

ESPERIENZE A CONFRONTO Milva Fabbri***L'esito del bando
"3.000 case per l'affitto
e la proprietà"**

Il programma regionale di politica per la casa denominato *3.000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà*, entra nella sua fase di attuazione. Il Bollettino ufficiale della regione n. 144 del 19 agosto 2008 ha pubblicato le deliberazioni della giunta regionale che hanno approvato la graduatoria delle proposte di intervento ammesse a finanziamento, localizzato gli interventi e determinato i contributi da assegnare ad ognuno di essi. La graduatoria è il risultato delle domande presentate sul bando emanato con la deliberazione della giunta regionale n. 946/2006. Per un approfondimento delle caratteristiche del programma e del bando si rinvia ad un precedente articolo pub-

blicato sul numero 26 del luglio 2006 di questa rivista.

Per il finanziamento degli interventi la Regione ha stanziato complessivamente 144 milioni di Euro attraverso l'istituzione di un fondo di rotazione che fornisce agli Istituti di credito convenzionati con la Regione Emilia-Romagna parte dei capitali con cui concedere mutui agevolati. Rispetto alla dotazione iniziale del fondo pari a 55 milioni di euro la Regione ha deciso di aumentare lo stanziamento di ulteriori 90 milioni di euro. La dotazione attuale del fondo di rotazione consente di finanziare tutti gli interventi che sono stati ritenuti ammissibili a finanziamento dall'apposito nucleo di valutazione. Nell'assumere la decisione di accrescere la dotazione del fondo la Regione prende le mosse dalla considerazione "che l'ampliarsi dell'area del disagio abitativo e l'acutizzarsi dei problemi legati al reper-

Tabella 1 - Numero di interventi e di alloggi ammessi a finanziamento per provincia e per categorie di interventi.

Provincia	Alloggi				Posti Letto
	Locazione permanente	Locazione a termine	Proprietà	Totale	
Numero di interventi					
Bologna	9	2	6	17	-
Forlì-Cesena	9	2	-	11	-
Ferrara	3	1	3	7	-
Modena	5	11	10	26	1
Piacenza	1	5	6	12	1
Parma	19	2	7	28	1
Ravenna	7	2	3	12	-
Reggio Emilia	12	4	18	34	-
Rimini	8	-	-	8	-
Totale	73	29	53	155	3
Numero alloggi e posti letto					
Bologna	333	98	65	496	
Forlì-Cesena	97	19	-	116	
Ferrara	73	6	58	137	
Modena	133	68	97	298	577
Piacenza	18	30	51	99	31
Parma	324	27	88	439	24
Ravenna	76	15	28	119	-
Reggio Emilia	165	59	403	627	-
Rimini	118	-	-	118	-
Totale	1.337	322	790	2.449	632

mento di alloggi a basso costo, sia per la locazione che per la proprietà, impongono un intervento tempestivo che miri ad attenuare il disagio"; e rileva che gli interventi che non sarebbe stato possibile finanziare qualora non fosse stata incrementata la dotazione del fondo di rotazione "prevedono la realizzazione in misura nettamente prevalente di alloggi destinati alla locazione o godimento a termine e permanente" (dalla deliberazione della giunta regionale 1277/2008).

Il risultato del primo bando per la realizzazione del programma ha sostanzialmente raggiunto l'obiettivo affidato all'intero programma. Entro la data prevista per la presentazione delle domande sono state presentate richieste di finanziamento per 168 interventi. L'ammontare complessivo del mutuo agevolato richiesto superava di poco i 315 milioni di euro, ed il finanziamen-

to agevolato richiesto i 161 milioni. Nel complesso le domande pervenute riguardavano la realizzazione di 2.729 alloggi e 686 posti letto.

L'istruttoria che è stata svolta sulle domande pervenute si è conclusa con la dichiarazione di non ammissibilità di 10 interventi, 9 relativi alla realizzazione di 280 alloggi e 1 per la realizzazione di 54 posti letto.

I restanti 158 interventi ammessi al finanziamento riguardano in 3 casi la realizzazione di residenze collettive con posti letto e negli altri 155 la costruzione o il recupero di nuovi alloggi. I finanziamenti regionali permetteranno di realizzare 632 posti letto e 2.449 alloggi.

