Delib.C.R. 20 dicembre 2006, n. 93-43238 [(1)].

Edilizia residenziale pubblica. Approvazione del "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012", ai sensi dell'*articolo 89 della legge regionale 26 aprile 2000, n. 44*, di attuazione del *D.Lgs. n. 112/1998* [(2)].

---

(1) Pubblicata nel B.U. Piemonte 11 gennaio 2007, n. 2, suppl.

(2) Vedi, anche, la *Delib.G.R. 30 dicembre 2009, n. 31-12973*, la *Delib.G.R. 22 febbraio 2010, n. 19-13358* e la *Delib.G.R. 29 marzo 2010, n. 43-13697*.

(omissis)

Tale deliberazione, nel testo che segue, è posta in votazione: il Consiglio approva.

Il Consiglio regionale

vista la *legge 5 agosto 1978, n. 457* (Norme per l'edilizia residenziale);

vista la *legge 17 febbraio 1992, n. 179* (Norme per l'edilizia residenziale pubblica);

visto l'*articolo 60 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112* in materia di conferimento di funzioni alle regioni ed agli enti locali, che conferisce alle regioni ed agli enti locali le funzioni amministrative non espressamente mantenute in capo allo Stato e, in particolare, quelle relative alla determinazione delle linee d'intervento e degli obiettivi nel settore, alla programmazione delle risorse finanziarie destinate al settore, alla gestione ed all'attuazione degli interventi, nonché alla definizione delle modalità di incentivazione ed alla determinazione delle tipologie d'intervento;

vista la *legge 8 febbraio 2001, n. 21* (Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione) e, in particolare, l'articolo 6, che consente alle regioni di riprogrammare i fondi di edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata già attribuiti alle regioni stesse anche in difformità dagli obiettivi fissati dalle delibere del Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE);

visto l'articolo 10 dello Statuto della Regione Piemonte che riconosce e promuove il diritto all'abitazione;

visto l'*articolo 89 della legge regionale 26 aprile 2000, n. 44* di attuazione del *D.Lgs. n. 112/1998*, nella parte in cui attribuisce alla Regione, in materia di edilizia residenziale pubblica, le funzioni amministrative relative alla determinazione delle linee d'intervento e degli obiettivi di settore,

attraverso il programma regionale per l'edilizia residenziale, nonché alla predisposizione dei relativi piani e programmi di intervento;

vista la Delib.G.R. 2 ottobre 2006, n. 22-3935 con la quale la Giunta regionale propone al Consiglio regionale di approvare il "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012", e preso atto delle motivazioni ivi addotte;

preso atto che sulla Delib.G.R. 2 ottobre 2006, n. 22-3935 la Giunta regionale ha acquisito, nella seduta del 13 settembre 2006, il parere della Conferenza permanente Regione-Autonomie locali, di cui alla *legge regionale 20 novembre 1998, n. 34* (Riordino delle funzioni e dei compiti amministrativi della Regione e degli enti locali);

acquisito il parere favorevole della II Commissione consiliare permanente, espresso a maggioranza in data 22 novembre 2006;

Delibera

- di approvare, ai sensi dell'*articolo 89 della legge regionale 26 aprile 2000, n. 44* di attuazione del *D.Lgs. n. 112/1998*, il "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012", allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante;

- di stabilire che il programma è attuato in tre bienni attraverso piani e programmi specifici di intervento approvati dalla Giunta regionale, nell'ambito delle misure delineate dallo stesso programma. La programmazione biennale dovrà essere approvata dalla Giunta regionale, informata preventivamente la competente Commissione consiliare, entro sessanta giorni dall'approvazione della presente deliberazione per il primo biennio, entro il mese di ottobre 2008 per il secondo biennio ed entro il mese di ottobre 2010 per il terzo biennio. I piani ed i programmi stabiliscono i criteri ed i tempi per la realizzazione degli interventi, per l'individuazione dei soggetti attuatori e per l'attribuzione dei contributi. I soggetti beneficiari dei contributi sono individuati, per l'edilizia sovvenzionata, a seguito di presentazione di domanda e, per le altre misure, attraverso la partecipazione a specifici bandi;

- di non ammettere a finanziamento gli interventi che riguardano immobili che, al momento della presentazione della domanda, risultano vincolati ai sensi della parte II del *decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42* (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'*articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137*);

- di destinare all'attuazione del programma le eventuali risorse statali messe a disposizione della programmazione regionale;

- di demandare alla Giunta regionale di apportare eventuali modifiche al programma rese necessarie dall'attuazione o derivanti da variazioni delle condizioni di accesso al credito o in relazione all'approvazione, da parte dello Stato o del Consiglio regionale, di leggi o di atti di programmazione generale, nonché di utilizzare le economie, eventualmente realizzate in un ambito territoriale,

prioritariamente a favore di altri ambiti territoriali all'interno della stessa misura di intervento e, successivamente, a favore delle misure per le quali si manifesti una carenza di risorse rispetto alle richieste pervenute.

La Giunta regionale, annualmente, riferisce alla Commissione competente sullo stato di attuazione del presente piano.

Allegato

Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012

Premesse

Il contesto istituzionale e normativo

Le competenze istituzionali in materia di edilizia residenziale pubblica negli ultimi trent'anni sono state interessate da diversi provvedimenti legislativi di contenuti ampi e rilevanti.

Nei primi anni '70 la materia viene organicamente disciplinata dal *D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1035* che ne definisce la nozione con riguardo agli alloggi sovvenzionati dallo Stato. Con il *D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616* si sviluppa e si razionalizza l'ambito dei poteri di competenza regionale, non più per materie analiticamente elencate, ma con riferimento a "settori organici". Alle Regioni è riconosciuta potestà sia per le funzioni amministrative, sia per i poteri legislativi in virtù del principio del parallelismo, mentre allo Stato rimane assegnata la competenza relativa alla programmazione nazionale, alla ripartizione dei fondi alle Regioni, alla previsione di programmi congiunturali di emergenza ed alla determinazione dei criteri per le assegnazioni di alloggi e per la fissazione dei canoni.

La successiva *legge 5 agosto 1978, n. 457*, meglio nota come "Piano decennale della Casa" segna un'ulteriore evoluzione nella disciplina, sia nel senso di un ampliamento della nozione di edilizia residenziale pubblica, comprendente anche interventi pubblici di edilizia convenzionata, agevolata e diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente, sia di un ulteriore allargamento dei poteri delle Regioni in questa materia.

La ripartizione di ruoli e competenze tra lo Stato, le Regioni e gli Enti locali trova, infine, un punto di sintesi nel *decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112*, attuativo della riforma Bassanini.

In particolare, l'organizzazione delle funzioni amministrative - secondo il dettato del *D.Lgs. n. 112/1998* e, per il Piemonte, secondo quanto disposto dal capo III della *legge regionale 26 aprile 2000, n. 44* e successive modifiche - configura in capo alla Regione il compito di determinare le linee di intervento e gli obiettivi di settore, le tipologie di intervento, le modalità e le misure di

incentivazione e di agevolazione, le categorie degli operatori incaricati dell'attuazione ed i criteri per la scelta degli operatori stessi. È previsto che le linee strategiche dell'azione regionale siano contenute in un programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica da attuarsi attraverso piani e programmi di intervento.

L'ultima legge statale in materia di E.R.P., *L. 8 febbraio 2001, n. 21* si colloca a ridosso della riforma costituzionale e di essa, al di là dei programmi previsti - "20.000 abitazioni in affitto", "Contratti di quartiere II", "Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000" -, va sottolineato che si tratta dell'ultimo provvedimento che attiva risorse statali a sostegno dell'edilizia residenziale con il ricorso, stante l'esaurimento dei fondi Gescal, ad appositi stanziamenti nelle leggi finanziarie per gli anni 2000 e 2001 e, parallelamente, del primo provvedimento che esplicitamente sancisce la possibilità delle Regioni di riprogrammare i fondi di edilizia sovvenzionata e agevolata anche in difformità dagli obiettivi fissati dalle deliberazioni del CIPE.

Considerato che i fondi stanziati dalla *legge n. 21/2001* non sono stati ancora erogati e che alcune misure, proprio per la carenza di finanziamento, non sono state ad oggi attivate, ben si comprende come il settore dell'edilizia residenziale pubblica abbia sofferto - e tuttora soffra - della mancanza di risorse adeguate e costanti nel tempo.

Nella nostra Regione l'ultimo programma risale, per l'edilizia sovvenzionata, al quadriennio 1996-1999 e, per l'edilizia agevolata, al quadriennio 1992-1995. Il quadro analitico delle deliberazioni assunte dal Consiglio regionale (post *legge n. 179/1992*) risulta così composto:

	Estremi deliberazioni del consiglio regionale		Dispositivo
	n. 689-15149	del 12 ottobre 1993	Approvazione del programma pluriennale 1992-1995 formulato ai sensi della *legge 17 febbraio 1992, n. 179*
	n. 879-12428	del 20 settembre 1994	Adeguamento del programma 1992-1995 agli indirizzi forniti dal CIPE con Del.CIPE 16 marzo 1994
	n. 272-12411	del 30 luglio 1996	Approvazione di indirizzi e criteri per la conclusione del programma 1992-1995 e per la programmazione anticipata dei fondi di edilizia sovvenzionata disponibili nel quadriennio 1996-1999
Edilizia sovvenzionata	n. 466-2542	del 3 marzo 1998	Modifiche alla Delib.C.R. n. 272-12411 per: favorire la presentazione di programmi di recupero urbano; estendere alla generalità dei lavoratori dipendenti la possibilità di accedere agli interventi destinati alla locazione ai sensi dell'*articolo 9 della legge n. 493/1993*; evitare la perdita dei finanziamenti dovuta ai mancato inizio dei lavori nei termini prescritti dalia normativa statale

	n. 159-14470	del 24 aprile 2001	Ulteriori modifiche alla Delib.C.R. n. 272-12411 per consentire alle ATC l'acquisto sul libero mercato anche di singole unità immobiliari da destinare all'E.R.P.
	n. 160-14475	del 24 aprile 2001	Approvazione indirizzi e criteri per la conclusione del programma 1996-1999
	n. 21-15138	del 26 settembre 1995	Definizione degli obiettivi della programmazione relativi al quadriennio 1992-1995 compatibilmente con gli indirizzi del CIPE
Edilizia agevolata	n. 273-12410	del 30 luglio 1996	Adeguamento degli obiettivi della programmazione relativi al quadriennio 1992-1995 agli indirizzi del CIPE
	n. 393-9131	del 19 giugno 1997	Conferma degli indirizzi di programmazione quadriennio 1992-1995
Edilizia sovvenzionata e agevolata	n. 266-31520	del 15 ottobre 2002	Programmazione delle economie di edilizia residenziale pubblica 1992-1995

Si impone, quindi, l'avvio di una stagione di programmazione che, in attuazione del principio fondamentale del diritto all'abitazione sancito dal nuovo Statuto regionale, attentamente coniughi le linee strategiche della politica regionale con le risorse disponibili e che veda la compartecipazione degli altri soggetti istituzionali e privati che interagiscono sul mercato.

---

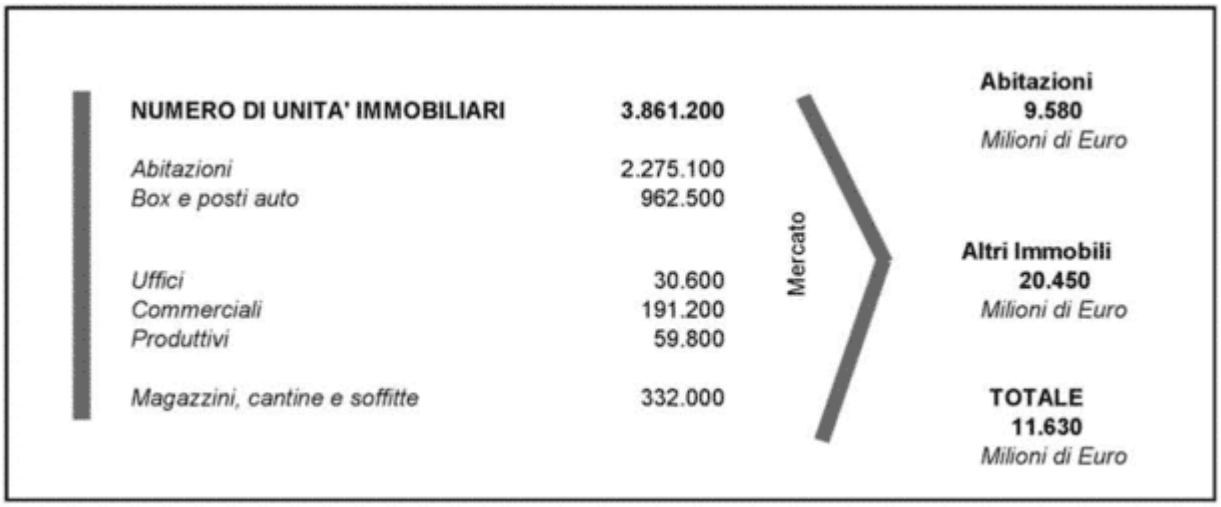
1. *La rilevazione del fabbisogno*

1.1. Gli studi di settore e l'evoluzione della domanda abitativa

La situazione abitativa in Piemonte, oltre ad essere monitorata dall'Osservatorio dell'edilizia della Regione, è stata oggetto di indagini e studi svolti, a partire dal 1999, dal CRESME di Roma e dal Politecnico di Torino. I principali elementi che emergono dalle analisi svolte riguardano essenzialmente due aspetti, il primo è collegato alla costante contrazione degli alloggi in affitto negli ultimi venti anni, il secondo è relativo al livello dei canoni sul mercato privato con una crescente difficoltà nella corresponsione degli affitti a libero mercato.

