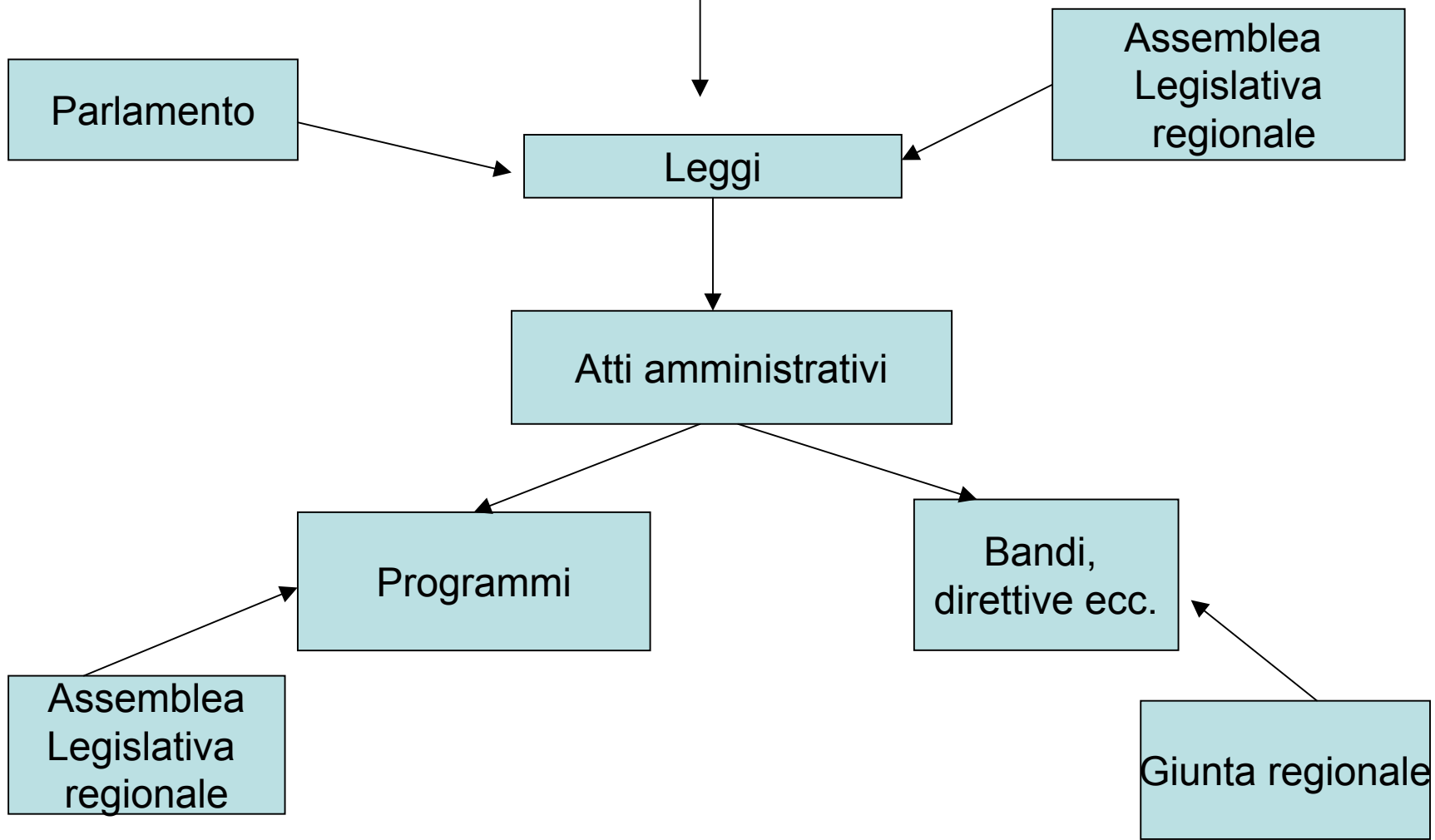


Architettura normativa delle politiche per la casa



Legge regionale 8 agosto 2001 n. 24 Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo

- Oggetto della legge (art. 1):
 - a) programmazione regionale degli interventi pubblici per le politiche abitative
 - b) definizione del regime giuridico e delle modalità di gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica
 - c) riordino istituzionale ed organizzativo del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica, compresa la riforma degli IACP

