

Un nuovo programma per l'edilizia sociale

Nell'ottava legislatura proseguirà l'impegno della Regione Emilia-Romagna per contribuire a risolvere il problema della casa per le famiglie meno abbienti con un programma di edilizia residenziale pubblica per la realizzazione di *3.000 case per l'affitto e la prima casa di proprietà*.



Il programma approvato dall'Assemblea Legislativa con la delibera n. 47 del 22 febbraio 2006 attua gli orientamenti e la metodologia indicata nella delibera della Giunta regionale n. 174 del 7 febbraio 2005. Quest'ultima delibera prevedeva di giungere alla definizione del programma attraverso un confronto con i soggetti che partecipano al tavolo regionale di concertazione e con le forze sociali ed imprenditoriali del settore. La Giunta Regionale il 3 luglio 2006 ha approvato la delibera n. 946 per dare concreta attuazione al programma di edilizia agevolata approvato dall'Assemblea Legislativa. Con il programma ci si è proposti di realizzare 3.000 case da concedere in locazione o in godimento permanente e a termine, per un periodo massimo di 10 anni, e in proprietà ai soggetti deboli che hanno difficoltà a reperire alloggi per uso abitativo primario a canoni o a prezzi accessibili.

Nel caso della locazione o godimento a termi-

ne il canone non potrà essere superiore all'85% del canone concertato introdotto dalla legge 431/98 definito dagli accordi territoriali tra le associazioni dei proprietari e quella degli inquilini. Nella locazione o godimento permanente il canone non può superare il 4,5% del costo iniziale complessivo di realizzazione dell'intervento. Il bando è stato elaborato tenendo conto anche delle raccomandazioni sulla riduzio-

ne dei consumi energetici contenute in un Ordine del giorno approvato dall'Assemblea Legislativa al momento dell'approvazione del programma stesso.

Come già era avvenuto nella fase dell'elaborazione del programma approvato dall'Assemblea Legislativa, anche per la definizione del bando sono stati consultati tutti i soggetti la cui partecipazione è indispensabile per la realizzazione del programma, tavoli provinciali di concertazione, sindacati dei lavoratori, associazioni rappresentative degli operatori economici che operano nel campo dell'edilizia residenziale.

Gli interventi per ottenere il finanziamento devono rispettare alcune condizioni di ammissibilità.

Al fine di contenere il consumo di nuovo territorio non già destinato all'insediamento umano il programma indica un insieme di priorità tipologiche e di localizzazione degli interventi.

3 - Editoriale

4 - Città e territorio

20 - La voce del territorio

31 - Esperienze a confronto

38 - *inforum* ti segnala

Bologna, scorcio centro storico.

Si prevede di localizzare i finanziamenti nei Comuni classificati ad alta tensione abitativa, in quelli aderenti a Associazioni Intercomunali, Unioni di Comuni, Comunità Montane, Circondario Imolese nelle quali almeno uno dei Comuni sia classificato ad alta tensione abitativa; una parte dei finanziamenti sarà localizzata nei comuni montani. Gli interventi possono anche essere localizzati negli ambiti di riqualificazione urbana, in quelli dei contratti di quartiere e nelle aree dei programmi d'area interessati alle azioni che hanno per oggetto la riqualificazione urbana.

Sono ritenuti prioritari gli interventi realizzati nei centri storici, nelle aree già urbanizzate; quelli finalizzati al recupero del patrimonio edilizio esistente ed alla trasformazione, per destinarli a residenza, di immobili di proprietà comunale o di altri Enti pubblici o di organismi senza fini di lucro.

Sono considerati prioritari anche gli interventi più rapidamente cantierabili e quelli per la cui costruzione è possibile contenere i costi.

Sono ammissibili a finanziamento sia interventi di recupero che di nuova costruzione. Per accelerare la realizzazione degli interventi è previsto che essi devono essere realizzati in area già destinate all'edilizia residenziale alla data di approvazione del bando.

Per i Comuni o forme associative tra Comuni è ammesso anche l'acquisto di alloggi già realizzati o in fase di realizzazione.