Le unità immobiliari in Piemonte al 2005 sono oltre 3,8 milioni, le abitazioni rappresentano circa il 59,1% del totale. Il giro d'affari movimentato dal patrimonio edilizio è pari a 11.630 milioni di euro che rappresenta il 7,5% del mercato nazionale.

Stock e mercato nel 2005 in Piemonte



Fonte: elaborazioni e stime Cresme/studi su fonti varie

La quota di abitazioni occupate rispetto allo stock riprende a crescere nel 2001 interrompendo la progressione in calo degli anni '90 e si attesta a circa l'81%, mentre per la città di Torino raggiunge la percentuale dell'85,4%.

Figura [(3)]

Il grafico va letto ricordando le due importanti leggi sulla disciplina delle locazioni di immobili urbani: *L. 27 luglio 1978, n. 392* e la *L. 9 dicembre 1998, n. 431*.

In Piemonte, secondo i dati Istat del 2001, le famiglie che vivono in affitto sono oltre 433.000, circa il 23,34% sul totale delle famiglie residenti. Questo è il quadro complessivo, disarticolato per provincia, rispetto al titolo di godimento dell'immobile:

	Famiglie residenti	Famiglie proprietà	in %	Famiglie in affitto	%
AL	192.801	151.338	78,49	41.463	21,51
AT	89.374	70.647	79,05	18.727	20,95
BI	81.685	64.395	78,83	17.290	21,17
CN	238.537	188.832	79,16	49.705	20,84
NO	144.401	112.820	78,13	31.581	21,87
TO	962.639	721.741	74,98	240.898	25,02
VB	68.620	53.778	78,37	14.842	21,63

VC	79.335	60.371	76,10	18.961	23,90
Regione	1.857.392	1.423.925	76,66	433.467	23,34

Fonte: dati XIV censimento ISTAT - Elaborazione Osservatorio regionale

Figura [4]

Un recentissimo studio del Cresme ha focalizzato l'attenzione sulla situazione al 2005 relativa alla Provincia di Torino. I dati che emergono dall'indagine campionaria segnalano che la percentuale di famiglie in locazione nell'intera provincia si è ridotta al 21,1%, diventa del 25,6% se riferita alla soia città capoluogo, nei Comuni della corona scende al 19,1% ed è del 17,2% per gli altri Comuni.

In sintesi il quadro relativo alla Provincia di Torino risulta così composto:

Figura [5]

Anche per l'area urbana di Torino la contrazione nel tempo della quota di famiglie in affitto è rilevante, si passa dal 57,9% del 1981 al 23,4% del 2005.

Se la crescita del numero di famiglie proprietarie di abitazione costituisce sicuramente un dato positivo di miglioramento delle condizioni generali e indica quanto sia radicato nella società italiana il valore assegnato al "bene casa", parallelamente va rilevato che per le famiglie in affitto i problemi si moltiplicano.

Si registra una scarsa offerta di alloggi in affitto che contribuisce alla crescita dei canoni e collide con un mercato del lavoro sempre più orientato alla mobilità territoriale.

La presenza di canoni elevati sul libero mercato contribuisce a prolungare l'età media della formazione di una famiglia autonoma in un contesto economico caratterizzato da una riduzione delle garanzie di continuità dei redditi. La ricerca di alloggi in affitto a canoni compatibili con il proprio reddito spinge alla diffusione urbana e determina l'aumento degli spostamenti quotidiani.

L'indagine campionaria del CRESME evidenzia come, tra i nuclei locatari, circa il 26% (una famiglia su quattro) viva in condizioni di disagio economico [1] e ben il 17,5% risulti essere in condizione di povertà sicura secondo i parametri dell'Istat. Per oltre 91.000 famiglie nella sola Provincia di Torino si registrano, quindi, situazioni di seria o grave difficoltà.

Quanto ai canoni il raffronto tra l'area metropolitana torinese e le altre aree metropolitane italiane (Milano e Roma *in primis*) evidenzia la presenza in Piemonte di affitti meno elevati. Tuttavia la loro incidenza sui redditi della famiglia media piemontese, determina maggiori difficoltà rispetto alle altre regioni a causa della perdurante situazione di stagnazione dell'economia regionale.

I contratti concordati ai sensi dell'*articolo 2, comma 3, della legge n. 431/1998* non sono decollati. In media in Italia solo il 10% dei contratti stipulati avviene a prezzo calmierato. Nella Provincia di

Torino la percentuale di affitti concordati è del 3,7%, mentre è, invece, elevata la quota dei contratti non formalizzati e di quelli atipici che, insieme, raggiungono quasi il 10%.

Tipo di contratto

	Provincia di Torino	Comune di Torino	Corona	Altri Comuni Prov. Torino
Contratto libero di durata quadriennale	66,5%	62,4%	67,5%	73,4%
Canone sociale	12,2%	14,1%	14,4%	6,7%
Informale/amichevole	7,3%	7,0%	5,1%	9,6%
Equo canone/altro	4,2%	4,4%	5,0%	3,5%
Non sa/non risponde	3,9%	4,1%	5,5%	2,6%
Locazione a canone concordato	3,7%	4,7%	1,7%	3,2%
Uso foresteria/non residenti/ufficio	2,2%	3,3%	0,8%	1,0%

Fonte: indagine campionaria Cresme

Nel 2005 in Piemonte sono stati emessi circa 3480 provvedimenti di sfratto con una crescita del 6,4% rispetto al 2004; di questi più del 50% riguardano la provincia di Torino che risulta ai primi posti rispetto alle province dei grandi Comuni italiani, per numero di sfratti emessi sul numero delle famiglie residenti. La principale causa degli sfratti è la morosità, o altre cause che non siano la finita locazione o la necessità del locatore.

Le problematiche che compongono la domanda abitativa sono oggi sicuramente molto complesse, la domanda espressa è ampia e socialmente identificata: nuove e vecchie povertà, anziani, giovani, famiglie monoparentali, studenti, immigrati, mobilità interregionale.

Il numero delle famiglie in Italia, nei dati ufficiali Istat, cresce nel periodo 2001-2004 di circa il 6% quale effetto sia delle generazioni del baby boom degli anni sessanta, che raggiunge nel periodo considerato l'età tipica nella società italiana per la formazione di un nucleo familiare autonomo, sia per la presenza di popolazione straniera. È stimato che la crescita continui nei prossimi anni anche in conseguenza della frammentazione dei nuclei famigliari, secondo modelli sociali comuni a tutte le aree industrializzate.

L'ultimo studio del Cresme offre numerose indicazioni sui vincoli e sulle prospettive per i cambiamenti futuri, derivati dall'analisi campionaria svolta per la Provincia di Torino. Tali dati possono essere assunti, pur con qualche cautela, come parametro di riferimento anche per il resto della Regione considerato che, storicamente, è proprio la Provincia di Torino che esprime più del 50% del fabbisogno abitativo del Piemonte.

La condizione abitativa, all'interno della distinzione tra proprietà e affitto, è stata indagata rispetto alla sicurezza del posto di lavoro, al reddito, alla condizione di temporaneità degli affittuari, alla sopportabilità del canone rispetto al reddito, alla percezione del proprio abitare ed alle prospettive di cambiamento.

Si mantiene pressoché costante dal 2000 ad oggi la quota di famiglie locatarie (circa 43.000) che intendono cambiare casa (20,2% nel 2000, 20,8% nel 2005) in previsione di un nuovo acquisto (60,7%) o di un nuovo affitto (39,3%).

La principale motivazione del cambiamento, da parte dei locatori che affittano da privati, è costituita dalla presenza di un canone troppo elevato, seguita dalla cattiva qualità dell'alloggio, dalla modificazione del numero dei componenti del nucleo familiare, dalla possibilità di ottenere mutui a costi ragionevoli o in conseguenza di sfratti o fine contratti.

Per gli affittuari di alloggi pubblici è il desiderio di migliorare la qualità dell'alloggio la principale spinta al cambiamento, seguita dalla insofferenza verso la cattiva qualità della zona e dal miglioramento delle condizioni economiche del nucleo.

Figura [6]

Il 42% dei locatari che intendono cambiare casa sarebbe disponibile a spendere da 250,00 a 400,00 euro al mese pur di soddisfare il desiderio di trovare un'altra abitazione in affitto, mentre per una percentuale equivalente la disponibilità si attesta al di sotto dei 250,00 euro mensili e solo il 16,9% può permettersi affitti più elevati, oltre i 400,00 euro. La disponibilità indicata dai locatari nella prospettiva di acquisto di una nuova casa si attesta per il 23,7% sotto i 100 mila euro, per il 65% tra 100 mila e 200 mila euro, mentre un investimento superiore risulta ipotizzabile soltanto per l'11,3%.

Tra le famiglie proprietarie il 6,2% intende modificare la condizione abitativa, soprattutto in conseguenza di un cambiamento nella composizione del nucleo o per far fronte alla cattiva qualità dell'alloggio e della zona in cui vivono. In questo caso aumenta la quota di famiglie, circa il 35,2%, che manifesta la disponibilità ad un investimento superiore a 200.000,00 euro.

Un altro interessante indicatore riguarda la scelta della zona per la futura abitazione da acquistare. Essa è principalmente condizionata, per le famiglie in locazione pubblica, dal costo dell'alloggio, mentre per le famiglie in locazione privata è la vicinanza al posto di lavoro l'elemento tenuto nella massima considerazione.

Figura [7]

Dalla riflessione sull'insieme dei temi sopra tratteggiati nascono le coordinate per lo sviluppo di una nuova stagione di politiche abitative capace di rapportarsi, in termini di sviluppo e di valorizzazione, alle specificità economiche, sociali ed insediative dei territori piemontesi.

Bisogna individuare gli strumenti e le regole per garantire che l'edilizia residenziale pubblica, coniugandosi con le linee strategiche del governo del territorio, si traduca in fattore di sviluppo sostenibile delle diverse realtà territoriali e costituisca risorsa per migliorare la coesione sociale.

Occorre dare risposte ai bisogni dei cittadini più disagiati ed anche a quella fascia di popolazione che può essere classificata di "nuova vulnerabilità" cioè a quella che mutamenti economici, sociali e famigliari portano vicino alla soglia di povertà ma che adeguatamente supportata, ha in se la capacità di ricostruire nuove strategie di vita che rendono temporanea la difficoltà. È evidente che una nuova politica per la casa deve necessariamente assumere quale obiettivo privilegiato l'aumento della offerta degli alloggi in affitto prevedendo diverse tipologie di canone, comunque ridotto rispetto a quello del libero mercato, così da poter rispondere in modo concreto alle tante e sempre più diversificate attese dei cittadini più deboli e svantaggiati.

[1] La condizione di insostenibilità deriva dal reddito disponibile, per tipologia di famiglia, dopo la detrazione per l'affitto. Se la famiglia è al di sotto della spesa media *rivisitata al minimo essenziale* (con paniere rielaborato attraverso l'esclusione della spesa per beni e servizi non essenziali e il contenimento medio del 40% delle altre spese), la famiglia può considerarsi in stato di disagio economico/reddittuale.

1.2. L'indagine conoscitiva presso i Comuni con popolazione superiore a 8.000 abitanti

Al fine di disporre di dati aggiornati rispetto al fabbisogno abitativo, alla disponibilità di aree, di patrimonio pubblico in disuso e delle possibilità edificatorie anche in aree dismesse, è stata svolta dagli uffici regionali, nel gennaio 2006, un'indagine campionaria conoscitiva presso i Comuni capoluoghi di Provincia, i Comuni con popolazione superiore agli 8.000 abitanti, i Comuni ad alta tensione abitativa, i Comuni compresi nell'area metropolitana torinese (ad esclusione di quelli che non hanno alloggi di edilizia sovvenzionata) e, per quanto concerne l'edilizia agevolata, presso le maggiori associazioni cooperativistiche, in relazione al numero di soci iscritti in attesa di assegnazione.

