

Delib.Ass.Legisl. 28 aprile 2009, n. 9 ⁽¹⁾.

Programma quadriennale regionale 2008-2011 per l'edilizia residenziale. Legge regionale 3 dicembre 2007, n. 38, articolo 5.

(1) Pubblicata nel B.U. Liguria 3 giugno 2009, n. 22, parte seconda, suppl. ord.

Il Consiglio regionale

Viste:

- la *legge 5 agosto 1978, n. 457* (Norme per l'edilizia residenziale) e la *legge 17 febbraio 1992, n. 179* (Norme per l'edilizia residenziale pubblica e loro successive modificazioni ed integrazioni);
- la *legge regionale 12 marzo 1998, n. 9* (Nuovo ordinamento degli enti operanti nel settore dell'edilizia pubblica e riordino delle attività di servizio all'edilizia residenziale ed ai lavori pubblici) e successive modificazioni ed integrazioni;
- il *decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112* (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del Capo I della *legge 15 marzo 1997, n. 59*);
- la *legge 9 dicembre 1998, n. 431* (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo);
- la *legge regionale 22 gennaio 1999, n. 3* (Conferimento agli enti locali di funzioni e compiti amministrativi della Regione in materia di edilizia residenziale pubblica, opere pubbliche, espropriazioni, viabilità, trasporti e aree naturali protette);
- la *legge regionale 29 giugno 2004, n. 10* (Norme per l'assegnazione e la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e modifiche alla *legge regionale 12 marzo 1998, n. 9* "Nuovo ordinamento degli enti operanti nel settore dell'edilizia pubblica e riordino delle attività di servizio all'edilizia residenziale ed ai lavori pubblici);
- la *legge regionale 3 dicembre 2007, n. 38* (Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo) e successive modificazioni e integrazioni ed in particolare, l'articolo 5 che individua quale strumento di programmazione delle politiche regionali il Programma quadriennale per l'edilizia residenziale;

Visti inoltre:

- l'accordo di programma, attuativo dell'*articolo 63 del D.Lgs. 112/1998*, per il trasferimento delle risorse di edilizia agevolata stipulato tra il Ministero dei lavori pubblici e la Regione Liguria in data 26 ottobre 2000;

- il documento "Analisi per l'individuazione dei Comuni da classificare ad alta problematicità abitativa" del luglio 2008, elaborato dall'Agenzia regionale per il recupero edilizio (ARRED S.p.A), nell'ambito delle attività di rilevazione degli elementi conoscitivi del sistema abitativo ed edilizio ligure e dei fabbisogni ad esso connessi;

Atteso che, in attuazione delle disposizioni legislative sopra richiamate, è stato possibile predisporre un programma adeguato alle esigenze riscontrate sul territorio regionale, operando sulla base sia delle valutazioni tecniche, sia delle conoscenze dirette e del riscontro della domanda da parte dei diversi interlocutori del settore dell'edilizia residenziale, opportunamente rappresentati al Tavolo di concertazione permanente per le politiche abitative, istituito ai sensi dell'articolo 4 della già citata *L.R. n. 38/2007*;

Considerato che il Programma in questione persegue le seguenti finalità:

- stabilisce gli obiettivi e le modalità di utilizzo delle risorse disponibili nell'arco temporale, determinando un quadro di riferimento unitario sia per le risorse disposte dal bilancio regionale, sia per quelle che derivano dalla ripartizione dei fondi nazionali per la casa, che vengono complessivamente quantificate in euro 162.019.320,81;

- riconosce come prioritarie l'insieme delle misure destinate ad accrescere l'offerta abitativa di alloggi in locazione, anche in diverse tipologie di destinazione, sia mediante il potenziamento del patrimonio residenziale pubblico, sia attraverso il concorso di interventi proposti da operatori privati;

- individua, nelle misure di accesso e mantenimento della proprietà privata della prima casa, categorie di soggetti da soddisfare prioritariamente;

- accentua con misure specifiche l'indirizzo al recupero edilizio esistente anche in un quadro di riqualificazione e rigenerazione urbana e delle periferie, prevedendo nello spazio rurale diverse modalità di utilizzo del patrimonio abitativo attualmente inutilizzato;

- promuove iniziative di sperimentazione della qualità edilizia in relazione al tema dell'edilizia sostenibile;

- prevede misure di investimento e di implementazione rivolte a supportare la gestione delle politiche abitative da parte della Regione;

Ritenuto che lo schema di Programma quadriennale regionale per l'edilizia residenziale, così configurato, sia corrispondente alle esigenze della comunità ligure e che sia pertanto meritevole di approvazione;

Vista la proposta di Delib.G.R. 29 luglio 2008, n. 25 preventivamente esaminata dalla VI Commissione consiliare, competente per materia, ai sensi degli articoli 26 dello Statuto e 83, primo comma del Regolamento interno, nella seduta del 15 aprile 2009;

Ritenuto di accogliere l'emendamento proposto dalla suddetta Commissione;

Delibera

di approvare il Programma quadriennale regionale 2008-2011 per l'edilizia residenziale e i relativi allegati, parti integranti e sostanziali della presente deliberazione.

Allegato

Programma quadriennale per l'edilizia residenziale 2008-2011

1. Premessa

La definizione degli obiettivi del nuovo PQR, pur in presenza di un quadro regionale profondamente riformato alla luce della *L.R. n. 38/2007* e s.m.i., si colloca in un quadro di riferimento comunque problematico per due aspetti principali:

a) l'azione tendenzialmente di disarticolazione delle dinamiche economiche globali sulla coesione sociale combinata alle dinamiche del mercato immobiliare che, in estrema sintesi, hanno diminuito la capacità di spesa delle famiglie per l'abitazione ampliando l'area delle criticità sociali e abitative - oltre quelle già conosciute - con il conseguente emergere di nuovi bisogni (nuove povertà, nuove categorie socialmente deboli, ecc.), per i quali è necessario mettere in campo nuove strumentazioni amministrative;

b) l'esiguità delle risorse finanziarie pubbliche da destinare al settore della casa, dopo l'abolizione dei contributi ex-Gescal, che ha ridotto drasticamente le potenzialità dell'intervento pubblico nell'edilizia abitativa, a cui si somma la mancata alimentazione finanziaria del settore attraverso il trasferimento sistematico di nuovi fondi alle Regioni.

1.1 La transizione istituzionale incompiuta

Le competenze istituzionali in materia di edilizia residenziale pubblica sono state interessate da diversi provvedimenti legislativi di portata vasta e di contenuti rilevanti. Ne è conseguita una

importante riconfigurazione dei ruoli e dei compiti di Stato, Regioni e Comuni che ha prodotto, in piena sintonia con il principio di sussidiarietà considerato il cardine del processo devolutivo, un sostanziale passaggio dei poteri.

La nuova organizzazione - secondo il *D.Lgs. 112* del 31 marzo 1998- prevede che le funzioni di programmazione delle risorse, oltre alla gestione e attuazione degli interventi, spettino in via esclusiva alle Regioni le quali sono anche responsabili delle decisioni per quanto attiene la selezione degli interventi ritenuti più idonei, l'individuazione degli obiettivi e la scelta delle tipologie residenziali da incentivare.

Tale architettura istituzionale tesa a conferire totale autonomia alle Regioni, sia nelle scelte di ordine politico sia nell'attività amministrativa, peraltro confermata ancora più nettamente dalla *legge costituzionale n. 3 del 18 ottobre 2001*, non si può dire sia stata mai completata. La *legge 8 febbraio 2001, n. 21* segna tale fase transitoria. Al di là dei contenuti dei programmi individuati ("20.000 abitazioni in affitto", "Contratti di quartiere II", "Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000") e delle modalità per renderli operativi, va evidenziato che si tratta di un tipico provvedimento che attiva risorse statali "una tantum" a sostegno dell'edilizia residenziale facendo ricorso, dopo l'esaurimento dei proventi ex Gescal che avevano alimentato sino al 1998 il settore, ad appositi stanziamenti previsti nelle leggi finanziarie per gli anni 2000 e 2001.

Un quadro non dissimile lo si ha anche attualmente, pur se la *legge n. 9/2007* ha cercato di marcare una certa discontinuità. A fronte di ulteriori investimenti, anche significativi, previsti soprattutto dal *D.L. 159/07* convertito con modifiche in *legge n. 222/2007*, ora oggetto di rivisitazione per effetto del *D.L. 112/08*, continua a rimanere insoluto il problema dell'alimentazione sistematica del settore. Accanto ad alcuni residui intenti centralistici, permane quindi il conflitto tra Stato e Regioni soprattutto in merito al trasferimento dei finanziamenti pubblici per i nuovi programmi malgrado l'accordo Stato-Regioni del marzo 2000, il quale prevedeva l'emanazione di un apposito DPCM con la quantificazione delle risorse da attribuire annualmente alle Regioni, stimate dalle stesse in 1,1 miliardi di euro.

2. Il PQR 2001/2004 e le misure di intervento già avviate

Il PQR 2001/2004, approvato con *Delib.C.R. 10 luglio 2001, n. 27* ha agito all'interno di un contesto normativo sostanzialmente "derivato" dallo Stato e senza significativi interventi legislativi di sistema a livello regionale in materia di edilizia residenziale sociale.

In altri termini, il PQR era debitore di quella fase in cui la politica per la casa era essenzialmente costituita dagli interventi di edilizia sovvenzionata per affrontare l'area del bisogno più grave mediante i proventi ex Gescal e dagli interventi di edilizia agevolata per sostenere l'accesso alla proprietà. Inoltre, molto forte era il sostegno all'infrastrutturazione dei poli urbani e dei centri storici attraverso i programmi urbani complessi nonché, più in generale, al recupero dei centri e dei borghi storici da parte dei privati a volte prescindendo dall'analisi dei fabbisogni abitativi e dei requisiti specifici dei proprietari (prima casa, limiti di reddito, unica proprietà etc...).

Le risorse finanziarie programmate ammontavano a circa 107 milioni di euro che venivano allocate nel modo seguente:

1. circa il 56% delle risorse:

- sostegno all'accesso alla casa in proprietà (edilizia agevolata, buoni casa, ecc.);
- sostegno al recupero edilizio diffuso, prevalentemente nell'ambito dei programmi urbani complessi;

2. circa il 24% delle risorse:

- sostegno all'infrastrutturazione urbana e alla manutenzione e recupero del patrimonio abitativo esistente prevalentemente dei quartieri di edilizia economica e popolare attraverso i programmi urbani complessi;

3. circa il 20% delle risorse:

- sostegno all'edilizia sovvenzionata (ARTE);
- altre azioni (ad es. fondo di sostegno all'affitto).

Interessante approfondire l'allocazione delle risorse finanziarie destinate all'edilizia sovvenzionata. Queste, che ammontavano a un totale di euro 39.313.971,92, sono state ripartite secondo le seguenti modalità:

FINANZIAMENTI EDILIZIA SOVVENZIONATA PQR 2001/2004

A.R.T.E. Genova	7.446.852,56	18,94
A.R.T.E. Imperia	1.719.003,42	4,37
A.R.T.E. la Spezia	1.621.701,34	4,12
A.R.T.E. Savona	2.186.053,41	5,56
Totale A.R.T.E.	12.973.610,73	33,00
Totale Comuni	1.965.698,60	5,00
P.O.I. / P.R.U.	8.228.912,88	20,93
Programmi urbani complessi	11.406.467,07	29,01
Regia regionale	4.739.282,64	12,05
Totale P.Q.R	39.313.971,92	100,00

Fonte: programma quadriennale Regione 2001/2004 - Regione Liguria

In altri termini, la maggior parte delle risorse che prioritariamente sarebbero state destinate ad aumentare l'offerta di ERP, hanno avuto altra destinazione, non specificatamente connessa con la produzione di edilizia abitativa.

Nel PQR 2001/2004 venivano inoltre stabiliti i seguenti indicatori di prestazione:

- costo medio di produzione di un alloggio: max 113.600 euro;
- incremento patrimonio pubblico: superiore a 130 alloggi;
- attivazione programmi urbani complessi: almeno 10.

Operando un confronto tra le previsioni del PQR 2001/2004 e l'evolversi della domanda abitativa che -negli stessi anni- ha caratterizzato la Liguria (cfr. par. 3), emerge con tutta evidenza la sottovalutazione che è stata data del problema della casa, soprattutto quello che ha sempre trovato spazio nell'ERP.