Per il finanziamento degli interventi è stato istituito un fondo di rotazione che fornisce agli Istituti di credito convenzionati con la Regione Emilia-Romagna parte dei capitali con cui concedere mutui agevolati. Il finanziamento del fondo permette di abbattere l'onere per interessi sui mutui agevolati concessi per la realizzazione degli interventi finanziati. Il meccanismo operativo del fondo consente il recupero nel tempo dei contributi anticipati e di ricostituire la disponibilità di risorse finanziarie utilizzabile per incentivare l'attuazione di nuovi interventi.

L'istituzione del fondo di rotazione costituisce sicuramente una modalità innovativa di finanziamento delle politiche pubbliche finalizzate all'erogazione di prestazioni agevolate a particolari settori della popolazione. Permettendo di utilizzare gli stessi fondi più volte aumenta l'efficienza della nostra spesa sociale. Poiché quelle di cui esso è dotato sono risorse

che non vanno perse, ma si recuperano nel tempo, il fondo di rotazione può essere uno strumento la cui dotazione può essere incrementata anche con l'apporto di altri soggetti che tra i propri compiti si propongono anche di perseguire finalità sociali.

Il bilancio di previsione per il 2006 della Regione ha già dotato il fondo di 55.000 milioni di euro. Qualora, come è prevedibile, esse dovessero essere insufficienti a realizzare tutti gli interventi partecipanti al bando ed ammessi al finanziamento, è previsto di incrementare il fondo di rotazione con le economie che matureranno negli anni dal 2006 al 2009 sui limiti d'impegno che avremo a disposizione per pagare i contributi in conto interesse sui mutui agevolati concessi negli anni passati a valere sulle leggi con le quali sono stati finanziati gli interventi di edilizia agevolata negli anni '80 e '90 dello scorso secolo.

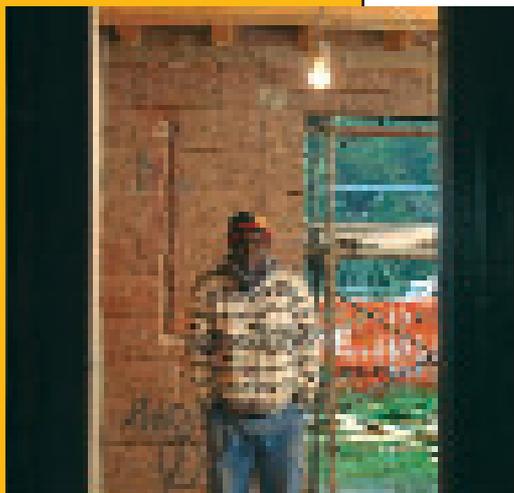
Per ogni alloggio l'importo massimo del mutuo sul quale deve essere calcolata l'agevolazione regionale non può superare i 120 mila euro e tale agevolazione non può essere superiore al 60% dell'importo mutuato. Ciò significa che il capitale mutuabile che il fondo eroga a tasso di interesse pari a zero non può eccedere i 72 mila euro per alloggio. L'ammontare del mutuo agevolabile e la percentuale dell'agevolazione sono differenziate in base alle tipologie degli interventi. Il bando ha stabilito che l'importo massimo del mutuo agevolato per appartamento è di 120.000 euro per gli alloggi destinati alla locazione permanente, di 110.000 per quelli destinati alla locazione a termine e di 100.000 per quelli destinati alla proprietà.

Questi importi sono finanziati dal fondo a tasso zero per la metà nel caso di nuove costruzioni e per il 60% nel caso di interventi di recupero.

Il programma privilegia gli interventi destinati alla locazione o godimento, ai quali è riservato il 65% delle risorse di cui è dotato il fondo; la restante parte del 35% è destinata a finanziare la realizzazione di case da cedere in proprietà.

Per garantire un'accettabile distribuzione territoriale delle risorse, il 75% di esse è ripartita tra le province, secondo percentuali concordate tra la Regione e i tavoli provinciali di concertazione sulle politiche abitative.

Sempre in accordo con tali tavoli, per l'istruttoria della domande che concorreranno al bando sarà costituito un apposito Nucleo di valutazione regionale, nominato dal direttore generale alla programmazione,



composto da funzionari e dirigenti regionali e da rappresentanti dei Tavoli provinciali di concertazione ex comma 3 articolo 5 della L.R. n. 24/2001. I primi partecipano ovviamente a tutte le sedute, mentre i rappresentanti delle province solo a quelle in cui si esaminano le proposte che riguardano i rispettivi territori di competenza. Il nucleo formulerà una graduatoria di merito delle proposte pervenute sulla base dei criteri stabiliti dal bando.