Dai dati raccolti dai Comuni risultano circa 14.000 domande di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata insoddisfatte, di cui oltre 10.000 nella sola Provincia di Torino.

Gli sfratti per morosità comunicati sono sull'ordine di grandezza di 3.500 famiglie, di cui 2.255 nel Comune di Torino. I senza fissa dimora sono 2.885 con una netta prevalenza nella città di Torino (2.132).

Dalle risposte pervenute e dai dati risultanti dal rapporto Cresme, di cui al precedente punto 1.1, è possibile stimare in tutto il Piemonte un fabbisogno di edilizia residenziale pubblica pari a circa 40.000 alloggi: 30.000 di sovvenzionata e 10.000 di agevolata in locazione permanente; le Cooperative hanno richiesto di prevedere che circa 500 alloggi di edilizia agevolata siano destinati al patto di futura vendita.

I dati raccolti permettono inoltre di stimare la possibilità di realizzazione di circa 3.954 alloggi nelle aree libere destinate all'edilizia residenziale e oltre 3.908 alloggi nelle aree dismesse; mentre risulta, sulla base delle risposte fornite, la disponibilità di unità abitative in immobili comunali in disuso per soli 55 alloggi.

I risultati dell'indagine, il cui rendiconto è stato approvato con Det. 26 giugno 2006, n. 115, sono stati utilizzati ad integrazione degli elementi conoscitivi in possesso dell'Osservatorio dell'edilizia al fine di verificare ed aggiornare l'ultima ripartizione territoriale dei finanziamenti tra le Province piemontesi, effettuata con *Delib.C.R. 15 ottobre 2002, n. 266-31520* con la programmazione delle economie di edilizia residenziale pubblica quadriennio 1992-1995.

Le percentuali di ripartizione utilizzate nel 2002, ma riferite agli ultimi dati ufficiali disponibili che risalivano al censimento del 1991, sono state aggiornate con i dati del censimento 2001 e rapportate con gli indici del fabbisogno rilevato al 2005. A seguito dell'aggiornamento effettuato, le percentuali di ripartizione sono le seguenti:

Ambito territoriale	% ripartizione
Alessandria	10,42
Asti	5,43
Biella	4,68
Cuneo	13,20
Novara	7,44
Verbano Cusio Ossola	4,28
Vercelli	4,14
Area metropolitana torinese [*]	36,80
Restante territorio della provincia Torino	13,61
Totale	100,00

[*] per area metropolitana si intende l'ambito costituito dai seguenti Comuni:

Alpignano, Beinasco, Borgaro, Brandizzo, Bruino, Candiolo, Caselle Torinese, Castiglione Torinese, Collegno, Druento, Gassino Torinese, Grugliasco, La Loggia, Leinì, Moncalieri, Nichelino, Orbassano, Pianezza, Piossasco, Rivalta di Torino, Rivoli, Rosta, San Gillio, San Mauro Torinese, San Raffaele Cimena, Settimo Torinese, Torino, Trofarello, Venaria, Villarbasse, Vinovo, Volpiano e Volvera, come riportato al punto c) della Delib.C.R. 4 marzo 1995, n. 978-3905.

I dati considerati per la determinazione del fabbisogno sono riportati nella Tabella "A" - Ripartizione territoriale - allegata al presente Programma.

---

(4) Si omette la figura riguardante l'incidenza delle abitazioni occupate sullo stock.

(3) Si omette la figura riguardante l'incidenza delle abitazioni occupate in proprietà sullo stock occupato.

(5) Si omette la figura.

(6) Si omette la figura riguardante i motivi che influenzano la scelta di cambiare casa.

(7) Si omette la figura.

---

2. *Gli interventi attuati e quelli in corso di realizzazione*

2.1. I risultati consolidati

Dalla data di entrata in vigore della *legge 5 agosto 1978, n. 457* al 2005, in Piemonte circa 23.000 famiglie sono state agevolate per l'accesso alla proprietà dell'abitazione, in media 885 ogni anno.

Nello stesso periodo circa 11.000 famiglie hanno ottenuto un alloggio in locazione permanente realizzato in edilizia agevolata.

Per quanto attiene l'edilizia sovvenzionata gli alloggi realizzati sono stati circa 16.600, in media 640 all'anno. Al 2005, circa 50.000 famiglie, pari al 2,7% delle famiglie residenti in Piemonte, risultano abitare in una casa popolare di proprietà dell'ATC o del Comune.

Occorre rilevare che in aggiunta agli interventi sopra brevemente richiamati sono ancora in corso di ultimazione parte degli alloggi programmati con la Del.CIPE 16 marzo 1994. Con tale deliberazione si è da un lato conclusa la programmazione dei fondi Gescal - la trattenuta Gescal sulla busta paga dei lavoratori dipendenti è definitivamente cessata nel 1998 - e dall'altro, in attuazione della *legge 17 febbraio 1992, n. 179* e della *legge 4 dicembre 1993, n. 493*, si è dato avvio ad una serie di programmi ed interventi sperimentali che sono stati in vario modo ripresi negli anni successivi.

Complessivamente per il periodo 1992-1999 sono stati messi a disposizione della Regione Piemonte 560,1 milioni di euro per l'edilizia sovvenzionata, mentre, nel medesimo periodo, i fondi disponibili per l'edilizia agevolata ammontavano a 93,7 milioni di euro.

Con i fondi stanziati sono stati finanziati interventi di recupero edilizio, nuova costruzione, acquisizioni di aree ed immobili, manutenzione degli edifici ed adeguamento degli impianti e nel caso dei Programmi di Recupero Urbano anche opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Successivamente al 1999 lo Stato non ha più trasferito fondi alle Regioni per la realizzazione di nuovi interventi di edilizia residenziale pubblica. Infatti per i bandi emessi ai sensi della *legge 8 febbraio 2001, n. 21* sono ancora in corso di perfezionamento le modalità per l'erogazione dei contributi relativi agli interventi ammessi a finanziamento. Si tratta del programma sperimentale "20.000 abitazioni in affitto" per il quale risulta una disponibilità di 26,9 milioni di euro, erogabile in quindici annualità e del programma di riqualificazione urbana denominato "Contratti di Quartiere II" per il quale sono stati assegnati 76,6 milioni di euro, in parte in conto capitale ed in parte in annualità.

2.2. La conclusione degli interventi finanziati con la *legge n. 179/1992*

Gli alloggi finanziati successivamente all'entrata in vigore della *legge n. 179/1992* sono per circa la metà ultimati e per l'altra metà in avanzata fase di costruzione; si prevede che entro il 2007 siano conclusi.

Ciò consentirà di poter disporre di 3.796 nuovi alloggi, di cui 2.246 di edilizia sovvenzionata e 1.550 di edilizia agevolata. Nel conteggio degli alloggi finanziati non sono stati considerati quelli previsti nei programmi "20.000 abitazioni in affitto" e "Contratti di Quartiere II", in quanto, tranne in pochissimi casi, i lavori non risultano ancora iniziati e, pertanto, non è possibile prevedere quando gli alloggi saranno assegnabili. Non sono stati, altresì, considerati gli alloggi destinati agli anziani finanziati con fondi regionali, circa 180, in quanto la loro ultimazione è prevista oltre il 2007.

Quadro riepilogativo degli alloggi finanziati con la *legge n. 179/1992*

AMBITO	EDILIZIA SOVVENZIONATA			EDILIZIA AGEVOLATA			TOTALE		
	Finanz.	Ultimati	In corso	Finanz.	Ultimati	In corso	Finanz.	Ultimati	In corso
Alessandria	461	376	85	276	124	152	737	500	237
Asti	188	96	92	157	62	95	345	158	187
Biella	208	60	148	95	50	45	303	110	193
Cuneo	661	357	304	221	112	109	882	469	413
Novara	415	205	210	137	50	87	552	255	297
Torino	2129	950	1179	1530	514	1016	3659	1464	2195
Verbania	200	78	122	12	0	12	212	78	134
Vercelli	205	99	106	38	4	34	243	103	140
TOTALE	**4467**	**2221**	**2246**	**2466**	**916**	**1550**	**6933**	**3137**	**3796**

Dati aggiornati a giugno 2006

2.3. I programmi complessi ed i bandi speciali

I programmi complessi di riqualificazione urbana, denominati Programmi di Recupero Urbano (PRU), sono stati finanziati con i fondi Gescal per complessivi 113,5 milioni di euro. I Comuni sono stati chiamati ad individuare i quartieri di edilizia residenziale pubblica più degradati al fine di intervenire su questi con tutte le risorse pubbliche e private reperibili, per migliorare le abitazioni, le infrastrutture ed i servizi e favorire l'introduzione di funzioni terziarie e produttive. I dati esposti nella precedente tabella comprendono anche gli alloggi realizzati e quelli in corso di realizzazione nei PRU.

L'esperienza maturata con i PRU è stata, successivamente, un punto di riferimento per la predisposizione dei bandi regionali per i Contratti di Quartiere II rivolti ai Comuni con quartieri degradati ed a forte disagio abitativo ed occupazionale. Questi programmi saranno realizzati sia mediante finanziamenti pubblici, statali, regionali e comunali, sia attraverso investimenti privati. I residenti nel quartiere sono coinvolti nelle scelte strategiche mediante forme di progettazione partecipata.

Negli ultimi dieci anni sono stati, inoltre, emanati due bandi "Buono casa", uno nel 1997 e l'altro nel 2004. La disponibilità finanziaria del primo bando è stata di 18 milioni di euro e del secondo di 10,6 milioni di euro. Entrambi i bandi erano finalizzati al recupero della prima abitazione mediante la concessione di contributi individuali, in conto capitale, ai proprietari. Il bando buono casa 2004 è stato finalizzato ad incentivare un riequilibrio abitativo tra i Comuni del Piemonte ed era rivolto ai cittadini residenti in Comuni localizzati in Comunità Montane e in Comuni collinari. Complessivamente con i bandi "buono casa" sono state finanziate circa 1.500 domande.

Oltre a tali programmi, sono stati localizzati nei Comuni di Torino e Cuneo, ai sensi dell'*art. 18 della legge n. 203/1991*, 248 alloggi di edilizia residenziale pubblica riservati alle Forze dell'Ordine, di cui 98 di edilizia sovvenzionata e 150 di edilizia agevolata in locazione. Sono inoltre in corso di localizzazione nel Comune di Torino, ai sensi della medesima legge, ulteriori 214 alloggi, di cui 107 di edilizia sovvenzionata e altrettanti di edilizia agevolata.

3. *Le strategie d'intervento*

In coerenza con l'art. 10 dello Statuto regionale: "La Regione riconosce e promuove il diritto all'abitazione", il nuovo programma pluriennale di edilizia residenziale pubblica si propone di andare a sopperire al fabbisogno abitativo, stimato per la Regione Piemonte in 40.000 abitazioni ripartite tra edilizia sovvenzionata ed edilizia agevolata come spiegato più dettagliatamente al capitolo 1.2, con 10.000 nuovi alloggi.

Dal fabbisogno emerge che le fasce deboli attualmente presenti nella nostra società, tendenzialmente in aumento, sono costituite da giovani con lavori precari, anziani pensionati, famiglie a basso reddito il cui potere di acquisto si è notevolmente ridotto negli ultimi anni e famiglie che, al limite della soglia di povertà, non hanno avuto negli anni la possibilità di migliorare la propria situazione economica e sociale. Si tratta di famiglie che tendenzialmente non posseggono un alloggio in proprietà, non hanno le risorse per acquistarlo, né tanto meno per affrontare affitti a libero mercato, dove il rapporto tra reddito e canone risulta non sostenibile.

La maggior parte di queste famiglie si concentra nell'area metropolitana torinese, nei Comuni capoluogo e nei Comuni limitrofi, laddove la possibilità di trovare posti di lavoro e usufruire di servizi pubblici si ritiene maggiore.

L'obiettivo del "Programma Casa: 10.000 alloggi entro il 2012" è prioritariamente quello di offrire alloggi in affitto a canone calmierato per dare una prima risposta alle esigenze delle famiglie piemontesi.

Considerata la diversa composizione della domanda abitativa e la sua articolazione territoriale, il programma considera, oltre alle famiglie che possono accedere all'edilizia sovvenzionata, anche l'esigenza dei nuclei famigliari che pur avendo difficoltà ad accedere al mercato della libera locazione hanno un reddito troppo alto per accedere all'edilizia sovvenzionata e risponde attraverso l'edilizia agevolata. Esiste inoltre una fascia di cittadini di elevata vulnerabilità economica che non riesce ad accedere all'edilizia sovvenzionata per modesti superamenti del limite reddituale di accesso e nel contempo non è in grado di sostenere il pagamento del canone di un alloggio in edilizia agevolata.