Sottovalutazione della domanda di casa sociale, tipico di una società opulenta (o che si crede tale), che ha portato alla conclusione di poter destinare quota parte delle risorse finanziarie ad essa specificatamente dedicata verso altri utilizzi, che prescindono dal soddisfacimento del fabbisogno abitativo in senso stretto per puntare, invece, alla ricerca di una superiore qualità urbana.

2.1 Risultati consolidati

Al 2007, sono 20.809 le famiglie che abitano in alloggi pubblici gestiti prevalentemente dalle Arte, di cui 17.172 rappresentati da alloggi ERP come definiti dalla *L.R. n. 10/2004*, di proprietà sia delle ARTE sia dei Comuni.

Sempre al 2007, sono 11.293 le famiglie che vengono aiutate a pagare una parte dell'affitto, in base alla *legge 431/1998*.

Queste cifre, pur sintetiche, evidenziano che più del 4,5% delle famiglie liguri risolvono, ogni anno, i problemi abitativi con il sostegno pubblico. E a queste, occorre aggiungere tutti gli altri nuclei familiari che attendono un alloggio pubblico nelle lunghe liste di attesa che sono le graduatorie per l'assegnazione dell'ERP.

Gli interventi in corso, sulla base di residui finanziari ancora disponibili (ordinari e straordinari), sono suscettibili di far ancor più crescere il numero di famiglie che sono legate all'intervento pubblico per risolvere uno dei più rilevanti diritti di cittadinanza: la casa.

2.1.1 Edilizia sovvenzionata

Il quadro complessivo delle risorse di edilizia sovvenzionata a consuntivo (alla data del 31 dicembre 2007) del PQR 2001/2004 è rappresentato dalla tabella seguente.

Sotto la voce obiettivo fisico sono evidenziati il numero degli alloggi interessati dai diversi interventi: è opportuno rilevare che il numero di alloggi indicato non necessariamente identifica una nuova offerta abitativa, dato che nel caso degli interventi di recupero possono essere annoverati anche iniziative di semplice manutenzione o riqualificazione di patrimonio edilizio già destinato a edilizia sociale. Inoltre, in riferimento alla voce recupero (integrazioni) e acquisto/recupero

(integrazioni), che da sole interessano ben 758 alloggi, è importante rilevare che si tratta di ulteriori finanziamenti di interventi programmati dal PQR 1992/1995.

Tipologia acquisto	Interventi singoli		Programmi complessi		TOTALE		tipologia interventi sul totale localizzato nella Provincia
	Finanziamenti regionali	Obiettivo fisico	Finanziamenti regionali	Obiettivo fisico	Finanziamenti regionali	Obiettivo fisico	
recupero		0	€ 914.968,51		€ 914.968,51		2,10
recupero (integrazioni)	€ 5.866.609,48	131	€ 3.702.404,54	73	€ 9.569.014,02	204	22,00
acquisto	e€ 1.168.584,88	36	€ 2.721.488,72	704	€ 3.890.073,60	740	8,94
recupero	€ 1.719.003,40	36	€ 1.081.546,01	41	€ 2.800.549,41	77	6,44
acquisto e recupero (integrazioni)			€ 758.968,82	18	€ 758.968,82	18	1,74
nuova costruzione urbanizzazione	€ 3.733.261,95	26	€ 4.418.292,11	32	€ 8.151.554,06	58	18,74
		0	€ 13.727.201,96		€ 13.727.201,96	0	31,56
altro	€ 2.352.305,38	0	€ 1.337.003,93	0	€ 3.689.309,31	0	8,48
totale	€ 14.839.765,09	229	€ 28.661.874,60	827	€ 43.501.639,69	1.056	100,00
localizzato							

Il costo medio di ogni singolo alloggio, al netto delle integrazioni e degli interventi di sola urbanizzazione, è stato pari a euro 71.933,17. Ma il costo degli interventi di nuova costruzione aumenta sensibilmente: euro 140.544,04 ad alloggio.

Rispetto alle disponibilità finanziarie il PQR 1992/1995 e il PQR 2001/2004 registrano la presenza di risorse ancora da programmare che vengono puntualmente accertate nell'allegato B. Inoltre, alcuni interventi in corso o comunque in funzione dei quali la gestione dei programmi pregressi aveva già provveduto a localizzare impegni finanziari sono suscettibili di produrre delle economie che dovranno essere riprogrammate dal presente PQR.

2.1.2 Edilizia agevolata

Gli interventi dimensionati e localizzati riservati a cooperative di abitazione, imprese e loro consorzi, per la costruzione di abitazioni da assegnare/cedere in proprietà a soggetti in possesso dei previsti requisiti di legge hanno prodotto l'offerta di 768 alloggi, per un investimento complessivo di 14.766.949,73 euro.

A queste occorre aggiungere anche:

- 6.368.946,48 euro destinati all'azione relativa alla concessione di buoni casa per l'acquisto di 355 alloggi da parte di soggetti privati;

- gli interventi ricompresi all'interno dei programmi complessi di interesse regionale che hanno prodotto 372 alloggi con un impegno finanziario regionale pari a euro 3.438.629,76;

- gli interventi ricompresi all'interno di altri programmi urbani complessi che invece hanno visto la realizzazione di 1.204 alloggi con un investimento delle risorse del PQR 2001/2004 pari a 11.681.172,87 euro.

In totale, quindi, il sostegno del PQR 2001/2004 destinato all'edilizia agevolata ha movimentato 36.255.698,84 euro che hanno sostenuto l'acquisto e/o la realizzazione di 2.699 alloggi da destinare alla proprietà a prezzi convenzionati.

P.Q.R. 2001/2004	Tipologia intervento	Finanziamento regionale	Alloggi	Destinatari
INTERVENTI DI EDILIZIA AGEVOLATA FINALIZZATI ALL'ACQUISTO				
punto 6.2.1.	Completamento n. c. alloggi derivanti da fallimento in Albissola Marina Ultimato e totalmente liquidato	251.101,34	10	Ex soci cooperativa che acquistano
punto 6.2.2.	Completamento n. c. alloggi derivanti da fallimento in Cairo Montenotte Ultimato e totalmente liquidato	990.706,14	38	Ex soci cooperativa che acquistano
punto 6.2.3.	Delocalizzazione Via Colano N.c. di nuovo nucleo residenziale Ultimato e totalmente liquidato	1.291.142,25	44	Abitanti trasferiti che acquistano
punto 6.3.	Bando per acquisto alloggi ad uso prima casa (c.d. buoni casa) Ultimato e totalmente liquidato	6.368.946,48	355	Privati che acquistano in libero mercato
punto 6.4	Bando per imprese/coop.ve destinato a programmi costruttivi In fase di ultimazione. Liquidazione oltre il 70%	6.734.000,00	369 (28 interventi)	Acquirenti/soci coop.ve
punto 6.5.1.	Bando per imprese/coop.ve destinato a interventi costruttivi o di recupero In fase di	5.500.000,00	307 (14 interventi)	Acquirenti/soci coop.ve

ultimazione. Liquidazione oltre il 70%

Totale 21.135.896,21 1.123

INTERVENTI SPERIMENTALI FINALIZZATI ALLA LOCAZIONE

punto Economie ex rinegoziazione 4.588.357,94 266 di cui: Soggetti attuatori
 6.6.1. dei mutui agevolati da 168 a loc. permanente
 utilizzare unicamente per
 locazione permanente
 (cofinanziamento al 98 a loc. a
 Programma 20.000 abitazioni termine
 in affitto). In fase di
 esecuzione. Liquidazione oltre
 il 50%

Programma 20.000 abitazioni in affitto Soggetti attuatori
 Finanziamento statale 8.418.493,38

In fase di esecuzione. Liquidazione oltre il 50%

Intervento sperimentale di recupero nell'1.239.496,56 32 Soggetto attuatore
 P.R.U. di
 Pegli da destinare alla locazione convenzionato con
 permanente Comune

Ultimato e totalmente liquidato

Totale alloggi 298

PROGRAMMI DI INTERESSE REGIONALE

In corso di esecuzione	Risorse finanziarie	Impegno/ Localizzazione	Trasferimento	Residuo	Alloggi
punto 5.7.1.1	Pozzo Monachette Agevolata	944.256,19	767.477,31	176.778,88	118
	Sovvenzionata	516.000,01	112.978,36	403.021,65	//
punto 5.7.1.2	Studenti universitari Acq.Ist. Brignole	1.906.001,38	1.552.247,90	353.753,48	//
punto 5.7.2	Pieve di Teco. Agevolata	388.873,76	289.481,08	99.392,68	64
	Sovvenzionata	516.456,90	486.342,70	30.114,20	//
punto 5.7.3	Balestrino. Rinascita	//	//	//	//
	Sovvenzionata	516.456,90	116.028,00	400.428,90	//
punto 5.7.4	Brugnato. Centro storico	733.095,97	594.298,79	138.797,18	83
	Sovvenzionata	516.456,90	474.731,88	41.725,02	//
punto 5.8.3.3	Taggia. Centro storico	996.998,58	695.686,79	301.311,79	47
	Sovvenzionata	1.032.913,79	138.025,00	894.888,79	//
Ulteriore Intervento	Agevolata	375.405,26	300.178,93	75.226,33	60
La Spezia Pitelli	Sovvenzionata	516.456,90	45.534,87	470.922,03	//
Totale finanziamenti agevolata		3.438.629,76	2.647.122,90	791.506,86	372

Totale finanziamenti sovvenzionata		5.520.742,78	1.373.640,81	2.594.854,07//
PROGRAMMI URBANI COMPLESSI				
In corso di esecuzione	Risorse finanziarie	Impegno/ Localizzazione	Trasferimento Residuo	Alloggi
Punto	Bando per laAgevolata	11.681.172,87	7.873.409,90	3.807.762,971.204
9.2.1	selezione dei Programmi ammissibili a finanziamento			
	Sovvenzionata	10.061.673,47		

Le risorse finanziarie risultano quasi totalmente localizzate.

2.1.3 Programma "20.000 abitazioni in affitto"

La Regione Liguria ha partecipato al Programma sperimentale di edilizia residenziale di cui al *D.M. 27 dicembre 2001* denominato «20.000 abitazioni in affitto» finalizzato a risolvere situazioni di disagio abitativo mediante l'offerta di alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato.

Tra i soggetti operatori figurano Comuni, ARTE, cooperative edilizie, imprese, consorzi e società.

Gli interventi sono localizzati prioritariamente nei Comuni capoluogo di Provincia ovvero in quelli in cui si hanno condizioni di manifesto disagio abitativo.

Le risorse finanziarie attribuite alla Regione Liguria, sulla base del riparto ministeriale, ammontano a euro 8.418.497, aumentate del cofinanziamento regionale pari a euro 4.588.357,94 per un totale quindi pari a euro 13.066.851,32.

Gli alloggi cofinanziati sono stati 266, di cui 168 in locazione permanente e i rimanenti 98 destinati invece alla locazione a termine.

Le risorse finanziarie risultano completamente localizzate e gli interventi in corso di ultimazione.

2.1.4 La conclusione della lunga stagione dei Programmi Organici di Intervento (POI)

La Regione Liguria, a partire dal 1987 (è l'anno di approvazione della L.R. 25 che ha introdotto i cosiddetti POI) ha prodotto un notevole sforzo nel recupero del patrimonio edilizio esistente e, segnatamente, dei centri storici delle città e dei borghi che occupano lo spazio rurale. Con l'ultimo bando attuativo del 2002, sono stati finanziati 28 programmi in altrettanti Comuni; l'investimento totale è stato pari a euro 21.665.112,64 di fondi di edilizia sovvenzionata ed agevolata per la redazione e gestione dei POI stessi ma soprattutto per urbanizzazioni primarie e secondarie (euro 7.931.139,51) e per contributi destinati al recupero di edilizia privata (euro 11.316.073,60 per un totale di 1.183 interventi) e alla realizzazione di alloggi ERP (euro 839.855,35).

In linea generale risultano modeste economie di spesa (circa euro 37.000) accertabili al 31 dicembre 2007. Inoltre, alcuni interventi in corso o comunque in funzione dei quali la gestione dei programmi pregressi aveva già provveduto a localizzare impegni finanziari sono suscettibili di produrre delle economie che dovranno essere riprogrammate dal presente PQR.

