposta dal Cecodhas (Comitato europeo per la promozione del diritto alla casa), per il quale l'*housing* sociale è "l'insieme delle attività atte a fornire alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà nel trovare un alloggio alle condizioni di mercato perché incapaci di ottenere credito o perché colpite da problematiche particolari".

In Italia, comunemente, al termine *social housing* si attribuisce un significato più circoscritto, dal momento che viene utilizzato per indicare quegli interventi di politica abitativa di interesse pubblico che vanno oltre i confini tradizionali della edilizia residenziale pubblica e che vedono il concorso di soggetti privati e non profit.

2. L'edilizia residenziale sociale e l'alloggio sociale nella normativa

Questo orientamento ha trovato una sua formalizzazione anche in sede normativa, con la definizione di "Edilizia residenziale sociale" e di "Alloggio sociale".

La legge finanziaria del 2008 (legge 244/2007) definisce l'Edilizia residenziale sociale. Per incrementare il patrimonio immobiliare destinato alla locazione a canone sociale, si introduce una nuova tipologia di immobili definita "residenza di interesse generale destinata alla locazione", comprensiva di "edi-

fici non di lusso localizzati in Comuni ad alta tensione abitativa e vincolati alla locazione a canone sostenibile per almeno 25 anni”. Si introduce così il principio secondo il quale fabbricati destinati alla locazione di lunga durata, anche se di proprietà privata, rappresentano un servizio economico di interesse generale e come tali rientrano nella definizione di alloggio sociale. Con il decreto interministeriale del 28 marzo 2008 si sono definite le caratteristiche dell'alloggio sociale. Per alloggio sociale si intende “l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie. Rientrano in tale definizione gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.”

Si specifica inoltre che “il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari.” I concetti di edilizia sociale residenziale e di “abitazione sociale”, offrono una idea più chiara delle strategie di politica abitativa che, con il *social housing*, si intende mettere in atto.

3. Le novità del *social housing* sotto il profilo economico finanziario

Nell'ambito dell'edilizia residenziale sociale, il termine *social housing* viene utilizzato per indicare specificamente quei progetti nei quali il ruolo ed il contributo del soggetto pubblico si sostanzia nel favorire l'acquisizione da parte di promotori dell'iniziativa della disponibilità di aree edificabili a condizioni economiche vantaggiose rispetto a quelle di mercato.

In questo senso, si sottolinea la capacità del *social housing* di uscire dalla stretta della scarsità delle risorse pubbliche disponibili e di catalizzare sul settore dell'abitare sociale nuovi e significativi investimenti da parte di attori pubblici e privati.

Tali interventi prevedono diverse tipologie:

- la stipula di accordi tra i Comuni e gli investitori istituzionali per il recupero del patrimonio immobiliare già esistente o la realizzazione di nuovi insediamenti abitativi, anche attraverso la messa a disposizione, da parte del comune stesso, delle cosiddette “aree a standard”, (aree destinate alla realizzazione di servizi per la collettività come parchi, scuole uffici pubblici). Gli investitori istituzionali procedono alla costruzione degli immobili che dovranno essere assegnati in locazione a canoni calmierati⁽¹⁾. Il terzo settore, in accordo con le amministrazioni comunali, ha il compito di gestire il patrimonio immobiliare così realizzato, fornendo, altresì, azioni di accompagnamento sociale (anche in termini di integrazione sociale e di affiancamento all’utenza). In questo caso i beneficiari di tale tipologia di intervento saranno quei soggetti che hanno un reddito troppo elevato per accedere all’edilizia residenziale pubblica, ma che tuttavia non possono far fronte a canoni di affitto stabiliti dal mercato (giovani, famiglie monoreddito, giovani coppie, studenti fuori sede);
- la stipula di accordi tra i Comuni e il settore delle costruzioni finalizzati a realizzare nuovi insediamenti abitativi, all’interno dei quali si dovrà stabilire una percentuale da destinare ad edilizia pubblica per le fasce deboli della popolazione.

Si tratta dunque di nuovi interventi di politica abitativa che muovono da una logica di compartecipazione pubblico-privato e si avvalgono di strumenti finanziari (Fondi immobiliari⁽²⁾, SIIQ) in grado di trasformarli in investimenti con ritorni economici e reddituali.

4. Il social housing sotto il profilo delle politiche sociali

Vi è, infine, un’accezione di *social housing* volta ad enfatizzare, piuttosto che gli aspetti innovativi di natura finanziaria o immobiliare, quelli di carattere strettamente sociale, così da includere un ampio ventaglio di iniziative locali:

- Agenzie sociali immobiliari per sostenere, nella ricerca di un affitto, persone e famiglie in condizioni di fragilità, svolgendo una funzione di facilitazione e di garanzia;

1 La locazione potrà avere una durata non inferiore ai 25 anni, al termine del quale il conduttore potrà acquistare l’immobile (il canone mensile può in questo caso essere assimilato ad un mutuo a condizioni vantaggiose).

2 Per un approfondimento, cfr. AA.VV., “Introduzione ai Fondi immobiliari per il social housing”, Cittalia - Anci ricerche, 2008.

- Alloggi per l'inclusione sociale (micro comunità protette, pensioni e alberghi sociali) finalizzati a target specifici (immigrati e rifugiati, persone in emergenza a causa di uno sfratto o di un rottura nei rapporti familiari, familiari di malati ricoverati lontano da casa,..);
- Residenze con servizi di tipo comunitario (miniappartamenti con servizi Comuni destinati alla socializzazione, alla cura degli ambienti domestici, all'assistenza domiciliare, ad esempio destinati a persone anziane o a donne sole con bambini);
- Progetti abitativi che puntano sul coinvolgimento diretto e attivo dei residenti, nella fase di progettazione e realizzazione, così come nella manutenzione e nel mantenimento (progetti di autocostruzione, di auto recupero, di *cohousing*).

Protagonisti di queste esperienze sono, in prevalenza, i soggetti del Terzo settore, in partenariato con gli Enti locali.

5. I diversi significati attribuiti al *social housing* in Italia

Come si è accennato nei paragrafi precedenti, vi sono dunque diversi modi di intendere il *social housing* oggi in Italia:

- una definizione che si allinea a quella europea del Cedhoas e che include nel *social housing* tutto l'insieme degli interventi di sostegno pubblico all'abitare;
- una definizione che individua nel *social housing* un'area di politica abitativa non ricompresa nella tradizionale edilizia residenziale pubblica e che da questa si differenzia per la flessibilità, per il target (non i più poveri, ma una fascia più ampia di persone in difficoltà), e per i soggetti coinvolti (non solo gli attori pubblici, ma anche il privato e il non profit);
- una definizione che identifica con il termine *social housing* una precipua modalità di partenariato tra soggetti pubblici e privati per l'investimento di risorse a favore della riqualificazione urbana e della realizzazione di nuovi interventi edilizi;
- una definizione che classifica come *social housing* l'insieme delle iniziative volte a promuovere un'offerta abitativa per target specifici, nell'ambito di una più ampia politica di coesione sociale.

6. In sintesi, quattro “pilastri” del social housing

In questa pluralità di significati, è possibile comunque provare a fissare gli elementi-quadro del *social housing* in Italia, tenendo conto delle esperienze in corso e, soprattutto, allo stato attuale, delle forti aspettative aperte.

Definiremo dunque il *social housing* come un programma di azione che:

1. realizza una funzione d'interesse generale volta a promuovere la coesione sociale sul territorio;
2. interviene prioritariamente su un'area di disagio sociale non estremo, un'area esclusa dai benefici pubblici per i più bisognosi e al contempo non in grado di accedere al libero mercato;
3. impegna la sussidiarietà orizzontale, mettendo a frutto la partecipazione e le risorse di attori pubblici, privati e non profit;
4. integra politiche della casa e politiche sociali, associando agli interventi edilizi un'azione di accompagnamento sociale.

Parte terza:

**Esperienze di social housing
in Italia**

1. Esperienze di *social housing* in Italia

Questa terza parte è dedicata alla breve presentazione di alcune esperienze di *social housing* avviate nei Comuni italiani: oltre ad alcuni aggiornamenti delle schede già presentate nella prima edizione dell'indagine, sono presentate ulteriori esperienze realizzate dai Comuni della penisola.

Complessivamente, lo sviluppo del *social housing* in Italia ci consegna un quadro frammentario e disarticolato, di limitato impatto - almeno per il momento - rispetto ai numeri del disagio abitativo, squilibrato in quanto a distribuzione sul territorio nazionale, in molti casi contraddistinto da tempi di realizzazione lunghi e da difficili iter burocratici.

Eppure si tratta di un quadro di grande interesse, soprattutto per le potenzialità che permette di cogliere e che possono riassumersi nel modo che segue:

- la costruzione di nuovi sistemi di governance territoriale, grazie al coinvolgimento di attori diversi, ciascuno dei quali con precisi ruoli e responsabilità;
- la definizione di interventi mirati su target specifici, individuati non “in astratto” ma sulla base di una lettura sociale del territorio;
- l’ambizione di rispondere non solo all’esigenza primaria di una casa, ma ad una più complessiva domanda di “qualità dell’abitare”, in termini di relazioni sociali, di servizi, di promozione dell’ambiente;
- l’incontro con le politiche sociali e, in particolare, l’attenzione verso soggetti facilmente esposti al rischio di esclusione e di marginalità;

- l'utilizzo di nuovi strumenti di tipo finanziario con un mix di fondi pubblici e privati;
- l'attenzione ad una crescita urbana armonica che non generi nuovi "ghetti", a partire dal migliore utilizzo del patrimonio abitativo già esistente, dal recupero delle aree degradate e dalla definizione di nuovi programmi edilizi vincolati alla qualità, alla compatibilità ambientale e ad una visione globale dello sviluppo urbano (mobilità, sicurezza, coesione sociale).

Le schede presentate qui di seguito (articolate secondo uno schema omogeneo) sono solo un esempio, in nuce, di come questi aspetti potranno svilupparsi sul territorio, a condizione di essere inseriti nel quadro di una strategia nazionale di ampio respiro che incoraggi e sostenga concretamente queste espressioni di nuovo welfare territoriale. Si tratta di diverse tipologie di interventi realizzate in alcune realtà comunali italiane: dalla costituzione di un fondo immobiliare etico ad esperienze di coabitazione, dalla realizzazione di condomini solidali ad iniziative di affitti a canone calmierato o concordato.

La prima scheda riguarda la nuova Agenzia Nazionale per i beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata. Già ad oggi, infatti, una parte del grande patrimonio di beni sottratti alle organizzazioni criminali è stato utilizzato per realizzare progetti di abitazione sociale. Si ritiene che la costituzione di questa Agenzia possa ulteriormente incentivare il riutilizzo di una parte di tali proprietà per progetti finalizzati a fronteggiare la questione abitativa.

Reggio Calabria: l'Agenzia Nazionale per l'amministrazione e la destinazione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata

Il 28 gennaio 2010, il Governo, nell'ambito del varo di un Piano straordinario contro le mafie, ha istituito l'Agenzia per la gestione dei beni sequestrati e confiscati alla criminalità organizzata.

L'Agenzia, con sede a Reggio Calabria, è titolare del potere di gestione, amministrazione e destinazione dei beni sottratti alla criminalità organizzata, con l'obiettivo di provvedere con immediatezza alla definizione finale dei beni sequestrati. Il provvedimento di urgenza conferisce infatti alla sola Agenzia la duplice qualità di amministratore giudiziario e di soggetto titolare della potestà di destinazione dei beni. Si è inteso superare, in questo modo, la lentezza dei tempi derivante dalla precedente procedura articolata in due distinte fasi di amministrazione dei beni: la prima, di competenza della autorità giudiziaria, fino alla confisca definitiva; la seconda, di competenza dell'Agenzia del Demanio, per la destinazione finale del bene.

Il lavoro dell'Agenzia si fonda su quanto previsto dalla legge 109 del 2006, "Disposizioni in materia di gestione dei beni sequestrati o confiscati".

Nel 1982, la legge cosiddetta Rognoni-La Torre⁽¹⁾ per il contrasto alle organizzazioni mafiose, aveva introdotto nell'ordinamento, accanto alle misure di prevenzione di carattere personale, misure di carattere patrimoniale, con il sequestro e la confisca dei beni. Su iniziativa dell'Associazione Libera, nel 1995, furono raccolte in Italia oltre un milione di firme per chiedere il riutilizzo a fini sociali e istituzionali di quei beni confiscati alle mafie. A seguito dell'appello, il Parlamento ha approvato all'unanimità la legge 109/96, con la quale si stabilisce che i beni confiscati alla mafia possano essere mantenuti al patrimonio indisponibile dello Stato oppure possano essere trasferiti, per finalità istituzionali o sociali, in via prioritaria, al patrimonio del Comune dove gli immobili sono situati, o a Provincia e Regione. Acquisito il bene, l'ente territoriale può scegliere di amministrarlo direttamente o assegnarlo in concessione, a titolo gratuito, a: comunità, enti, organizzazioni di volontariato, cooperative sociali, comunità terapeutiche, associazioni ambientaliste. Nel 2007, con la legge finanziaria, le ipotesi di confisca si sono ampliate a considerare anche i reati nei confronti della pubblica amministrazione.