Per la formazione della graduatoria delle domande da ammettere a finanziamento il nucleo di valutazione attribuirà ad ogni proposta ammissibile un massimo 100 punti, secondo parametri relativi agli impegni assunti dall'operatore, alle caratteristiche tecniche dell'intervento, alla qualificazione del soggetto proponente e alla valutazione del nucleo.

Il nucleo attribuirà il punteggio che gli viene assegnato (25 punti, un ammontare questo stabilito anche su richiesta delle Province) valutando i singoli interventi sulla base del contributo che ognuno di essi può dare, tra l'altro, alla realizzazione di programmi complessi, alla sua integrazione con le altre politiche regionali, alla soluzioni di particolari problemi sociali o di particolari categorie di beneficiari degli alloggi. Alle caratteristiche del soggetto che propone l'intervento viene attribuito un massimo di 18 punti, valutando la sua solidità finanziaria e patrimoniale, l'esperienza ecc.

Alle caratteristiche di ogni singolo intervento vengono assegnati 75 punti se promossi da Comuni e 57 se promossi dalle altre tipologie di operatori. La differenza a favore dei Comuni è pari a 18 punti e compensa la mancata attribuzione ad essi dei 18 punti assegnati alla qualificazione degli operatori.

Nell'attribuzione del punteggio relativo alle caratteristiche degli interventi si è teso a spingere gli operatori a ricercare soluzioni tecniche efficienti in termini di risparmio energetico. All'applicazione di tecniche volte al risparmio energetico e di tecniche rispettose dell'ambiente e della sua salvaguardia, vengono attribuiti fino a 17 punti. Considerando che alle caratteristiche di un intervento realizzato da privati possono essere attribuiti al massimo 57 punti, ne deriva che il 30% di essi è connesso al risparmio energetico.

Con il bando si è anche cercato di orientare le amministrazioni pubbliche all'adozione di modalità innovative di realizzazione degli investimenti e verso il consolidamento dell'associazionismo.

Una scelta importante che viene fatta nel bando è quella di premiare le amministrazioni che realizzano gli interventi in partenariato con i privati, attraverso il ricorso alla concessione o alla finanza di progetto. Importante è anche il tentativo di spingere i Comuni ad aggregarsi. Il bando incentiva la realizzazione di interventi promossi dalle diverse forme di associazioni tra Comuni, o quelli che pur promossi da un solo Comune, destinano una parte degli alloggi anche a cittadini di almeno un altro comune.

Pur creando le condizioni per realizzare interventi di qualità, il bando si propone anche di contenere il costo di realizzazione degli interventi.

In questa direzione va non solo il "premio" in termini di punteggio che viene attribuito a chi contiene i prezzi di vendita o i valori su cui calcolare i canoni, ma anche le scelte fatte dall'assemblea legislativa con riferimento alle tipologie costruttive degli interventi.

Sono escluse dal finanziamento le villette a schiera e le altre tipologie di edilizia di lusso.

Ma quanto al contenimento dei costi, un aspetto importante è anche il limite posto alle superfici non residenziali. Si è infatti deciso che queste non possono eccedere il 60% delle superfici utili di ogni alloggio.

I beneficiari finali degli interventi sono ovviamente le famiglie ai quali verranno assegnati, in affitto o in proprietà, gli alloggi realizzati da Comuni e forme associative tra Comuni, cooperative di abitazione e loro consorzi, imprese di costruzione e loro consorzi, comprese anche le cooperative di produzione lavoro; associazioni temporanee di imprese, società di scopo costituite dalla Acer, organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) e Fondazioni, Aziende per il diritto allo studio universitario.

È importante evidenziare che la Regione per favorire l'accesso alla proprietà della prima casa ha istituito un fondo di garanzia, per la concessione di garanzie fideiussorie per il pagamento delle rate dei mutui contratti dagli acquirenti degli alloggi realizzati o recuperati con il contributo del fondo di rotazione che svolgono lavori o per i quali si verificano temporanee difficoltà economiche che possono rendere loro difficile pagare le rate di ammortamento dei mutui stessi.

3 - Editoriale

4 - Città e territorio

20 - La voce del territorio

31 - Esperienze a confronto

38 - *inforum* ti segnala



Interventi di autocostruzione in Emilia Romagna.