2.1.5 Programma straordinario per il recupero degli alloggi ERP inagibili

Con due distinti provvedimenti (Delib.G.R. 16 dicembre 2005, n. 1576 e Delib.G.R. 30 dicembre 2005, n. 1796), la Giunta Regionale ha definito un programma straordinario d'intervento per il recupero di tutti gli alloggi sfitti in quanto inagibili di proprietà ARTE nei Comuni ad alta tensione abitativa, i cui elementi principali sono i seguenti:

Comune	n. alloggi sfitti ammessi a recupero
Genova	139
Chiavari	4
Savona	37
La Spezia	56
TOTALE	236

Il costo dei lavori, per un importo complessivo a consuntivo di euro 5.287.941,62 è stata in parte a carico dell'amministrazione regionale, per la quota di euro 3.202.441,74 (pari al 60,56% dell'investimento totale), mentre il residuo di euro 2.085.491,88 (pari al 39,44%) è stato coperto con fondi propri delle tre aziende impegnate.

Rispetto all'investimento regionale impegnato che ammontava a euro 3.432.000, il programma presenta quindi delle economie pari a euro 229.558,26 suscettibili di essere riprogrammati dal presente PQR.

2.2 Programmi in itinere

2.2.1 Programma regionale per il Social Housing.

Il Programma regionale per il Social Housing ha posto in essere la più rilevante risposta per aumentare l'offerta di casa su tutto il territorio regionale (con l'esclusione di Genova): ha potuto contare su 21.500.000 euro da destinare al cofinanziamento di alloggi di edilizia residenziale pubblica (ERP), alloggi a canone moderato nella forma della locazione permanente oppure locazione a termine, strutture alloggiatili di natura temporanea ovvero centri per l'inclusione sociale.

L'architettura del programma prevede un rinnovato ruolo (e una maggiore responsabilizzazione secondo il principio costituzionale della sussidiarietà) degli Enti Locali, sia nella costruzione di programmi specificatamente dedicati alla risoluzione dei problemi abitativi di ogni ambito territoriale ligure sia nella produzione di occasioni finalizzate alla realizzazione di nuovi interventi edilizi.

Al contempo, il programma in oggetto introduce la nuova stagione delle politiche abitative traguardando, quale concreto contributo all'implementazione del principio costituzionale di sussidiarietà orizzontale, la sola determinazione da parte regionale delle caratteristiche e dei livelli di servizio dei vari interventi che, quindi, potranno essere proposti e attuati anche da soggetti privati, profit e no profit.

Inoltre, viene superato il tradizionale concetto di intervento a totale carico del pubblico introducendo viceversa il meccanismo del cofinanziamento di ogni singolo intervento, il cui ammontare varia in funzione del tasso di socialità dell'intervento stesso.

Il Programma regionale per il Social Housing, infine, amplia la gamma delle tipologie di intervento aggiungendo alla tradizionale ERP gli alloggi a canone moderato nella forma della locazione permanente oppure locazione a termine, le strutture alloggiative di natura temporanea specificatamente rivolte agli studenti universitari ovvero ai lavoratori e, infine, i centri per l'inclusione sociale ovvero interventi di rigenerazione urbana dei quartieri o degli insediamenti caratterizzati prevalentemente da ERP o altra edilizia residenziale sociale.

Il Programma Regionale per il Social Housing è suscettibile di diventare il principale parco progetti delle politiche abitative, suscettibile di essere finanziato in più stralci nell'ambito dell'attuazione del presente PQR.

L'insieme dei singoli programmi locali, tutti mediamente di un certo grado di complessità e molto ricchi e articolati sotto il profilo dell'offerta di edilizia residenziale sociale, ha determinato la progettazione di un insieme di interventi edilizi in grado di aumentare notevolmente l'offerta di casa.

Con le disponibilità finanziarie regionali precedenti rispetto al presente PQR, alla fine del 2007 sono stati sottoscritti gli Accordi di Programma Quadro Locali (AdPQL) per la Casa che rappresentano il primo momento attuativo del Programma Regionale per il Social Housing.

AMBITO	costo interventi		cofinanziamento				% cofinanz. regionale
	totale	regionale	comunale	ARTE	Privati		
sottoscritti in data 31 ottobre 2007							
IMPERIESE	4.346.990,63	2.362.165,08	143.707,60	1.363.914,10	477.203,85	54%	
ALBENGANESE	5.363.432,81	1.795.757,95	560.416,55	2.302.250,49	705.007,82	33%	
FINALESE	3.687.962,56	1.023.109,47			2.664.853,09	28%	
BORMIDA	735.634,09	396.861,02	338.773,07	-		54%	
COGOLETO	771.024,75	278.815,05			492.209,70	36%	
RAPALLO	2.820.984,72	1.214.499,45	1.606.485,27	-		43%	
LA SPEZIA	-9.680.493,22	5.659.377,70	1.136.000,00	1.059.040,00	1.826.075,52	58%	

MAGRA

sottoscritti in data 30 novembre 2007

TIGULLIO 4.220.215,20 649.780,84 15.140,93 78.902,11 3.476.391,32 15%

ORIENTALE

SAVONESE 6.108.653,35 4.044.127,84 240.232,19 647.322,66 1.176.970,66 66%

SANREMESE 13.366.350,893.188.979,09 1.124.038,56481.092,24 8.572.241,00 24%

VENTIMIGLIESE 1.017.180,00 813.744,00 73.260,00 130.176,00 80%

52.118.922,2221.427.217,495.238.054,176.062.697,6019.390.952,9641%

AMBITO	Edilizia residenziale pubblica n. alloggi	canone moderato n. alloggi	offerta abitativa		Rigenerazione urbana	totale
			Strutture alloggiative temporanee n. posti letto	centri per inclusione sociale n. posti letto		
IMPERIESE	23	5	0	28	no	56
ALBENGANESE	5	28	0	0	no	33
FINALESE	0	29	0	0	no	29
BORMIDA	0	5	0	0	ex Oddera asilos	5
COGOLETO	0	11	0	0	no	11
RAPALLO	0	6	0	10	no	16
LA SPEZIA	-34	15	12	0	Quartiere	61
MAGRA					Favaro ex scuola Ponzano sup.	
TIGULLIO	0	16	0	0	no	16
ORIENTALE						
SAVONESE	23	6	20	0	no	49
SANREMESE	9	114	0	19	Svincolo Aurelia per PEEP	142
VENTIMIGLIESE	12	8	0	0	no	20
	106	243	32	57		438

2.2.2 Accordo di Programma per progetti speciali in campo abitativo a Genova

In ragione del fatto che il Comune di Genova non è stato ricompreso all'interno del Programma Regionale per il Social Housing, essenzialmente in funzione delle particolari complessità del territorio comunale che lo rendono incomparabile con la restante realtà amministrativa ligure, i percorsi amministrativi implementati per il capoluogo sono stati del tutto specifici. In tal senso, in data 17 dicembre 2007 è stato approvato l'Accordo di Programma destinato alla promozione di progetti speciali per aumentare la disponibilità di alloggi di edilizia sociale a Genova ai sensi del *D.M. 16 marzo 2006*. L'implementazione e l'ulteriore affinamento di detto Accordo è suscettibile di delineare uno strumento che è da ritenere analogo al Programma Locale per il Social Housing degli altri Comuni ad elevata problematicità abitativa di cui al precedente paragrafo 2.2.1. Il progetto speciale del Comune di Genova, attraverso il recupero di immobili di proprietà comunale (sia patrimonio disponibile sia patrimonio di edilizia residenziale pubblica), realizza:

a) interventi sul patrimonio disponibile del Comune, per il recupero di unità immobiliari attualmente libere da destinare ad alloggi di edilizia sociale; in particolare: recupero di 22 unità da destinare ad housing sociale e di 50 unità per l'assegnazione a sfrattati, oltre ad un albergo sociale di 16 camere per complessivi 24 posti letto; tali interventi integrano le operazioni edilizie con le politiche di solidarietà sociale, soprattutto all'interno di quartieri connotati anche da disagio;

b) interventi per il recupero di patrimonio di edilizia residenziale pubblica, per ulteriori 200 appartamenti attualmente inutilizzati, ubicati prevalentemente nei complessi residenziali all'interno degli ex piani di zona del ponente cittadino; tali interventi saranno finalizzati al contenimento di emergenza abitativa, con particolare riguardo a quella derivante da procedimenti esecutivi di sfratto;

c) un intervento innovativo nel settore 3 del PEEP di Begato sul lotto 3 D - intervento proposto dalla Cooperativa Ponente Casa - consistente nel completamento di un edificio a suo tempo realizzato in parte e nelle sue strutture portanti, per ottenere circa 37 alloggi con tagli diversi, da destinare ad edilizia a canone moderato, regolato da apposito disciplinare concordato con gli uffici comunali competenti.

Il costo complessivo del Progetto speciale è pari a euro 15.673.734,00 e integra risorse pubbliche pari a euro 12.620.433,82 e risorse private pari a euro 3.053.300,18. Le risorse pubbliche sono date da:

- euro 6.310.216,91 a carico del Ministero delle Infrastrutture, a valere sui fondi di cui al *D.M. 16 marzo 2006* richiamato in premessa;

- euro 3.310.216,91 a carico del Comune di Genova;

- euro 3.000.000,00 a carico della Regione Liguria, di cui euro 800.000,00 a valere sui fondi assegnati con Delib.G.R. 19 dicembre 2006, n. 1501.

Il contributo dell'operatore privato per l'attuazione dell'intervento innovativo a Begato (settore 3 - lotto 3D) è pari a euro 3.053.300,18.

2.2.3 Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica (legge 9/07)

A dimostrazione dell'impegno dello Stato sul fronte delle politiche abitative, l'*articolo 21 del DL 159/07* convertito in *legge 222/07* aveva provveduto a dare una prima attuazione a quanto previsto dalla *legge 9/07*.

La quota di risorse statali che sono state attribuite alla Regione Liguria è stata pari a euro 18.519.508,95: l'insieme di queste risorse finanziarie è stato finalizzato unicamente ad aumentare il patrimonio di ERP, sia degli Enti locali sia delle quattro ARTE.

Il programma predisposto dalla Regione Liguria prevede la realizzazione di 479 alloggi. In particolare, sono stati privilegiati gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, a cominciare dalla manutenzione straordinaria degli alloggi ERP oggi inutilizzabili, in modo tale da abbreviare il più possibile il tempo di inizio e di realizzazione degli interventi. Riduzione dei tempi che significa poter disporre nel più breve tempo possibile degli alloggi finiti per poterli concedere in affitto ai numerosi nuclei familiari oggetto di sfratto esecutivo ovvero di quelli che attendono un alloggio pubblico nelle graduatorie comunali.

La localizzazione degli interventi beneficia soprattutto il Comune di Genova, ove sono localizzati euro 10.887.178, pari a più del 58% delle risorse disponibili. In questo modo, soltanto nel territorio comunale di Genova, potrebbero essere assegnati nel breve periodo 302 alloggi.

Comune	soggetto attuatore	n alloggi	costo intervento	Finanziamento statale
Arcola	Comune	1	6.300,00	6.300,00
Rapallo	Comune	15	220.000,00	220.000,00
Genova	Comune	200	5.000.000,00	5.000.000,00
Savona e Cairo Montenotte	A.R.T.E.	53	1.383.000,00	1.383.000,00
Genova	Savona A.R.T.E.	64	2.050.262,62	2.050.262,00
La Spezia, Arcola, Lerici, Stefano Magra	S.A.R.T.E. Spezia	La 68	2.710.750,92	2.710.750,92
Imperia e Sanremo	A.R.T.E.	3	153.770,00	153.770,00
Taggia	Imperia A.R.T.E.	4	214.300,00	214.300,00
Sanremo	Imperia A.R.T.E.	4	247.130,00	247.130,00
Savona	Imperia A.R.T.E.	7	450.000,00	450.000,00
Genova	Savona Comune	10	900.000,00	900.000,00
Ventimiglia	A.R.T.E.	12	1.151.517,64	1.151.517,64
Taggia	Imperia A.R.T.E.	2	251.353,00	251.353,00
Sanremo	Imperia Comune	8	1.050.000,00	1.050.000,00
Genova	Comune	18	2.500.000,00	2.500.000,00
Genova	Comune	10	1.500.000,00	231.125,39
	Totale	479	19.788.384,18	18.519.508,95

Per effetto tuttavia del *DL 112/08*, il nuovo Governo ha individuato un nuovo "Piano casa" cui destinare le medesime risorse finanziarie già stanziata dal *DL 159/07*, modificandone parzialmente gli obiettivi e le tipologie di intervento. Sono tuttora in corso in sede centrale gli incontri istituzionali per l'effettiva individuazione della destinazione dei finanziamenti. La Regione considera comunque prioritario il programma già predisposto, che ha la chiara finalità, anche se non di risolvere, almeno di alleggerire il problema dell'emergenza abitativa nelle fasce più deboli della popolazione.