La tabella 1 sintetizza la distribuzione del numero degli alloggi (e dei posti letto) ammessi a finanziamento in base alla loro localizzazione provinciale e al titolo di godimento al quale sono destinati; la tabella 2

3 - Editoriale

4 - Città e territorio

12 - Esperienze a confronto

28 - La regione informa

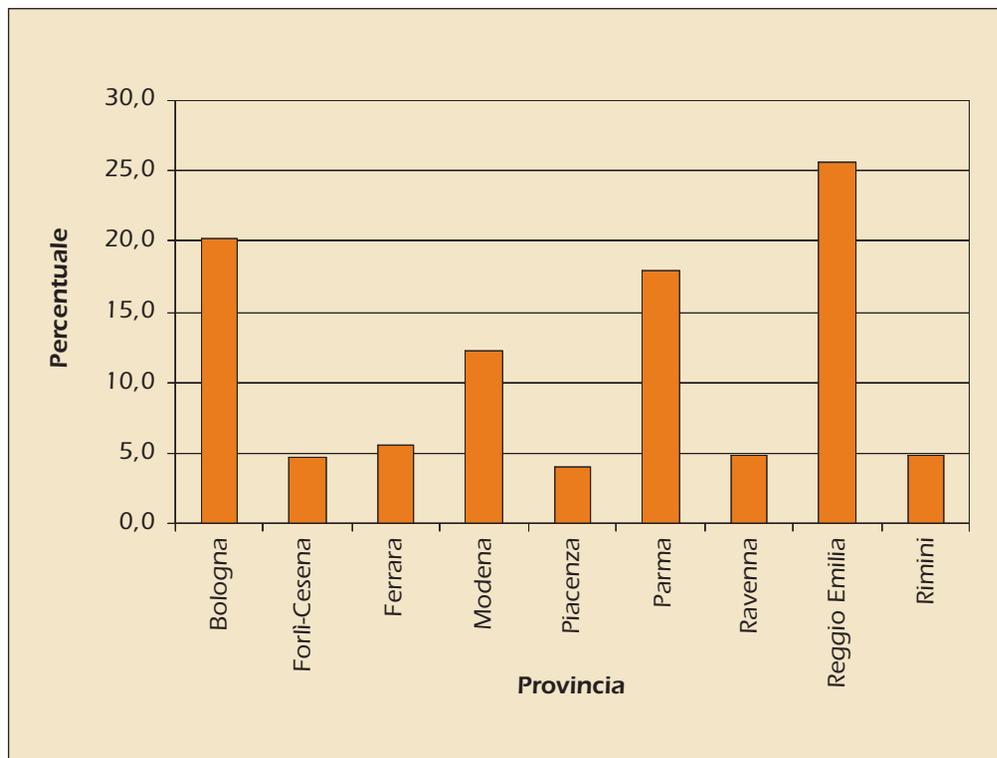
38 - *inforum* Le rubriche

Tabella 2 - Importo dei mutui e dei finanziamenti agevolati relativi agli alloggi ed ai posti letto ammessi a finanziamento per provincia e per categorie di interventi.

Provincia	Alloggi					Totale
	Locazione permanente	Locazione a termine	Proprietà	Totale	Posti Letto	
Importo mutuo						
Bologna	38.635.070	10.780.000	5.990.000	55.405.070		55.405.070
Forlì-Cesena	11.110.739	1.992.161		13.102.900		13.102.900
Ferrara	6.520.757	658.000	5.800.000	12.978.757		12.978.757
Modena	15.462.786	7.480.000	9.589.368	32.532.154	23.080.000	55.612.154
Piacenza	1.941.101	3.300.000	5.100.000	10.341.101	1.240.000	11.581.101
Parma	32.201.584	2.890.998	8.600.062	43.692.644	250.000	43.942.644
Ravenna	7.633.876	1.388.000	2.770.000	11.791.876		11.791.876
Reggio Emilia	19.285.512	6.467.058	40.300.000	66.052.570		66.052.570
Rimini	13.482.295			13.482.295		13.482.295
Totale	146.273.720	34.956.216	78.149.430	259.379.367	24.570.000	283.949.367
Importo finanziamento						
Bologna	19.165.535	5.390.000	2.995.000	27.550.535		27.550.535
Forlì-Cesena	5.813.425	1.067.765		6.881.189		6.881.189
Ferrara	3.260.379	329.000	2.900.000	6.489.379		6.489.379
Modena	7.760.880	3.740.000	4.794.684	16.295.564	11.540.000	27.835.564
Piacenza	1.164.660	1.650.000	2.550.000	5.364.660	744.000	6.108.660
Parma	16.997.229	1.445.499	4.300.000	22.742.728	150.000	22.892.728
Ravenna	3.965.352	694.000	1.385.000	6.044.352		6.044.352
Reggio Emilia	9.715.089	3.233.529	20.270.000	33.218.618		33.218.618
Rimini	6.997.377			6.997.377		6.997.377
Totale	74.839.925	17.549.793	39.194.684	131.584.402	12.434.000	144.018.402

ESPERIENZE A CONFRONTO Milva Fabbri*

Grafico 1 - Distribuzione percentuale degli alloggi finanziati per provincia.



riporta gli importi dei mutui e dei finanziamenti agevolati richiesti.