A tale bisogno il programma risponde mediante una linea di azione sperimentale per il primo biennio, rivolta ai Comuni con popolazione superiore a 15.000 abitanti ove si concentrano maggiormente tali richieste, che prevede il finanziamento di alloggi da locare a canoni intermedi tra l'edilizia sovvenzionata e l'edilizia agevolata. Questa misura può rispondere altresì ad altre esigenze abitative come quelle dei residenti in via temporanea - studenti, famiglie monoparentali con figli a carico, lavoratori a tempo determinato, immigrati - o nuclei famigliari che si trovano in situazioni di disagio dovute a transitorie difficoltà economiche.

Attenzione viene posta dal programma nei confronti di due fasce speciali: i giovani e gli anziani. I giovani, cioè coloro che antepongono la disponibilità di un'abitazione alla costituzione di una nuova famiglia, ma che spesso per motivi legati alla precarietà del lavoro non sono in grado di affrontare da soli l'onere dell'acquisto o del recupero. Gli anziani, che in occasione dell'uscita dal lavoro vedono diminuire il proprio reddito e parallelamente si ritrovano spesso soli ad affrontare un

periodo di vita più lungo e necessitano di vivere in un ambiente accogliente e stimolante dotato di adeguati servizi assistenziali.

Il programma si pone principalmente l'obiettivo di favorire la localizzazione degli interventi laddove la domanda è presente ed in maniera equa tra tutti i Comuni che partecipano al programma.

Inoltre attraverso il bando per i giovani si persegue anche la finalità di favorire la permanenza o il ritorno nel luogo di origine o laddove si sono consolidati i rapporti sociali privilegiando il recupero degli edifici rurali e dei rustici abbandonati.

Al fine di conciliare i tempi di risposta al fabbisogno rilevato con le risorse finanziarie disponibili e con l'organizzazione degli interventi, la programmazione di edilizia residenziale pubblica prevista coprirà un periodo di sei anni da attuare con bandi a cadenza biennale. Questo margine temporale è necessario per il reperimento delle aree, la progettazione degli interventi, la realizzazione delle opere e l'inserimento sul territorio degli alloggi da costruire nonché per l'esigenza di concertare, ai vari livelli territoriali e sociali, la trasformazione urbana conseguente all'attuazione del nuovo programma casa regionale.

3.1. La riqualificazione delle aree urbane

Il programma si pone l'obiettivo, in coerenza con le linee strategiche di pianificazione regionale, di limitare l'utilizzo a scopi edificatori delle aree libere e ancor più di favorire il recupero delle aree urbane degradate o delle aree industriali dismesse nonché di valorizzare il vasto patrimonio edilizio esistente.

Lo sviluppo delle città degli ultimi decenni si è contraddistinto per la scarsa progettualità a scala urbana in grado di assicurare la realizzazione di interventi inseriti in modo armonico con il contesto edificato di più antica formazione.

Tra gli obiettivi del nuovo programma casa regionale vi è anche quello di fornire un contributo significativo per avviare politiche di riqualificazione degli abitati.

La riqualificazione delle città deve configurarsi non solo come la realizzazione di una pluralità di interventi, ma anche come momento di coinvolgimento di soggetti pubblici e privati, sia per quanto riguarda la messa a disposizione delle risorse finanziarie che per la definizione degli obiettivi strategici.

La progettazione di queste iniziative richiede alle Amministrazioni comunali tempi non brevi e la disponibilità di risorse finanziarie.

A tale fine il programma prevede, già a partire dal primo biennio, la possibilità di finanziare uno studio, anche sotto la forma di concorso di idee, riferito ad uno o più ambiti da riqualificare che comprenda interventi relativi sia alle infrastrutture, sia ai servizi, sia all'edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata e convenzionata, da attuare nel biennio finanziario successivo a quello in cui lo studio viene finanziato e preveda le modalità di coinvolgimento dei soggetti pubblici e privati che sono o possono essere interessati al processo di trasformazione urbana.

Tali interventi oltre a promuovere la riqualificazione urbana sono indirizzati a realizzare quartieri socio-sostenibili coniugando il mix di funzioni con il mix sociale.

3.2. Il recupero del patrimonio edilizio esistente

Come premesso la tendenza, ancora oggi presente, ad occupare nuovi spazi compromettendo il territorio deve essere disincentivata.

Gli interventi programmati con il nuovo piano casa regionale dovranno, pertanto, essere rivolti in primo luogo al recupero dell'esistente; a tale fine le risorse saranno attribuite con priorità agli Operatori che proporranno il riuso di fabbricati attraverso interventi di risanamento e ristrutturazione edilizia o urbanistica.

Si prevede inoltre un meccanismo premiale per quei soggetti che realizzano interventi di recupero in edilizia sovvenzionata, attraverso l'attribuzione di un contributo aggiuntivo per finanziare un piano di manutenzione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà.

Al fine poi di contenere i costi e i tempi di realizzazione degli interventi di recupero, il programma esclude dal finanziamento gli immobili che al momento della presentazione della domanda risultano vincolati ai sensi del *D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42*, Parte seconda.

3.3. L'edilizia sostenibile

Il progressivo esaurirsi delle fonti di energia tradizionale e la necessità di contenere gli impatti sull'ambiente e sul territorio, pongono l'esigenza di favorire gli interventi progettati, realizzati e gestiti secondo criteri di compatibilità ambientale, nel rispetto dei vincoli derivanti dall'ordinamento comunitario e dai principi fondamentali desumibili dal *decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192* (Attuazione della *direttiva 2002/91/CE* relativa al rendimento energetico nell'edilizia).

I bandi biennali di attuazione del nuovo programma casa regionale dovranno, pertanto, vincolare la progettazione degli interventi all'obiettivo di minimizzare i consumi dell'energia e delle altre risorse ambientali; dovranno favorire l'uso di fonti energetiche rinnovabili, anche realizzando sinergie con altri settori regionali concorrendo all'ottenimento di specifici contributi; dovranno, inoltre, incentivare la realizzazione di interventi che rispondano ad uno sviluppo sostenibile.

3.4. Gli interventi immediatamente cantierabili e l'acquisto di alloggi

Il nuovo programma casa regionale, per rispondere alla domanda di abitazioni in tempi il più possibile contenuti, privilegia il finanziamento di quegli interventi immediatamente fattibili dal punto di vista urbanistico, progettuale e patrimoniale. Per tale fine costituisce criterio di ammissibilità ai finanziamenti la presentazione di proposte d'intervento immediatamente cantierabili.

Gli Operatori devono, pertanto, dimostrare il titolo di proprietà o di disponibilità delle aree o degli immobili. Costituisce inoltre preferenza l'esistenza di proposte progettuali già presentate agli uffici comunali o di progetti dotati del pertinente titolo abilitativo.

In tal senso nel primo biennio sono finanziati prioritariamente i progetti già presentati alla Regione per la realizzazione degli "Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000".

Inoltre al fine di ridurre l'uso di territorio non ancora compromesso e fornire una pronta risposta ai cittadini in attesa di una abitazione, il nuovo programma casa ammette a finanziamento anche gli interventi in corso di realizzazione e l'acquisto di unità abitative già realizzate, non occupate.

Gli alloggi da acquistare dovranno avere le caratteristiche minime richieste per l'edilizia pubblica; si finanzieranno prioritariamente gli interventi che prevedono l'acquisto di più alloggi, tali per cui i costi di gestione siano sostenibili.

3.5. Il finanziamento della progettazione

Sempre con l'obiettivo di limitare i tempi di realizzazione degli interventi il programma prevede con il primo biennio la costituzione di un parco progetti attraverso l'ammissione a finanziamento, per i Comuni e le Agenzie Territoriali per la Casa, dei costi di progettazione degli interventi e di acquisizione di aree e immobili. Gli interventi progettati saranno prioritariamente ammessi a contributo nel biennio successivo. Tale linea d'azione è riproposta nel secondo biennio per la realizzazione degli interventi del terzo biennio.

3.6. Il sostegno alla locazione e l'incentivazione dei contratti d'affitto concordato

Con la *legge n. 431/1998*, di riforma del regime delle locazioni, si è in parte supplito alla mancanza di nuovi finanziamenti per l'edilizia pubblica. La *legge n. 431/1998* introduce, per la prima volta in Italia, un sussidio diretto alla locazione attraverso l'istituzione di un fondo nazionale per aiutare le famiglie che si trovano a dover stipulare contratti di locazione molto onerosi rispetto al reddito percepito.

La Regione Piemonte, nel corso degli anni, ha integrato con proprie risorse di bilancio i fondi statali messi a disposizione dalla *legge n. 431/1998*, ha individuato i requisiti minimi dei richiedenti per beneficiare dei contributi ed i criteri per la ripartizione dei fondi ai Comuni; inoltre ha introdotto un criterio premiale per l'assegnazione dei fondi ai Comuni per incentivarli a partecipare con proprie risorse di bilancio al fondo affitto. Nel corso degli anni sono diminuite le risorse statali mentre è progressivamente aumentato il numero delle domande presentate.

La Regione ha inoltre istituito, con la *legge regionale n. 46/1995*, un fondo sociale per le famiglie più bisognose, assegnatarie di alloggi di edilizia sovvenzionata, per aiutarle ad affrontare le spese relative all'abitazione e coprire, almeno in parte, la morosità incolpevole e le spese di gestione dell'alloggio.

Un'importante novità prevista dalla *legge n. 431/1998* è costituita dalla possibilità di poter stipulare contratti di locazione a canone concordato e di durata variabile, comunque non inferiore a tre anni, prorogabili biennalmente e rinnovabili, sulla base di appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative.

Un'altra importante innovazione è costituita dal fatto che i Comuni possono usare i contributi del fondo affitto anche per costituire agenzie per la locazione ed il reperimento di alloggi da destinare alla locazione.

Si ritiene che una politica di sostegno all'accesso all'affitto a canoni moderati possa avvenire, oltre che attraverso l'erogazione di contributi ai cittadini per pagare il canone, anche mediante l'incentivazione ai Comuni a costituire agenzie per la locazione e ad applicare le procedure previste per i canoni concordati, utilizzando al meglio la *legge n. 431/1998*. Ciò in quanto mentre il sostegno all'affitto è rivolto ai cittadini che hanno già un alloggio le agenzie per la locazione aiutano i cittadini ad ottenerne uno in affitto.

Si tratta di mettere in campo azioni dirette a favorire quelle fasce di cittadini che hanno caratteristiche reddittuali tali da non rientrare nei limiti previsti per l'edilizia sovvenzionata, ma non sufficienti per sopportare i canoni correnti sul mercato immobiliare.

A tal fine il programma casa destina, per il primo biennio in via sperimentale, una somma pari a 2.000.000,00 di euro per finanziare la costituzione, anche a livello sovracomunale, di nuove agenzie per la locazione e lo sviluppo di quelle esistenti. Per incentivare la diffusione sul territorio regionale di abitazioni a canone concordato ai sensi dell'*articolo 2, comma 3, della legge n. 431 del 1998*, nei bandi biennali saranno introdotti criteri premiali per l'assegnazione dei contributi a favore di quei Comuni che dispongono sconti fiscali (ad esempio, la riduzione dell'ICI) a favore dei proprietari di unità abitative affittate a canone concordato.

3.7. La localizzazione territoriale degli interventi

Il nuovo programma regionale per la casa deve fornire una risposta al fabbisogno di abitazioni evitando le localizzazioni a pioggia o le concentrazioni.

Si intende pertanto assicurare una risposta laddove si concentra la domanda e cioè nei Comuni capoluogo di provincia, nei Comuni ad alta tensione abitativa ed in quelli la cui popolazione è superiore a 8.000 abitanti, ovvero, nelle aggregazioni di Comuni, anche semplicemente convenzionati e tra loro confinanti, per una popolazione complessiva di almeno 8.000 abitanti. Per le Comunità Montane con popolazione complessiva inferiore agli 8.000 abitanti potrà, comunque, essere presentata domanda di finanziamento a condizione che aderiscano tutti i Comuni appartenenti alla Comunità Montana. In tali Comuni gli interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata rappresentano una condivisa opportunità di risposta alle problematiche abitative del territorio di riferimento. L'elenco dei Comuni con popolazione superiore a 8.000 abitanti al 31 dicembre 2005, comprensivo dei Comuni ad alta tensione abitativa, è riportato nella Tabella "B" - Comuni del Piemonte con più di 8.000 abitanti - allegata al presente Programma. Tale elenco sarà verificato in occasione di ogni biennio.

Potranno, invece, concorrere i cittadini di tutti i Comuni del Piemonte al bando previsto per l'attribuzione di risorse ai giovani e l'utilizzo del relativo "fondo di garanzia".