2.2.4 Recupero e riqualificazione del patrimonio sfitto di edilizia residenziale pubblica

La Regione, nell'ottica di un tentativo di recupero globale del patrimonio di edilizia residenziale pubblica gestita dalle ARTE ed al fine di soddisfare in tempi brevi il fabbisogno esistente sul mercato dell'affitto di nuclei familiari aventi una condizione economica disagiata, ha approvato il cofinanziamento di interventi di recupero e riqualificazione di alloggi di ERP non occupati, né altrimenti finanziati, da rendere immediatamente disponibili per l'assegnazione. L'importo del cofinanziamento ammonta a circa euro 4.800.000,00 ed attiva il recupero su 199 alloggi siti nel territorio regionale.

2.2.5 Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile

In attuazione del D.M. 26 marzo 2008, n. 2295 del Ministero delle Infrastrutture, la Regione ha con *Delib.G.R. 11 luglio 2008, n. 827* ha approvato il bando per la selezione dei "Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile" che sono programmi complessi di intervento sul territorio che prevedono la convergenza di azioni pubbliche e private finalizzate a elevare il livello di solidarietà sociale in ambito urbano e si caratterizzano per l'individuazione di un'idea-guida di riqualificazione del quartiere residenziale ove intervengono, in grado di legare tra loro i diversi interventi e di dare impulso ad altre iniziative future che imprimano continuità ai processi innescati dai Programmi stessi anche al di là della loro specifica durata. In particolare, i Programmi perseguono obiettivi di:

a) integrazione sociale, attraverso l'incremento della dotazione di alloggi di Edilizia Residenziale Sociale (ERS) da porre sul mercato dell'affitto per soddisfare la domanda di casa da parte delle famiglie in possesso dei requisiti per l'accesso al sistema dell'ERP o che hanno una situazione economica difficile per l'accesso al libero mercato e al contempo superiore rispetto ai limiti previsti per l'edilizia residenziale pubblica;

b) sicurezza negli ambiti residenziali, attraverso azioni e interventi coordinati volti:

> alla riqualificazione degli spazi aperti pubblici di un'area per la realizzazione di uno o più sistemi di percorsi protetti, al fine di consentire una migliore fruizione della città e facilitare la vita di relazione delle categorie sociali svantaggiate (ad es. portatori di handicap, anziani, bambini, ecc.);

> a fornire risposta alla diffusa domanda di "sicurezza nello spazio urbano", al disagio dovuto al degrado dei codici tradizionali di cura del territorio (manutenzione, cura del verde, pulizia, ecc.), alla percezione di insicurezza legata a fattori ambientali (quali la scarsa illuminazione, la non chiarezza dei percorsi, ecc).

Al finanziamento dei "Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile" si provvede con le seguenti risorse:

Ministero delle Infrastrutture:

Euro 9.543417,24 quale quota di riparto stabilita con Decreto Ministeriale n. 2295

del 26 marzo 2008;

Regione Liguria:

Euro 2.863.026,00 quale accantonamento operato con Delib.G.R. 13 giugno 2008, n. 641 da imputare al capitolo 1520 U.P.B. 7.207 del bilancio regionale 2008 pari al 30% dell'importo statale attribuito;

Comune proponente:

il Comune proponente assicura al Programma un cofinanziamento pari almeno al 14% del finanziamento complessivo Stato/Regione eventualmente previa cessione o assegnazione, per alcuni anni e adeguata valutazione economica dei benefici che gli operatori potrebbero trarne, di beni immobili per la realizzazione degli interventi residenziali.

La partecipazione al bando è riservata ai Comuni individuati con popolazione inferiore a 40.000 abitanti che siano valutati a media o elevata necessità di sostegno all'ERS, o costieri. Il bando in questione riveste particolare rilievo nell'ambito delle politiche abitative della Regione per quanto attiene obiettivi e caratteristiche.

2.2.6 Contratti di Quartiere II

Dopo circa due anni di blocco, con due distinti e coordinati provvedimenti (Delib.G.R. 2 dicembre 2005, n. 1519 e Delib.G.R. 13 dicembre 2005, n. 1568), la Giunta regionale ha finalmente definito l'Accordo di programma con lo Stato per l'attuazione dei Contratti di Quartiere II che è stato sottoscritto nella stesura definitiva con il competente Ministero nel febbraio 2006; la registrazione presso la Corte dei Conti è avvenuta l'8 marzo 2007 dopo l'inserimento da parte di tale Organo di ulteriori precisazioni sulla composizione e nomina delle commissioni di collaudo. Il successivo 20 marzo 2007 sono stati sottoscritti i protocolli di intesa e le convenzioni attuative della sperimentazione tra Ministero, Regione e singoli Comuni.

Sarà la prima esperienza regionale di politica di rigenerazione urbana specificatamente destinata a conseguire la coesione economica e sociale nell'ambito di interventi per le singole aree urbane, soprattutto nei capoluoghi di Provincia.

I CdQ2 cofinanziati sono 7 (Badalucco "Centro Storico", La Spezia "Quartiere Umbertino", Genova "Molassana, tra i due torrenti", Savona "Piazzale Moroni", Genova "Voltri II", Genova "Ghetto Centro Storico", Imperia "Porto Maurizio") e prevedono un'integrazione tra interventi di innalzamento della dotazione di servizi collettivi e interventi edilizi.

Gli investimenti in urbanizzazioni primarie, nuove realizzazioni strade e parcheggi, arredi, pedonalizzazioni sono pari a circa 16.400.000 euro; gli investimenti in urbanizzazioni secondarie sono invece pari a circa 34.000.000 euro.

Le azioni di nuova costruzione, ampliamento o recupero di edifici di ERP sommano a 36.100.000 euro e quelli di edilizia residenziale agevolata a 14.350.000 euro.

interventi che risultano esterni allo specifico settoriale (ad es. opere di urbanizzazione primaria e secondaria);

- stato della pianificazione urbanistica di livello locale che riserva spazi del tutto marginali alle politiche abitative. Molto raramente, infatti, le politiche abitative costituiscono l'elemento trainante della realizzazione di operazioni di trasformazione urbana;
- limitatezza del numero degli attori attivi nel settore della casa che, nel caso dell'affitto, è quasi limitato alle ARTE, in quanto Aziende che non necessitano di un rientro immediato dagli investimenti;
- carenza o comunque limitatezza di aree e/o immobili pubblici su cui impostare gli interventi;
- debolezza del sistema di rilevazione del fabbisogno;
- eccessivo sbilanciamento tra il costo base di costruzione degli interventi cofinanziati ed i cosiddetti "costi riconoscibili aggiuntivi" che, in alcuni casi eccedono il 50% dei costi riconoscibili di costruzione; un elemento che sicuramente appesantisce questi costi aggiuntivi è quello relativo alla acquisizione degli immobili, spesso anche quando si tratta di aree edificabili e non di immobili da recuperare. Emerge l'esigenza di determinare anche per l'acquisizione degli immobili una percentuale massima riconoscibile;
- scarsa certezza dei tempi di avvio e conclusione della realizzazione degli interventi edilizi. Emerge l'esigenza di predisporre più rigorosi strumenti di monitoraggio dello stato di attuazione degli interventi;
- elevati livelli di morosità nella gestione del patrimonio di ERP [3] la cui permanenza, in considerazione dell'importanza che le entrate per canoni di locazione rivestono nell'ambito delle fonti di alimentazione della gestione del patrimonio abitativo pubblico da parte delle ARTE, si pone in radicale contrasto con la concreta possibilità di attivare quel circolo gestionale "economico" che è alla base della trasformazione in atto della natura giuridica e del ruolo degli IACP;
- rilevante presenza del fenomeno della sfittanza del patrimonio di alloggi ERP (cioè la mancata occupazione degli alloggi) che, sulla base della recente "Indagine comparativa sulla gestione dell'edilizia residenziale pubblica" della Corte dei Conti di cui alla Del.c.c. n. 9/2007, viene stimato pari al 5,96% del complesso dello stock immobiliare pubblico;

[1] Dalla "Indagine comparativa sulla gestione dell'edilizia residenziale pubblica" della Corte dei Conti di cui alla Del.C.C. n. 9/2007 così si descrive il fenomeno: Per quanto attiene alla cessione degli alloggi nel periodo 1994-2003 risultano ceduti dalle aziende complessivamente 3.683 alloggi come dettagliato nella seguente tabella.

Cessione degli alloggi ERP nel periodo 1.1.1993-31.12.2004

enti	n. alloggi	prezzo medio	prezzo medio	prezzo medio	prezzo medio
------	------------	--------------	--------------	--------------	--------------

	venduti di 2003	venditadi 2002	venditadi 2001	vendita
ARTE GENOVA	2.642	42.171	48.539	36.375
ARTE IMPERIA	386	35.888	28.371	24.774
ARTE LA SPEZIA	483	50.836	47.443	40.753
ARTE SAVONA	172	25.403	28.135	20.961
TOTALE	3.683			

Se, al fine di esprimere il significato che la cessione degli alloggi di ERP intervenuta nel periodo 1.1.1994-31 dicembre 2003 ha esercitato nei confronti dell'insieme del patrimonio immobiliare delle ARTE regionali, si rapporta al numero degli alloggi di proprietà degli enti nel periodo di vendita, il numero complessivo degli alloggi venduti dalle ARTE, si ottiene un valore di (una vendita ogni) 4,62 alloggi.

[2] L'ammontare nel triennio 2001-2003 dell'accertamento per canoni di locazione di ERP presso le quattro ARTE regionali evidenzia che l'accertamento complessivo del triennio ammonta a euro 64.859.129 e che lo stesso risulta nel triennio in costante diminuzione (tra il 2001 e il 2003: - 3,76%).

Accertamento canoni di locazione di ERP

enti	Entrata (accertamento) canoni 2001	Entrata (accertamento) canoni 2002	Entrata (accertamento) canoni 2003	TOTALE
ARTE GENOVA	12.751.434	12.313.500	12.198.611	37.263.545
ARTE IMPERIA	1.885.872	1.699.832	1.752.438	5.338.142
ARTE LA SPEZIA	4.765.337	4.775.992	4.841.087	14.382.416
ARTE SAVONA	2.669.996	2.753.823	2.449.204	10.264.906
TOTALE	22.072.639	21.543.147	21.243.343	64.859.129

[3] Dalla "Indagine comparativa sulla gestione dell'edilizia residenziale pubblica" della Corte dei Conti di cui alla Del.C.C. n. 9/2007 così si descrive il fenomeno: l'entità della morosità per canoni di locazione degli alloggi di ERP esistente presso le ARTE alla data del 31 dicembre 2003 ammonta a euro 6.259.193; se si rapporta tale importo al numero complessivo degli alloggi in gestione alle ARTE alla stessa data, si deduce che a livello regionale sussiste una morosità di euro 304,18 ad alloggio gestito (dalle ARTE).

Morosità complessiva per canoni di locazione

enti	Morosità complessiva al 31 dicembre 2003
ARTE GENOVA	3.999.077
ARTE IMPERIA	157.794
ARTE LA SPEZIA	1.086.446
ARTE SAVONA	1.015.876
TOTALE	6.259.193

I dati acquisiti testimoniano che il fenomeno della morosità presenta negli anni contenuti rilevanti presso tutte le aziende, con valori annui quasi sempre superiori al 6%. Va peraltro evidenziato che i dati raccolti evidenziano che con il trascorrere del tempo decrescono i livelli annui di morosità sia presso l'azienda di Genova che quella di Savona.