L. R. 24/2001: finalità delle politiche abitative

- Le politiche abitative regionali sono finalizzate a:•
- a) rispondere al fabbisogno abitativo delle famiglie meno abbienti e a quello di particolari categorie sociali attraverso l'incremento e la qualificazione del patrimonio di alloggi di erp
- b) ampliare l'offerta di abitazioni in locazione a canone ridotto rispetto ai valori di mercato
- c) assicurare il sostegno finanziario al reddito dei nuclei meno abbienti, per consentire il loro accesso al mercato delle abitazioni in locazione
- d) favorire la permanenza in alloggi di erp di assegnatari che necessitano di sostegno sanitario o sociale, anche tramite l'adeguamento degli alloggi stessi ovvero la mobilità prioritariamente in alloggio del medesimo immobile
- e) a favorire gli interventi di manutenzione ed il recupero del patrimonio edilizio esistente
- f) favorire l'acquisto della prima casa di abitazione, nell'ambito di programmi di interesse pubblico
- g) realizzare, completare o adeguare le dotazioni territoriali, gli interventi di sistemazione, risanamento e bonifica ambientale anche ai fini della sicurezza urbana, di arredo urbano delle aree verdi e degli spazi pubblici
- h) promuovere l'acquisizione di aree a basso costo per l'attuazione degli interventi e la loro messa a disposizione degli operatori
- h) a promuovere la qualificazione dei programmi, dei progetti degli operatori e lo sviluppo di tecniche bioclimatiche, ecologiche e di bioarchitettura

Architettura istituzionale delle politiche per la

casa



Regione

Province

Comuni

Operatori
Privati e altri
soggetti
non pubblici

Tavoli
provinciali di
concertazione

Acer

Ruolo della Regione

- La Regione esercita le funzioni di programmazione e verifica degli interventi per le politiche abitative e di indirizzo e coordinamento delle funzioni conferite alle Province ed ai Comuni
- La Regione:
 - a) predisporre e approva il programma regionale per le politiche abitative e i provvedimenti
 - b) concorre, con le amministrazioni dello Stato e con gli Enti locali interessati, all'elaborazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica di interesse comunitario e statale
 - c) determina i limiti di costo e dei requisiti prestazionali da rispettare nella realizzazione degli interventi e verifica l'attuazione dei programmi e l'utilizzo delle risorse finanziarie
 - d) promuove e coordina le iniziative di ricerca e sperimentazione nel campo della normativa tecnica e della qualificazione del processo edilizio;
 - e) determina i requisiti economico finanziari e di qualificazione tecnica ed organizzativa degli operatori fruitori di contributi pubblici e definisce le modalità di accertamento e di verifica della permanenza degli stessi

Ruolo delle Province

- Le Province provvedono:
- a) alla valutazione dei fabbisogni abitativi rilevati a livello comunale e alla conseguente individuazione dei Comuni
- **b)** individuazione dei Comuni o
- **C) alla** istituzione di un Tavolo di concertazione con i Comuni del proprio territorio e con la partecipazione delle parti sociali con il compito di:
 - 1) esprimere il parere in merito alla individuazione delle priorità nella localizzazione degli interventi per le politiche abitative
 - 2) l'intesa sui programmi di alienazione e reinvestimento degli alloggi di erp di cui all'art. 37
 - 3) *sviluppare forme di coordinamento e di solidarietà per la gestione del patrimonio di erp, anche attraverso la formazione di graduatorie intercomunali, la individuazione di procedure per la mobilità intercomunale degli assegnatari, la definizione di canoni uniformi per ambiti territoriali omogenei e la predisposizione di un contratto tipo di locazione degli alloggi di erp*