Al bando anziani potranno partecipare tutti i Comuni del Piemonte. Le risorse regionali previste per il primo biennio saranno attribuite prioritariamente agli operatori che già concorsero al programma nazionale "Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000", non finanziato dallo Stato per mancanza di fondi.

I finanziamenti per gli interventi di edilizia agevolata sperimentale e quelli per il sostegno alle agenzie per la locazione saranno localizzati nei Comuni con popolazione superiore a 15.000 abitanti.

3.8. Il ruolo delle fondazioni bancarie e degli istituti di credito

L'*articolo 11 della legge n. 448 del 2001* ha integrato i settori d'intervento ai quali ciascuna Fondazione bancaria indirizza la propria attività; tra questi vengono ricompresi lo sviluppo locale e l'edilizia popolare.

Da tali premesse si evince che una collaborazione tra le Fondazioni e la Regione consentirebbe di realizzare sinergie tali da ottimizzare sia le risorse che la Regione Piemonte destina all'edilizia residenziale pubblica, sia quelle che verranno messe a disposizione dalle Fondazioni per lo stesso fine.

In tal modo la realizzazione degli interventi previsti dalla programmazione regionale vedrebbe la concorrenza economica di più soggetti, consentendo una più ampia risposta alle esigenze abitative dei cittadini economicamente più deboli.

Particolare attenzione dovrà essere posta alla possibilità di coinvolgere e mobilitare, per la realizzazione degli alloggi destinati prioritariamente all'affitto a canoni calmierati, capitali e risorse private attraverso la diffusione del partenariato pubblico-privato. Si tratta di misure aggiuntive al Programma casa che dovranno prevedere il coinvolgimento dei gruppi finanziari localmente presenti e attivi delineando i vari livelli di partecipazione delle diverse parti interessate.

Occorre pertanto identificare meccanismi finanziariamente e contabilmente efficienti che siano a sostegno della politica regionale per la casa in assenza di risorse finanziarie pubbliche, attraverso, ad esempio, forme di leasing per il social housing.

---

4. *Il programma e le sue azioni*

Il nuovo programma casa assume come obiettivo prioritario l'offerta di alloggi a canone sociale e a canone calmierato. Il piano prevede la realizzazione di 10.000 unità abitative destinate a: edilizia sovvenzionata, edilizia agevolata sperimentale, edilizia agevolata, programma giovani, programma anziani.

Il programma casa prevede inoltre linee d'azione dirette a finanziare gli studi di fattibilità ed a sostenere le agenzie per la locazione di cui alla *legge n. 431/1998*.

4.1. Gli interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata

Per meglio rispondere alle diverse esigenze sociali, il programma definisce l'ammontare dei contributi per alloggio in relazione al canone di locazione e di conseguenza al reddito degli assegnatari. Il contributo non copre l'intero costo dell'intervento, è graduato in relazione al canone di affitto ed è previsto il cofinanziamento del soggetto attuatore.

Si prevede di attribuire risorse a fondo perduto per la realizzazione di alloggi da locare a canone sociale ai cittadini in possesso dei requisiti previsti per accedere all'edilizia sovvenzionata.

Viene individuata, in via sperimentale per il primo biennio, per i Comuni con popolazione superiore a 15.000 abitanti una modalità d'intervento caratterizzata dalla concessione di contributi a fondo perduto per realizzare alloggi in locazione da assegnare, a canoni inferiori rispetto a quelli medi dell'edilizia agevolata, a cittadini il cui limite massimo di reddito risulta non superiore ai 30% dei limite di accesso all'edilizia sovvenzionata. La realizzazione di tali alloggi, al fine di concretizzare il mix sociale, dovrà essere obbligatoriamente prevista all'interno di più ampi interventi di edilizia residenziale agevolata e autofinanziati.

Per gli alloggi in edilizia agevolata da assegnare in locazione sono state individuate due fasce di reddito a cui corrispondono differenti canoni di locazione. Per gli alloggi a canone più elevato il contributo è solo parzialmente a fondo perduto ed è prevista la possibilità di riscatto in un tempo successivo.

La stima del fabbisogno finanziario del programma e la determinazione del contributo da attribuire sono state effettuate assumendo quale costo medio totale, per un alloggio di 75 metri quadrati di superficie commerciale, un valore di 120.000,00 euro.

Il contributo regionale sarà erogato in tre soluzioni, sulla base dello stato avanzamento lavori: il primo 35% ad inizio lavori, il secondo 35% a raggiungimento del 50% dell'avanzamento lavori e il rimanente 30% a seguito della fine lavori e della stipula dei contratti di locazione/assegnazione.

Tutti gli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, ammessi a finanziamento dovranno raggiungere un grado di sostenibilità edilizia non inferiore al punteggio 2 secondo la scala di valutazione del "Protocollo ITACA Sintetico" le cui linee-guida per la valutazione sono riportate nell'allegato "C" - Linee-guida per la valutazione di sostenibilità degli interventi - al presente Programma. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ammessi a finanziamento dovranno raggiungere un grado di sostenibilità non inferiore al punteggio 1, sempre secondo la scala di valutazione definita dal "Protocollo ITACA" in versione sintetica.

Per il riconoscimento dei maggiori costi di realizzazione degli interventi di nuova costruzione, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, è previsto un contributo aggiuntivo di 5.000,00 euro per alloggio, elevabile a 10.000,00 euro per alloggio qualora la valutazione di sostenibilità sia superiore al punteggio 2,5. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, il contributo aggiuntivo viene elevato da 5.000,00 euro a 10.000,00 euro per alloggio, qualora la valutazione di sostenibilità sia superiore al punteggio 1,5. L'attribuzione del contributo aggiuntivo è subordinata all'attestazione dei risultati raggiunti e dei maggiori costi sostenuti per l'intervento da parte dell'Ente Attuatore.

4.1.1. L'edilizia sovvenzionata

Per la realizzazione degli alloggi di edilizia sovvenzionata si prevede di attribuire un contributo medio di 90.000,00 euro per alloggio incrementato di un ulteriore contributo, mediamente di 7.500,00 euro per alloggio, a riconoscimento dei maggiori costi derivanti dalla realizzazione di edilizia sostenibile. Il contributo effettivo sarà determinato sulla base dei massimali di costo vigenti, stabiliti dalla Regione per l'edilizia residenziale pubblica e della superficie dell'intervento e potrà coprire al massimo il 90% del costo totale di intervento con un contributo massimo per alloggio, comprensivo dei costi per l'edilizia sostenibile, di 110.000,00 euro. Ove il soggetto attuatore dimostri l'oggettiva impossibilità ad intervenire al cofinanziamento del 10%, o a parte dello stesso, la Giunta regionale, previa informazione alla competente commissione consiliare, può autorizzare, fermo restando l'ammontare del finanziamento regionale concesso, la realizzazione di un numero inferiore di alloggi.

Per gli alloggi in edilizia sovvenzionata i requisiti degli assegnatari, il limite di reddito per l'accesso e la determinazione del canone di locazione sono stabiliti ai sensi della normativa regionale vigente.

I soggetti attuatori dell'edilizia sovvenzionata sono: i Comuni per gli interventi di recupero e le Agenzie Territoriali per la Casa per gli interventi di recupero e nuova costruzione.

Nei bandi biennali saranno introdotti criteri premiali per l'assegnazione dei contributi a favore dei Comuni che applicano alle Agenzie Territoriali per la Casa un'aliquota ICI inferiore o uguale a quella applicata ai cittadini per la prima casa, al netto delle detrazioni spettanti per legge.

4.1.1.1. Il programma manutenzione e adeguamento funzionale

Al fine di incentivare la manutenzione del patrimonio abitativo esistente, di proprietà dei Comuni e delle Agenzie Territoriali per la Casa, si prevede che, congiuntamente alla presentazione delle domande di finanziamento per la realizzazione di interventi di recupero di edilizia sovvenzionata, i Comuni e le Agenzie Territoriali per la Casa possono proporre un piano di manutenzione straordinaria e adeguamento funzionale e tecnologico del proprio patrimonio, sia per gli alloggi occupati sia, prioritariamente, per quelli non utilizzati per carenza di manutenzione.

Per tali finalità è previsto un contributo regionale aggiuntivo al finanziamento concesso per la realizzazione dei nuovi interventi di recupero nel limite del 10% del finanziamento attribuito. Tale percentuale potrà essere incrementata o diminuita con atto amministrativo regionale sulla base delle effettive richieste avanzate dagli enti attuatori.

La somma prevista per ciascun biennio per tale finalità è pari a 15.000.000,00 euro.

4.1.2. L'edilizia agevolata sperimentale

Per la realizzazione di alloggi di edilizia agevolata sperimentale destinati alla locazione permanente si prevede di attribuire un contributo medio di 62.500,00 euro per alloggio incrementato di un ulteriore contributo, mediamente di 7.500,00 euro per alloggio, a riconoscimento dei maggiori costi derivanti dalla realizzazione di edilizia sostenibile. Il contributo effettivo sarà determinato sulla base dei massimali di costo vigenti stabiliti dalla Regione per l'edilizia residenziale pubblica e della

superficie dell'intervento e potrà coprire al massimo il 65% del costo totale di intervento con un contributo massimo per alloggio, comprensivo dei costi per l'edilizia sostenibile, di 80.000,00 euro.

Gli interventi sono soggetti a convenzione con il Comune finalizzata a stabilire i canoni di locazione, le modalità di individuazione dei locatari e i requisiti di permanenza negli alloggi.

Possono accedere alla locazione degli alloggi i cittadini il cui limite di reddito non risulta superiore a quello di accesso in vigore per l'edilizia sovvenzionata maggiorato del 30%.

In relazione alla specificità della linea di azione, è previsto che la permanenza negli alloggi di edilizia agevolata sperimentale sia subordinata al possesso di un reddito non superiore al limite di accesso maggiorato di un ulteriore 30%, ciò al fine di mantenere invariato il numero di alloggi destinati a tale finalità. La verifica del reddito del locatario avviene alla scadenza del contratto di locazione a cura del Comune che dovrà comunicare alla Regione i nominativi dei locatari e degli eventuali subentranti da inserire nell'anagrafe regionale dei beneficiari.

Gli alloggi sono realizzati dalle cooperative edilizie e loro consorzi (gli assegnatari non dovranno necessariamente essere soci), dalle imprese edilizie e loro consorzi, dai Comuni e dalle A.T.C.; i locatari avranno un contratto regolarmente registrato e potranno usufruire del fondo per il sostegno alla locazione.

I contributi concessi sono totalmente a fondo perduto e gli Enti attuatori che partecipano a questa linea d'azione dovranno investire risorse proprie almeno nella misura del 30% del costo di realizzazione dell'intervento non coperto dai contributi concessi ai sensi del presente programma affinché il canone medio non superi i 250,00 euro mensili.

4.1.3. L'edilizia agevolata

Per la realizzazione degli alloggi di edilizia agevolata si prevedono due differenti modalità di contributo una in conto capitale, l'altra in parte in conto capitale e in parte in conto interesse. Con la prima modalità si prevede di attribuire un contributo medio di 42.000,00 euro per alloggio incrementato di un ulteriore contributo, mediamente di 7.500,00 euro per alloggio, a riconoscimento dei maggiori costi derivanti dalla realizzazione di edilizia sostenibile. Il contributo sarà determinato sulla base dei massimali di costo vigenti stabiliti dalla Regione per l'edilizia residenziale pubblica e della superficie dell'intervento e potrà coprire al massimo il 45% del costo totale di intervento con un contributo massimo per alloggio, comprensivo dei costi per l'edilizia sostenibile, di 55.000,00 euro.

L'altra modalità di finanziamento può essere utilizzata solo dai Comuni, dalle Agenzie Territoriali per la Casa e dalle cooperative edilizie a proprietà indivisa e loro consorzi e prevede la concessione di un contributo massimo in conto capitale di 20.000,00 euro per alloggio, di un ulteriore contributo, mediamente di 7.500,00 euro per alloggio, a riconoscimento dei maggiori costi derivanti dalla realizzazione di edilizia sostenibile e di un contributo integrativo, ai sensi della *legge regionale 17 maggio 1976, n. 28*, per un importo massimo di mutuo di 60.000,00 euro per alloggio.

Il contributo effettivo sarà determinato sulla base dei massimali di costo vigenti stabiliti dalla Regione per l'edilizia residenziale pubblica e della superficie dell'intervento.

Le stime finanziarie del programma consentiranno di attribuire alla metà degli alloggi previsti contributi in conto capitale e all'altra metà contributi in parte in conto capitale ed in parte in conto interesse. Con atto amministrativo regionale tale ripartizione potrà essere variata in relazione alle domande pervenute ed alle effettive richieste di contributo.