Morosità nel triennio 2001-2003. Rilevazione al 30.6.2004

Enti	Morosità 2003 % su monte dell'anno	Importo e canonie	Morosità 2002 % su monte dell'anno	Importo canonie	Morosità 2001 % su monte dell'anno	Importo canoni
ARTE GENOVA	770.040	6,31%	536.835	4,36%	-	-
ARTE IMPERIA	-	-	-	-	-	-
ARTE LA SPEZIA	350.592	6,92%	325.941	6,85%	350.592	7,36%
ARTE SAVONA	289.885	10,56%	261.640	8,38%	180.431	6,02%

Punti di forza

- presenza delle ARTE quali soggetti che possono operare nel mercato immobiliare con payback period molto superiori a quelli degli operatori privati e che perciò hanno la possibilità di intraprendere programmi di intervento di lungo respiro finanziario accoppiati a margini di utile ridotti;
- gestione sovracomunale associata al servizio di ERP garantita dalla presenza delle ARTE quale soggetto gestore unico del patrimonio pubblico;
- radicata tradizione dell'utilizzo dei programmi urbani complessi quale strumento di attuazione delle politiche abitative;
- avviato il superamento dell'unicità del modello di offerta abitativa rappresentato dall'ERP attraverso l'introduzione del canone moderato e delle strutture alloggiative temporanee;
- avviato il processo di integrazione delle risorse private ai tradizionali finanziamenti pubblici entro logiche di intervento integrate e miste, con significativi contributi alla realizzazione di più incisivi elementi di coesione sociale e sicurezza delle città {mix sociale in ambienti consolidati};
- scarsa rilevanza, almeno rispetto ad altre realtà regionali, del fenomeno dell'illegalità dell'occupazione degli alloggi di ERP che, sulla base della recente "Indagine comparativa sulla gestione dell'edilizia residenziale pubblica" della Corte dei Conti di cui alla Del.C.C. n. 9/2007, sembra interessare lo 0,70% del patrimonio ERP gestito dalle ARTE. Tale fenomeno tende a combinarsi con un più che sufficiente livello delle cessazioni d'utenza (per disdetta, decesso, sfratto, ecc.) il cui rapporto con il numero degli alloggi in gestione alle ARTE evidenzia una cessazione d'utenza ogni 12,65 alloggi gestiti, a dimostrazione di una certa "vivacità" nella gestione del patrimonio immobiliare pubblico;
- buona capacità, almeno rispetto ad altre realtà regionali, di realizzazione degli interventi finanziati, dato che - sulla base della recente "Indagine comparativa sulla gestione dell'edilizia residenziale pubblica" della Corte dei Conti di cui alla Del.C.C. n. 9/2007 - il grado medio di realizzazione degli interventi rispetto alle risorse finanziarie impegnate è pari all'88,23% con una percentuale che rimane omogenea in tutte le Province. In particolare, il tasso di realizzazione più elevato si riscontra negli interventi di recupero con una percentuale del 90,60%, seguiti da quelli di nuova costruzione che raggiungono invece l'86,81%.

3. Il fabbisogno abitativo

A circa 5 anni dall'ultima rilevazione dello stato di consistenza dell'edilizia residenziale e della popolazione ligure, sebbene in possesso dei dati relativi alle graduatorie delle ARTE e dei Comuni e di altri riferimenti importanti sul fabbisogno abitativo (FSA), pare corretto rifuggire dall'esprimere certezze assolute sul fabbisogno abitativo, sulla sua articolazione e sull'entità di ogni singola componente, attestandosi su simulazioni, proiezioni e ipotesi che, al più, consentono di coglierne soltanto le linee tendenziali.

D'altro canto, l'evoluzione della situazione economica e sociale della popolazione ligure e i relativi modelli comportamentali rischiano di rendere poco attendibili le rilevazioni effettuate con i metodi tradizionali.

Ciononostante è comunque possibile stabilire ordini di riferimento utili per orientare le scelte programmatiche che la Regione deve, in ogni caso, assumere per obbligo istituzionale. L'elaborazione dei dati disponibili conoscitivi del sistema abitativo ed edilizio ligure e dei fabbisogni ad esso connessi è fornita dall'Agenzia regionale per il recupero edilizio che, ai sensi dell'*articolo 20 della legge regionale n. 9/1998*, svolge per conto della Regione e sulla base di apposite convenzioni anche di durata pluriennale, determinate attività finalizzate a coadiuvare i soggetti operanti nei settori dell'edilizia e dei lavori pubblici. Tali analisi fanno emergere i dati essenziali delle caratteristiche della società ligure e del suo sistema abitativo.

A queste basi informative di carattere generale, occorre sommare la ricognizione sul fabbisogno prodotta dai Comuni in occasione del Programma regionale per il Social Housing.

Lo scenario tracciato fissa gli elementi descrittivi di una fase economica e sociale della Liguria nella quale la questione abitativa svolge un ruolo centrale per quanto riguarda l'agenda politica. In sintesi le questioni da porre a base del nuovo PQR sono le seguenti:

- stiamo vivendo una fase di forte crescita della domanda. Si tratta di una domanda che è in primo luogo primaria, vale a dire fatta di nuove famiglie (autoctone ed extracomunitarie) che cercano una propria casa: in affitto, prevalentemente, ma anche da acquistare. Le dimensioni di questa domanda sono sorprendenti, da anni '70 più che da anni 2000: circa 4.260 nuove famiglie all'anno nell'ultimo quinquennio, anche dovute a un movimento migratorio interregionale che registra circa 1.260 nuovi residenti all'anno che si somma a quello extracomunitario, oltre alle separazioni che sono circa 3.000 all'anno;

- a questa forte domanda primaria si è affiancata, con la crisi economica, una domanda di investimento e di qualità che ha aiutato un mercato immobiliare, già vivace per la domanda primaria, a crescere con modalità sorprendenti; e soprattutto una condizione di accesso al credito particolarmente favorevole che ci ha riportato agli anni '60, con una dinamica della produzione edilizia che ha fatto registrare incrementi del 20% annui;

- la crescita c'è stata prima in termini di compravendite, poi nei prezzi delle abitazioni. Tanto che non si sono mai toccati livelli così alti nel rapporto tra reddito necessario per l'acquisto e valore della casa, con una fascia del disagio che si allarga fino a toccare i redditi familiari di 30.000 euro annui;

- ma la crescita c'è stata anche in termini di canoni di affitto, soprattutto nelle grandi aree urbane. Cioè le aree dove essenzialmente si concentra il mercato dell'affitto. Dal 1999 al 2004 a Genova i prezzi degli affitti in valori costanti sono cresciuti più del 50%, con una fascia del disagio che si allarga fino ai redditi familiari di 22.500 euro;

- in questa fase alta del ciclo immobiliare, alcune fasce della domanda sono state penalizzate. Si tratta delle fasce più deboli, in gran parte quelle che si rivolgono all'affitto rispetto alla proprietà. In sostanza la crescita del mercato immobiliare ha aumentato il numero di famiglie che con difficoltà riescono ad accedere al bene casa: sono circa 13.000 i nuclei che esprimono una domanda abitativa di carattere marcatamente sociale (fascia di esclusione) e poco più di 12.000 le famiglie che tendenzialmente appartengono alla fascia di forte tensione. E le cose peggioreranno nei prossimi anni a causa della rivalutazione verso l'alto che molti contratti in scadenza dovranno registrare;

- e, sotto questa luce, pesano più del passato le domande di sfratto richieste, i provvedimenti emessi e gli sfratti eseguiti (poco meno di 2.000 all'anno) che, in qualche modo, si intrecciano con la presenza di circa 146.000 anziani che vivono da soli;

- a fronte della crescita della domanda, dei prezzi, delle nuove costruzioni private, e della crescente difficoltà di accedere all'affitto, l'offerta ha visto scomparire nella sostanza una tradizionale funzione pubblica: il numero di alloggi prodotti ogni anno con contributi pubblici è circa lo 0,5% della produzione edilizia regionale. Ma è tutto l'intervento pubblico nel mercato abitativo che si è molto ridotto in termini di risorse, e, allo stesso tempo ha scelto altre strade, quelle del sostegno diretto alla famiglia, attraverso le varie forme di "buoni casa" che si scontrano con i prezzi alti del mercato.

3.1 Individuazione dei Comuni o degli ambiti a maggiore problematicità abitativa

L'articolo 26 della legge regionale 3 dicembre 2007, n. 38 e s.m.i. prevede che gli strumenti urbanistici generali debbano determinare il fabbisogno abitativo di Residenza Primaria da soddisfare e, sulla base di questo, debbano prescrivere che nelle aree destinate a trasformazione o modificazione urbanistico-edilizia vengano riservate quote di indice edificatorio per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale ovvero di edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati, a cominciare dall'ERP.

La finalità della disposizione sopra richiamata è quella di favorire l'attuazione della nuova politica abitativa regionale determinando le indispensabili condizioni di carattere urbanistico mediante la concreta individuazione da parte dei Comuni delle aree da destinare alle varie tipologie di offerta abitativa previste dalla già menzionata *L.R. n. 38/2007 e s.m.i.*

Ai sensi del comma 4 del citato articolo 26, la previsione della riserva di specifiche quote di edificabilità volte al perseguimento delle politiche abitative è un obbligo, segnatamente nei Comuni o negli ambiti dichiarati a maggiore problematicità abitativa. In tali ambiti territoriali, infatti, si registra la maggiore criticità del rapporto tra fabbisogno abitativo sociale e corrispondente offerta di alloggi adeguati, con la maggiore carenza di housing sociale. Di conseguenza, è a partire da tali Comuni che dovrà essere affrontato il problema del soddisfacimento del fabbisogno abitativo attraverso l'azione congiunta, da un lato, delle norme urbanistiche di cui al Titolo V della più volte citata *L.R. n. 38/2007 e s.m.i.*, e, dall'altro, delle risorse finanziarie programmate dal presente PQR destinate, in primo luogo, al sostegno dell'offerta abitativa di cui agli articoli 14, 15, 16 e 17 della stessa *L.R. n. 38/2007 e s.m.i.*

Per l'individuazione dei Comuni a maggiore problematicità abitativa si ritiene opportuno tenere conto dei seguenti indicatori concernenti le dinamiche insediative dei Comuni della Regione:

a) numero di domande di ERP;

b) numero di domande di FSA (Fondo Sociale Affitti);

c) numero di nuclei familiari che, seppur ad oggi non espressi nelle graduatorie di cui alle lettere precedenti, sono suscettibili di evidenziare una domanda sociale di casa sulla base dell'indice di povertà fornito a livello regionale dall'ISTAT e che distingue le famiglie povere da quelle quasi povere;

d) domanda di ERP e canone moderato ipotizzabile nel quadriennio di vigenza del PQR sulla base del fabbisogno pregresso e in base alla combinata azione della dinamica di variazione del numero totale delle famiglie residenti su base Provinciale (dato ISTAT) e della variazione dell'incidenza della povertà dopo il censimento ISTAT del 2001.

Sulla base del modello di calcolo adottato, la realtà comunale ligure della problematicità abitativa è quindi articolabile in:

1. Comuni ad alta problematicità abitativa sono quelli per i quali è stato rilevato un fabbisogno complessivo definito utilizzando i parametri di cui sopra (a, b, c, d) superiore o eguale a 60 alloggi. Per le caratteristiche della struttura insediativa ligure ed in particolare per la concentrazione nei grandi centri urbani dei fenomeni di maggior disagio, si individua altresì una fascia, di notevole significato sociale, di acuta problematicità abitativa costituita dai Comuni con un fabbisogno superiore a 600 alloggi che richiede sicuramente per l'importanza e l'urgenza del fenomeno politiche ed azioni integrate.

2. Comuni a media problematicità abitativa: sono quelli per i quali è stato rilevato un fabbisogno complessivo, definito utilizzando i parametri di cui sopra (a, b, c, d), compreso tra 30 e 59 alloggi;

L'elencazione dei Comuni ad elevata problematicità abitativa è riportata nell'allegato A. Nell'ambito del periodo di gestione del PQR sarà facoltà della Giunta Regionale procedere a una verifica, previa valutazione, degli indicatori adottati volti all'individuazione dei Comuni ad alta e media problematicità abitativa. L'individuazione di ulteriori territori comunali a problematicità abitativa, rispetto a quanto riportato nell'allegato A, non costituisce variazione al presente atto. In particolare, potranno essere considerati ulteriori o diversi aspetti legati ai fenomeni abitativi quali ad esempio:

> la densità e la struttura demografica della popolazione,

> il saldo migratorio,

> la dinamica degli sfratti,

> la composizione e le caratteristiche dei nuclei familiari, il tutto in relazione alla dimensione dei Comuni urbani.