1 Legge 643/1982, "Disposizioni in materia di misure di prevenzione di carattere patrimoniale ed integrazioni alle leggi 27 dicembre 1956, n.1423, 10 febbraio 1962, n.57 e 31 maggio 1965, n.575. Istituzione di una Commissione parlamentare sul fenomeno della mafia.

Nel 2008, il Ministero dell'Interno ha stimato il valore dei beni sottratti alla mafia in 4,1 miliardi di euro. Al 30 giugno 2009, i beni confiscati sono 8.933⁽²⁾. La maggior parte di questi è situata nelle regioni del sud (3.356) e nelle isole (4.159). In diversi casi l'utilizzo dei beni, da parte di Comuni e organizzazioni non profit, è finalizzato alla realizzazione di progetti di abitare sociale.

² Elaborazione ufficio Commissario straordinario su dati dell'Agenzia del Demanio.

Comune di Alessandria

Progetto 1. Oikos 2006

Contesto: il progetto è la risposta a una situazione di bisogno delle fasce a basso reddito emersa sul territorio.

Destinatari: giovani soli o in coppia, donne sole, uomini anziani e fasce deboli del mercato della locazione presenti nella città di Alessandria.

Obiettivi: fornire un'abitazione a particolari categorie sociali, con la prospettiva di acquisirne la proprietà.

Soggetto promotore: "Oikos 2006" è una società partecipata al 71% dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria, al 19% dal Comune di Alessandria e al 10% dal Gruppo Norman (società attiva nella gestione di patrimoni immobiliari conto terzi).

Descrizione del progetto: l'elemento peculiare dell'iniziativa consiste nell'opportunità offerta agli inquilini di divenire nel lungo termine, proprietari delle unità immobiliari, in quanto l'affitto versato dal conduttore non è solo un canone calmierato, ma una rata di mutuo senza anticipo che non va mai a fondo perso trasformandosi dopo ogni versamento, in un "mattone" della futura proprietà.

Stato di attuazione: ad oggi, è stata completata la costruzione del primo immobile e si sta procedendo alla costruzione di un secondo immobile.

Risultati ottenuti e risultati attesi: è stato ultimato un intervento di 34 unità abitative, attualmente in fase di consegna e stipula dei contratti di locazione.

Risorse finanziarie e loro provenienza:

La Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria sostiene economicamente il progetto, il Comune si è occupato di reperire le aree e contribuire alla definizione della selezione dei futuri inquilini, mentre il Gruppo Norman ha definito il piano di realizzazione degli immobili e identificato gli strumenti finanziari più idonei a garanzia della redditività e funzionalità dei patrimoni.

Progetto 2. Programma comunale “interventi sperimentali di social housing tramite casi pilota”, composto dei seguenti programmi:

1. Progetto donna
2. Verso l'autonomia
3. L'autonomia
4. Un tetto per tutti

Contesto: la localizzazione del “Progetto donna” è nel centro della città, presso un immobile di proprietà della Diocesi di Alessandria e concesso in comodato d'uso gratuito al Comune di Alessandria.

La localizzazione invece dei Progetti: Verso l'autonomia - L'autonomia - Un tetto per tutti, riguarda il Sobborgo di S. Michele (AL), in un immobile di proprietà della Parrocchia SS. Michele e Carlo, concesso in comodato d'uso gratuito al Comune di Alessandria.

Destinatari: sono fasce deboli di popolazione; si tratta in particolare di: donne senza fissa dimora, donne sole sfrattate e/o in fase di reinserimento lavorativo e/o sociale, persone per le quali la risposta residenziale assistita rappresenta una componente essenziale del progetto di aiuto complessivo, persone che hanno completato positivamente percorsi diversi di autosufficienza, nuclei monogenitoriali in disagio abitativo, persone con necessità abitative temporanee determinate da contratti di lavori di natura temporanea, ragioni di studio, cura, assistenza, perdita di lavoro.

Obiettivi: offrire una prima risposta alla perdita di stabilità abitativa attraverso la messa a disposizione di residenze temporanee e di alloggi per l'inclusione sociale.

Soggetto promotore: Comune di Alessandria, che ha concorso ed ottenuto finanziamenti dalla Regione Piemonte nell'ambito del “Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012”

Partners: Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Alessandria, Consorzio Intercomunale dei Servizi Socio Assistenziali Comuni dell'Alessandrino ASL AL, Dipartimento di Salute Mentale, Dipartimento Dipendenze Patologiche Diocesi di Alessandria, Parrocchia dei Santi Michele e Carlo, CARITAS.

Descrizione del progetto: il programma comunale interventi sperimentali di social housing tramite casi pilota è composto dai seguenti progetti:

1. “Progetto donna”. Si tratta di 6 alloggi di residenza temporanea e microcomunità rivolti alle donne senza fissa dimora e alle donne sole sfrattate e/o in fase di reinserimento lavorativo e/o sociale, localizzate nel centro urbano in un immobile messo a disposizione del Comune, in comodato d’uso gratuito di durata trentennale, dalla Diocesi Alessandria. Il costo complessivo dell’intervento è di 395.276 euro, finanziato dalla Regione Piemonte per 346.000 euro.

2. “Verso l’autonomia”. Sono 6 alloggi di residenza temporanea e microcomunità rivolti a persone per le quali la risposta residenziale assistita rappresenta una componente essenziale del progetto di aiuto complessivo. Il progetto è localizzato nel sobborgo di San Michele, in un immobile messo a disposizione del Comune dalla proprietà Parrocchia dei Santi Michele e Carlo; il costo di 675.000 euro è interamente finanziato dalla Regione Piemonte.

3. “L’autonomia”. Sono 6 alloggi di residenza temporanea e microcomunità rivolti a persone che hanno completato positivamente percorsi diversi di autosufficienza e a persone che, a seguito di un evento critico, lutto, licenziamento o crisi familiare, hanno perso la loro abitazione o non sono più in grado di sostenerne i costi, pur conservando capacità di vita autonoma. Localizzato nel sobborgo di San Michele, nello stesso complesso dei progetti 2 e 4, che la Parrocchia rende disponibile con successiva concessione in comodato d’uso di durata trentennale, ha un costo di euro 769.748, finanziato per euro 675.000 dalla Regione Piemonte.

4. “Un tetto per tutti”. Sei alloggi di residenza temporanea destinati a nuclei monogenitoriali in disagio abitativo e a persone con necessità abitative temporanee, determinate da contratti di lavoro di natura temporanea, ragioni di studio, cura, assistenza, perdita di lavoro, localizzato nel sobborgo di San Michele, nello stesso complesso dei progetti 2 e 3, ha un costo di euro 202.000, finanziato per il 30% dalla Regione Piemonte e da finanziamenti comunali e dell’ATC.

Stato di attuazione: avvenuta approvazione dei progetti definitivi a ottobre 2009. I progetti esecutivi sono in fase di pianificazione e avvio della procedura di ricerca del contraente per la realizzazione degli interventi.

Risultati ottenuti e risultati attesi: rispondere in modo articolato ad un ampio bisogno abitativo della popolazione.

Professionalità coinvolte: figure dirigenziali e funzionali pubbliche, diri-

genti e funzionari dei servizi socio assistenziali, dirigenti medici, rappresentanti della diocesi di Alessandria e responsabili di associazioni no profit.

Osservazioni: il punto di forza dei progetti sta nella partnership tra pubblico e privato e nella progettazione congiunta attraverso un lavoro di rete interistituzionale. Mentre un punto debole potrebbe essere il rispetto dei piani finanziari.

Riferimenti per saperne di più:

U.O.A Politiche dell’Abitare - Comune di Alessandria tel. 0131/515388.

Comune di Ancona

Progetto 1. Erogazione contributi per il sostegno alla locazioni residenziali private.

Contesto: territorio del Comune di Ancona.

Destinatari: famiglie che sostengono un canone locativo in alloggi di proprietà privata eccessivamente oneroso rispetto al proprio reddito.

Obiettivi: ridurre il canone di locazione a favore di famiglie a basso reddito che non possono accedere all'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica.

Soggetto promotore: Comune di Ancona, Settore Alloggi.

Partners: Stato, Regione.

Descrizione del progetto: il progetto ha cadenza annuale e consiste nell'erogazione di contributi, previo Bando Pubblico e relativa graduatoria, per il sostegno alle locazioni residenziali private a favore di famiglie che sostengono un canone locativo, in alloggi di proprietà privata, eccessivamente oneroso rispetto al proprio reddito e che non risiedono in un alloggio di edilizia residenziale pubblica, cui viene applicato il canone sociale. Il contributo è calcolato sulla base dell'incidenza del canone annuo sul reddito, tali da ridurla al 30/40 %, a seconda delle fasce di reddito stabilite nel Bando (euro 5.317,65 e euro 10.635,30)

Stato di attuazione: nell'anno 2008 hanno ottenuto il contributo 445 famiglie per un importo medio di ca. euro 976. Il Bando Pubblico per l'anno 2009 è stato pubblicato in data 25/09/2009 e hanno presentato domanda 637 famiglie. Le domande sono state tutte istruite e inviati i dati alla Regione per la ripartizione dei fondi disponibili tra i Comuni

Il Comune di Ancona ha cofinanziato il progetto con euro 50.000,00. Il contributo verrà erogato nel corso del 2010.

Risultati ottenuti e risultati attesi: i risultati ottenuti nell'anno 2008, riguardano 445 famiglie che sono state sostenute con un contributo medio annuo di ca. euro 976 (pari a ca. 2 mensilità). Nel corso del corrente anno si ritiene di ottenere un analogo risultato a favore delle ca. 600 famiglie richiedenti.

Risorse finanziarie e loro provenienza: la provenienza della maggior parte del fondo, ai sensi dell'art.11 della L.431/98, è dello Stato e della Regione per un importo di euro 384.336,03 per il 2008 e compartecipazione del Comune per euro 50.000,00. Stessi fondi per il 2009.

Professionalità coinvolte: il progetto viene sviluppato dal Settore Edilizia Residenziale Pubblica e Alloggi del Comune di Ancona.

Osservazioni: il contributo all'affitto privato, nella maggior parte dei casi, consente alle famiglie a basso reddito di continuare a risiedere nella loro casa e rappresenta una valida alternativa, sia pure parziale e temporanea, al pagamento del canone sociale che presuppone l'assegnazione di un alloggio di e.r.p.. Il contributo però non risolve in maniera definitiva il problema del caro affitto rispetto al reddito delle fasce più deboli e inoltre non copre totalmente il reale bisogno.

Riferimenti per saperne di più:

sito Internet del **Comune e Settore Edilizia Residenziale Pubblica e Alloggi.**

Progetto 2. Concessione contributi edilizia agevolata finalizzati a interventi di nuova costruzione o recupero di alloggi da parte di operatori privati e pubblici da destinare alla locazione primaria a canone moderato.

Contesto: territorio del Comune di Ancona

Destinatari: famiglie interessate alla locazione di alloggi di nuova costruzione o recupero, realizzati da operatori privati e pubblici a canone moderato (L. 431/98).

Obiettivi: concedere in locazione a canone agevolato alloggi di proprietà privata o pubblica alla cosiddetta “ fascia grigia” che non riesce ad accedere all’assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica a canone sociale.

Soggetto promotore: Comune di Ancona, Settore Edilizia Residenziale Pubblica e Alloggi.

Partners: Provincia di Ancona.

Descrizione del progetto: il programma ha lo scopo di erogare contributi di edilizia agevolata attraverso un bando di concorso su ambito comunale, finalizzati ad interventi di nuova costruzione, recupero, acquisto con recupero di alloggi da parte di operatori privati e pubblici, destinati alla locazione primaria a canone moderato e concertato ai sensi dell’art. 2 comma 3 della L. 431/98.

Stato di attuazione: a seguito di pubblicazione di appositi bandi di concorso, è stata approvata la graduatoria per le famiglie interessate alla locazione a canone moderato e individuata la ditta vincitrice per la realizzazione di n. 12 alloggi in locazione permanente. Il progetto definitivo è in corso di approvazione e si prevede che i lavori inizino entro giugno 2010.

Risultati ottenuti e risultati attesi: concessione in locazione di alloggi a canone moderato a favore di famiglie che non possono accedere all’assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Risorse finanziarie e loro provenienza: le risorse finanziarie a disposizione ammontano a euro 510.000,00 derivanti dal Programma Provinciale triennale - Piano Casa regionale 2006/2008.

Professionalità coinvolte: Settore Edilizia Residenziale Pubblica, Alloggi e Gestione Urbanistica.

Progetto 3. Contributi per l'acquisto della prima casa a favore di giovani coppie.

Contesto: territorio del Comune di Ancona

Destinatari: giovani coppie

Obiettivi: acquisto prima casa

Soggetto promotore: Comune di Ancona, Settore Alloggi.

Partners: Provincia di Ancona

Descrizione del progetto: erogazione di un contributo a fondo perduto per un importo massimo di euro 30.000,00 a favore di giovani coppie per l'acquisto della prima casa nel Comune di Ancona.