Le cooperative edilizie e loro consorzi potranno richiedere ai futuri assegnatari, a parziale copertura dei costi dell'intervento, la partecipazione ad un fondo di mutualità commisurato al costo dell'alloggio e alla capacità economica del nucleo famigliare. Il programma prevede differenti contributi e canoni di affitto:

- per gli assegnatari, il cui reddito rientra nei limiti vigenti previsti per la locazione permanente di alloggi di edilizia agevolata, i contributi consentono di avere un canone medio non superiore a 350,00 euro mensili (calcolato sulla base delle condizioni attuali di costo del denaro). I contributi in conto capitale sono interamente a fondo perduto mentre per quelli concessi ai sensi della *legge regionale 17 maggio 1976, n. 28* si applica la normativa prevista nella medesima legge;

- per gli assegnatari, il cui reddito rientra nei limiti vigenti previsti per l'accesso alla proprietà di alloggi di edilizia agevolata, i contributi consentono di avere un canone medio non superiore a 450,00 euro mensili (calcolato sulla base delle condizioni attuali del costo del denaro). I contributi in conto capitale sono a fondo perduto nella misura dei 2/3 dell'importo concesso per alloggio. La restante quota di contributo, pari ad 1/3, è in restituzione ed è rimborsata in 15 annualità a partire dall'assegnazione dell'alloggio. Il canone medio mensile stimato è comprensivo della quota in restituzione. I contributi concessi ai sensi della *legge regionale 17 maggio 1976, n. 28* seguono la normativa prevista nella medesima legge. Al termine della restituzione del contributo in conto capitale è prevista la possibilità di "riscattare l'alloggio" rimborsando il 50% della quota di contributo in conto capitale erogata a fondo perduto e il 50% dei contributi eventualmente erogati dalla Regione ai sensi della *legge regionale 17 maggio 1976, n. 28*.

Gli importi derivanti dalle restituzioni saranno introitati a bilancio regionale e vincolati all'utilizzo per l'edilizia residenziale pubblica.

Gli interventi di recupero di edilizia agevolata possono essere attuati da: cooperative edilizie e loro consorzi, imprese di costruzione e loro consorzi, Comuni e Agenzie Territoriali per la Casa. Gli interventi di nuova costruzione possono essere attuati da: cooperative edilizie e loro consorzi, imprese di costruzione e loro consorzi, Agenzie Territoriali per la Casa.

4.1.3.1 Fondo di garanzia per gli interventi autofinanziati

Per incentivare il mix sociale attraverso la realizzazione di interventi che comprendano una pluralità di destinazioni (locazione, locazione con riscatto, proprietà) viene previsto, in via sperimentale per il primo biennio, un fondo di garanzia, da normarsi attraverso specifico provvedimento, a favore degli acquirenti degli alloggi per il pagamento delle rate di mutuo.

Pertanto le cooperative edilizie a proprietà divisa o mista e loro consorzi e le imprese di costruzione e loro consorzi che realizzano alloggi in autofinanziamento da destinare alla vendita, nell'ambito di interventi di edilizia agevolata finanziati con il presente programma, possono richiedere l'attivazione del fondo di garanzia a favore degli acquirenti in possesso dei requisiti soggettivi per accedere all'edilizia agevolata in proprietà. Il fondo di garanzia riguarda la copertura di un importo massimo di mutuo di 60.000,00 euro per alloggio per complessive 4 semestralità di scoperto.

La garanzia è principalmente diretta a coprire l'impossibilità a provvedere al pagamento della rata di mutuo a seguito della perdita del lavoro o per consistenti riduzioni del reddito o per l'insorgere di grave malattia.

Il programma prevede di destinare per tale finalità per il primo biennio una somma pari a 2.000.000,00 di euro.

A tale misura può essere aggiunta la possibilità di accedere a mutui con tassi di interesse ridotti, da definire senza oneri per la Regione, con gli Istituti di credito in analogia con quanto già concordato per il Programma relativo agli interventi di edilizia residenziale.

4.2. Il programma giovani

Per agevolare l'accesso alla prima casa da parte dei giovani si interviene con una serie di misure dirette a consentire il recupero della prima abitazione che dovrà risultare di proprietà al momento dell'erogazione del contributo. Queste misure riguardano la concessione di un contributo a fondo perduto di 12.500,00 euro per alloggio al quale può essere associato un fondo di garanzia e l'accesso a mutui a tassi ridotti.

Potranno partecipare al bando i cittadini che alla data della sua apertura non avranno ancora compiuto i 35 anni e il cui reddito rientra nei limiti vigenti previsti per l'accesso all'edilizia agevolata in proprietà.

Le modalità di partecipazione ed i criteri di selezione delle domande saranno definiti nell'ambito dei programmi biennali.

4.2.1. Il fondo di garanzia

Il programma giovani, oltre al contributo a fondo perduto, prevede un ulteriore sostegno attraverso la concessione di una garanzia, limitata nel tempo, sull'importo di mutuo eventualmente contratto per la copertura del costo complessivo dell'intervento. La precarietà del mondo del lavoro, specialmente per i giovani, costituisce uno dei principali ostacoli all'accesso al credito bancario, pertanto la garanzia è principalmente diretta a coprire i periodi che intercorrono tra la cessazione di una attività e l'avvio di un nuovo lavoro.

La garanzia regionale, da normarsi attraverso specifico provvedimento, può essere aggiunta alle garanzie accordate dagli istituti bancari e dalle assicurazioni consentendo di ampliare, quanto più possibile, il periodo di copertura.

Il programma prevede di destinare a tale finalità, per il primo biennio, una somma pari a 2 milioni di euro per la copertura di un importo massimo di mutuo di 60.000,00 euro per alloggio per complessive 4 semestralità di scoperto. Nella programmazione dei bienni successivi è stata destinata una somma di 1.000.000,00 di euro per ciascun biennio, tale importo sarà verificato con gli esiti del primo biennio di questa misura di sostegno.

A favore dei giovani va anche aggiunta la possibilità di accedere a mutui con tassi di interesse ridotti da definire, senza oneri per la Regione, con gli Istituti di credito in analogia con quanto già

concordato per il programma di valorizzazione degli insediamenti storici predisposto a partire dal dicembre 2003.

4.3. Il programma anziani

Il programma prevede la realizzazione di alloggi da concedere in locazione permanente a persone con più di 65 anni alla data di assegnazione degli alloggi. Gli interventi possono essere attuati dai Comuni e dalle Agenzie Territoriali per la Casa ed essere destinati ai cittadini in possesso dei requisiti soggettivi per accedere all'edilizia sovvenzionata. Possono altresì essere realizzati dalle cooperative edilizie e loro consorzi, dalle imprese edilizie e loro consorzi ed essere destinati a cittadini il cui reddito rientra nei limiti vigenti previsti per accedere all'edilizia agevolata in locazione permanente.

Gli interventi costruttivi possono essere realizzati in tutti i Comuni del Piemonte; devono essere localizzati in ambiti urbani caratterizzati da un adeguato sistema di supporti sociali ed assistenziali (pubblici, privati, del terzo settore e del volontariato) e prevedere al proprio interno spazi destinati ad attività di interesse comune a supporto dei residenti nell'edificio.

Con il primo programma biennale sono prioritariamente ammessi a contributo i progetti che erano stati presentati per il bando "Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000" ai sensi della *legge 8 febbraio 2001, n. 21*, non finanziati dallo Stato per mancanza di fondi. Per tali interventi l'ente attuatore dovrà confermare l'intenzione di realizzare il progetto e partecipare allo specifico bando.

L'ammontare del contributo per alloggio è determinato nella stessa misura prevista, rispettivamente, per l'edilizia sovvenzionata e per l'edilizia agevolata; l'ulteriore contributo a riconoscimento dei maggiori costi derivanti dalla realizzazione di edilizia sostenibile viene stabilito in 5.000,00 euro per alloggio. Il programma prevede per il primo biennio uno stanziamento di complessivi 25.476.000,00 euro. La graduatoria degli interventi finanziabili è a livello regionale.

Con la programmazione dei bienni successivi si provvederà a verificare, in base al fabbisogno, la percentuale di risorse da destinare a tale linea d'azione.

4.4. Gli studi di fattibilità

4.4.1. Il recupero delle aree urbane degradate

Al fine di avviare i processi di riqualificazione delle aree urbane e ridurre i tempi di attuazione degli interventi, si ritiene utile finanziare studi di fattibilità sulla trasformazione ed il riuso di parti del territorio. Gli studi potranno essere predisposti dai Comuni, dalle Agenzie Territoriali per la Casa, dalle cooperative edilizie e loro consorzi e dalle imprese di costruzione e loro consorzi nei Comuni con popolazione superiore a 8.000 abitanti, ovvero, nei Comuni convenzionati e tra loro confinanti, con una popolazione complessiva di almeno 8.000 abitanti. I Comuni selezionano gli studi di prefattibilità ritenuti coerenti con le linee di sviluppo del proprio territorio e li approvano con apposito atto amministrativo da trasmettere agli uffici regionali. Gli studi finanziabili sono individuati dalla regione mediante graduatoria a livello regionale.

Gli studi di fattibilità dovranno riguardare aree urbane di trasformazione a prevalente destinazione residenziale e prevedere il coinvolgimento della popolazione residente mediate forme di consultazione e partecipazione dei cittadini per migliorare la definizione dei progetti e attivare iniziative volte a raggiungere una maggiore coesione sociale. Costituisce elemento premiale la previsione di forme di partecipazione diretta, in termini di lavoro, dei cittadini residenti nell'ambito d'intervento anche mediante la costituzione di cooperative finalizzate all'autorealizzazione degli interventi edilizi.

Gli studi dovranno inoltre comprendere un piano finanziario delle opere, indicare le risorse pubbliche e private impegnate, individuare i soggetti coinvolti e gli interventi di edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata e agevolata) per i quali verrà richiesto il finanziamento nei bienni successivi. Gli studi dovranno altresì dimostrare l'organicità delle scelte proposte, evitando interventi non coordinati con il contesto territoriale e con le scelte urbanistiche, superando la logica del finanziamento occasionale al singolo progetto.

I Comuni, per partecipare al bando regionale, dovranno presentare un documento sintetico, costituente lo studio di prefattibilità ovvero il progetto vincitore del concorso di idee bandito per lo studio di fattibilità, che illustri le azioni che si intendono intraprendere per la riqualificazione urbana e sociale dell'area.

Le proposte pervenute sono valutate dalla Regione con riferimento agli obiettivi del programma casa e saranno prioritariamente finanziati gli studi predisposti da Comuni e Agenzie Territoriali per la Casa. Il contributo concedibile per ciascuno studio di fattibilità non potrà essere superiore a 50.000,00 euro e sarà corrisposto in due soluzioni di pari entità, la prima a seguito dell'ammissione al finanziamento, il saldo alla conclusione dello studio.

Per gli studi di fattibilità viene destinata per i primi due bienni una somma di 4.000.000,00 per ciascuno.

L'acquisizione da parte del Comune di aree e immobili individuate nello studio può essere ammessa a finanziamento nei limiti della disponibilità finanziaria del biennio; qualora sia finalizzata alla realizzazione di interventi non destinati all'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata le somme erogate dovranno essere restituite alla Regione, senza interessi, in 15 annualità.

4.4.2. Il finanziamento dei progetti

Per l'edilizia sovvenzionata, considerato che il nuovo programma si attua per bienni, è opportuno anticipare con il primo biennio i contributi per la progettazione degli interventi al fine di disporre di un parco progetti i cui lavori saranno finanziati nel biennio successivo; sono finanziati prioritariamente i progetti compresi negli studi di fattibilità beneficiari di contributo regionale nel biennio precedente. Oltre alla progettazione sono riconoscibili i costi relativi all'acquisto delle aree e degli immobili, qualora gli stessi non siano già di proprietà pubblica.

Il contributo concesso per la progettazione e per l'eventuale acquisto costituisce un'anticipazione sul contributo che verrà attribuito per la realizzazione dell'intervento e non potrà superare il 15% del contributo regionale complessivamente riconoscibile.

4.5. Il sostegno alle agenzie per la locazione

Il fondo è destinato alla costituzione di agenzie sociali per la locazione, o al loro sviluppo nei Comuni con popolazione superiore a 15.000 abitanti. Il fondo può inoltre essere utilizzato per concedere contributi ai cittadini nonché garanzie e incentivi ai proprietari di alloggi che li concedono in locazione a canoni concordati ai sensi dell'*art. 2, comma 3, della citata legge n. 431/1998* a cittadini segnalati dai Comuni.

Le agenzie potranno essere costituite anche a livello sovracomunale ed operare anche mediante accordi con organizzazioni senza fine di lucro aventi consolidate esperienze nel settore dell'edilizia sociale.

La concessione del contributo regionale è subordinata alla partecipazione finanziaria dei Comuni interessati alla costituzione o allo sviluppo dell'agenzia.