3.2 Le aree di criticità

L'analisi ricognitiva sinteticamente richiamata ai paragrafi precedenti mette in evidenza come ci troviamo di fronte non una sola domanda indistinta quanto tanti segmenti di domande che si differenziano l'una rispetto all'altra.

È il risultato del passaggio da una struttura sociale sostanzialmente omogenea a una società di minoranze ove la domanda è estremamente frammentata: il problema dell'accesso alla casa di un anziano è differente da quello dell'immigrato che è ancora diverso da quello di uno studente oppure di un coniuge separato ovvero ancora di una famiglia di giovani che hanno redditi da lavoro "a progetto".

I diversi segmenti di domanda abitativa da assumere a riferimento delle politiche abitative del nuovo PQR, conformemente a quanto previsto dall'*articolo 3 della L.R. n. 38/2007* e s.m.i., sono quindi i seguenti:

a) area della marginalità sociale, rappresentata da soggetti in precarie condizioni economiche e sociali, caratterizzati da instabilità alloggiativi e che necessitano altresì di particolari forme di accompagnamento sociale;

b) area del disagio grave, rappresentata da soggetti radicati sul territorio la cui situazione economica è modesta e incompatibile con un canone di affitto di mercato;

c) area del disagio diffuso, rappresentata da soggetti la cui situazione economica è meno disagiata rispetto ai soggetti di cui alla lett. b) ed è compatibile con un canone di affitto ovvero con rate di rimborsi di prestiti moderati rispetto a quelli di mercato;

d) area della difficoltà, rappresentata da soggetti la cui situazione economica di disagio è di breve o medio periodo, oltre il quale si prevede che possa ritornare compatibile con un canone di affitto ovvero con rate di rimborsi di prestiti moderati rispetto a quelli di mercato.

Vi è, infine, una domanda non tanto di alloggi, quanto di residenzialità e di servizi che riguarda sia gli anziani sia chi vive nei quartieri delle periferie urbane.

È del tutto evidente che tale segmento di domanda, pur non trovando soltanto origine nel ristretto settore delle politiche abitative, trova con queste ultime un riferimento privilegiato.

4. *Gli obiettivi*

La politica abitativa regionale deve prendere atto delle nuove domande, quali quelle di breve periodo (sei mesi o un anno), ma impellenti ovvero di quella larga fascia di ceto medio che non è povero ma che con sempre più difficoltà riesce a pagare un affitto. E, ancora, dei problemi posti dai nuovi processi migratori e dalla conseguente necessità di garantire un diritto di cittadinanza ai nuovi arrivati che presuppone, tra le altre questioni, un diritto all'abitare privo di ogni discriminazione. L'insieme delle domande che determinano la nuova questione abitativa suggeriscono l'opportunità di elaborare una politica che adoperando un'ampia gamma di strumenti (legislativi, finanziari, fiscali, di intervento, di contrattazione) permetta un governo pubblico della situazione, con mezzi sia attivati dall'ente pubblico sia da privati, in grado di dare risposte puntuali ai diversi segmenti di domanda.

In forma sintetica si potrebbe affermare che il connotato principale della nuova politica abitativa debba essere il passaggio da una prospettiva orizzontale a una verticale, cioè da un indifferenziato aumento dell'offerta di case per un generico disagio all'elaborazione di idonee risposte per soddisfare specifici segmenti di domanda: dall'edilizia residenziale pubblica a canone sociale all'edilizia sociale a canone moderato, dal sostegno alla domanda del Fondo Sociale di sostegno all'Affitto (FSA) alle garanzie per chi vuole accedere alla proprietà, dall'agenzia sociale per la casa a favore soprattutto dell'immigrazione alla rigenerazione urbana delle periferie.

In questo senso si muove anche la recente *L.R. n. 38/2007* e s.m.i, allorché declina le categorie di intervento in ben sette differenti tipologie (cfr. artt. da 14 a 20).

Il carattere molteplice si ritrova anche nell'allargamento degli attori: dal tradizionale intervento pubblico che ha prodotto l'ERP al coinvolgimento -attraverso la messa a disposizione di precisi e tangibili convenienze - di tutti gli attori, a cominciare dal settore privato no profit.

Se la domanda è differenziata, anche la risposta deve essere conseguente: non è solo con la tradizionale offerta di edilizia sovvenzionata o agevolata che si risponde a questo processo di frammentazione.

È evidente che debbano emergere nuove linee di intervento da parte del soggetto pubblico da mettere in atto nel medio periodo:

- la salvaguardia della casa in affitto tendenzialmente sociale per le famiglie a basso reddito (autoctone e extracomunitarie);

- l'ampliamento di un mercato dell'affitto per le famiglie a reddito medio e medio-basso a prezzi sostenibili rispetto alle dinamiche dei redditi ovvero per i cosiddetti city users (lavoratori e studenti);

- il sostegno alla domanda di alloggi in proprietà a vantaggio di chi ha difficoltà ad accedere al credito, anche in un'ottica di riequilibrio dei pesi insediativi nello spazio regionale;

- la rigenerazione urbana, soprattutto delle periferie interessate dai grandi quartieri di edilizia residenziale pubblica.

4.1 La centralità dell'affitto

In Liguria ci sono il 30% delle famiglie che non hanno potuto o voluto passare dalla condizione di inquilino a quella di proprietario. In questo variegato mondo ci sono quindi:

a) inquilini delle abitazioni pubbliche che, a partire dal 1993, avrebbero potuto acquisire gli alloggi a un prezzo poco superiore a 1/3 dell'effettivo valore di mercato ma non lo hanno fatto. Spesso perché non possono indebitarsi, qualche volta perché non hanno la convenienza di farlo;

b) famiglie che pur essendo in grado di comprarsi una casa non lo hanno fatto;

c) famiglie che non hanno potuto comprarsi una casa e che sono costrette all'affitto, in ragione della difficoltà a prestare garanzie al sistema del credito oppure della mancanza di risparmi in grado di pagare almeno una quota dell'alloggio. Sono, ad esempio, gli anziani, le donne sole, i nuovi poveri. La scelta dell'acquisto di casa induce infatti a pesanti e prolungati sacrifici (i mutui hanno visto allungare le scadenze di rimborso ben oltre i 20 anni, in modo da rendere la rata compatibile con i redditi) e indirizza il risparmio in un'unica direzione condizionando in modo evidente le condizioni di vita.

Inoltre, a fronte del marcato aumento dei valori immobiliari del decennio passato, la significativa riduzione (e la prospettiva stabilizzazione) dei tassi di interesse nonché la maggiore disponibilità delle banche a concedere mutui con spread più contenuti rispetto a un recente passato e su orizzonti

temporali decisamente più lunghi, sono suscettibili di determinare una rilevante compensazione rispetto all'esuberanza immobiliare soltanto per l'accesso alla casa in proprietà. Non altrettanto è possibile affermare per quanto riguarda l'accesso all'abitazione in affitto, dato che le positive dinamiche del mercato del credito non intrattengono particolari rapporti con il mercato della locazione. Per quest'ultimo, quindi, gli aspetti finanziari non possono essere citati come fattore in grado di ammortizzare la superiore dinamica degli affitti rispetto al reddito delle famiglie. Una recente ricerca su "L'accesso all'abitazione di residenza in Italia" prodotta da Banca d'Italia [4], stima che l'indice di accessibilità all'abitazione di una famiglia media sia passato dal 48,3% nel 1993 al 72% nel 2004. In altri termini, ipotizzando che un'abitazione di valore medio sia acquistata facendo ricorso, per l'intero importo, a un mutuo a 20 anni ai tassi correnti di mercato e che la rata necessaria a ripagare il debito non sia mai superiore al 30% del reddito medio della famiglia, l'indice di accessibilità rilevato dimostra come i redditi medi consentano l'acquisto del 72% del valore della casa.

Le condizioni di accesso alla proprietà dell'abitazione di residenza riferite però alle sole famiglie che ne sono prive risentono del progressivo peggioramento relativo di questo in gruppo in termini di reddito. Per questo sottoinsieme della popolazione, tendenzialmente coincidente con chi risiede in affitto, il trend favorevole di cui si è appena detto e dovuto alle migliori condizioni finanziarie viene ridimensionato: l'indice di accessibilità scende da 41,1% del 1989 al 28,8% nel 1993, per poi stabilirsi poco sotto il valore di 50% dal 1998 fino al 2004; ciò indica che una rata di mutuo a 20 anni pari al 30% del reddito degli affittuari consentirebbe loro di acquistare una casa di valore pressappoco uguale alla metà di quella media.

La ricerca della Banca d'Italia dimostra quindi che l'acquisto di una casa da parte di chi ne è privo è, negli anni più recenti, assai problematico e non molto più agevole di quanto non lo fosse in passato. Si tenga conto che nel 2004 per i tre quarti degli affittuari, la ricchezza familiare è inferiore a 20.000 euro, nella metà dei casi inferiore a 6.000 euro; questi dati portano a ritenere che indipendentemente dalla sostenibilità delle rate di mutuo sulla base del reddito, gran parte di queste famiglie non possiede i requisiti di ricchezza indispensabili per procedere all'acquisto di una casa e, contestualmente, per interfacciarsi positivamente con il sistema del credito. Oltre a quanto appena riportato, è lo stesso paper della Banca d'Italia a rilevare la particolare criticità del segmento dell'affitto rispetto alle dinamiche della casa in proprietà: l'andamento degli affitti effettivi ha seguito (...) un rialzo superiore a quello dei prezzi di acquisto delle abitazioni. Tra il 1977 e il 2004, sono cresciuti del 158,1% contro il 115,4% dei corrispondenti valori delle case; l'aggravio è stato particolarmente marcato per le grandi città. Inoltre, la dinamica degli affitti è superiore anche a quella del reddito; il rapporto tra affitto e reddito familiare passa complessivamente dal 10,1 al 17,9%. L'aggravio risulta tuttavia assai più consistente per gli affittuari quando considerato in proporzione alle entrate della famiglia; per questi soggetti si registra più che un raddoppio del rapporto affitto su reddito, che passa dall'8,3 al 18,9%. Ciò è attribuibile a due distinti fattori; da un lato (...) la popolazione in affitto si è andata caratterizzando negli anni con una quota crescente di famiglie con redditi bassi. Inoltre gli affitti hanno subito aumenti consistenti, per effetto del progressivo allontanamento dal regime vincolistico dell'equo canone che contribuiva a tenere bassi i canoni di locazione. Ma le motivazioni che suggeriscono la centralità dell'affitto non sono solo di natura economica. Essere proprietari significa rendere stabile la propria dimora: questa peculiare condizione come si sposa con la ricerca di flessibilizzazione del mercato del lavoro? e quali coerenza sussiste con le dinamiche sociali sempre più instabili nei rapporti di coppia?

Le analisi economiche convergono nell'affermare come i prossimi anni vedranno il progressivo espandersi della mobilità sul mercato del lavoro: rapporti più brevi, lavori con contenuti diversi, alternarsi di lavoro e formazione. Questa situazione potrebbe associarsi a una richiesta di mobilità territoriale, caratterizzata da permanenze più o meno brevi in uno stesso luogo, senza per questo

comportare un definitivo abbandono di una residenza principale collocata altrove. È questo un fenomeno che si verifica già per gli studenti universitari o per certe fasce di lavoratori (ad es. ferrovie, scuola, edilizia) che stazionano temporaneamente nelle aree urbane, per poi ricongiungersi periodicamente alla famiglia nel luogo tradizionale di residenza.

L'altro fattore di mobilità e di conseguente flessibilità della domanda è quello legato all'evoluzione della famiglia e in generale delle convivenze. Se è vero che i figli rimangono a lungo presenti nel nucleo familiare, è altrettanto vero che le unioni tra persone tendono a essere sempre meno stabili di un tempo. I divorzi, le unioni di fatto poco stabili, i figli che si spostano da una famiglia all'altra, gli anziani che si ricongiungono ai figli per esigenze assistenziali sono i principali determinanti del fenomeno.