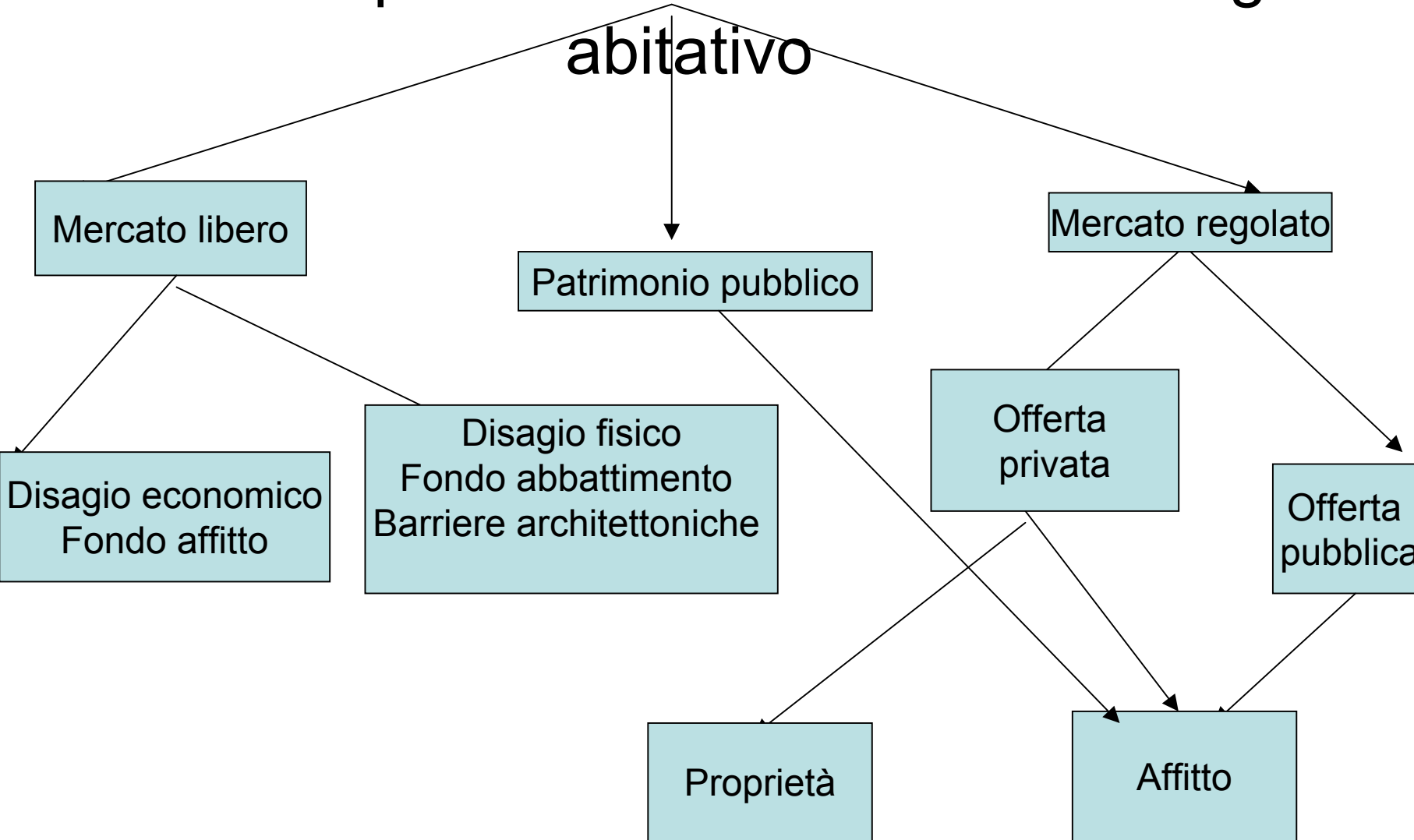
Ruolo dei Comuni

- I Comuni provvedono :
- a) alla rilevazione dei fabbisogni abitativi ed alla individuazione delle tipologie di intervento
- b) alla definizione degli obiettivi e delle linee di intervento per le politiche abitative locali
- c) alla predisposizione dei programmi volti alla realizzazione, manutenzione e riqualificazione del patrimonio di erp, nonché alla promozione degli interventi di edilizia in locazione permanente e a termine;
- d) alla individuazione degli operatori che partecipano alla elaborazione e realizzazione degli interventi
- e) all'esercizio delle funzioni amministrative attinenti alla concessione e alla revoca dei contributi agli operatori e ai singoli cittadini
- f) all'accertamento dei requisiti soggettivi degli utenti delle abitazioni;
- g) alla costituzione di agenzie per la locazione
- h) dettano la disciplina della gestione degli alloggi di erp ed esercitano le funzioni amministrative in materia