Dalla lettura di queste tabelle si ricavano alcuni interessanti elementi. Il numero degli alloggi destinati alla proprietà costituisce una percentuale che si attesta sul 32% del totale. La loro realizzazione richiede poco più di 39 milioni di euro di finanziamento agevolato, cioè poco più del 27% dei 144 milioni di euro con i quali la Regione ha finanziato tutti gli interventi. Gli interventi che prevedono di realizzare alloggi per favorire la diffusione della prima casa di proprietà assorbono, pertanto, una quota di finanziamento regionale di circa 8 punti percentuali in meno della quota massima del 35% prevista dal bando. Nelle province di Forlì-Cesena e Rimini non è stato promosso nessun intervento con alloggi destinati alla proprietà. Questo titolo di godimento è particolarmente presente nella provincia di Reggio-Emilia, dove gli alloggi per la proprietà costituiscono i due terzi del numero totale di alloggi ammessi a finanziamento.

La quota nettamente prevalente degli alloggi ammessi a finanziamento e delle risorse regionali è destinata ad aumentare l'offerta di case in locazione. Gli alloggi in locazione finanziati sono di due tipi: quelli destinati permanentemente e quelli vincolati all'affitto per almeno 10 anni. Dei 1.659 alloggi destinati all'affitto, il numero nettamente

prevalente, 1.337, è destinato alla locazione permanente.

La distribuzione percentuale degli alloggi vede il prevalere della localizzazione nella provincia di Reggio-Emilia, seguita dalla provincia di Bologna e Parma.

Come si può osservare dai dati riportati nella tabella 3, la percentuale nettamente prevalente degli alloggi che verranno realizzati sono di nuova costruzione. A questa tipologia di interventi appartengono ben 2.215 alloggi; gli alloggi relativi ad interventi di solo recupero sono 192 e quelli ad interventi che realizzano sia nuove costruzioni che recupero 19. I comuni si propongono anche di acquistare 23 alloggi già costruiti da operatori privati. La forte presenza di alloggi di nuova costruzione non produrrà il consumo di nuovo territorio. Infatti, come era previsto dal bando della deliberazione 946/2006, le domande di finanziamento dovevano riguardare interventi da realizzare su aree già destinate alla residenza da uno strumento urbanistico già approvato o almeno adottato alla data di approvazione del bando.

Un ulteriore aspetto che dell'esame delle domande ammesse a finanziamento merita di essere segnalato è la ripartizione degli alloggi per categorie di operatori. Il bando aveva ben definito, per ogni categoria di operatori, i tipi di intervento che ognuno di essi poteva realizzare. Gli operatori pubbli-

Tabella 3 - Numero di alloggi ammessi a finanziamento e importi dei mutui dei finanziamenti concessi per provincia e per tipologie di interventi.

Provincia	Acquisto	Nuova costruzione	Nuova costruzione e recupero	Recupero	Totale
Numero alloggi					
Bologna		485		11	496
Forlì-Cesena	11	86		19	116
Ferrara		137			137
Modena		287	11		298
Piacenza		81		18	99
Parma		356		83	439
Ravenna	12	85	8	14	119
Reggio Emilia		607		20	627
Rimini		91		27	118
Totale	23	2.215	19	192	2.449
Importo mutuo					
Bologna		54.415.070		990.000	55.405.070
Forlì-Cesena	1.319.649	9.805.508		1.977.743	13.102.900
Ferrara		12.978.757			12.978.757
Modena		31.277.289	1.254.865		32.532.154
Piacenza		8.400.000		1.941.101	10.341.101
Parma		34.728.275		8.964.369	43.692.644
Ravenna	1.440.000	8.511.876	760.000	1.080.000	11.791.876
Reggio Emilia		64.129.241		1.923.329	66.052.570
Rimini		10.920.000		2.562.295	13.482.295
Totale	2.759.649	235.166.016	2.014.865	19.438.837	259.379.367
Importo finanziamento					
Bologna		26.956.535		594.000	27.550.535
Forlì-Cesena	791.789	4.902.754		1.186.646	6.881.189
Ferrara		6.489.379			6.489.379
Modena		15.638.645	656.919		16.295.564
Piacenza		4.200.000		1.164.660	5.364.660
Parma		17.364.106		5.378.621	22.742.728
Ravenna	720.000	4.255.938	420.414	648.000	6.044.352
Reggio Emilia		32.064.620		1.153.997	33.218.618
Rimini		5.460.000		1.537.377	6.997.377
Totale	1.511.789	117.331.977	1.077.333	11.663.302	131.584.402