L'insieme di questi fenomeni, destinati a crescere anche quantitativamente nel tempo, mettono radicalmente in discussione l'idea che una diffusione ulteriore della proprietà immobiliare delle famiglie, oltre il livello elevatissimo già raggiunto (il 70%), renda marginale il problema della locazione e possa rendere non più necessario un intervento pubblico.

[4] Banca d'Italia Eurosystema - Questioni di economia e finanza (occasionai papers) "L'accesso all'abitazione di residenza in Italia" di Giovanni D'Alessio e Romina Gambacorta; numero 9 - luglio 2007.

4.2 Superare il ruolo del pubblico come unico produttore di edilizia sociale: entrare nelle dinamiche del mercato

Rispetto ai limiti della finanza pubblica, la via di intervento rappresentata dai sostegni finanziari alla domanda, nei termini per così dire "classici" dei contributi per l'affitto o dei dibattuti fondi di garanzia pubblici sui mutui ipotecari, è certamente utile ma non è sufficiente. Il rischio è quello di rincorrere il mercato e assecondarne la crescita dei prezzi mentre per dare una risposta ai nuovi bisogni, occorre sviluppare politiche abitative anche sul versante dell'offerta. Tali da incidere il più a monte possibile nella catena di formazione del prezzo.

In questo senso il ritorno di interesse della questione abitativa nel governo del territorio è un punto essenziale. E un contributo determinante sarà dato dall'attuazione del Titolo V della recente *L.R. n. 38/2007* e s.m.i.

Una più forte responsabilizzazione dei Comuni nel campo abitativo è suscettibile di tradursi, prima di tutto, in un superiore impegno a utilizzare gli strumenti urbanistici e l'insieme delle leve di cui dispone il settore del governo del territorio, per favorire processi di investimento pubblico e privato sugli obiettivi di politica abitativa e per costruire le condizioni per un equilibrio gestionale e una valorizzazione anche economica del patrimonio abitativo destinato all'edilizia residenziali sociale.

Le nuove politiche abitative dovranno essere quindi capaci di intercettare quote aggiuntive di investimenti, sia attraverso una superiore capacità di innovazione sul piano squisitamente finanziario (fondi di garanzia, fondi immobiliari chiusi, ecc.) sia soprattutto allargando l'arena degli attori. Dalle ARTE alle cooperative edilizie e di servizi, dalle Fondazioni bancarie agli Istituti di Credito e alle assicurazioni, fino alle imprese private e agli investitori istituzionali: cioè l'insieme degli attori che comunemente operano nel campo delle trasformazioni urbane. In generale, si tratta

di determinare le condizioni affinché si possa produrre uno sforzo convergente di tutti gli attori, sotto la regia del governo regionale e degli enti locali, attivando risorse pubbliche e private.

Particolarmente importante, almeno in prospettiva, sarà proprio l'apporto degli investitori istituzionali. In questo senso, è opportuno rilevare che, sulla base dell'ultima rilevazione censuaria, in Liguria le abitazioni di proprietà di persone giuridiche che vengono concesse in affitto sono risultate soltanto pari a 35.882 (pari al 21,3% dello stock in locazione). In questo mercato operano quasi esclusivamente le singole famiglie, giacché gli investitori istituzionali, da tempo, hanno dismesso l'investimento stabile in abitazioni da dare in locazione. Gli operatori professionali ormai intervengono quasi esclusivamente come frazionatori, ovvero acquirenti di interi edifici adibiti ad abitazione che vengono "frazionati", per vendere poi le singole unità immobiliari, prevalentemente agli inquilini.

Gli antichi investitori istituzionali, cioè assicurazioni, fondi pensione, enti previdenziali, banche, ecc. hanno semmai, nel corso dell'ultimo decennio, accelerato un processo di disinvestimento dal settore abitativo per concentrarsi su investimenti in immobili commerciali ovvero destinati allo svolgimento delle attività economiche.

I nuovi investitori stabili, principalmente i fondi immobiliari (a cui si affiancheranno le nuove Società di Investimento Immobiliare Quotate - SIIQ previste dalla Legge Finanziaria 2007), infatti, non investono attualmente in edifici destinati ad abitazioni, e questo spiega l'attuale caratterizzazione "familiare" del mercato della locazione, dove i protagonisti sono cambiati decisamente rispetto al passato.

Poter "ricreare" le condizioni per un consistente flusso di investimenti privati verso la casa in locazione (e non costruita per essere rivenduta previo frazionamento) può essere la strada per allargare l'offerta di alloggi in locazione, affiancando quella attuale, costituita dall'offerta formulata dalle famiglie che investono direttamente e da quella pubblica, con quella dei nuovi investitori istituzionali.

4.3 La centralità delle città: le nuove povertà sono urbane

La polarizzazione sociale nelle grandi e medie città è un fenomeno che emerge da molte ricerche. Questa polarizzazione è solo parzialmente il risultato dello spostamento verso l'alto e verso il basso nella scala sociale da parte della popolazione. È anche il risultato della mobilità spaziale dei residenti, soprattutto della fascia sociale media. In altri termini, operando una semplificazione per esigenze di chiarezza espositiva, la classe media ha "abbandonato" la città. Non c'è dubbio, infatti, che negli ultimi 10-15 anni sia cresciuto molto il rifiuto della città.

I caratteri di densità e anonimata sono sembrati molto meno attraenti della residenza "in campagna". Al pari, i fenomeni di rilocalizzazione nell'area vasta di molte attività produttive hanno avuto una certa incidenza nella fuga verso la "campagna". Inoltre, molto spesso una famiglia in condizione economiche medie non è in grado di soddisfare la propria domanda di abitazione in città: i prezzi sono troppo alti rispetto alla capacità di indebitamento e all'apporto dei risparmi della generazione precedente.

In sostanza, la città diventa sempre più cara e quindi diventa il luogo di insediamento di quanti non considerano il costo un elemento rilevante oppure di quanti sono costretti ad adattarvisi. È il caso di chi è legato ai servizi sociali: ad es. gli anziani ma in generale tutte i cosiddetti "soggetti deboli".

Essendo i servizi sociali prevalentemente offerti in città, è chiaro che il suo abbandono determina una minore o nulla godibilità degli stessi. E questo non è sempre possibile. Al contempo, la città tradizionalmente, anche in ragione della sua dimensione e della sua struttura sociale, ha sempre offerto degli "interstizi" ove poteva collocarsi una frazione di popolazione che non riusciva a entrare nel mercato del lavoro "normale": è il mondo del precariato, del lavoro stagionale, dei marginali, degli irregolari, ecc. L'esito dei processi di riorganizzazione produttiva e gli effetti del progresso tecnologico ha senza dubbio impoverito i lavori e le professioni mediane (poco creative e per lo più ripetitive) e ha reso possibile - anche normativamente - processi di ciclicità nell'utilizzo della forza lavoro. Cioè, è molto aumentato il mercato del lavoro "irregolare". Oltre alle fasce di professionalità alta, questo mercato è alimentato dalla forza lavoro immigrata e da chi è occupato nei cosiddetti "lavori servili", conseguenti a crescenti bisogni di cura e aiuto dei segmenti di popolazione più ricchi e dalla contrazione del welfare.

5. Le nuove linee di azione regionale

Il nuovo PQR assume valore di strumento della transizione verso un nuovo modello delle politiche abitative che deve fare i conti con l'esaurimento delle risorse ex Gescal, con il mutato contesto sociale e con il federalismo fiscale, i cui contorni peraltro non sono ancora esattamente definiti.

Al contempo, il quadro normativo regionale è stato profondamente rinnovato dall'approvazione della *L.R. n. 38/2007* e s.m.i. La nuova legge provvede a definire i nuovi elementi fondativi della politica sociale della casa in Liguria, ridefinendo gli elementi della programmazione regionale nel settore abitativo e della sua attuazione per quanto riguarda soggetti, modalità, strumenti, regole e modalità di reperimento delle risorse.

Importante la novità sotto il profilo dell'organizzazione istituzionale dell'intervento nel settore abitativo. La legge, infatti, individua nei Comuni i nuovi veri protagonisti delle politiche abitative, richiamandoli a svolgere un ruolo non più circoscritto ad una attività meramente gestionale, ma a sviluppare le proprie capacità di progettualità in un settore fondamentale come quello della casa. Esempio concreto è rappresentato dall'attività dagli stessi esercitata in occasione della partecipazione al Programma Regionale per il Social Housing.

Altrettanto rilevante è la volontà manifestata di pervenire a una costruzione del welfare abitativo in Liguria richiamando la compartecipazione dei soggetti privati, a partire da quelli no profit, ricercando esplicitamente una convergenza di tutti sull'obiettivo di ampliare e calmierare il mercato immobiliare. Il lancio di tale alleanza è in grado di attivare anche nuove risorse finanziarie, secondo una logica di minore dipendenza dalla spesa pubblica nella produzione delle politiche pubbliche nel settore abitativo.

Tutto ciò ha comportato, in primo luogo, l'affiancamento alla tradizionale offerta abitativa pubblica incentrata sull'ERP delle nuove tipologie abitative che confluiscono nell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS). Sistema di ERS che, oltre a comprendere il tradizionale patrimonio pubblico di ERP disciplinato dalle vigenti leggi regionali, viene esteso alle più innovative forme di locazione che fanno riferimento al canone moderato ovvero alle strutture alloggiative temporanee o, ancora, ai centri per l'inclusione sociale. Le nuove tipologie abitative introdotte dalla legge si configurano

quindi come Servizio di Interesse pubblico Economico Generale (SIEG) svolto da una pluralità di soggetti pubblici e privati.

La responsabilità che la Regione Liguria è chiamata a esercitare nell'ambito della nuova *L.R. n. 38/2007* e s.m.i, arriva in un quadro generale di risorse finanziarie decrescenti. Da qui nasce anche la necessità di attivarne di nuove in una logica di minore dipendenza dalla spesa pubblica. A questo proposito della nuova legge introduce alcuni nuovi strumenti finanziari che la Regione e, indirettamente, l'insieme degli operatori avranno a disposizione per finanziare i programmi abitativi. In particolare, sono due gli strumenti che vengono introdotti:

a) il Fondo di garanzia, destinato a ridurre quell'importante barriera allo sviluppo dell'offerta sul mercato della locazione determinata dal rischio morosità. Il Fondo di garanzia può essere anche utilizzato per sostenere le famiglie in difficoltà con il pagamento dei mutui bancari;

b) il Fondo per lo sviluppo dell'housing sociale che, viceversa, è destinato a supportare gli operatori nella realizzazione degli interventi edilizi anche attraverso la partecipazione di nuovi soggetti finanziatori del settore abitativo, a cominciare dalle Fondazioni Bancarie.

Infine, la più forte responsabilizzazione dei Comuni introdotta dalla *L.R. n. 38/2007* e s.m.i, è suscettibile di tradursi in un maggiore impegno a utilizzare gli strumenti urbanistici e l'insieme delle leve di cui dispone il settore del governo del territorio, per favorire processi di investimento pubblico e privato sugli obiettivi di politica abitativa.

La necessaria intersezione tra politiche abitative e governo del territorio richiama l'introduzione di una nuova tipologia di dotazioni territoriali, relativa agli interventi di ERP e aggiuntiva rispetto alle infrastrutture e servizi pubblici o di uso pubblico (standard urbanistici) già previsti dalla legislazione vigente.

Le norme di modifica alla *L.R. n. 36/1997* e s.m.i, previste dalla nuova legge regionale mirano ad assicurare che la trasformazione del territorio avvenga nel contemperamento delle diverse esigenze che a tale trasformazione sono connesse e, nello specifico, all'esigenza di far accedere al godimento dell'abitazione anche soggetti e categorie economico-sociali che non potrebbero farlo sulla base della normale contrattazione di mercato.