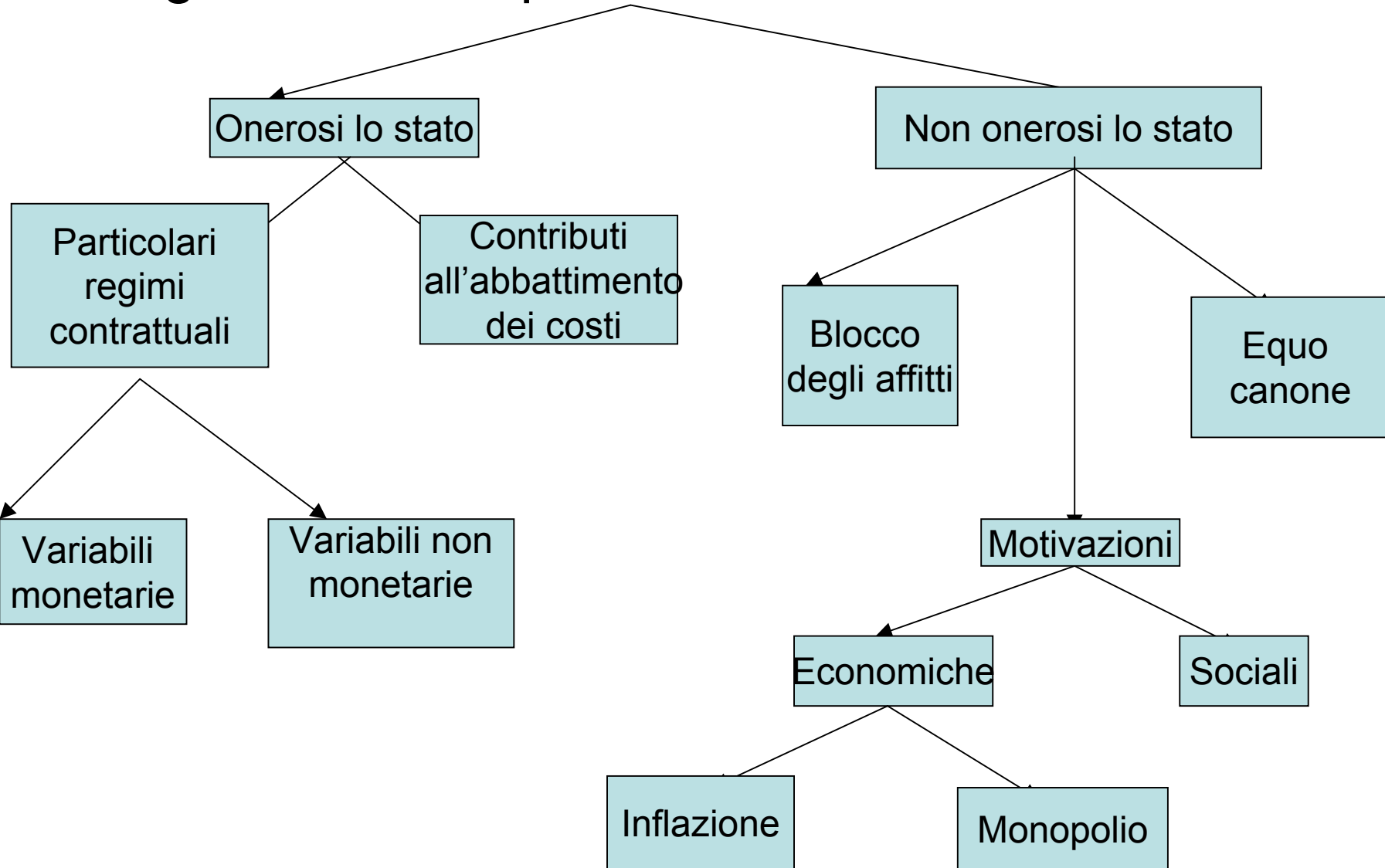
Ruolo delle Acer

- Le ACER provvedono alla:
- a) gestione di patrimoni immobiliari, tra cui gli alloggi di erp, e la manutenzione, gli interventi di recupero e qualificazione degli immobili, compresa la verifica dell'osservanza delle norme contrattuali e dei regolamenti d'uso degli alloggi e delle parti comuni b) fornitura di servizi tecnici, relativi alla programmazione, progettazione, affidamento ed attuazione di interventi edilizi o urbanistici o di programmi complessi
- c) gestione di servizi attinenti al soddisfacimento delle esigenze abitative delle famiglie, tra cui le agenzie per la locazione
- d) prestazione di servizi agli assegnatari di alloggi di erp e di abitazioni in locazione.
- Le ACER possono costituire o partecipare a società di scopo delle finalità sociali cui tali soggetti sono preposti.

Intervento pubblico di contrasto del disagio abitativo



Regolazione dei prezzi dei contratti di locazione



Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (art. 11 legge 431/1998)

- Il Fondo eroga contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione dovuti ai proprietari degli immobili di proprietà sia pubblica sia privata
- I Criteri di eleggibili e di contribuzione
- L'organizzazione istituzionale della gestione

Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (art. 11 legge 431/1998)

- Criteri di eleggibilità e di assegnazione Valori soglia per l'accesso al fondo dell'Ise, dell'Isee e dell'incidenza del canone sull'Ise. Valori in euro

Anno	Fascia	Canone/Ise	Isee	Ise
2000	A	14	fino a 6.197,48	25.822,84
	B	18	da 6,197,48 a 9.296,22	25.822,84
	C	24	da 9,296,22 a 12.394,96	25.822,84
	D	30	da 12.394,96 a 15.493,70	25.822,84
2001	A	14	fino a 6.197,48	25.822,84
	B	18	da 6,197,48 a 9.296,22	25.822,84
	C	24	da 9,296,22 a 12.394,96	25.822,84
	D	30	da 12.394,96 a 15.493,70	25.822,84
2002	A	14	fino a 4.100,00	26.000,00
	B	18	da 4.100,01 a 7.700,00	26.000,00
	C	24	da 7.700,01 a 10.300,00	26.000,00
	D	30	da 10.300,01 a 15.500,00	26.000,00

Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (art. 11 legge 431/1998)

- Criteri di eleggibilità e di assegnazione Valori soglia per l'accesso al fondo dell'Ise, dell'Isee e dell'incidenza del canone sull'Ise. Valori in euro

Anno	Fascia	Canone/Ise	Isee	Ise
2003	A	14		fino a 10.200,00
	B	24	fino a 15.000,00	da 10200,01 a 30.000,00
2004	A	14		fino a 10.450,00
	B	24	fino a 15.000,00	da 10450,01 a 30.000,00
2005	A	14		fino a 10.710,00
	B	24	fino a 15.000,00	da 10710,01 a 30.000,00
2006	A	14		fino a 11.110,00
	B	24	fino a 15.000,00	da 11.110,01 a 30.000,00
2007	A	14		fino a 11.340,00
	B	24	fino a 15.000,00	da 11.340,01 a 30.000,00

Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (art.11 legge 431/1998)

- Criteri di eleggibilità e di assegnazione:

Anno	Valore Ise	Patrimonio mobiliare	Franchigia da applicare al patrimonio mobiliare
2000	25.822,84	15.493,70	25.822,84
2001	25.822,84	15.493,70	25.822,84
2002	26.000,00	35.000,00	Nessuna
2003	30.000,00	35.000,00	Nessuna
2004	30.000,00	35.000,00	Nessuna
2005	30.000,00	35.000,00	Nessuna
2006	30.000,00	35.000,00	Nessuna
2007	30.000,00	35.000,00	Nessuna

Valori soglia dell'Ise e del patrimonio mobiliare per l'accesso al **fondo**. Valori in euro

i
a
e
l
l
,
I
s
e
d
e
l
p
t
i
m
n
o
m
o
i
e
p
e
r
l
,
a
c
c
e

Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (art. 11 legge 431/1998)

- Criteri di eleggibilità e di assegnazione:
Valore massimo del contributo per fasce di beneficiari e anni.
Valori in euro

Anno	Fasce di beneficiari			
	A	B	C	D
2000	2582,28	2324,06	1807,6	1291,14
2001	2582,28	2324,06	1807,6	1291,14
2002	2.600,00	2.300,00	1.800,00	1.300,00
2003	3.100,00	2.325,00	-	-
2004	3.100,00	2.325,00	-	-
2005	3.100,00	2.325,00	-	-
2006	3.100,00	2.325,00	-	-
2007	3.100,00	2.325,00	-	-

Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione (art. 11 legge 431/1998)

- Criteri di eleggibilità e di assegnazione: importo massimo dei canoni mensili per la determinazione del contributo del fondo per anno e classe demografica dei comuni di localizzazione degli alloggi. Valori in euro

Anno	Classe demografica dei comuni		
	< 20.000	20.000-200.000	> 200.000 e capoluoghi di provincia
2000	619,75	774,69	929,62
2001	619,75	774,69	929,62
2002	520	620	770
2003	520	620	770
2004	580	680	850
2005	580	680	850
2006	580	680	850
2007	580	680	850

I risultati della gestione del fondo per l'affitto

Fondi	Anno							
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Stanziamento statale (in MI di euro)	388,78	361,52	335,70	249,18	246,50	248,25	230,14	320,66
% riparto Stato*	8,594	8,594	8,594	11,905	11,86	12,8025	9,1735	9,3101
Assegnati alla Regione dallo Stato	33,41	31,07	28,85	27,03	24,52	31,78	21,11	29,85
Bilancio Regionale	0,00	2,12	6,32	5,59	4,38	4,29	3,00	3,00
Bilancio Comunale	5,51	6,81	7,85	8,93	8,66	9,49	9,63	10,80
Totale (Stato + Regione + Comuni)	38,92	39,99	43,02	41,56	37,56	45,57	33,72	43,65
Fabbisogno	40,22	61,73	68,19	91,10	92,97	107,49	117,09	100,49
% copertura del fabbisogno**	96,79	64,79	63,08	45,62	38,46	42,40	28,80	43,44
n. domande ammesse a contributo	20.434	31.487	35.566	39.105	40.318	44.747	48.838	48.167
n. comuni che hanno aperto i bandi	284	309	314	306	303	316	316	314

Numero medio di mensilità pagate dal fondo nel 2005

Classi di dimensione demografica dei Comuni	Numero di mensilità del canone annuale corrispondente al contributo		
	teorico	totale	regionale
Beneficiari di fascia A			
Fino a 2.000	8,1	3,5	2,7
Da 2.001 a 5.000	8	3,3	2,7
Da 5.001 a 10.000	7,3	3,1	2,5
Da 10.001 a 20.000	7,1	2,9	2,4
Da 20.001 a 50.000	6,9	2,8	2,3
Da 50.001 a 70.000	7,2	3,1	2,4
Capoluoghi	6,9	2,9	2,3
Totale	7	3	2,4
Beneficiari di fascia B			
Fino a 2.000	2,6	1,1	0,9
Da 2.001 a 5.000	3	1,2	1
Da 5.001 a 10.000	3,3	1,4	1,1
Da 10.001 a 20.000	3,4	1,4	1,1
Da 20.001 a 50.000	3,4	1,4	1,1
Da 50.001 a 70.000	3,5	1,5	1,2
Capoluoghi	3,5	1,5	1,2
Totale	3,4	1,4	1,1

Numero medio di mensilità pagate dal fondo nel 2005

[http://www.regione.emilia-](http://www.regione.emilia-romagna.it/wcm/ERMES/Canali/territorio/casa/fondo_affitto/Pubblicazione_Affitto_2007/Casa_e_Affitto.pdf)