Stato di attuazione: il bando è stato pubblicato il 05/03/2008 e hanno partecipato 71 coppie e di seguito è stata approvata la relativa graduatoria per 66 aventi diritto. Allo stato attuale hanno usufruito del contributo 15 giovani coppie. Si prevede che al termine del Programma ne abbiano usufruito 25 famiglie di giovani coppie.

Risultati ottenuti e risultati attesi: i risultati ottenuti sono stati in linea con quelli attesi. La partecipazione è stata numerosa e pertanto alla iniziale disponibilità di euro 390.000,00, è stato aggiunto un ulteriore finanziamento di euro 360.000,00 sui fondi residui non utilizzati dagli altri Comuni.

Risorse finanziarie e loro provenienza: le risorse finanziarie ammontano a euro 750.000,00 e derivano dal Programma Provinciale Triennale di ERP, Piano Casa Regionale 2006/2008.

Comune di Brescia

Progetto 1. Via Milano 59 Brescia - Un progetto abitativo “in transito”

Destinatari:

- soggetti che hanno l'esigenza di una sistemazione a costi moderati in riferimento ad una presenza sul territorio, riconducibile ad un contratto di lavoro di tipo temporaneo.
- persone che necessitano di un'abitazione come elemento di supporto per la costruzione di un progetto sociale orientato all'autonomia (solo economica o sociale ed economica).

Obiettivi: soddisfare una domanda abitativa di natura temporanea, costruire le condizioni affinché soggetti oggi in condizione di difficoltà siano domani nella possibilità di accedere a soluzioni di mercato o quasi mercato.

Soggetto promotore: Immobiliare Sociale Bresciana.

Partners: Fondazione Cariplo

Descrizione del progetto: questo progetto è un'iniziativa di acquisto e ristrutturazione dell'immobile collocato a Brescia in via Milano 59, dove sono stati realizzati 16 appartamenti di varie metrature e 5 loft, oltre ad alcune soluzioni di locazioni commerciali in campo sociale (poliambulatori odontotecnici-studio psicologico).

Il progetto “Via Milano” intende contribuire a sottolineare le possibilità di accesso alla casa, di persone che per ragioni diverse si trovano in condizione di bisogno abitativo. I possibili destinatari del progetto possono quindi presentare esigenze di natura diversa. In primo luogo, l'offerta si rivolge alla popolazione “in transito” attraverso la ricerca di soluzioni temporanee a costi accessibili. Parallelamente si intende provvedere all'accoglienza sia di quelle famiglie che, per ragioni economiche, non risultano essere ancora nelle condizioni di potersi inserire nel mercato dell'offerta immobiliare ordinaria che delle situazioni di maggiore criticità rispetto alle quali l'intervento prevede la costruzione di un progetto individuale per l'emancipazione sociale.

Stato di attuazione: la fase di ristrutturazione dell'immobile è iniziata nell'ottobre 2007 ed è terminata a ottobre 2008. Dal mese di novembre 2009 tutti i 21 alloggi sono stati occupati.

Risultati ottenuti e risultati attesi: al momento, tutti gli alloggi sono occupati con la creazione di un mix abitativo equilibrato tra i diversi bisogni riscontrati sul territorio: giovani, giovani coppie, famiglie monoreddito, stranieri, soggetti in condizioni di fragilità, soggetti segnalati da varie enti che operano sul territorio.

Per quanto concerne i risultati attesi, il progetto è finalizzato a soddisfare temporaneamente il bisogno di casa rendendo il tempo di ospitalità un tempo di ricerca e di sviluppo di possibili alternative. L'obiettivo principale è di costruire percorsi di autonomia economica e abitativa per gli abitanti della struttura. Il tempo di permanenza deve essere utilizzato come momento in cui si rende possibile generare risorse economiche, che consentano di affrontare la fase di avvio all'autonomia attraverso il supporto al mantenimento del lavoro e la promozione di percorsi di risparmio.

Risorse finanziarie e loro provenienza: fondi propri, contributo Fondazione Cariplo.

Osservazioni: la fase cruciale dell'intervento è costituita dalla definizione delle possibilità di uscita degli assegnatari. Oggi, vista la difficile situazione congiunturale sono in via di ridefinizione gli standard di percorso.

Progetto 2. “Un nido per donne in stato di difficoltà”.

Destinatari: donne sole o con famiglie con problemi socio - economici.

Obiettivi: soddisfare una domanda abitativa di natura temporanea, costruire le condizioni affinché soggetti, oggi in condizione di difficoltà siano domani nella possibilità di accedere a soluzioni di mercato o quasi mercato.

Soggetto promotore: Immobiliare Sociale Bresciana

Descrizione del progetto: dare un’abitazione dignitosa ad un prezzo certo, con la possibilità di trovare altre soluzioni in un arco temporale non lunghissimo. Il programma si inserisce all’interno di un processo di rivitalizzazione di un quartiere degradato, al fine di restituirne una normale vita sociale. L’obiettivo generale del programma è portare gli inquilini ad un affitto definitivo. I termini di questo percorso si inseriscono in quella che viene definita “seconda accoglienza” : si mettono a disposizione mono, bilo e tri-locali, tutti ammobiliati, a persone con un lavoro che permetta loro almeno un po’ di autonomia.

Stato di attuazione: in funzione dal primo giugno 2009 con 14 appartamenti locati.

Risorse finanziarie e loro provenienza: fondi propri e debito bancario.

Osservazioni: la fase cruciale dell’intervento è costituita soprattutto dalla definizione delle possibilità di uscita degli assegnatari. Oggi, vista la difficile situazione congiunturale, gli standard di percorso sono in via di ridefinizione.

Riferimenti per saperne di più:

Immobiliare Sociale Bresciana, isb@internetbrescia.it,
tel.030 2357712

Comune di Crema

Progetto 1. *Housing Sociale*

Contesto: il Comune di Crema ha una popolazione di circa 35.000 abitanti. Le problematiche abitative sono in costante aumento e si rileva un numero sempre crescente di sfratti per morosità. Il patrimonio ERP (di circa 800 alloggi) risponde solo parzialmente alla domanda (circa 500 soggetti in lista d'attesa) ed è destinato integralmente ad interventi di canone sociale.

Negli ultimi anni sono state realizzate due progettualità per rendere disponibili alloggi a canone moderato, con esito relativamente positivo. Infatti, i parametri definiti a livello regionale per l'accesso all'alloggio e per la quantificazione del canone sono stati limitanti rispetto alla tipologia di soggetti richiedenti e poco agevolanti rispetto alla media dei valori dei canoni di affitti richiesti dal mercato privato nel contesto locale.

Sono aperti dei tavoli di confronto con le associazioni locali dei piccoli proprietari e degli inquilini.

Destinatari: nuclei familiari con una situazione reddituale che consenta l'accesso ad alloggi a canone moderato, con la possibilità di attivare procedure a riscatto dell'alloggio stesso in 15-20 anni.

Obiettivi:

1) aumentare le possibilità di risposta alla problematica abitativa, introducendo nello scenario locale un numero significativo di nuovi alloggi (circa 90), con la possibilità di definire in forma autonoma l'entità dei canoni;

2) realizzare un intervento di edilizia a canone moderato in modo integrato con una realtà di quartiere cittadino in pieno sviluppo (Quartiere Sabbioni);

3) promuovere l'integrazione tra disponibilità di aree pubbliche e risorse provenienti dal privato per la realizzazione congiunta di interventi con finalità sociali.

Soggetto promotore: il principale soggetto promotore dell'iniziativa è la Fondazione *Housing Sociale* che con il Comune di Crema ha ideato e sostenuto tutta la fase di progettazione dell'intervento.

Partners: l'intervento descritto è frutto di un percorso iniziato a novembre del 2006 con la firma di un Protocollo d'Intesa tra il Comune di Crema, la

Fondazione Cariplo e la Fondazione *Housing Sociale*. Ad aprile del 2007 un momento di evidenza pubblica ha verificato l'unicità del Fondo AS1, come soggetto attuatore dell'iniziativa e a dicembre è stata sottoscritta una convenzione, la quale prevede che il Comune ceda il lotto di intervento a un prezzo calmierato al Fondo, costituendo un diritto di superficie della durata di 99 anni.

Descrizione del progetto:

Il complesso edilizio

Il complesso è costituito da tre distinti blocchi edilizi, due residenziali a nord e a sud, alti 4 piani fuori terra, e uno centrale alto un solo piano e costituito da una scuola materna. I tre blocchi edilizi sono articolati sull'asse nord-sud in modo da offrire alla residenza, compatibilmente alla forma del lotto, il miglior orientamento possibile in termini di irraggiamento solare, di vista e di riscontro d'aria (su almeno 2 lati per ciascuna unità abitativa). I due blocchi residenziali sono caratterizzati in copertura da una imponente pensilina metallica integrata con un sistema di pannelli fotovoltaici che avranno anche la funzione di frangisole per i terrazzi posti agli ultimi piani.

La scuola materna

La peculiarità della scuola materna è il suo essere al tempo stesso edificio e paesaggio. L'edificio è collocato al centro del lotto, tra i due blocchi residenziali, ed è caratterizzato da un tetto verde praticabile che permette la continuità e la fruibilità pedonale di tutto il lotto. La scuola materna è formata da 3 blocchi funzionali (2 di aule e 1 di servizi) e da uno spazio connettivo, per le attività di gruppo e mensa, collegato da un ponte scoperto al giardino dei giochi dei bambini. La continuità del lotto e la separazione dei percorsi protetti viene perseguita anche attraverso una pista ciclabile che interseca la scuola materna con un passaggio al di sotto del ponte di collegamento tra la scuola e il giardino dei giochi.

I fabbricati

Il fabbricato residenziale a nord, ha una forma articolata a "L" rivolta verso la piazza pedonale pubblica raggiungibile dalla strada perimetrale con scalinate e rampe ciclabili (carrabili solo per i mezzi di servizio, per permettere l'allestimento di eventi temporanei e le manutenzioni), realizzate in corrispondenza dell'ingresso a nord. La piazza rappresenta lo spazio dei negozi, delle edicole, dei bar, del gioco "urbano", dell'interazione sociale prodotta da incontri, mercatini, feste e altri momenti di aggregazione. Il disegno del verde prevede un ideale cannocchiale alberato tra le residenze e la collina artificiale formata dal tetto della scuola materna; i percorsi seguono lo stes-

so andamento assiale nord-sud degli edifici - in un verde prevalentemente sistemato a prato e cespugli - che si articola attraverso sentieri ciclabili e pedonali collocati anche in quota sul "prato" che ricopre la scuola materna. Il livello sotterraneo a parcheggi è collocato in corrispondenza dell'edificio residenziale nord, della piazza e della scuola materna e ospita anche le cantine e i locali tecnologici Comuni. Due corpi scala aperti posti agli angoli della piastra parcheggi ne permettono la massima fruibilità anche da parte degli abitanti dell'edificio residenziale sud, che non è dotato di un proprio piano interrato per i parcheggi ma solo di tre blocchi distinti di cantine.

Il fabbricato residenziale a sud ha una forma più allungata e una tipologia più in linea, pur sempre articolata per seguire la configurazione irregolare del lotto, generando spazi aperti privati di pertinenza (giardini ai piani terra, logge e terrazzi) e spazi aperti Comuni in quota (terrazze di copertura praticabili). Il dinamismo e la flessibilità che ne derivano consentono di caratterizzare e personalizzare gli spazi abitativi e di rompere la tipica monotonia e afasia dell'edilizia che cerca di contenere i costi. Queste soluzioni morfologiche (date anche dal diverso uso dei materiali, dei colori e dal trattamento dei prospetti) e tipologiche (con possibilità di operare alcune scelte nella fruizione degli spazi) si propongono di accogliere i nuovi bisogni e le forme di adattamento ai diversi stili di vita delle famiglie (ad esempio la previsione di spazi privati aperti, coperti o scoperti, per tutti gli appartamenti). La grande varietà e diversità degli esterni è tesa a far sì che si instauri un processo di identificazione e di appropriazione rispetto ai luoghi e alle abitazioni. Questa varietà è compensata in termini di costi da un impianto strutturale regolare e modulare, da una totale omogeneità e standardizzazione delle finiture degli appartamenti e dalla concentrazione del livello sotterraneo nella parte nord del lotto.

Risparmio energetico

Dal punto di vista del contenimento dei consumi energetici l'edificio è stato concepito in classe A con un fabbisogno tra i 16 e i 20 kWh/mq/anno. Oltre al superisolamento, al fine di garantire un'adeguata schermatura nella stagione estiva, il progetto prevede profonde terrazze e logge orientate sui lati ovest e sud; queste potranno essere ulteriormente schermate con pergolati a verde caduco. Il progetto garantisce una maggior razionalizzazione e delocalizzazione delle energie consumabili attraverso un sistema di tele-riscaldamento con distribuzione a pannelli a pavimento. Il comfort estivo nelle residenze sarà ulteriormente garantito - oltre ai requisiti della classe A - da un sistema di controllo della ventilazione con recupero energetico e deumidificazione dell'aria. Grazie a un'elevata inerzia termica il sistema costruttivo dei solai e delle pareti perimetrali esterne, isola efficacemente gli

ambienti e ottimizza l'accumulazione e la restituzione dell'energia termica. Per quanto riguarda l'uso di fonti rinnovabili, il progetto propone l'installazione di un impianto fotovoltaico per la produzione e la vendita di energia elettrica.