Il contributo per il primo biennio è pari a 2.000.000,00 di euro e sarà ripartito a livello regionale con riferimento all'ammontare delle richieste pervenute e per i Comuni che hanno già costituito le agenzie anche in considerazione della rendicontazione del fabbisogno comunale relativo agii anni precedenti da allegare alla domanda di partecipazione al bando.

Il contributo attribuito è erogato in due soluzioni di pari entità, la prima a seguito dell'ammissione a finanziamento, il saldo a seguito della rendicontazione dei costi sostenuti per la costituzione delle agenzie o per il loro funzionamento.

---

5. *Le risorse finanziarie*

5.1. La quantificazione del fabbisogno finanziario

Il numero di alloggi disponibili alla fine del periodo pluriennale di programmazione (2007-2012), articolato su tre bienni, si stima che ammonterà a 6.063 alloggi di edilizia sovvenzionata, 300 di edilizia agevolata sperimentale, 1.937 di edilizia agevolata e ulteriori 1.400 alloggi destinati ai giovani.

Per stimare il fabbisogno finanziario, come esplicitato al capitolo 4, si è ipotizzato un finanziamento medio in conto capitale pari a 90.000,00 euro per alloggio di sovvenzionata e mediamente di 31.000,00 euro per alloggio di agevolata, mentre l'importo medio di mutuo sul quale possono essere concessi, per l'edilizia agevolata, contributi integrativi ai sensi della *L.R. n. 28/1976* è di 30.000,00 euro per alloggio. Per quanto riguarda l'edilizia sperimentale il contributo medio in conto capitale per alloggio è di 62.500,00 euro. Inoltre è previsto un contributo medio di 7.500,00 euro per alloggio a riconoscimento dei maggiori costi per la realizzazione di fabbricati di edilizia sostenibile. Per i progetti già predisposti con il bando anziani i costi medi aggiuntivi per l'edilizia sostenibile sono stati stimati in 5.000,00 euro per alloggio. Il fabbisogno complessivo è pari a 748.850.000,00 euro, di cui 60.375.000,00 euro rappresentano i costi per l'edilizia sostenibile.

Nella tabella che segue viene riportato il fabbisogno finanziario e il numero di alloggi previsti suddivisi per categorie di intervento.

Programma complessivo			
Intervento	**Fabbisogno euro**	**Alloggi**	**Contributo medio per alloggio comprensivo dei costi per l'edilizia sostenibile euro**
Sovvenzionata	592.288.500,00	6063	97.500,00
Agevolata sperimentale	21.000.000,00	300	70.000,00
Agevolata	[***] 78.585.500,00	1937	[*] 38.500,00+30.000,00
Programma Giovani	[**] 21.500.000,00	1400	12.500,00
Programma Anziani	25.476.000,00	300	84.920,00
Studi di fattibilità	8.000.000,00		
Sostegno alle agenzie per la locazione	2.000.000,00		
Totale	**748.850.000,00**	**10000**	

[***] Comprensivo del fondo di garanzia di 2.000.000,00 di euro per un mutuo di 60.000,00 euro per alloggio per 4 semestralità

[*] L'importo medio mutuo *L.R. n. 28/1976* è di 30.000,00 euro per alloggio

[**] Comprensivo del fondo di garanzia di 4.000.000,00 di euro per un mutuo di 60.000,00 euro per alloggio per 4 semestralità

Per il primo biennio (2007-2008) si prevede la seguente articolazione del finanziamento:

I biennio		
Intervento	**Fabbisogno euro**	**Alloggi**
Sovvenzionata	[*] 211.288.500,00	2163
Agevolata sperimentale	21.000.000,00	300
Agevolata	32.385.500,00	737
Programma Giovani	10.750.000,00	700
Programma anziani	25.476.000,00	300
Studi di fattibilità	4.000.000,00	
Sost. alle agenzie per la locazione	2.000.000,00	
Totale	**306.900.000,00**	**4.200**

[*] Comprensivo delle misure relative al finanziamento della progettazione, della manutenzione, dell'acquisto di unità abitative in corso di realizzazione o già realizzate

Al fine di rispondere alle esigenze rilevate nel primo biennio sono stati previsti programmi specifici, dettagliati come segue:

* per la sovvenzionata si prevede il finanziamento di 2163 alloggi con una stima complessiva di 211.288.500,00 di euro; di questi si stimano attualmente disponibili per l'acquisto immediato nel Comune di Torino, circa 450 alloggi costruiti in occasione dei Giochi Olimpici Invernali Torino 2006. Nella stima degli alloggi realizzabili sono inoltre compresi circa 150 alloggi, attualmente inadeguati, che attraverso interventi di manutenzione straordinaria possono essere resi abitabili, il finanziamento complessivo è di 15.000.000,00 di euro;

* per l'agevolata sperimentale sono previsti 300 alloggi per un finanziamento complessivo di circa 21.000.000,00 euro;

* per l'agevolata sono previsti 737 alloggi per un finanziamento complessivo di circa 32.385.500,00 di euro comprensivo del fondo di garanzia;

* per il programma giovani si prevede un contributo a fondo perduto per il recupero della prima casa e la costituzione di un fondo di garanzia. Si stima di finanziare 700 domande per un ammontare pari a 10.750.000,00 di euro;

* per il programma anziani, risultano essere disponibili interventi immediatamente cantierabili per circa 300 alloggi, selezionati dal bando ministeriale "Alloggi per Anziani Anni 2000" il cui finanziamento statale non ha avuto seguito; il contributo stimato è di circa 25.476.000,00 euro, mentre gli alloggi realizzabili sono 63 in edilizia agevolata e 237 in edilizia sovvenzionata;

* per gli studi di fattibilità, acquisizione aree e immobili, azioni divulgative e informatizzazione del programma è previsto lo stanziamento di 4.000.000,00 di euro;

* per il sostegno alle agenzie sociali per la locazione è previsto un contributo di 2.000.000,00 di euro.

I biennio (Dettaglio interventi)

Intervento	Destinazione	Fabbisogno euro	Alloggi
Sovvenzionata	Sovvenzionata	181.191.000,00	2.013
	Manutenzione	15.000.000,00	150
	Bioedilizia	15.097.500,00	
	Totale	211.288.500,00	2.163
Agevolata sperimentale	Agevolata sperimentale	18.750.000,00	300
	Bioedilizia	2.250.000,00	
	Totale	21.000.000,00	300
Agevolata	Agevolata [***]	26.858.000,00	737
	Bioedilizia	5.527.500,00	
	Totale [*]	32.385.500,00	737
Programma giovani	Totale [**]	10.750.000,00	700
Programma anziani	Programma anziani agevolata	2.646.000,00	63
	Programma anziani sovvenzionata	21.330.000,00	237
	Bioedilizia	1.500.000,00	
	Totale	25.476.000,00	300

Studi di fattibilità	Totale	4.000.000,00	
Sostegno alle Agenzie	Totale	2.000.000,00	
	Totale programma	306.900.000,00	4.200

[***] Comprensivo del fondo di garanzia

[*] comprensivo dei contributi *L.R. n. 28/1976*

[**] comprensivo del fondo di garanzia

Le risorse previste nei successivi bienni (2009-2010, 2011-2012) sono al momento ripartite tra edilizia sovvenzionata e agevolata, essendo il finanziamento all'edilizia agevolata sperimentale, al sostegno alle agenzie sociali per la locazione e al fondo di garanzia per gli interventi autofinanziati previsto in via sperimentale solo per il primo biennio. Sulla base degli esiti della sperimentazione, rilevati mediante monitoraggio periodico, tali linee di azione potranno essere riproposte o ridefinite nei bienni successivi, anche con riferimento alla loro sostenibilità finanziaria. Il programma giovani viene riproposto in misura minore, mentre al programma anziani saranno destinate quota parte dei finanziamenti di edilizia sovvenzionata e agevolata. Per gli studi di fattibilità è previsto il finanziamento solo per il secondo biennio in quanto propedeutici alla realizzazione degli interventi del biennio successivo.

Complessivamente, al fine del raggiungimento della copertura del fabbisogno di 10.000 alloggi risultano ancora da programmare sui due bienni 5800 alloggi.

Nella tabelle seguenti è riportata l'articolazione dei finanziamenti e degli alloggi per i due bienni: per il secondo biennio (2009-2010) sono programmati 3300 alloggi, per il terzo biennio (2011-2012) sono programmati 2500 alloggi.

II biennio

Intervento	**Fabbisogno euro**	**Alloggi**
Sovvenzionata	219.750.000,00	2250
Agevolata	26.950.000,00	700
Programma Giovani	5.375.000,00	350
Studi di fattibilità	4.000.000,00	
Totale	**256.075.000.00**	**3300**

III biennio

Intervento	**Fabbisogno euro**	**Alloggi**
Sovvenzionata	161.250.000,00	1650
Agevolata	19.250.000,00	500
Programma Giovani	5.375 000,00	350
Totale	**185 875.000,00**	**2500**

5.2. Il reperimento delle risorse finanziarie

Complessivamente si prevede di investire risorse per un importo di circa 748.850.000,00 euro; si tratta del programma più consistente a favore dell'edilizia residenziale pubblica in Piemonte, realizzato negli ultimi 10 anni.

Il fabbisogno finanziario sarà coperto con fondi di bilancio regionale e, in parte, con le economie di edilizia residenziale pubblica agevolata e sovvenzionata.

Qualora da parte dello Stato siano destinate alle Regioni nuove risorse di edilizia residenziale pubblica, le stesse verranno utilizzate per dare attuazione agli obiettivi del presente programma.

Le economie che possono essere destinate alla realizzazione del presente programma derivano dagli Accordi di Programma, sottoscritti tra Ministero dei lavori pubblici e Regione Piemonte in data 26.10.2000 per l'edilizia agevolata e in data 19.4.2001 per l'edilizia sovvenzionata, maturate al 2006 e da quelle che eventualmente si renderanno disponibili negli anni successivi. A tali risorse potranno aggiungersi le eventuali ulteriori economie che si renderanno disponibili a seguito della chiusura degli interventi attualmente in corso di costruzione. Complessivamente le economie, in termini di competenza, accertate al 2006 ammontano a 408.623.913,31 euro, come dettagliato nella tabella seguente.

Totale economie in termini di competenza al 2006	euro
Agevolata	305.536.852,25
Rinegoziazione mutui edilizia agevolata	17.100.881,52
Sovvenzionata	85.986.179,54
Totale	408.623.913,31

5.3. L'articolazione temporale del fabbisogno finanziario

Per quanto riguarda la spesa, si prevede che ciascun biennio sia articolato su quattro esercizi finanziari con la seguente ripartizione, che riflette i tempi medi di spesa con riferimento all'andamento dei lavori:

1° esercizio	2° esercizio	3° esercizio	4° esercizio
20%	30%	30%	20%

Il primo biennio fa eccezione alla ripartizione sopra prevista, in quanto occorrerà far fronte anche all'acquisto degli alloggi immediatamente disponibili a seguito dei Giochi Olimpici invernali di Torino 2006; pertanto per tale biennio la ripartizione è la seguente:

1° esercizio	2° esercizio	3° esercizio	4° esercizio
30%	30%	20%	20%

Nella tabella sotto riportata è evidenziata la spesa per ciascun biennio suddivisa per anno finanziario.

	Spesa			
anno	**1° biennio euro**	**2° biennio euro**	**3° biennio euro**	**totale anno euro**
2007	91.470.000,00			91.470.000,00
2008	91.470.000,00			91.470.000.00
2009	62.980.000,00	51.215.000.00		114.195.000,00
2010	60.980.000,00	76.822.500,00		137.802.500,00
2011		76.822.500,00	37.175.000,00	113.997.500,00
2012		51.215.000,00	55.762.500,00	106.977.500,00
2013			55.762.500,00	55.762.500,00
2014			37.175.000,00	37.175.000,00
totale biennio	**306.900.000,00**	**256.075.000,00**	**185.875.000,00**	**748.850.000,00**

5.4. Il riparto territoriale

La programmazione relativa al primo biennio ammonta a 306.900.000,00 euro per la realizzazione di 4200 alloggi.

Nel paragrafo 3.7 viene esplicitato come il programma intende localizzare gli interventi sul territorio, in particolare risultano da ripartire a livello regionale i finanziamenti relativi ai programmi giovani e anziani, le risorse destinate alla manutenzione straordinaria, quelle destinate agli studi di fattibilità, al sostegno alle agenzie sociali per la locazione e al fondo di garanzia per gli interventi autofinanziati.

La ripartizione risulta essere la seguente:

Finanziamenti attribuiti a livello regionale		
Intervento	**Fabbisogno euro**	**Alloggi**
Programma giovani [*]	10.750.000,00	700
Programma Anziani	25.476.000,00	300
Manutenzione	15.000.000,00	150
Studi di fattibilità	4.000.000,00	
Sostegno alle agenzie per la locazione	2.000.000,00	
Fondo di garanzia per gli interventi autofinanziati	2.000.000,00	
Totale	**59.226.000,00**	**1150**

[*] comprensivo del fondo di garanzia

Con riferimento all'importo del programma, dedotti i finanziamenti da ripartire a livello regionale,

che ammontano a 59.226.000,00 euro, risultano da ripartire tra le Province le risorse indicate nella sottostante tabella.