[romagna.it/wcm/ERMES/Canali/territorio/casa/fondo_affitto/Pubblicazione_Affitto_2007/Casa_e_Affitto.pdf](http://www.regione.emilia-romagna.it/wcm/ERMES/Canali/territorio/casa/fondo_affitto/Pubblicazione_Affitto_2007/Casa_e_Affitto.pdf)

Classi di dimensione demografica dei Comuni	Numero di mensilità del canone annuale corrispondente al contributo		
	teorico	totale	regionale
Beneficiari di fasce A e B			
Fino a 2.000	6,1	2,6	2,1
Da 2.001 a 5.000	6,2	2,6	2,1
Da 5.001 a 10.000	5,7	2,4	1,9
Da 10.001 a 20.000	5,5	2,3	1,9
Da 20.001 a 50.000	5,4	2,2	1,8
Da 50.001 a 70.000	5,5	2,4	1,9
Capoluoghi	5,5	2,4	1,9
Totale	5,6	2,4	1,9

Programmi per l'edilizia sociale

- 3.000 case per l'affitto e la proprietà della prima casa

3.000 case

1 OBIETTIVI

2 RISORSE

- 90 milioni di euro
- 65% alla locazione e 35 alla proprietà
- 75% del totale ripartito tra le province sulla base di parametri rappresentativi del disagio abitativo

3 CONTRIBUTI

- è costituito con risorse regionali un fondo di rotazione per concorrere nella misura massima del 60% alla provvista del capitale impiegato dalle banche per concedere mutui agevolati
- l'importo massimo del mutuo agevolato per alloggio è di 100 mila euro per gli alloggi in proprietà e di 120 mila euro per quelli destinati alla locazione permanente

4 TIPOLOGIE DI INTERVENTO FINANZIATE

- a) Locazione o assegnazione in godimento permanente b) Locazione o assegnazione in godimento a termine per almeno 10 anni c) Proprietà

- **5. SOGGETTI PROPONENTI**

- a) Comuni; b) Cooperative di abitazione e loro consorzi; c) Imprese di costruzione e loro consorzi, comprese anche le cooperative di produzione lavoro; Associazioni temporanee di imprese di costruzione; d) Società di scopo di cui all'art. 41 della LR 24/01 a maggioranza pubblica; e) Organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) e Fondazioni; f) Aziende regionali per il diritto allo studio universitario (ARDSU), comunque denominate

- **6. SOGGETTI DESTINATARI**

- Individuazione dei destinatari finali delle abitazioni avverrà con
- l'indizione del bando per la selezione degli interventi da finanziare
- I comuni possono considerare prioritario destinare gli alloggi ai nuclei familiari per i quali ricorrano le condizioni di decadenza dall'assegnazione di un alloggio ERP per le motivazioni di cui al punto f) del comma 1 dell'art. 30 della L.R.24/2001

- **7. TIPOLOGIE DI INTERVENTO**

- Gli interventi possono essere:
 - - di recupero;
 - - acquisto da parte dei Comuni di alloggi immediatamente utilizzabili o in fase di realizzazione da assegnare in locazione permanente;
 - - di nuova costruzione.

3.000 case

- **8. FATTIBILITA' URBANISTICA DEGLI INTERVENTI**
- aree destinati a residenza già prevista dagli strumenti urbanistici vigenti
Ipotesi di applicazione dell'art. 40 della L.R. 20/2000
- **9. LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**
- Gli interventi proposti dovranno essere localizzati:
- 1) nei Comuni classificati ad alta tensione abitativa
- 2) nei Comuni aderenti a Associazioni Intercomunali, Unioni di Comuni, Circondario Imolese, Comunità Montane nelle quali almeno uno dei Comuni sia classificato ad alta tensione abitativa;
- 3) in altri comuni che con delibera della Giunta Regionale dovessero essere individuati, sulla base di parametri oggettivi, concordati con i tavoli provinciali di concertazione con i Comuni istituiti ex articolo 5 della L.R. 24/01, ad elevato disagio abitativo;
- 4) in comuni appartenenti ad aree montane
- 5) negli ambiti di riqualificazione urbana ex l. 19/1998 e. n. 20/2000;
- 7) negli ambiti dei contratti di quartiere
- 8) nei Comuni interessati da programmi d'area

3.000 case

10. CRITERI DI PRIORITA

rioritari gli interventi

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

rioritari anche gli interventi:

- - i comuni concorrono al contenimento dei costi: assegnazione di aree a titolo gratuito, contenimento degli oneri di urbanizzazione
- - per la loro rapida cantierabilità;
- - da Associazioni di Comuni o congiuntamente da pubblici e privati;
- - aventi una pluralità di destinazioni
- - contenere i costi di realizzazione e a ridurre i canoni o i prezzi di vendita rispetto ai livelli massimi stabiliti dal bando;
- - realizzati con criteri per la bioarchitettura e di risparmio energetico.