Stato di attuazione: acquisite le necessarie autorizzazioni e definito l'iter procedurale, in data 1.9.2009 hanno preso avvio i lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione, trattandosi di un intervento di trasformazione di un'area agricola.

Risultati ottenuti e risultati attesi:

Risultati ottenuti: far convergere sul Comune di Crema risorse finalizzate a interventi di *housing* sociale;

Risultati attesi: giungere alla realizzazione di 90 nuovi alloggi a canone calmierato/moderato, di locali/servizi di quartiere e della nuova scuola dell'infanzia.

Risorse finanziarie e loro provenienza:

Investimento complessivo

L'investimento complessivo nell'intervento di Crema è stimato in circa 11 milioni di euro; i canoni di locazione che verranno praticati saranno mediamente pari a 60 euro / anno / mq (500 euro al mese per un appartamento di 100 mq, incluso un posto auto coperto).

L'intervento e il fondo abitare sociale 1

Per 15 anni il Fondo si impegna a concedere in locazione gli alloggi a canoni calmierati (mediamente 60 euro/anno/mq) a categorie di inquilini concordate con il Comune: fasce sociali dal reddito medio-basso, famiglie con figli disabili, coppie di nuova formazione ecc.. Al termine di tale periodo il Fondo offrirà gli alloggi agli inquilini, in forma individuale o collettiva, ad un prezzo pari all'investimento iniziale capitalizzato dell'inflazione, nel caso gli inquilini abbiano mantenuto un tasso di morosità mediamente inferiore al 5% e il patrimonio non abbia subito danneggiamenti. Nel caso in cui non tutti gli alloggi dovessero essere venduti agli inquilini il Comune avrà la facoltà di comprare le unità invendute a un prezzo estremamente conveniente. Come terza opzione il Fondo, dopo che gli inquilini e il Comune avranno avuto la possibilità di acquistare gli alloggi (e quindi saranno stati soddisfatti gli obiettivi di interesse pubblico), avrà la possibilità di far emergere il valore fondiario delle aree che il Comune ha inizialmente concesso ad un prezzo calmierato mettendo in vendita gli alloggi ancora invenduti sul mercato. Al termine di tale fase, laddove alcuni appartamenti risultassero ulteriormente invenduti, il Comune li riscatterà a prezzo di costo (non rivalutato),

assicurando agli investitori del Fondo - che hanno accettato un rendimento calmierato - di recuperare, nel peggiore degli scenari, il capitale investito. Si noti che in quest'ultimo scenario il Comune acquisterebbe degli alloggi sociali (il che fa parte della sua missione) a un prezzo scontato di più del 50% rispetto al loro valore di mercato.

Professionalità coinvolte: il progetto ha visto il coinvolgimento di differenti competenze.

Si indicano i diversi settori interni al Comune di Crema coinvolti nell'operazione:

- Settore affari generali: per definizione dell'accordo convenzionale
- Settore Urbanistica: per l'accompagnamento dell'iter progettuale
- Settore Sociale: per la condivisione del quadro dei bisogni e dei target di riferimento.

Riferimenti per saperne di più:

www.fhs.it

Comune di Parma

Il Comune di Parma sta mettendo in atto quattro progetti di *social housing*: due realizzabili a partire dal 2010 e due in corso di attuazione.

Progetto 1. Parma Social House.

Contesto: le schede tecnico - normative riguardano le zone di Via Chiavari, Sant'Eurosia, Via La Spezia, Rossi e Catelli, Panocchia, Budellungo e Crocetta. Destinatari: i destinatari sono le famiglie di fascia reddituale intermedia che, non potendo accedere al libero mercato, intendono acquistare o affittare la prima casa a prezzi e canoni sostenibili e calmierati.

Obiettivi: in conformità alla definizione di *social housing*, il progetto è interpretato come sistema di interventi tesi all'offerta di alloggi, servizi, azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata.

Le finalità del programma sono di seguito riassunte:

- riqualificazione urbana e architettonica;
- sviluppo sociale sostenibile;
- coerenza con le indicazioni strategiche di sviluppo urbano del PSC;
- qualità edilizia, contenimento dei consumi energetici;
- adeguati livelli prestazionali e tipologie d'intervento flessibili;
- attenzione alle fasce "sensibili" della domanda abitativa;
- piano di gestione del patrimonio;

Soggetto promotore: Comune di Parma.

Partners: ATI, selezionata con bando pubblico ai sensi della L.R. 20/2000.

Descrizione del progetto: il progetto vuole promuovere interventi edilizi in grado di generare un processo di riqualificazione urbana e architettonica del contesto, coerente con le indicazioni strategiche di sviluppo urbanistico della città, attraverso la creazione di comunità integrate, partecipative e inclusive, dotate di adeguati livelli di servizi, accolte in strutture abitative qualificate nelle architetture e negli stili di vita che sono in grado di offrire. Si intende procedere in direzione di uno sviluppo sociale sostenibile, in grado di rispondere ad una domanda abitativa particolarmente diversificata e "debole", rappresentativa delle nuove istanze sociali che emergono dalle

profonde modificazioni nella struttura demografica delle famiglie, nei processi di invecchiamento, nelle nuove modalità lavorative, di studio, di convivenza, di mobilità urbana, nei nuovi flussi migratori.

Si vogliono raggiungere adeguati livelli di risparmio energetico e delle risorse, attraverso l'adozione di soluzioni architettoniche, in grado di assicurare un contenimento dei consumi e indirizzare gli abitanti verso stili di vita più attenti alla sostenibilità e all'equilibrio ambientale.

Definire strumenti finanziari innovativi, attraverso il concorso di operatori pubblici, privati, investitori privati e istituzionali, istituti e fondazioni bancari, in grado di sostenere la realizzazione di un prodotto abitativo accessibile ad un'utenza ampliata.

Adottare un piano di gestione degli immobili e dell'utenza, fondato su strutture capaci di garantire trasparenza ed efficienza grazie anche alla consolidata esperienza dei partner, in particolare delle cooperative di abitanti.

Stato di attuazione: all'attivo c'è un Progetto di fattibilità.

Nel gennaio 2010 si è provveduto ad attivare le procedure necessarie per l'acquisizione delle aree interessate. L'avvio dei lavori è previsto entro l'estate 2010.

Risultati ottenuti e risultati attesi: l'obiettivo è quello di ottimizzare, nell'arco di 5 anni, l'offerta di alloggi in locazione a canoni calmierati in grado di soddisfare le esigenze abitative di famiglie, che per condizioni di reddito non hanno accesso né al mercato privato né all'offerta pubblica.

Risorse finanziarie e loro provenienza: il programma Parma Social House rientra a pieno titolo nella definizione di alloggio sociale di cui al D.M. 22 aprile 2008; ciò consente, alle agevolazioni previste dal Comune per l'accesso in aree necessarie al Programma, di godere dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, di cui agli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea.

Tale considerazione permette, inoltre, di candidare il Programma nell'ottenere il sostegno di uno dei nuovi strumenti finanziari, in particolare dei fondi immobiliari locali, la cui costituzione è prevista dall'articolo 11 della legge 6 agosto 2008, n. 133.

Professionalità coinvolte: Settore Patrimonio e Settore Pianificazione del Comune di Parma.

Progetto 2. Realizzazione di 127 alloggi per l'edilizia residenziale sociale.

Contesto: si tratta di 4 interventi nelle seguenti zone: Vicofertile Sud, via Ferrarini/ex Pezziol, Vicofertile nord e nell'area ex Altea.

Destinatari: gli alloggi di ParmAbitare sono destinati alle famiglie che, per ragioni di reddito, non hanno un punteggio sufficiente per usufruire delle assegnazioni, relative ad alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) e che al tempo stesso, non riescono ad avvalersi delle locazioni ai prezzi di mercato.

Obiettivi: risolvere, almeno in parte, le esigenze della domanda abitativa più "debole", rappresentata da nuove tipologie di famiglie che hanno in comune un disagio non abbastanza forte da poter accedere agli alloggi di ERP.

Soggetto promotore: Comune di Parma.

Partners: società di scopo ParmAbitare Scrl.

Descrizione del progetto: interventi di edilizia residenziale sociale nelle aree di proprietà comunale.

Stato di attuazione: per quanto riguarda 44 alloggi a Vicofertile sud e in via Ferrarini, area ex Pezziol, i lavori prenderanno il via entro gennaio 2010. I lavori degli altri 83 alloggi previsti a Vicofertile nord e nell'area ex Altea inizieranno nella primavera 2010.

Risultati ottenuti e risultati attesi: offrire un'opportunità alle fasce sociali intermedie ed ai soggetti in decadenza da assegnazioni ERP.

Risorse finanziarie e loro provenienza: l'investimento complessivo per i 4 interventi è pari a circa € 10.500.000, finanziato con mutui a carico del bilancio comunale. Il contributo regionale assegnato mediante bando "3.000 alloggi in affitto" è pari al 50% della quota interessi.

Professionalità coinvolte: Struttura Operativa Politiche abitative del Comune di Parma, Acer Parma.

Riferimenti per saperne di più: è in fase di realizzazione apposito sito di monitoraggio.

Progetto 3. CasAdesso

Contesto: zone di Via Spadolini e Vicofertile.

Destinatari: giovani coppie, nuclei monogenitoriali, lavoratori in mobilità geografica.

Obiettivi: assegnare temporaneamente un alloggio alle categorie previste dai Bandi, con lo scopo di creare un sistema di turn over per garantire l'aiuto temporaneo a più soggetti.

Soggetto promotore: Comune di Parma.

Partners: CasAdesso spa, società interamente partecipata dal Comune di Parma.

Descrizione del progetto: il progetto prevede 2 interventi, rispettivamente di 60 alloggi in via Spadolini e di 62 a Vicofertile, da destinare ai soggetti sopra riportati in locazione temporanea per 3 anni, rinnovabili per altri 2.

Stato di attuazione: l'intervento in via Spadolini è stato concluso a fine 2008 e gli alloggi sono stati occupati nel 2009. Gli immobili di Vicofertile verranno consegnati a partire dal mese di maggio 2010.

Risultati ottenuti e risultati attesi: l'obiettivo è quello di offrire un'opportunità alle fasce sociali intermedie, in particolare ai lavoratori in mobilità, alle giovani coppie e ai nuclei monogenitoriali.

Risorse finanziarie e loro provenienza: il progetto è stato attivato con un contributo di € 6.000.000 della Fondazione Cariparma. Le ulteriori risorse provengono dalla gestione degli alloggi da parte della società.

Professionalità coinvolte: Struttura Operativa Politiche abitative del Comune di Parma, Casadesso Spa.

Riferimenti per saperne di più: è in fase di realizzazione apposito sito di monitoraggio.

Progetto 4. Programma ParmAbitare

Contesto: 36 alloggi a San Prospero; 12 a Corcagnano, 8 in via Paradigna e 22 a Vicomero.

Destinatari: gli alloggi di ParmAbitare sono destinati alle famiglie che, per ragioni di reddito, non hanno un punteggio sufficiente per usufruire delle assegnazioni di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP) e, al tempo stesso, non riescono ad usufruire delle locazioni ai prezzi di mercato.

Obiettivi: risolvere, almeno in parte, le esigenze della domanda abitativa più “debole”, rappresentata da nuove tipologie di famiglie che hanno in comune un disagio non abbastanza forte da poter accedere agli alloggi di ERP.

Soggetto promotore: Comune di Parma.

Partners: società di scopo ParmAbitare e Acer Parma.

Descrizione del progetto: il programma di ParmAbitare prevede la costruzione di 78 alloggi, di cui 48 già ultimati.

Stato di attuazione: gli alloggi di San Prospero sono stati assegnati nel 2008; a Corcagnano e Paradigna sono stati ultimati i lavori, è stato pubblicato il bando di assegnazione e si sta provvedendo alla consegna degli alloggi. Gli alloggi di Vicomero verranno ultimati entro l'estate 2010.

Risorse finanziarie e loro provenienza: il finanziamento è a carico della società Parmabitare, che realizza e gestisce gli alloggi per conto del Comune.

Professionalità coinvolte: Servizio Patrimonio Immobiliare - Struttura operativa Politiche Abitative del Comune e Acer Parma.

Comune di Reggio Emilia

Progetto 1. Edilizia convenzionata: concorso di soggetti pubblici e privati per realizzare alloggi in locazione permanente, a termine, ed in vendita 1° casa a prezzo convenzionato.

Contesto: le problematiche legate alla casa si collocano nel vasto ambito delle politiche di sviluppo così come in quelle del welfare.

Reggio Emilia è una città che è cresciuta e cresce molto velocemente: al dato demografico si accompagna una maggiore complessità in termini di bisogni espressi in rapidissima evoluzione e cambiamento, come l'aumento del fabbisogno abitativo.