ci, e quindi principalmente i comuni, potevano realizzare solo gli interventi di locazione a termine; ad essi era quindi preclusa la possibilità di realizzare alloggi destinati alla locazione a termine e alla proprietà, erano gli unici, però, ai quali veniva concesso un finanziamento per acquistare alloggi già realizzati. Le imprese di costruzione e le cooperative di abitazione e di produzione e lavoro erano ammesse a finanziamento per ogni tipo di intervento.

Come si può osservare dalla tabella 4, i due terzi degli alloggi ammessi a finanziamento sono stati proposti da operatori privati. Essi

sono titolari di tutti gli alloggi per la locazione a termine e di tutti quelli destinati alla proprietà. Ma l'elemento più rilevante è che essi realizzano anche un certo numero di alloggi destinati alla locazione permanente. Infatti, dei 1.337 alloggi finanziati per la locazione permanente, 522, pari a quasi il 40% del loro numero totale, sono relativi ad interventi promossi da imprese di costruzione o cooperative.

**Servizio Politiche Abitative Regione Emilia-Romagna*

3 - Editoriale

4 - Città e territorio

12 - Esperienze a confronto

28 - La regione informa

38 - *inforum* Le rubriche

ESPERIENZE A CONFRONTO Milva Fabbri***Tabella 4 - Numero di alloggi ammessi a finanziamento e importi dei mutui e dei finanziamenti concessi per provincia e per tipologie di soggetti.**

Provincia	Alloggi di locazione permanente			Tutti gli alloggi		
	Locazione permanente	Locazione a termine	Proprietà	Totale	Posti Letto	Totale
Numero alloggi						
Bologna	106	227	333	106	390	496
Forlì-Cesena	97	-	97	97	19	116
Ferrara	58	15	73	58	79	137
Modena	41	92	133	41	257	298
Piacenza	-	18	18	-	99	99
Parma	286	38	324	286	153	439
Ravenna	34	42	76	34	85	119
Reggio Emilia	75	90	165	75	552	627
Rimini	118	-	118	118	-	118
Totale	815	522	1.337	815	1.634	2449
Importo mutuo						
Bologna	12.145.070	26.490.000	38.635.070	12.145.070	43.260.000	55.405.070
Forlì-Cesena	11.110.739	-	11.110.739	11.110.739	1.992.161	13.102.900
Ferrara	4.720.757	1.800.000	6.520.757	4.720.757	8.258.000	12.978.757
Modena	4.422.786	11.040.000	15.462.786	4.422.786	28.109.368	32.532.154
Piacenza	-	1.941.101	1.941.101	-	10.341.101	10.341.101
Parma	27.641.584	4.560.000	32.201.584	27.641.584	16.051.060	43.692.644
Ravenna	3.280.000	4.353.876	7.633.876	3.280.000	8.511.876	11.791.876
Reggio Emilia	8.485.512	10.800.000	19.285.512	8.485.512	57.567.058	66.052.570
Rimini	13.482.295	-	13.482.295	13.482.295	-	13.482.295
Totale	85.288.744	60.984.976	146.273.720	85.288.744	174.090.622	259.379.367
Importo finanziamento						
Bologna	5.821.535	13.344.000	19.165.535	5.821.535	21.729.000	27.550.535
Forlì-Cesena	5.813.425	-	5.813.425	5.813.425	1.067.765	6.881.189
Ferrara	2.360.379	900.000	3.260.379	2.360.379	4.129.000	6.489.379
Modena	2.240.880	5.520.000	7.760.880	2.240.880	14.054.684	16.295.564
Piacenza	-	1.164.660	1.164.660	-	5.364.660	5.364.660
Parma	14.717.229	2.280.000	16.997.229	14.717.229	8.025.499	22.742.728
Ravenna	1.788.414	2.176.938	3.965.352	1.788.414	4.255.938	6.044.352
Reggio Emilia	4.315.089	5.400.000	9.715.089	4.315.089	28.903.529	33.218.618
Rimini	6.997.377	-	6.997.377	6.997.377	-	6.997.377
Totale	44.054.327	30.785.598	74.839.925	44.054.327	87.530.075	131.584.402

Grafico 2 - Distribuzione degli alloggi destinati alla locazione permanente per tipologia di operatore.