Programma 3.000 alloggi:

Numero di interventi, di alloggi e posti letto proposti per provincia

Provincia	Numero interventi			Numero alloggi o posti letto	
	Alloggi	Posti letto	Totale	Alloggi	Posti letto
Bologna	18		18	720	
Forlì-Cesena	11		11	116	
Ferrara	10		10	154	
Modena	26	2	28	298	613
Piacenza	12	2	14	106	49
Parma	30	1	31	453	24
Ravenna	12		12	119	
Reggio-Emilia	34		34	627	
Rimini	10		10	143	
Totale	163	5	168	2.736	686

Programma 3.000 alloggi:

Numero di interventi e di alloggi proposti per tipologia di interventi e per provincia

Provincia	Numero di interventi				Numero di alloggi			
	Nuova costruzione	Recupero	Vari*	Totale	Nuova costruzione	Recupero	Vari*	Totale
Bologna	17	1		18	709	11		720
Forli-Cesena	8	2	1	11	86	19	11	116
Ferrara	9	1		10	146	8		154
Modena	25		1	26	287		11	298
Piacenza	11	1		12	81	25		106
Parma	23	6	1	30	356	95	2	453
Ravenna	9	1	2	12	85	14	20	119
Reggio-Emilia	32	2		34	607	20		627
Rimini	7	3		10	99	44		143
Totale	141	17	5	163	2456	236	44	2736

Programma 3.000 alloggi:
Numero di interventi e di alloggi proposti per categoria di interventi, per tipo di operatore e per provincia

Provincia	Locazione permanente	Locazione a termine	Proprietà	Totale
	Totale operatori			
Bologna	557	98	65	720
Forlì-Cesena	97	19		116
Ferrara	79	6	69	154
Modena	133	68	97	298
Piacenza	25	30	51	106
Parma	338	27	88	453
Ravenna	76	15	28	119
Reggio-Emilia	165	59	403	627
Rimini	143			143
Totale	1.613	322	801	2.736
	Operatori privati			
Bologna	451	98	65	614
Forlì-Cesena		19		19
Ferrara	15	6	69	90
Modena	92	68	97	257
Piacenza	25	30	51	106
Parma	50	27	88	165
Ravenna	42	15	28	85
Reggio-Emilia	90	59	403	552
Rimini				
Totale	765	322	801	1.888

Le innovazioni del programma

- Costituzione di un fondo di rotazione
- Costituzione di un fondo di garanzia
- Realizzazione degli interventi in finanza di progetto
- Interventi che non consumano altro territorio
- Interventi con criteri di risparmio energetico

Fondo di garanzia

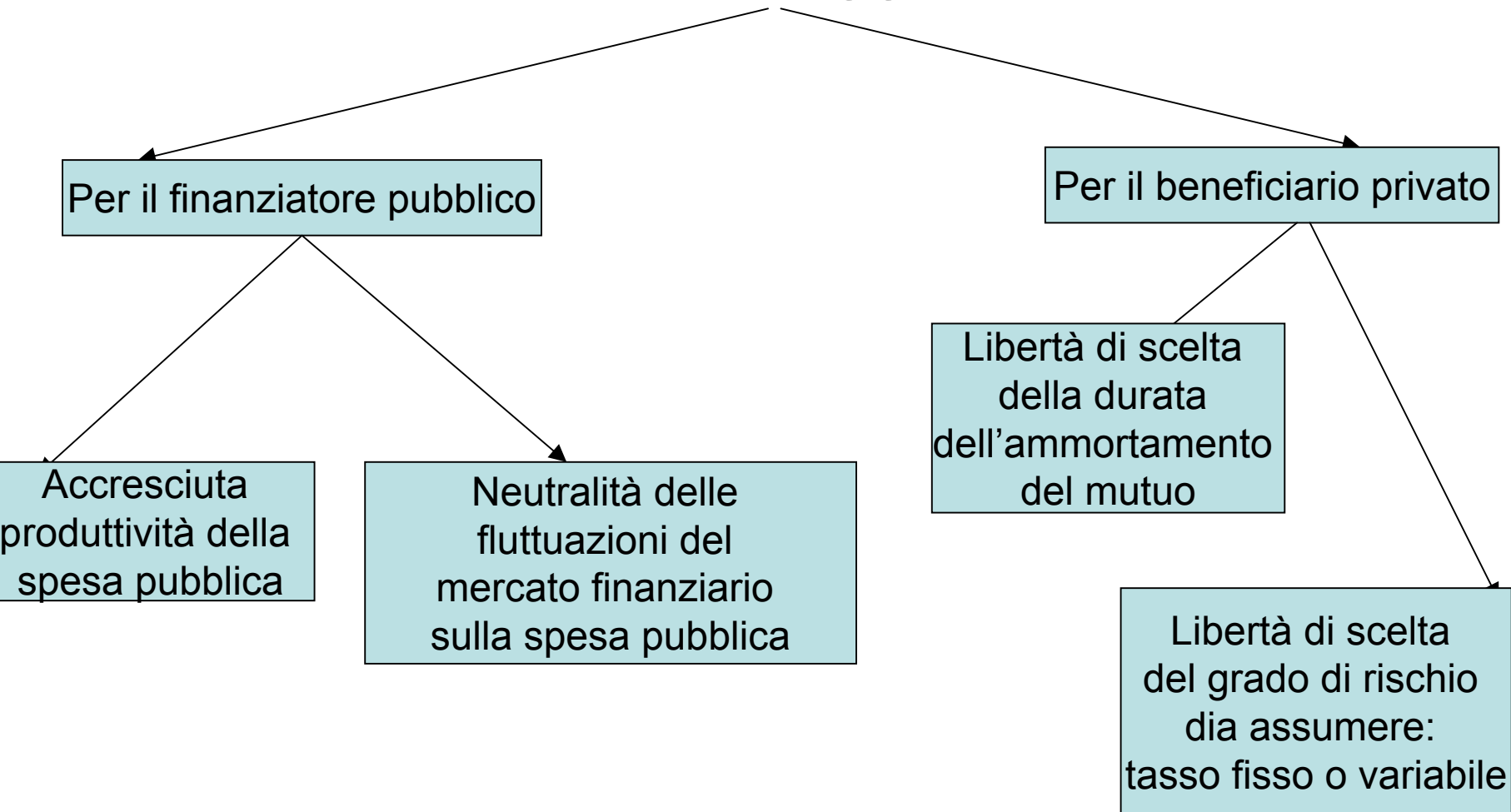
- La Regione ha istituito un Fondo di garanzia per la concessione di garanzie fidejussorie per il pagamento delle rate dei mutui agevolati da parte degli acquirenti o assegnatari in proprietà di alloggi destinati alla prima abitazione
- L'ammontare del fondo è di 2 milioni di euro