La crescita futura della città fa stimare il fabbisogno abitativo in 16.500 alloggi e porta a prevedere che il 30-40% delle nuove famiglie saranno in condizione di non trovare alloggio a costi compatibili con il proprio budget.

Oggi la domanda sociale di alloggi è quanto mai differenziata, comprendendo coloro che di casa sono privi e coloro che vivono in abitazioni improprie o degradate, coloro che abitano in un alloggio idoneo, ma con un canone troppo gravoso e coloro che si devono trasferire per motivi di lavoro o di studio. L'attuale situazione economica richiede, oggi e con forza, un rinnovato impegno istituzionale tra Regione e Autonomie locali (Provincia e Comune) teso al rafforzamento del binomio sviluppo coesione sociale e territoriale. Qualificando e implementando le relazioni fra istituzioni locali e Regione, sono condivisibili e condivise priorità strategiche e interventi Comuni per la costruzione di un modello di *governance territoriale*.

Le politiche per la casa hanno un ruolo importante nelle strategie di sviluppo della città, non solo in quanto politiche di welfare, per trovare soluzione al problema del disagio abitativo che ancora oggi riguarda ampi strati della popolazione, ma anche perché il problema della casa si incrocia con il tema della sostenibilità dello sviluppo, con quello dell'inclusione, dell'accoglienza e con quello della qualità del territorio.

Attraverso l'integrazione delle politiche abitative con le politiche urbane e con i processi di trasformazione a cui è soggetta la città, i progetti d'intervento nelle politiche abitative, oltre alla realizzazione di alloggi per le fasce più deboli della popolazione, danno vita anche a processi più ampi per la trasformazione urbana e per il complessivo miglioramento della qualità della vita nella città.

Per Reggio Emilia, la questione delle politiche abitative ha rappresentato e rappresenta tutt'oggi uno dei problemi di emergenza per numerose famiglie e persone ed è uno dei punti fondamentali dello stato sociale.

Destinatari: soggetti/nuclei familiari a reddito medio-basso e medio, non in grado di sostenere l'acquisto o l'affitto a prezzi correnti nel libero mercato, ma, allo stesso tempo, troppo alti per accedere alle graduatorie per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Fasce di reddito per locazione permanente:

€ 13.500 < I.S.E. < € 60.000

€ 8.000 < I.S.E.E. < € 25.000

Fasce di reddito per locazione a termine:

I.S.E. non superiore a 60.000 Euro

I.S.E.E. non superiore a 25.000 Euro

Acquisto 1° casa in proprietà: Reddito convenzionale non superiore a € 40.000

Obiettivi: migliorare e potenziare la condizione abitativa integrando le politiche abitative con le politiche urbane e con i processi di trasformazione a cui è soggetta la città, per offrire opportunità diverse a chi è in cerca di una soluzione residenziale:

- incremento dell'offerta di alloggi privati in locazione a termine da rendere disponibili sul mercato per i redditi medi e medio bassi;
- incremento del patrimonio pubblico comunale di locazione permanente, con l'acquisizione di nuovi alloggi;
- applicazione di canoni di affitto a prezzi calmierati:
canoni d'affitto medi: da € 350 a € 500, calcolati sulla base dell'Accordo Territoriale per i canoni di locazione del Comune di Reggio Emilia, ulteriormente ridotti del 20%;
- immettere sul mercato immobiliare nuovi alloggi destinati alla vendita convenzionata, con superficie utile da 40 mq a 95 mq. e con prezzi di vendita che variano da € 1.700/mq a € 1.950/mq

Soggetto Promotore: Comune di Reggio Emilia

Partners:

- Comune (Servizi dell'Area Ingegneria, Servizi sociali, Servizio Pianificazione, Edilizia, Finanziario, Comunicazione);
- Regione Emilia Romagna;
- Acer - Azienda Casa Emilia Romagna, attore di presenza significativa, in quanto con Legge Regionale n. 24 del 2001 la gestione degli alloggi pubblici viene separata dalla proprietà (trasferita ai Comuni);

- Organizzazioni sindacali, operatori del settore e rappresentanti del mondo imprenditoriale del settore casa, del volontariato e della società civile: attori significativi per un approccio integrato tra logiche strategiche e scelte di vera e propria learning organization, ossia di amministrazione pubblica che apprende dai processi di cambiamento ed ascolta la città.

Descrizione del progetto: il reale punto di riferimento per potenziare e favorire l'aumento dell'offerta pubblica, privata e cooperativa di case in affitto e in proprietà (1° casa), e più in generale per lo sviluppo delle politiche abitative, è stato lo studio del quadro dei bisogni e degli scenari economici e sociali a Reggio Emilia.

Il progetto ha preso avvio dalla necessità di incentivare, presso i costruttori privati, le richieste di applicazione di una norma del PRG comunale che nelle aree di trasformazione consente l'attribuzione di un indice di edificabilità aggiuntivo pari a 0,05 mq/mq (premio di cubatura), da destinarsi esclusivamente alla realizzazione di edilizia da concedere in locazione a termine (15 anni) a canone calmierato ed a condizioni determinate convenzionalmente con il Comune.

Viene istituito il "Tavolo Casa", al fine di consolidare ed implementare i rapporti con aziende pubbliche, aziende private, associazioni e sindacati di categoria. Il Tavolo assume specifici compiti di coordinamento e confronto sulle politiche della casa, per discutere e definire obiettivi prioritari, problemi ed esigenze relative a progettazione, valutazione e coordinamento delle proposte elaborate dall'Amministrazione comunale.

La prima fase del progetto si è realizzata con la modifica delle convenzioni che i privati debbono sottoscrivere per renderle più aderenti al mutato quadro economico ed ha prodotto un incremento delle richieste di costruzione e quindi di appartamenti in locazione: circa 106 nuovi appartamenti.

La seconda fase prevede una sinergia ed una concertazione tra intervento pubblico e privato ancora più stringente, per far fronte alla necessità di alloggi da destinare alla locazione permanente posto che il Comune non dispone di aree e/o immobili da destinare a tale finalità. Il Comune ha proposto quindi ai potenziali costruttori:

- di partecipare al Bando regionale "Programma di edilizia agevolata per la realizzazione di 3.000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà" con interventi edilizi da realizzare sfruttando l'indice aggiuntivo previsto dal PRG;
- di cedere al Comune il 20% del realizzato in cambio della possibilità di vendere il restante 80% al termine della costruzione e non dopo 15 anni di locazione a termine.

Il progetto, dunque, consente al Comune, attraverso una convenzione con privati imprenditori, di acquisire in proprietà n. 83 alloggi da destinare alla locazione permanente con un minimo di impegno economico in quanto oltre i 3/4 del valore degli immobili è “monetizzato” attraverso la rinuncia da parte del Comune ai vincoli dell’obbligo di locazione per almeno 15 anni. Inoltre verranno immessi sul mercato n. 323 appartamenti destinati alla vendita a prezzo convenzionato e 1° casa.

Stato di attuazione: con atto del Consiglio Comunale sono state definite le linee di indirizzo e di intervento pubblico nelle politiche della casa ed approvati i provvedimenti connessi.

La Regione Emilia-Romagna ha definito e deliberato circa i finanziamenti relativi al bando “3.000 alloggi per l’affitto e la prima casa” e il Comune ha deliberato la partecipazione al bando medesimo. Sono stati finanziati tutti gli interventi previsti nel Comune di Reggio Emilia.

Il Consiglio Comunale ha definitivamente approvato la modifica dell’articolo delle norme di attuazione del vigente P.R.G. necessaria per legittimare l’accordo con i privati e quindi “...consentire, a condizioni determinate convenzionalmente con i soggetti attuatori, la destinazione di quota parte dell’indice aggiuntivo, sino ad un massimo dell’80%, alla realizzazione di edilizia convenzionata da cedere in proprietà a terzi”.

Dopo numerosi incontri, nell’ambito del “Tavolo Casa”, con aziende pubbliche, aziende private, associazioni e sindacati di categoria e rappresentanti dei vari servizi comunali coinvolti e dopo la consultazione degli addetti regionali, il Consiglio Comunale ha approvato anche le specifiche convenzioni, che verranno successivamente sottoscritte.

Risultati ottenuti e risultati attesi:

Risultati ottenuti:

- coordinamento degli interventi nell’ambito delle politiche urbane di assetto e di trasformazione della città e creazione di un “sistema partecipato” di programmazione;
- progressiva attuazione degli interventi e delle politiche abitative superando la difficoltà di progetti particolarmente complessi sia per gli attori coinvolti che per l’articolazione e gli equilibri (soprattutto finanziari) necessari;
- n. 100 nuovi appartamenti privati destinati alla locazione a canoni convenzionati per almeno 15 anni.

Risultati attesi:

- Incremento del patrimonio abitativo pubblico destinato alla locazione permanente:

- n. 22 appartamenti in fase di ultimazione
- n. 61 a conclusione del progetto
- n. 323 nuovi appartamenti privati destinati alla vendita a prezzi convenzionati.

Risorse finanziarie e loro provenienza:

- finanziamenti della Regione Emilia Romagna per l'attuazione del programma "3.000 alloggi per l'affitto e la prima casa";
- risorse proprie del Comune;
- capitali privati dei costruttori.

Professionalità coinvolte: tecnici dell'Area Ingegneria esperti di costruzione, manutenzione e stime di immobili - Tecnici della pianificazione ed edilizia - Professionalità amministrative e contabili - Servizi sociali e demografici.

Osservazioni: tra i punti di forza si evidenziano:

- la proficua collaborazione e sinergia instaurata tra i diversi servizi dell'Amministrazione Comunale, basata sulla condivisione di una sfida per la costruzione di un progetto complesso e la cui riuscita non dipende totalmente dall'Ente pubblico;
- il coinvolgimento di attori diversi, pubblici e privati con ruoli di reciproco sostegno.

Tra i punti di debolezza si evidenziano:

- le attuali condizioni di estrema complessità sociale ed economica, condizionano e quindi rendono difficile ottenere risultati tangibili in tempi brevi;
- le interrelazioni tra enti e settori diversi sono a volte particolarmente impegnative a causa, probabilmente, della complessità e novità dei temi e progetti affrontati;
- le difficoltà nella sostenibilità economico-finanziaria degli interventi da parte degli operatori;
- le attuali condizioni precarie del mondo finanziario.

Riferimenti per saperne di più:

www.municipio.re.it/abitarepopolare

Progetto 2. Inquilino cerca Casa - Casa cerca Inquilino.

Fondo di garanzia: alloggi privati destinati all'affitto a canone calmierato.

Contesto: l'impegno dell'Amministrazione Comunale è finalizzato a migliorare la condizione abitativa e dell'abitare, ritenendo le politiche abitative non più residuali, ma parte delle politiche urbane e dei processi di trasformazione che non ghettizzino per fasce di reddito, ma promuovano l'integrazione di ceti sociali, culture, funzioni, costruendo una città moderna e solidale.

Nel 2006 le case non occupate nel Comune di Reggio Emilia ammontavano a circa il 6% del totale delle abitazioni (Fonte: ISTAT "XIV censimento generale della popolazione e delle abitazioni") e i contratti di locazione stipulati a canoni concordati ai sensi della legge 431/98 ammontavano solamente a circa il 30% del totale (Fonte: Regione Emilia Romagna- Osservatorio regionale del sistema abitativo, rapporto anno 2006).

La riduzione del "costo casa", la cui incidenza sullo stipendio è in continua crescita, è uno tra gli strumenti che possono risultare idonei ed efficaci per tenere lontane molte famiglie dalla soglia di povertà.

Da qui la necessità di incrementare l'offerta di alloggi in locazione a canoni concertati, da rendere disponibili sul mercato per i redditi medi e medio-bassi, istituendo il "Fondo di Garanzia" a favore di proprietari che affittano i propri alloggi a soggetti appartenenti a categorie socialmente deboli ed a canoni concordati ai sensi della legge 431/98.

La L.R. 24/2001 "Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo", inoltre, restituisce centralità e ruolo di promozione e coordinamento ai Comuni, in materia di politiche abitative locali, in particolare all'art. 6 - "Funzioni del Comune", si prevede che spettino ai Comuni le funzioni di rilevazione dei fabbisogni abitativi, di individuazione delle tipologie di intervento atte a soddisfarli, di definizione degli obiettivi e delle linee di intervento per le politiche abitative locali assicurando la loro integrazione con l'insieme delle politiche comunali.

Destinatari: possono accedere all'elenco dei richiedenti un appartamento in affitto, i nuclei familiari con i seguenti principali requisiti:

- il valore I.S.E del nucleo non inferiore a 13.500 euro e non superiore a 60.000 euro;
- il valore I.S.E.E del nucleo non inferiore a 8.000 euro e non superiore a 25.000 euro;
- residenza o attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Reggio Emilia;
- proprietari privati di immobili disposti, a fronte delle garanzie fornite dal Comune a locare propri appartamenti a canone calmierato, definito secon-

do le modalità dell'Accordo Territoriale con riduzione del 10% rispetto al valore medio del canone concertato.