Finanziamenti attribuiti a livello provinciale

Intervento	Fabbisogno euro	Alloggi
Sovvenzionata	196.288.500,00	2133
Agevolata sperimentale	21.000.000,00	300
Agevolata	30.385.500,00	737
Totale	**247.674.000,00**	**3050**

Per quanto riguarda la ripartizione territoriale delle risorse si rinvia alla tabella riportata al paragrafo 1 e alla tabella "A" - Ripartizione territoriale - allegata al presente programma.

Nella tabella successiva, in applicazione del riparto provinciale, sono attribuiti i 3050 alloggi del primo biennio. In base alle risorse di edilizia sovvenzionata, agevolata sperimentale e agevolata che spettano a ciascuna provincia sono individuati gli alloggi realizzabili.

Previsione alloggi a livello provinciale

Ambito territoriale	% Ripartizione	Sovvenzionata	Agevolata sperimentale	Agevolata	Totale
Alessandria	10,42	210	31	77	318
Asti	5,43	110	16	40	166
Biella	4,68	94	14	34	142
Cuneo	13,20	266	40	97	403
Novara	7,44	150	22	55	227
Verbano Cusio Ossola	4,28	86	13	32	131
Vercelli	4,14	83	13	31	127
Area metropolitana	36,80	732	110	268	1110
Restante territorio provincia Torino	13,61	282	41	103	426
Totale	**100,00**	**2013**	**300**	**737**	**3050**

---

6. *Le modalità attuative del programma di edilizia residenziale pubblica*

6.1. Il ruolo dei Comuni

Ai Comuni, ai sensi di quanto previsto dalla *legge regionale 26 aprile 2000, n. 44*, sono trasferite le funzioni di individuazione degli operatori che realizzano gli interventi localizzati nel proprio territorio. Per ciascun biennio i Comuni valuteranno le domande di contributo con riferimento agli

obiettivi di pianificazione assunti negli strumenti urbanistici comunali e provvederanno a selezionare le proposte ricevute, attribuendo i punteggi conseguiti, in base ai criteri definiti nei bandi regionali.

Le proposte selezionate saranno inserite in apposite graduatorie comunali suddivise in relazione alla finalità dell'intervento.

Con deliberazione della Giunta regionale saranno stabiliti i criteri e le modalità per l'attribuzione dei contributi, i tempi per la presentazione delle domande ai Comuni, per la presentazione delle richieste dei Comuni alla Regione, per l'approvazione delle graduatorie da parte della Regione e l'inizio lavori.

I Comuni, ai sensi della *L.R. n. 44/2000*, successivamente all'attribuzione delle risorse agli operatori da parte della Regione, dovranno espletare le verifiche sui progetti, sui lavori e sui requisiti dei locatari degli alloggi, ai fini dell'erogazione delle risorse in relazione allo stato di avanzamento lavori.

6.2. I soggetti attuatori degli interventi

Il quadro sinottico sotto riportato individua per ciascuna misura di intervento i soggetti attuatori.

Misure di intervento		Soggetti attuatori
Locazione permanente	Sovvenzionata	Comuni, Agenzie territoriali per la casa (ATC)
	Agevolata sperimentale	Comuni, ATC, Cooperative edilizie e loro Consorzi, Imprese edilizie e loro Consorzi
	Agevolata	Comuni, ATC, Cooperative edilizie e loro Consorzi, Imprese edilizie e loro Consorzi
Programma manutenzione	Sovvenzionata	Comuni, ATC
Programma Giovani		Privati
Programma Anziani	Sovvenzionata Agevolata	Comuni, ATC, Cooperative edilizie e loro Consorzi, Imprese edilizie e loro Consorzi
Studi di fattibilità		Comuni, ATC Cooperative edilizie e loro Consorzi, Imprese edilizie e loro Consorzi
Agenzie sociali perla locazione		Comuni

6.3. Gli assegnatari degli alloggi

Misure di intervento	Destinatari
Sovvenzionata	Cittadini con reddito non superiore al

			limite massimo previsto per l'accesso alla locazione in edilizia sovvenzionata
Locazione permanente	Agevolata sperimentale		Cittadini con reddito non superiore al limite massimo per l'accesso all'edilizia sovvenzionata incrementato del 30%
	Agevolata	I fascia	Cittadini con reddito non superiore al limite massimo previsto per l'accesso alla locazione in edilizia agevolata
		II fascia	Cittadini con reddito non superiore al limite massimo per l'accesso alla proprietà in edilizia agevolata
Programma Giovani			Cittadini con età inferiore a 35 anni e reddito non superiore al limite massimo per l'accesso alla proprietà in edilizia agevolata
	Sovvenzionata		Cittadini con età superiore a 65 anni e con un reddito non superiore al limite massimo previsto per l'accesso in edilizia sovvenzionata
Programma Anziani	Agevolata		Cittadini con età superiore a 65 anni e con un reddito non superiore al limite massimo per l'accesso alla locazione in edilizia agevolata

Nella tabella sotto riportata sono indicati per ciascuna misura i destinatari degli alloggi.

I requisiti e i limiti di reddito per l'accesso all'edilizia agevolata e sovvenzionata sono stabiliti dalla normativa nazionale e regionale vigente.

Tabella A - Ripartizione territoriale

TABELLA "A" - RIPARTIZIONE TERRITORIALE

AMBITO TERRITORIALE	POPOLAZIONE REGIONE CENS. 2001	POPOLAZIONE COMUNI INDAGINE AL 31.12.2005 (1)	FABBISOGNO TEORICO (%) (2)	FABBISOGNO RILEVATO INDAGINE CAMPIONARIA (%) (3)	FABBISOGNO INDAGINE PARAMETRATA A POPOLAZIONE REGIONE CENS. 2001 (%)	RIPARTO PONDERATO CON RIFERIMENTO ALLA POPOLAZIONE		% DI RIPARTO FINALE
						REGIONE DEL 2001 (%)	COMUNI DI INDAGINE (%)	
ALESSANDRIA	418.231	206.902	11,95	5,93	7,89	7,46	2,96	10,42
ASTI	208.339	94.168	5,66	3,47	5,05	3,53	1,9	5,43
BIELLA	187.249	69.532	5,22	2,13	3,78	3,26	1,42	4,68
CUNEO	556.330	218.154	15,42	5,66	9,5	9,63	3,57	13,2
NOVARA	343.040	192.537	9,47	3,48	4,08	5,91	1,53	7,44
VERBANIA	159.040	30.787	4,44	1,18	4,01	2,77	1,51	4,28
VERCELLI	176.829	64.554	5,12	1,39	2,51	3,20	0,94	4,14
TORINO AREA METROPOLITANA	1.448.723	1.442.273	31,7	68,49	45,26	19,79	17,01	36,8
TORINO RESTO PROV.	716.696	217.955	11,02	8,27	17,9	6,88	6,73	13,61
TOTALE	4.214.677	2.536.862	100,00	100,00	100,00	62,43	37,57	100,00

(1) Riferita ai comuni che hanno risposto all'indagine campionaria del gennaio 2006

(2) Il fabbisogno teorico è stato calcolato sui dati del 2001 con riferimento a:
- famiglie residenti e famiglie in affitto
- disagio abitativo (abitazioni inigieniche e abitazioni affollate)
- emergenza abitativa (sfratti)
- tensione abitativa (domande di edilizia sovvenzionata insoddisfatte)
- patrimonio di edilizia residenziale pubblica esistente

(3) La rilevazione del fabbisogno è stata effettuata con riferimento a:
- domande di edilizia sovvenzionata insoddisfatte
- assegnazione di alloggi di sovvenzionata fuori bando
- sfratti per morosità e finita locazione
- senza fissa dimora
- sovraffollamento e coabitazione

Tabella B - Comuni del Piemonte

Scarica il file

Allegato “C” - Linee-guida per la valutazione di sostenibilità degli interventi

Al fine di stimare il livello di qualità ambientale di un edificio, misurandone la prestazione rispetto

al "Consumo di risorse" e ai "Carichi ambientali" e alle problematiche relative all'isolamento acustico, i fabbricati finanziati con il programma casa, dovranno, sia a livello progettuale che costruttivo rispettare i criteri di sostenibilità previsti (e già utilizzati per precedenti programmi , quali i Contratti di Quartiere), dal sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA Sintetico", approvato all'unanimità il 15 gennaio 2004, da parte della Conferenza dei Presidenti delle Regioni e delle Province autonome e riconosciuto a livello internazionale dal Green Building Challenge.

Alla compilazione delle schede, in fase progettuale, dovrà aggiungersi la richiesta relazione di accompagnamento del "Protocollo", che considererà anche gli aspetti relativi all'isolamento acustico.

La versione del sistema di valutazione e delle schede da utilizzare sarà quella aggiornata, pubblicata sul sito web www.itaca.org

In sede progettuale ed esecutiva dell'intervento, dovranno essere considerati i successivi 12 criteri e 6 sottocriteri contemplati nelle relative schede previste dal sistema di valutazione ITACA:

1. Consumo di risorse

    1.1. energia primaria per la climatizzazione invernale

    1.2. acqua calda sanitaria

    1.3. contenimento consumi energetici estivi

        1.3.1. controllo della radiazione solare

        1.3.2. inerzia termica

    1.4. illuminazione naturale

    1.5. energia elettrica da fonti rinnovabili

    1.6. materiali eco-compatibili

        1.6.1. materiali rinnovabili

        1.6.2. materiali riciclati/recuperati

    1.7. acqua potabile

        1.7.1. consumo di acqua potabile per irrigazione

        1.7.2. consumo di acqua potabile per usi indoor

    1.8. mantenimento delle prestazioni dell'involucro edilizio

2. Carichi ambientali

2.1. emissione di gas serra

2.2. rifiuti solidi

2.3. rifiuti liquidi

2.4. permeabilità aree esterne

Si ricorda che l'aggiornamento al "Protocollo" consente di meglio sviluppare:

1. la valutazione dell'impiego di materiali che derivano da fonti rinnovabili e riciclati;

2. una valutazione più dettagliata dell'impiego di acqua potabile, analizzando separatamente i consumi per irrigazione e usi indoor;

3. la valutazione del mantenimento a lungo termine delle prestazioni dell'involucro edilizio, come richiesto dalla normativa vigente;

4. la valutazione dei consumi energetici per la climatizzazione invernale basata sui requisiti e le modalità di verifica contenuti nel *decreto legislativo n. 192/2005*;

5. la valutazione del livello di controllo della radiazione solare, nell'analisi dei consumi energetici estivi, come richiesto dal *D.Lgs. n. 192/2005*.

La compilazione delle schede costituenti il "Protocollo" consentirà di attribuire già in fase progettuale dell'edificio, in base alla specifica prestazione riscontrabile per ogni criterio e sottocriterio previsto dal sistema di valutazione, un punteggio che potrà variare da -1 a +5; a ciascun punteggio corrisponde una prestazione specifica, quantificata/qualificata, verificabile nelle schede tecniche menzionate.

In particolare, la prestazione del fabbricato ai fini dell'edilizia sostenibile, alla cui determinazione concorre il rilascio dell'attestato di certificazione energetica previsto dalle norme vigenti, viene definita con l'utilizzo della scala di valutazione così composta:

-1	rappresenta una prestazione inferiore allo standard e alla pratica corrente.
0	rappresenta la prestazione minima accettabile definita da leggi o regolamenti vigenti, o in caso non vi siano regolamenti di riferimento rappresenta la pratica corrente.
1	rappresenta un moderato miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica corrente.
2	rappresenta un miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica corrente.
3	rappresenta un significativo miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica comune. È da considerarsi come la migliore pratica corrente.
4	rappresenta un moderato incremento della pratica corrente migliore.
5	rappresenta una prestazione considerevolmente avanzata rispetto alla pratica corrente migliore, di carattere sperimentale.

Per i fabbricati da ammettere ai finanziamenti del programma casa regionale, sarà considerato irrinunciabile per le nuove costruzioni, per gli interventi di demolizione e ricostruzione e per quelli di ristrutturazione urbanistica, il raggiungimento del valore 2 sulla base della parametrazione soprariportata. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, sarà considerato irrinunciabile il raggiungimento del valore 1, quale livello prestazionale di sostenibilità dell'edificio.

Con le delibere di Giunta regionale di approvazione della programmazione biennale potranno essere individuati, per ogni "criterio" e "categoria" del sistema di valutazione, "pesi" che tengano conto delle specificità regionali.