Fondo di garanzia

- Il fondo interviene a favore dei beneficiari dei mutui agevolati per i quali ricorre una delle seguenti condizioni:
- essere titolari di contratto di lavoro subordinato a tempo determinato, part-time, formazione lavoro, apprendistato, collaborazione coordinata e continuativa, lavoro a progetto e altre forme di contratti di lavoro temporaneo;
- avere subito una riduzione del reddito del nucleo familiare residente nell'alloggio, tale che l'importo complessivo annuo delle rate del mutuo sia superiore al 50% del reddito del nucleo familiare suddetto documentato al momento di presentazione della domanda. Ai fini della valutazione dell'esistenza della situazione di difficoltà economica si considera il reddito imponibile fiscale;
- perdita del posto di lavoro del proprietario o del comproprietario dell'alloggio con permanenza nella situazione di disoccupazione per almeno i sei mesi precedenti la data della richiesta di accesso al fondo;
- cessazione dell'attività da parte di lavoratori autonomi o titolari di impresa avvenuta almeno cinque mesi prima della data di richiesta di attivazione del fondo.

Fondo rotativo

- Vantaggi



Interventi sul patrimonio pubblico

- Programma 2003/04 di interventi sul patrimonio comunale di erp (Deliberazione del Consiglio Regionale n. 501 del 23 settembre 2003: approvazione del programma regionale 2003-04 di interventi pubblici per le politiche abitative, L.R. 24/01).

Nessun alloggio pubblico sfitto (ARTICOLO 21 DEL D.L. 159/2007)

Programma 2003/04 di interventi sul patrimonio comunale di erp

--

Provincia	Finanziamento assegnato	N. alloggi
Piacenza	6.710.000,00	2.441
Parma	11.616.000,00	1.773
Reggio Emilia	9.977.000,00	1.542
Modena	14.806.000,00	2.789
Bologna	32.538.000,00	7.413
Ferrara	11.561.000,00	1.789
Ravenna	8.745.000,00	887
Forlì-Cesena	9.020.000,00	3.277
Rimini	5.027.000,00	671
Totale	110.000.000,00	22.582

Nessun alloggio pubblico sfitto

ELENCO REGIONALE DEGLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA STRAORDINARIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA AI SENSI ARTICOLO 21 DEL D.L. 159/2007

	Numero nuclei in graduatoria Erp	Numero alloggi oggetto del programma	Costo interventi
PIACENZA	822	162	5.798.856
PARMA	1.541	90	2.068.993
FERRARA	2.078	155	3.993.500
BOLOGNA	7.785	366	7.732.065
FORLI' - CESENA	1.688	52	1.223.400
MODENA	2.558	195	5.328.000
RAVENNA	2.162	64	807.000
REGGIO EMILIA	1.236	217	5.035.000
RIMINI	1.200	8	310.000
TOTALE	21.070	1.309	32.296.813