Obiettivi: oltre a favorire la ricerca di un alloggio privato in affitto da parte delle famiglie che si trovano in condizione di emergenza abitativa e fruiscono di un reddito certo, gli obiettivi perseguiti possono essere riconducibili a:

- aggiungere alloggi privati agli alloggi pubblici destinati alla locazione a canone concordato, garantendo ai proprietari privati il pagamento dell'affitto, il rimborso delle eventuali spese legali, le eventuali spese per il ripristino dell'alloggio rispetto ad eventuali danni;
- creare opportunità per inserire elementi di regolazione e trasparenza nelle modalità di locazione e di gestione del canone d'affitto.

In definitiva, si tratta di un duplice obiettivo: aiutare una fascia di inquilini a trovare alloggi a prezzi accessibili e garantire i proprietari dai rischi di morosità e danni all'alloggio.

Soggetto promotore: Comune di Reggio Emilia.

Partners:

1. Acer Reggio Emilia, che ha il compito di:

- reperire alloggi sul mercato, complessivamente in buono stato;
- erogare servizi di assistenza, formazione e affiancamento all'utenza;
- compiere tutti gli atti e le operazioni necessarie per la gestione dei contratti;
- realizzare un'attività di concertazione tra proprietari e potenziali inquilini.

2. Associazioni proprietari immobiliari;

3. Sindacati inquilini.

Descrizione del progetto: l'analisi delle problematiche ha portato alla definizione di un progetto che si configura nella costituzione di un Fondo di Garanzia, quale strumento destinato alla copertura dei rischi di morosità nel pagamento del canone e/o delle spese accessorie e degli eventuali danni procurati all'immobile a favore dei proprietari di alloggi disponibili ad affittare a canone concordato. Il Comune, quale Ente di coordinamento del progetto, ha individuato in Acer Reggio Emilia, l'ente gestore, al quale i proprietari privati metteranno a disposizione il proprio patrimonio immobiliare da affidare in locazione. Tale gestione è stata regolamentata da apposita convenzione tra Ente gestore e Comune di Reggio Emilia, nella quale sono stati definiti e disciplinati i procedimenti amministrativi e contrattuali. Il Comune, attraverso Acer Reggio Emilia, redige un elenco di aspiranti inquilini che hanno diritto ad un appartamento a canone calmierato: si tratta di persone con una certa capacità economica, che però hanno difficoltà a sostenere i prezzi del libero mercato.

Il proprietario privato può scegliere liberamente all'interno di questo elenco, senza essere tenuto al rispetto di una graduatoria definita. Inoltre, grazie al fondo, il proprietario si tutela da:

- morosità nel pagamento del canone, fino ad un importo massimo complessivo di € 2.500;
- copertura per eventuali insolvenze relative a spese condominiali e oneri accessori fino ad un massimo di € 2.500;
- danni procurati all'immobile per colpa del locatario che eccedano la normale misura, fino ad un importo massimo complessivo di € 2.500;
- spese legali per procedure di morosità per un importo massimo complessivo di € 1.000.

Le condizioni richieste ai proprietari immobiliari, che intendono mettere a disposizione propri alloggi, sono:

- l'alloggio si deve presentare complessivamente in buono stato;
- deve essere garantita la conformità degli impianti elettrici e termo-idraulici alle normative vigenti;
- deve emergere la disponibilità a sottoscrivere un contratto a canone concordato ai sensi della Legge 431/98 con una riduzione del 10% rispetto al valore medio del canone concertato;
- deve sottoscrivere un accordo con Acer per l'autorizzazione all'intermediazione del canone di affitto.

L'inquilino, invece, presentando domanda entra a far parte di un elenco, che permette di concorrere all'assegnazione di alloggi privati a canone ribassato, ricevendo una proposta da parte del proprietario dell'alloggio pur potendo rifiutare l'offerta senza uscire dall'elenco.

Per potere presentare domanda occorre far parte di un nucleo familiare con i seguenti requisiti:

- valore I.S.E. del nucleo familiare compreso tra 13.500,00 e 60.000,00 Euro
- valore I.S.E.E. compreso tra 8.000,00 e 25.000,00 Euro
- residenza o attività lavorativa esclusiva o principale nel comune di Reggio Emilia.

Le tariffe applicate:

- 1 mensilità di affitto (importo IVA esclusa), a carico sia del proprietario che dell'inquilino, da versare al momento della stipula del contratto
- 7 Euro mensili (IVA esclusa), a carico del proprietario, per le spese di gestione degli incassi ed i versamenti mensili
- 1 mensilità di affitto (importo IVA esclusa), a carico dell'inquilino, quale deposito cauzionale.

Il bando è sempre aperto, per cui l'elenco è aggiornabile periodicamente. I richiedenti potranno quindi presentare nuove domande e istanze di aggiornamento della domanda già presentata.

Stato di attuazione: Il progetto ha preso avvio nel 2008 ed è ancora in fase sperimentale.

Risultati ottenuti e risultati attesi: al 31/12/2009 sono stati registrati 14 contratti di locazione.

Risorse finanziarie e loro provenienza: risorse finanziarie del Comune di Reggio Emilia stanziare pari a € 70.000,00.

Osservazioni: il numero dei contratti stipulati e registrati è ancora limitato, ma, nel contempo, non sono stati ancora segnalati casi di morosità e/o di necessità di avviare azioni legali da parte dei privati proprietari.

Lo strumento, infatti, dà la possibilità di creare rapporti di coesione e fiducia reciproca tra proprietari ed inquilini grazie alla mediazione degli operatori di Acer; mediazione che quindi assume anche una valenza sociale positiva e non solo di terzo garante del rispetto dei patti tra le due parti.

Si ritiene dunque che le potenzialità del progetto siano maggiori di quelle fin qui sviluppate e saranno oggetto delle riflessioni già avviate per rendere stabile il progetto.

Riferimenti per saperne di più:

www.municipio.re.it/abitarepopolare

Comune Torino

Progetto 1. Portierato sociale - coabitazioni solidali.

Contesto: esperienze di coabitazione tra giovani adulti collocate in contesti urbani marginali, all'interno di quartieri di edilizia residenziale pubblica.

Destinatari: i destinatari primi sono giovani adulti nella fase di uscita dalla famiglia d'origine, che lavorano o studiano, ma hanno un grado di autonomia finanziaria modesta, in seconda battuta beneficiano di questi interventi le famiglie che risiedono nei quartieri pubblici sede delle coabitazioni stesse.

Obiettivi: promuovere l'autonomia dei giovani in termini sociali e residenziali, realizzare un mix sociale e culturale in quartieri pubblici segnati da difficoltà e marginalità sociale.

Soggetto promotore: il Comune di Torino, Divisione edilizia residenziale pubblica, Divisione servizi sociali, Servizi sociali circoscrizionali.

Partners: Agenzia territoriale per la casa (ex i.a.c.p), Associazione Acmos.

Descrizione del progetto: la declinazione torinese del portierato sociale è sperimentalmente rappresentata da due comunità di coabitazione per giovani volontari che hanno accettato un patto di collaborazione con il Comune per lo sviluppo delle relazioni tra inquilini, la mediazione dei conflitti tra gli abitanti, l'accompagnamento ai servizi sociali o sanitari dei più deboli, al sostegno delle persone fragili ed allo sviluppo della comunità insediata in ambienti di edilizia popolare, anche con funzione di stimolarne il mix sociale culturale. Il patto prevede da parte del Comune lo sconto del 90% sul costo dell'affitto degli alloggi messi a disposizione, parametrato sull'equo canone, in cambio ogni giovane coabitante offre dieci ore di lavoro volontario a settimana per l'attuazione del progetto di cui sopra realizzato in collaborazione con le istituzioni cittadine. Un gruppo di lavoro misto, composto dai settori interessati del Comune, della Circoscrizione, dell'Agenzia Territoriale per la Casa e dei giovani stessi, progetta, monitora e valuta il progetto di sviluppo di comunità e di tutte le attività svolte nel quartiere pubblico, facilitando allo stesso tempo il rapporto con gli uffici.

Stato di attuazione: ad oggi sono attive due comunità di questo tipo: la comunità dei Tessitori, attiva da marzo 2007, è insediata in un complesso di 170 alloggi abitati in prevalenza da anziani, è costituita da 11 volontari;

comunità del Filo Continuo, insediata dal marzo 2008 nell'ambito del villaggio olimpico di Spina 3, composto da circa 500 alloggi dei quali circa 150 sono di e.r.p., è costituita da 4 volontari più l'accoglienza di un giovane neomaggiorenne in uscita dalle comunità per minori.

Nel corso del 2009 è stato approvato il "Progetto per il mix sociale nei quartieri pubblici" che prevede la realizzazione di ulteriori 11 comunità di coabitazione solidale in altrettanti quartieri; in attuazione di tale progetto sono stati individuati e messi a disposizione complessivamente 13 alloggi collocati in tre ambiti urbani: via Poma, via Scarsellini, via Nizza 15/17 e via Pio VII ex Villaggio Olimpico. Ad esito dell'avviso pubblico emanato nell'autunno 2009, sono state individuate due nuove realtà associative, rispettivamente: la cooperativa sociale Biloba per l'area di via Poma e via Scarsellini e la cooperativa sociale Tenda Servizi per l'area di via Nizza 15/17.

Le due esperienze verranno materialmente avviate nei primi mesi del 2010.

Risultati ottenuti e risultati attesi: sono attualmente attive le due comunità, per complessivi 18 volontari e sono in fase di redazione gli studi preliminari per l'avvio a regime dei nuovi gruppi di coabitazione solidale in quartieri pubblici, di cui al punto precedente sono previsti circa 18 nuovi volontari nelle due esperienze in fase di avvio.

Risorse finanziarie e loro provenienza: l'unico costo del progetto è rappresentato dal mancato introito di una parte del canone di locazione degli alloggi utilizzati dai volontari. Al momento questo importo è quantificabile in circa 20.000 euro all'anno.

Professionalità coinvolte: per le istituzioni sono coinvolti i tecnici del Comune della divisione edilizia residenziale pubblica, servizi sociali decentrati, e dell'Agenzia Territoriale per la Casa. L'intervento dei volontari è di tipo non professionale e viene svolto non in sostituzione, ma a complemento degli azioni dei servizi socio assistenziali e sanitari.

Osservazioni: punti di forza: il poter condividere il contesto territoriale abitativo del quartiere pubblico, il sostegno alla creazione di relazioni tra gli inquilini, la capacità di mediare i conflitti, la stretta collaborazione nello sviluppare le attività con i competenti settori delle amministrazioni interessate.

Sono invece punti di debolezza: date le condizioni di estrema complessità sociale, segnata da forte marginalità del contesto, è a volte difficile ottenere risultati tangibili in tempi brevi, l'interrelazione tra enti e settori diversi è a volte complessa.

Riferimenti per saperne di più:

www.comune.torino.it/informacasa

Casa Acmos, Leoncavallo 27 - Torino

tel. 011.2386330, info@acmos.net, www.acmos.net.

Comunità dei Tessitori

via San Massimo 33 Torino

Comunità Filo Continuo

Corso Mortara 36/a Torino

Progetto 2. Stesso piano - coabitazioni per giovani

Contesto: il progetto si sviluppa per l'intera città, in alloggi reperiti sul mercato privato, attraverso un'azione di mediazione con proprietari e agenzie immobiliari.

Destinatari: giovani adulti in uscita dalla famiglia di origine, disponibili a sperimentare l'autonomia.

Obiettivi: determinare le condizioni per l'autonomia, di persone in condizioni di temporanea fragilità, sostenibili sia sul piano economico che sul piano culturale sociale.

Soggetto promotore: programma *Housing* della Compagnia di San Paolo di Torino. Associazione YLDA e cooperativa "Tenda Servizi", in attuazione del Programma *Housing* della Compagnia di San Paolo.

Partners: "Associazione Ylda", composta da giovani coabitanti, cooperativa sociale "Tenda Servizi", che fornisce servizi di raccordo con il mercato immobiliare e sostegno ed accompagnamento socio educativo ai giovani associati, Compagnia di San Paolo, fondazione bancaria che finanzia il progetto per un periodo sperimentale di tre anni.

Descrizione del progetto: promuove la formazione di gruppi di coabitazione tra giovani (il 50% sono lavoratori e per il resto studenti universitari), cofinanziata dalla Compagnia di San Paolo, e realizzati dall'associazione Y.L.D.A. e dalla cooperativa Tenda Servizi. Reperire sul mercato libero alloggi di grandi dimensioni e organizzare quindi gruppi di giovani, in grado di auto gestirsi nella convivenza. Per i proprietari sono studiati degli incentivi a fondo perduto e un budget di garanzia in caso di morosità.

Previsti dal progetto, inoltre, momenti di socialità collettiva tra tutti i coabitanti o aspiranti tali, con cadenza mensile. A livello locale i gruppi di coabitazione si rendono disponibili per attività di buon vicinato tra i condomini. La presa di contatto con i giovani e con i proprietari avviene grazie ad uno sportello gestito dalle associazioni coinvolte; mensilmente sono organizzati anche degli aperitivi fra coabitanti, in locali pubblici di diverse parti della città, finalizzati all'incontro tra i giovani e alla diffusione del progetto in luoghi ed ambiti urbani differenti.

Stato di attuazione: il progetto è stato avviato nel novembre 2007 per la par-

te relativa alla definizione delle azioni ed è operativo dal febbraio 2008 con l'apertura dello sportello; la fase di sperimentazione durerà tre anni.

Risultati ottenuti e risultati attesi: a più di un anno dall'avvio dell'operatività sono stati associati circa 450 giovani, avviando più di 100 coabitazioni, inserite in altrettanti alloggi in locazione sul mercato privato. I risultati ottenuti vanno ben oltre le attese previste; l'orientamento espresso in sede di rendiconto dell'attività da parte del Programma Housing è infatti quello di proseguire nel finanziare l'esperimento.

Risorse finanziarie e loro provenienza: il progetto è stato finanziato dalla Compagnia di San Paolo nell'ambito del Programma Housing per 420.000 euro, della durata di tre anni. A copertura degli incentivi e del fondo di garanzia, il Comune non interviene finanziariamente, ma accompagna, per quanto di competenza, il processo.

Professionalità coinvolte: tecnici immobiliari, educatori, esperti di relazioni sociali e mediazione.

Osservazioni: punti di forza: la struttura del progetto è molto vicina al modo di pensare e di agire dei giovani a cui si rivolge e ne prevede il coinvolgimento diretto nell'attuazione delle azioni, fornendo adeguate garanzie ai proprietari sia in termini di disponibilità dei locali a fine contratto, sia in termini di garanzia in caso di morosità. I legami di solidarietà diretta che si creano tra i coabitanti spesso si estendono anche all'ambito condominiale, creando o potenziando reti sociali utili al vivere comune.

Punti di debolezza: difficoltà da parte di alcuni giovani nel rendersi autonomi, complessità dei rapporti con la proprietà immobiliare, instabilità economica, dovuta, in alcuni casi, alla flessibilità dei posti di lavoro.

Riferimenti per saperne di più:

www.comune.torino.it/informacasa

Lo sportello STESSOPIANO

Via Baretti 21/b - Torino - Tel.: 011 6686812

stessopiano@ylda.org - www.ylda.org

Progetto 3. “A casa di zia Gessi - un condominio solidale”.

Contesto: (progetto di rango urbano collocato nella II° Circoscrizione).

Il progetto di condominio solidale che il Comune di Torino ha avviato in via Romolo Gessi, 4 - 6, è un’innovazione, sia sotto il profilo tipologico che organizzativo - funzionale e rappresenta il prototipo di una possibile risposta ai nuovi bisogni sociali che vengono genericamente ricondotti alla fragilità temporanea, legata soprattutto ad una fase della vita. L’edificio utilizzato per questo progetto si trova in una zona semi centrale, adeguatamente connessa alla rete dei trasporti, vicina ad aree verdi attrezzate e ai servizi scolastici.

Destinatari: anziani ultra sessantenni assegnatari di edilizia residenziale pubblica, genitori soli con figli minori in uscita da percorsi di reinserimento sociale, persone diversamente abili e neo maggiorenni, in uscita da comunità di accoglienza per minori.

Obiettivi: promuovere la solidarietà di “condominio” allo scopo di favorire l’auto mutuo aiuto da parte dei diversi abitanti, fornendo al tempo stesso soluzioni residenziali adeguate a soggetti temporaneamente fragili, spazi per la socializzazione all’interno dell’edificio e servizi rivolti anche al territorio circostante, in una soluzione quanto più integrata.

Soggetto promotore: il progetto è promosso dal Comune di Torino, Divisione Edilizia Residenziale Pubblica e Divisione Servizi Sociali.

Partners: partecipano al progetto, l’Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Torino e il Programma *Housing* della Compagnia di San Paolo. La gestione del progetto di integrazione sociale è stato affidato all’Associazione Giovanile Salesiana per il Territorio (AGS), selezionata con bando pubblico.

Descrizione del progetto: si tratta di un edificio completamente ristrutturato a cura della Città e gestito dall’A.T.C., composto da 30 bilocali di dimensioni contenute, ma adatti ad accogliere singoli, coppie o genitori soli con figli minori. Il piano terreno è completamente destinato a servizi e funzioni collettive: una metà circa costituisce il “soggiorno comune” del condominio solidale, un ampio locale polivalente più una cucina comune ed un locale per il gioco dei bambini; l’altra metà è destinata a “spazio anziani” per il quartiere ed è gestito dalla Seconda Circoscrizione.

In 18 alloggi sono già stati inseriti nuclei formati da persone anziane, con più di 60 anni, selezionate dalla graduatoria del bando anziani sulla base

della disponibilità a partecipare ad un progetto di questo tipo.

I rimanenti 12 alloggi sono destinati all'accoglienza temporanea di soggetti socialmente fragili quali: mamme sole con bambini, giovani neomaggiorenni in uscita dalle comunità di accoglienza per minori o disabili soli.

La sfida quindi, è rappresentata dal tentativo di far nascere legami di auto mutuo aiuto tra gli abitanti del palazzo, che possano migliorare le condizioni di vita di tutti. Si offre così ai "nonni" l'opportunità di prendersi cura dei "nipoti" e alle mamme una situazione di maggior tranquillità per loro e per i loro figli, nel corso del reinserimento sociale rappresentato dalla ricerca di un lavoro e di una collocazione abitativa stabile nel mercato libero.

Per la gestione del condominio solidale è stata selezionata l'Associazione Gioventù Salesiana per il Territorio (AGS) che ha ottenuto sia l'assegnazione dei 12 alloggi, che degli spazi Comuni del condominio solidale, situati al piano terreno per circa metà dell'intero livello.

Stato di attuazione: i lavori di ristrutturazione sono terminati nella primavera del 2007, l'ingresso degli anziani si è concluso nel gennaio 2008, nel mese di aprile 2008 è stata esperita la gara di evidenza pubblica per la selezione del gestore d'accoglienza in residenza temporanea. Dal mese di ottobre 2008 è iniziato l'ingresso degli ospiti nella stessa residenza temporanea, conclusosi nel dicembre 2008. Nella prima fase di funzionamento dell'esperienza, le ospiti sono state più che altro mamme con bambini. Nel corso del 2009 hanno preso forma anche le attività di accompagnamento ed animazione territoriale previste a cura dell'associazione gerente il condominio solidale; attività rivolte agli inquilini del palazzo e ai cittadini del quartiere. Infine si è avviata l'attività del centro anziani della Circoscrizione, che trova sede al piano terreno della struttura.

Risultati ottenuti e risultati attesi: come previsto sono stati individuati i 18 nuclei di anziani che risiederanno stabilmente nel palazzo, anche l'attrezzatura e l'avvio della parte dedicata alla residenza temporanea è stata realizzata, con l'insediamento dell'associazione e dei volontari che gestiscono l'accoglienza dei soggetti fragili; l'inserimento delle prime otto mamme con bambino e contestualmente all'avvio concreto delle attività del condominio solidale.

A un anno di distanza dal completo avvio del condominio solidale si registra come risultato positivo, la sostanziale soddisfazione di tutti gli inquilini per la qualità dell'esperienza, sia in riferimento agli alloggi sia in riferimento alle attività poste in essere. Si sono stabilite le prime connessioni solidali all'interno delle due realtà presenti, gli anziani da un lato e le giovani mamme dall'altro, anche se i contatti tra i due tipi di soggetti presenti sono ancora scarsi. Sicuramente occorre ancora lavorare ed investire sull'integra-

zione e sul pregiudizio reciproco che di fatto esiste tra persone anziane prevalentemente italiane e le giovani mamme in maggioranza straniere, spesso provenienti dal circuito della tratta.

Risorse finanziarie e loro provenienza: i lavori di ristrutturazione sono stati finanziati, per la parte relativa agli alloggi, con i fondi ordinari destinati all'edilizia residenziale pubblica, mentre per i locali Comuni e lo spazio anziani sono stati utilizzati fondi propri del Comune; lo stabile infatti è di proprietà comunale. Per incentivare l'avvio del progetto di gestione e l'attrezzatura degli alloggi a uso transitorio e dei locali Comuni, è stato assegnato con evidenza pubblica un contributo di 170.000 euro stanziati dalla Compagnia di San Paolo, nell'ambito del Programma *Housing*. Dal 2010 è prevista l'autonomia finanziaria del progetto.

Professionalità coinvolte: la gestione tecnica del palazzo è affidata secondo le modalità ordinarie all'Agenzia Territoriale per la Casa (ex iacp) mentre la gestione e l'implementazione del progetto sociale, gestita dall'AGS, prevede l'impiego di due educatori a tempo parziale, di due famiglie volontarie affidatarie di soggetti fragili, ospiti della struttura e coadiuvati da 10 volontari.

Osservazioni: punti di forza: la sostenibilità finanziaria e sociale è garantita dagli occupanti e non richiede ulteriori esborsi da parte del Comune, il processo educativo dei soggetti fragili fornisce occasione di partecipazione anche per gli anziani residenti, facilitandone il mantenimento in attività e l'inserimento sociale nel contesto urbano e una buona integrazione degli abitanti, sia loro che rispetto al quartiere.

Punti di debolezza: la reale efficacia del processo di reinserimento sociale dei soggetti fragili potrebbe richiedere tempi lunghi o non avere successo, bloccando il turn over degli ospiti.

Riferimenti per saperne di più:

www.comune.torino.it/informacasa

AGS per il territorio - Piazza Maria Ausiliatrice, 9 - 10152 Torino
tel. 011 52.24.231 - fax 011 52.24.665 - agsterritorio@salesiani-icp.net

Progetto 4. LO.CA.RE - una casa per certi casi.

Contesto: l'intero territorio della città e dal 2007 anche il territorio di alcuni Comuni limitrofi, che hanno sottoscritto un'apposita convenzione.

Destinatari: famiglie che si trovano in condizione di emergenza abitativa, e fruiscono di un reddito certo.

Obiettivi: attraverso Lo.C.A.Re., la Città intende favorire la ricerca di un alloggio privato in affitto da parte delle famiglie che si trovano in condizione di emergenza abitativa, e fruiscono di un reddito certo.

Soggetto promotore: Comune di Torino, Divisione Edilizia Residenziale Pubblica.

Partners: sono coinvolte nel progetto diverse associazioni dei proprietari immobiliari, l'associazione degli amministratori di condominio, associazioni di volontariato rivolte al sostegno delle famiglie in emergenza abitativa e sindacati inquilini.

Descrizione del progetto: l'Immobiliare Sociale della Città di Torino svolge dal 2000 un'attività di mediazione tra la domanda e l'offerta nel mercato privato della locazione e Lo.C.A.Re. rappresenta il centro servizi che il Comune di Torino ha costituito a tal fine. Il progetto opera, a titolo completamente gratuito, a favore di inquilini e proprietari.

Alla stipula del contratto d'affitto, il Comune di Torino riconosce un incentivo economico e una serie di garanzie a favore del proprietario, nonché un contributo a favore dell'inquilino. In sintesi, quando si è alla ricerca di una nuova soluzione abitativa, a seguito di uno sfratto per finita locazione o perché il proprio alloggio risulta inadeguato, può intervenire Lo.C.A.Re., per tentare di raggiungere un accordo per la prosecuzione contrattuale o per favorire la ricerca di un nuovo alloggio in affitto. Anche il proprietario può rivolgersi a Lo.C.A.Re., segnalando la propria disponibilità ad affittare; in questo caso riceverà tempestivamente un elenco di almeno cinque aspiranti, con un nucleo familiare idoneo alle caratteristiche dell'alloggio proposto, fruendo, in caso di stipula del contratto, degli incentivi economici e delle garanzie forniti dal Comune.

Lo.C.A.Re. Agenzia Sociale per la Locazione Metropolitana.

Nell'anno 2007 è stato siglato un accordo tra 10 Comuni dell'area metropolitana, per la diffusione in rete delle attività e dei servizi offerti da Lo.C.A.Re. ed è nata pertanto Lo.C.A.Re. Metropolitana.

Contributi agli inquilini.

- Alla firma del contratto, libero o convenzionato e alla sua registrazione, l'inquilino riceve un contributo, "una tantum", il cui importo è stato fissato in Euro 1600,00.

Se il contratto è del tipo convenzionato, oltre al contributo, l'inquilino potrà usufruire di una detrazione IRPEF, calcolata in base al reddito, per un importo annuo nella misura di Euro 495,80 (fino ad un reddito di Euro 15.493,71) e di Euro 247,90 (fino ad un reddito di Euro 30.987,41).

Incentivi e garanzie al proprietario.

- Alla firma del contratto a "mercato libero", stipulato tramite Lo.C.A.Re. Metropolitan il cui canone, al netto delle spese, non sia superiore a 500,00 Euro mensili, il Comune di Torino eroga al proprietario un incentivo "una tantum" pari a € 500,00.

L'erogazione del suddetto incentivo è subordinata alla richiesta formale del proprietario entro 15 giorni lavorativi dalla stipula del contratto di locazione. Nel caso in cui il proprietario stipuli un "contratto convenzionato" con una famiglia segnalata dal Comune di Torino, ha diritto ad un incentivo economico a seconda della durata contrattuale di seguito specificato:

€ 1.500,00 per una durata di 3 anni + 2

€ 2.000,00 per una durata di 4 anni + 2

€ 2.500,00 per una durata di 5 anni + 2

€ 3.000,00 per una durata di 6 anni + 2

Inoltre se il contratto stipulato è del tipo "convenzionato" il proprietario potrà godere dei seguenti benefici:

- riduzione dell' I.C.I.: l'aliquota scende dal 7 per mille all'1 per mille.
- riduzione dell'IRPEF: ai fini della dichiarazione dei redditi, il reddito imponibile derivante al proprietario è ulteriormente ridotto del 30% rispetto ai contratti a mercato libero;
- riduzione dell'imposta di registro: è calcolata solo sul 70% del canone annuo.

L'Amministrazione Comunale mette a disposizione dei proprietari il "Fondo di garanzia". Tale fondo è concesso ai proprietari che abbiano affittato l'alloggio (a persone non precedentemente sfrattate per morosità), al fine di rimborsarli di eventuali morosità dell'inquilino fino ad un massimo di 18 mensilità del canone, dopo la conclusione della procedura di sfratto.

Stato di attuazione: il progetto è attivo dal 2000, non è prevista una scadenza, dopo la fase di avvio sperimentale ha ora un assetto stabile tra i servizi forniti dal Comune ai Cittadini, in tema di abitazione.

Risultati ottenuti e risultati attesi: nel complesso sono stati pattuiti circa 2500 contratti dal 2000 al 2008, negli ultimi tre anni sono stati redatti circa 500 contratti all'anno, risultato che si conferma anche per il 2009 e per l'anno in corso. Il limite del numero dei contratti stipulati è dato dalla disponibilità finanziaria, che il Comune riesce ad iscrivere a bilancio. Per cercare di aumentare questa disponibilità sono stati richiesti ed ottenuti fondi dalla Regione, stanziati nell'ambito del programma casa regionale, e al Ministero per la solidarietà sociale, che ha finanziato due progetti rivolti alle famiglie straniere migranti e ai rifugiati.

Risorse finanziarie e loro provenienza: stanziamento annuo sul bilancio comunale in spesa corrente: 814.500 euro.

Finanziamento assegnato per il biennio 2007-08 dalla Regione Piemonte 1.600.000 euro a copertura del 49% dei soli contratti convenzionati, analogamente per il biennio 2009-10 sono stati assegnati 1.450.000 euro a copertura del 49% dei soli contratti convenzionati.

Finanziamento concesso dal Ministero della solidarietà sociale a favore di famiglie per complessivi 1.400.000 euro a valere sul biennio 2008/09.

La spesa complessiva sostenuta per contratti nel 2009 ammonta a 1.366.826 euro.

Professionalità coinvolte: sono dedicati a Lo.ca.re. funzionari del Comune di profilo tecnico, amministrativo e contabile.

Osservazioni: punti di forza: la chiave del successo del progetto è da ricercare nel rapporto di fiducia che si crea tra i proprietari e gli inquilini, grazie alla mediazione degli operatori del Comune. L'incontro è spesso anche stabilito sul piano umano oltre che sulla base delle convenienze reciproche, inoltre è evidente la libertà di scelta delle parti nello stringere un patto reciproco. L'abilità dell'ufficio consiste anche nel comprendere le ragioni di ciascuno e nel proporre soluzioni che tengano conto delle diverse specificità ed aspettative. L'impegno assunto è molto forte e i casi di morosità sono pochi (meno del 2% del totale), anche se va registrato un aumento delle situazioni di difficoltà nel pagamento dei canoni in relazione alla crisi economica particolarmente grave attualmente in corso.

Punti di debolezza: le risorse finanziarie sono da contrattare ogni anno, non dipendono infatti da una fonte certa e pluriennale, le potenzialità del progetto sono sicuramente maggiori di quelle fin qui sviluppate, il limite all'espansione è dettato esclusivamente dalle risorse disponibili.

Riferimenti per saperne di più:

www.comune.torino.it/informacasa

Provincia Autonoma di Trento (intero territorio)

Progetto 1.

1. Locazione di alloggi a canone moderato
2. Fondi di garanzia a sostegno dell'accesso all'abitazione

Destinatari: soggetti aventi i requisiti individuati dalla normativa provinciale.

Obiettivi: intervenire in sostegno o in prevenzione del disagio abitativo.

Soggetto promotore: Provincia Autonoma di Trento.

Partners: Enti locali (Comuni e comprensori) associazioni del privato sociale, imprese convenzionate.

Descrizione del progetto:

1. strumento per la messa a disposizione dei nuclei familiari che hanno una condizione economico-patrimoniale superiore a quella di accesso ai benefici previsti per l'assegnazione di un alloggio in locazione a canone sociale, ma comunque inferiore ad una data misura stabilita con norma provinciale, di alloggi pubblici, con il pagamento di un canone moderato;
2. finanziamenti che la Provincia Autonoma può concedere ad associazioni o altri soggetti senza scopo di lucro da destinare alla costituzione o all'incremento di fondi finalizzati alla costituzione di strumenti di garanzia per agevolare la stipulazione di contratti di locazione tra proprietari e soggetti con condizione sociale o economico-patrimoniale tale da ostacolare il loro accesso alla locazione.

Stato di attuazione: gli strumenti attuati vengono utilizzati dal 2008.

Risultati ottenuti e risultati attesi: il Fondo di garanzia sta garantendo attualmente circa 70 contratti sul territorio. Itea spa dispone dal 1° gennaio 2010 di 20 alloggi da locare a canone moderato; ne avrà altri 36 nel corso del mese di marzo. È inoltre prevista la realizzazione futura, attraverso il risanamento o la costruzione, di altri 405 alloggi.

Risorse finanziarie e loro provenienza: per il fondo di garanzia sono stati utilizzati 50.000 euro prelevati dal bilancio della Provincia Autonoma. Per il canone moderato Itea spa ha emesso un prestito obbligazionario per gli oneri di costruzione degli alloggi, con onere finanziario a carico del bilancio della Provincia.

Professionalità coinvolte: per il fondo di garanzia sono coinvolte le associazioni, mentre per il canone moderato la Provincia si avvale di Itea spa, società in house che provvede alla progettazione, all'appalto e alla gestione degli alloggi.

Osservazioni: il fondo di garanzia, pur con delle difficoltà iniziali, sta ora interessando i soggetti privati.

Il canone moderato è uno strumento nuovo di cui non si conosce ancora l'impatto, ma dalle indagini svolte dovrebbe riscuotere particolare interesse.

Riferimenti per saperne di più:

www.provincia.tn.it, www.trentinosociale.it, www.cinformi.it

Comune di Venezia - Mestre

Progetto 1. Intervento di social housing in via Asseggiano.

Contesto: l'intervento è situato nella frazione di Asseggiano. L'area in oggetto si trova in posizione strategica dal punto di vista infrastrutturale, essendo in prossimità di importanti collegamenti stradali e ferroviari e contemporaneamente inserita in un contesto urbano a bassa densità insediativa e circondata da aree verdi ancora agricole.

Destinatari: giovani coppie, lavoratori precari e tutta quella fascia di popolazione con redditi non in grado di confrontarsi con il mercato immobiliare e privato, ma allo stesso tempo troppo alti per accedere alle graduatorie per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Obiettivi: con questo intervento, si intende dare parziale risposta alle nuove forme di disagio abitativo, generate principalmente dall'incremento dei valori immobiliari (aumentati del 40% nell'ultimo quinquennio).

Soggetto promotore: IVE (La Immobiliare Veneziana srl), società partecipata dal Comune di Venezia al 97% e da ASM al 3%; Presidente del Consiglio di Amministrazione: Prof. Ezio Micelli

Partners: il bando di concorso è stato vinto da Cir Costruzioni Spa e De Munari Costruzioni srl.

Descrizione del progetto: viene proposto uno schema urbanistico composto da 25 fabbricati di tre piani, distribuiti in maniera articolata ed organica nelle due unità di intervento, 13 edifici nell'unità UMI A e 12 edifici nell'unità UMI B.

Stato di attuazione: il bando è stato assegnato alla fine di dicembre 2009. L'aggiudicatario, entro sei mesi dalla sottoscrizione del contratto, è tenuto ad elaborare il progetto esecutivo relativo alle unità immobiliari destinate ad Ive. Il termine per l'ultimazione di tutte le opere di urbanizzazione e degli immobili che resteranno in proprietà di IVE, non potrà comunque essere superiore a 800 giorni naturali e consecutivi, maturati dalla data di sottoscrizione del contratto di appalto.

Risultati ottenuti e risultati attesi: all'Immobiliare Veneziana verranno ceduti 5 edifici, per un totale di 30 alloggi. Altri 40 appartamenti verranno rea-

lizzati da IVE stessa nella terza unità immobiliare, la UMI C: tutte le opere di urbanizzazione in questa area saranno a carico della cordata Cir-De Munari. Sono quindi 70 le case destinate al mercato del canone calmierato

Risorse finanziarie e loro provenienza: per l'attuazione del progetto, oltre alle aree di intervento IVE, l'Immobiliare Veneziana renderà disponibile una somma capitale proveniente dalle proprie risorse finanziarie. Ulteriori investimenti saranno impegnati dai proponenti dei progetti.

Professionalità coinvolte: lo studio volumetrico e quello paesaggistico è stato affidato ad esperti del settore, che hanno realizzato ipotesi progettuali sulla base dei volumi previsti, e il progetto vincitore rispetta questi canoni. Il programma prevede anche uno studio del quadro idrogeologico dell'area, per rispettare le norme sulla invarianza idraulica.

Osservazioni: il progetto è il secondo che fa parte del piano per il *social housing* dell'Immobiliare Veneziana, con il quale si vogliono immettere sul mercato abitazioni di qualità a canone calmierato. È già in cantiere quello di via Pertini, mentre il terzo che verrà realizzato è quello di via Mattuglie.

Riferimenti per saperne di più:
www.immobiliareveneziana.it

Bibliografia e webgrafia essenziale

Agenzia del Territorio - Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, "Rapporto Immobiliare 2009. Il settore residenziale"

AA.VV, "Introduzione ai fondi immobiliari per il social housing", Cittalia - Anci ricerche, 2008

Banca d'Italia, "I bilanci delle famiglie italiane nell'anno 2008", Supplemento al Bollettino Statistico, indagini campionarie, Anno XX, Numero 8, febbraio 2010

Cecodhas, "Housing Europe 2007 - Review of Social, Co-operative and Public Housing in the 27 EU Member States", 2007

Cecodhas, "Current developments in housing policies and housing markets in Europe: implications for the social housing sector", 2006

Censis-Sunia-Cgil, "Vivere in affitto - più case in affitto, più mobilità sociale e territoriale", aprile 2007

I.Cipolletta, M.Busso, G.de Caprariis, S.Gambuto e A.Guelfi, "Mercato degli affitti, regole e mobilità", Progetto Concorrenza di Confindustria, presentato al Convegno Biennale - Concorrenza bene pubblico, Roma 17 marzo 2006

Cresme Ricerche spa, ANCAB Legacoop "La questione abitativa in Italia 2008. Tra emergenza e inversione di ciclo" - Terzo Rapporto annuale, 2008

Cresme Ricerche spa, ANCAB Legacoop "Quarto Rapporto sul mercato della casa in Italia", giugno 2009

G.D'Alessio e R.Gambacorta, "L'accesso all'abitazione di residenza in Italia", Questioni di economia e finanza (Occasional papers), Banca d'Italia, n.9, Luglio 2007

C.Grant e T.A.Peltonen, "Housing and Equity Wealth Effects of Italian Households", European Central Bank, Working Paper Series n. 857 January 2008

Istat, "La vita quotidiana nel 2007", 2009

Istat, "I consumi delle famiglie - Anno 2008", 2009

Istat, "La povertà in Italia nel 2008, 2009

Istat, "Rapporto annuale 2007", 2008

Nomisma, Osservatorio sul mercato immobiliare, Comunicato stampa 27 novembre 2009

Nomisma, "Rapporto sul Mercato Immobiliare", 2008

Nomisma, "Analisi del mercato della locazione abitativa in Italia: Evoluzione storica, situazione attuale e prospettive", 2007

Nomisma, "Primo rapporto sul mercato immobiliare", 2007

SITI-Istituto superiore sui sistemi territoriali per l'innovazione, "Social Housing: quadro interpretativo dei metodi e delle esperienze in Italia", a cura di: F. Prizzon, L. Ingaramo, M.Bagnasacco, maggio 2007

G. Zincone (a cura di), "Immigrazione: segnali di integrazione. Sanità, scuola e casa", Il Mulino, 2009

Sulle politiche abitative in Europa - www.cecodhas.org

Sulla condizione dei senza dimora e l'esclusione abitativa - www.feansta.org

CITTALIA

00186 Roma
Via dei Prefetti 46
www.cittalia.it