Alla pianificazione comunale viene quindi assegnato il compito non solo di accertare il fabbisogno di ERS e di edilizia primaria ma, ovviamente, di provvederle realmente al suo soddisfacimento, a cominciare dall'offerta di ERP. Di conseguenza, il soddisfacimento verrà a essere assicurato, in primo luogo, attraverso la cessione obbligatoria al Comune di quote di edificabilità da parte dei soggetti attuatori che realizzano interventi di trasformazione urbanistico-edilizia. Le quote di edificabilità cedute saranno quindi in grado di alimentare il patrimonio di ERP. A fronte di questo quadro, nei prossimi quattro anni occorrerà far tesoro del meglio del passato e riorientarlo verso le nuove necessità, inventare nuove procedure e strumenti utilizzando in maniera più efficiente ed efficace le disponibilità finanziarie per consentire l'atterraggio morbido nel futuro modello che, presumibilmente, sarà caratterizzato da un sistema tendenzialmente capace di autosostenersi sul fronte dell'edilizia sociale in locazione, da un welfare che comprenda il sostegno pubblico alle famiglie bisognose costrette a rivolgersi al mercato dell'affitto e da nuove modalità di finanziamento, ivi incluso l'intervento del privato sociale.

Rimane il fatto che la nuova politica della casa per essere parte integrante del sistema di welfare ligure dovrà prevedere un più forte sostegno finanziario di Regione ed enti locali e -al contempo,

nell'attesa dell'attivazione di un reale federalismo fiscale- lo Stato dovrà ancora garantire alle Regioni il trasferimento di risorse adeguate per le esigenze del settore.

5.1 Attivare l'allargamento dell'ERP verso l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

L'offerta abitativa implementata dalle politiche pubbliche ha la necessità di trasformarsi in un vero e proprio servizio abitativo, una casa integrata a un insieme di servizi collegati, il più funzionale possibile ai diversi segmenti di domanda sociale. Ne consegue la necessità di articolare l'offerta locativa, sulla scorta delle aree di criticità evidenziate sopra (cfr. par. 3.2) in più tipologie di offerta:

- a) per l'inclusione sociale;
- b) per le famiglie con grave disagio economico;
- c) per coloro che pur non avendo un grave disagio economico non possono comunque sostenere i canoni del libero mercato;
- d) per il bisogno di locazione temporanea.

L'insieme delle varie articolazioni dell'offerta di alloggi in locazione, al cui interno trova senza dubbio un posto centrale l'ERP come definita e disciplinata dalla *L.R. n. 10/2004*, è suscettibile di dare luogo al più vasto sistema definito dal Titolo III della *L.R. n. 38/2007* e s.m.i, quale Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

Su quest'ultimo aspetto è bene precisare che in base alla più recente evoluzione del concetto di servizio pubblico introdotto in Italia dal quadro normativo dell'UE, per l'ERP la nuova legge regionale dispone che gli alloggi siano tali da fornire un servizio abitativo di interesse generale (SIG) mentre per gli alloggi a canone moderato e le strutture alloggiative temporanee il servizio diventa "di interesse generale a rilevanza economica", altrimenti detto SIEG. In altri termini, per l'ERP viene mantenuto e ribadito il suo specifico ruolo di servizio pubblico di tipo universale e solidaristico mentre gli alloggi (come quelli a canone moderato) che individuano i SIEG non hanno queste caratteristiche, in quanto vi è la predominanza degli aspetti di rilevanza economica. Tali aspetti, in particolare, identificano con nettezza il confine tra ERP e altre tipologie, dato che soltanto per queste ultime si deve verificare l'equivalenza, a livello individuale (cioè a livello di ciascun assegnatario), tra versamenti per canone di locazione e prestazioni sociali (cioè livello effettivo del canone rispetto a quelli correnti di mercato).

Di conseguenza, si è in presenza di un SIEG allorché il servizio abitativo eroga delle prestazioni che dipendono strettamente dai versamenti dei singoli beneficiari ovvero dalle tariffe da questi pagate. Quando, viceversa, un servizio come l'ERP opera esclusivamente in base al principio di solidarietà, cioè quando vi è mancanza, a livello individuale, di una qualche equivalenza tra versamenti e prestazioni, il servizio perde i caratteri di economicità. Da ultimo appare significativa la definizione di "alloggio sociale" contenuta all'*articolo 1 del decreto ministeriale del 22 aprile 2008* (G.U. n. 146 del 24 giugno 2008), in attuazione dell'*articolo 5 della legge 9/07*, che individua in esso, tra l'altro, l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

L'insieme di queste considerazioni, poste alla base della nuova programmazione regionale nel settore abitativa di cui al presente PQR, sono suscettibili di portare delle conseguenze di un certo rilievo, a cominciare dalla differenziazione del livello di partecipazione pubblica alla realizzazione delle diverse tipologie di offerta abitativa, in funzione dei differenti tassi di socialità.

5.2 Nuovo ruolo e responsabilità dei Comuni

Il Comune, secondo il principio di responsabilità, esercita in autonomia dalla Regione i propri poteri in rapporto alla propria capacità di intervento in termini gestionali, finanziari e patrimoniali. L'esercizio del diritto all'autonomia - da parte della Regione così come dei Comuni- non può essere disgiunto da quello del dovere alla responsabilità, rappresentato dalla conseguente e proporzionata assunzione degli impegni nel sostenere l'assistenza alla fascia più bisognosa, concorrendo anche con mezzi propri a sviluppare progetti di welfare dimensionati sulle esigenze delle singole realtà locali.

Per favorire l'offerta di un nuovo stock di patrimonio abitativo in affitto e, all'interno di questo, di una quota in affitto a costi sociali è rilevante il ruolo dei Comuni, attraverso i propri alloggi di ERP e gli altri immobili disponibili, gli strumenti urbanistici generali e attuativi, i programmi urbani complessi e le convenzioni urbanistiche.

5.3 Nuovi soggetti del Social Housing

I Servizi di Interesse pubblico ed Economico Generale (SIEG) suscettibili di essere forniti dal sistema di ERS sono caratterizzati dalle finalità che perseguono e non tanto dalla natura pubblica o privata dei soggetti che li prestano [5].

In tal senso, il principio di sussidiarietà è attuabile non solo in senso verticale -attribuendo un nuovo ruolo ai Comuni- quanto anche in orizzontale, tra pubblico e privato.

In questo senso, l'area del privato sociale - ma anche delle Fondazioni - può fornire in modo autonomo, ma coerente con i principi generali di interesse pubblico, la risposta a segmenti di domanda di alloggi di ERS, con particolare riguardo agli aspetti relativi agli obiettivi di condivisione sociale e di integrazione dei servizi all'abitare.

Ma tale principio ha anche una valida applicazione all'interno delle trasformazioni urbane, come l'esperienza dei programmi urbani complessi ci dimostra.

Dall'applicazione del principio di sussidiarietà verticale, quindi, non deriva soltanto la possibilità che il privato copra un'area di interesse pubblico ma anche che il privato organizzando l'offerta di mercato nel settore immobiliare possa generare un surplus finanziario che l'amministrazione pubblica ha l'opportunità di mettere al servizio dell'ERS.

In altri termini, stante la difficoltà di alimentare il settore dell'intervento pubblico con consistenti risorse finanziarie, è quanto mai necessario attivare strumenti e meccanismi che siano tali da innescare processi di generazione autonoma di risorse oppure in grado di reintegrare nel tempo le risorse finanziarie pubbliche.

Il nuovo PQR, segnatamente nelle misure specificatamente dedicate alla realizzazione di alloggi da destinare alla locazione (ERS), dovrà cercare di promuovere l'integrazione urbana e sociale degli interventi attraverso la garanzia del mix di offerta abitativa (in locazione e in proprietà), in modo da realizzare nell'ambito della stessa trasformazione urbanistico-edilizia una leva finanziaria specificatamente finalizzata alla realizzazione della parte di ERS.

[5] La stessa tesi è sostenuta dal Documento finale del tavolo di concertazione generale sulle politiche abitative in attuazione dell'*articolo 4 della legge 9/07 "La materia dell'edilizia residenziale sociale - da considerare come parte essenziale del sistema del welfare - deve essere definita come di interesse generale diversamente articolata tra "Servizio di interesse generale" e "Servizio di interesse economico generale" che - fermo restando l'intervento diretto in materia di edilizia in edilizia sovvenzionata - soddisfi il diritto all'abitazione anche con nuovi modelli di finanziamento e con attori che gestiscano le politiche abitative secondo criteri e modalità innovative rispetto a quelle tradizionalmente utilizzate. La finalità perseguita è quella di incrementare in maniera consistente sia lo stock di alloggi disponibili sul mercato della locazione a canone agevolato sia lo stock alloggi in proprietà per particolari categorie sociali di che lo stock di alloggi di edilizia residenziale pubblica."*

5.3.1 Il ruolo delle Fondazioni bancarie e degli Istituti di Credito

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

Da tali premesse si evince che una collaborazione tra le Fondazioni, segnatamente quelle liguri, e la Regione Liguria consentirebbe di realizzare sinergie tali da ottimizzare sia le risorse che la stessa Regione Liguria destina all'edilizia residenziale sociale sia quelle che verranno messe a disposizione dalle Fondazioni per lo stesso fine. Collaborazione che peraltro trova la cornice normativa nel nuovo strumento finanziario denominato "Fondo per lo sviluppo dell'abitare sociale (Social Housing) introdotto dall'*articolo 11 della più volte citata L.R. n. 38/2007 e s.m.i.* 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.

5.4 Nuovi strumenti di programmazione della spesa

Con la precedente fase di programmazione (PQR 2001/2004) si è avuto modo di verificare i limiti sia dello strumento "bando" sia di quello riconducibile allo "sportello" per l'edilizia sovvenzionata - cioè le riserve allocate direttamente dalla Regione alle ARTE per l'attuazione degli interventi-quali strumenti attuativi delle politiche abitative.

Lo strumento a cui si riguarda per il nuovo PQR deve essere in grado di svincolare l'azione amministrativa dalle scadenze rigide dei bandi pubblici prevedendo, invece, percorsi differenti e accompagnati per le singole amministrazioni locali. Il riferimento privilegiato sono gli Accordi di Programma Quadro per la Casa suscettibili di essere promossi in attuazione del Programma

regionale per il Social Housing (cfr. par. 2.2.1). I caratteri elettivi dello strumento di programmazione della spesa pubblica sono i seguenti:

- promuovere meccanismi di accordo: portare a collaborare risorse ed energie molto diverse, competenze pubbliche, risorse private, capacità elaborate dal terzo settore, relazioni tra attori diversi;

- aumentare l'integrazione tra le azioni: sviluppare l'attenzione alla relazione tra programmi d'azione differenti, tra azioni nel campo abitativo rivolte a una utenza diversa, tra politiche abitative e politiche sociali;

- regia e accompagnamento: il livello regionale dovrebbe consolidare un ruolo di regia complessiva, laddove la sussidiarietà affida la definizione delle strategie e dei programmi d'azione ai livelli locali e la Regione svolge un ruolo prima di informazione, attivazione e coinvolgimento e poi di accompagnamento e negoziazione;

- struttura organizzativa con un percorso "a tappe": percorso con un invito iniziale che definisce le regole del gioco e una sequenza di date-soglia, a cadenza programmata, entro le quali chi è invitato presenta i propri progetti;

- meccanismo di attivazione dei soggetti promotori scaglionato nel tempo, concedendo loro la libertà di programmare progetti e interventi non solo nel breve periodo;

- amministrazioni locali chiamate a coordinare una programmazione d'insieme nella quale convergono progetti locali che hanno diverse fonti di finanziamento.

6. *Intervento regionale e priorità*

La modalità di intervento della Regione Liguria prevede il ricorso sia a misure di sostegno alla domanda sia misure destinate a sostenere l'offerta abitativa.

L'architettura del nuovo PQR riconosce però come prioritarie l'insieme di misure destinate ad accrescere l'offerta abitativa. Tra queste, l'incremento dell'offerta di alloggi in locazione è indubbiamente l'obiettivo prioritario del PQR, sia mediante il potenziamento del patrimonio residenziale pubblico sia attraverso il concorso di interventi proposti da operatori e proprietari privati.

Per quanto riguarda il patrimonio immobiliare pubblico, se l'ERP continuerà a rappresentare il principale sostegno per le famiglie a basso reddito, il nuovo PQR postula, tuttavia, la necessità di un più soddisfacente circuito economico nella gestione degli immobili pubblici mediante anche:

- l'offerta di alloggi in locazione a categorie specifiche (anziani, studenti) e a famiglie con livello medio di solvibilità per l'affitto;

- l'aumento della redditività complessiva del patrimonio pubblico, segnatamente di quello non ERP, quale strumento di equilibrio economico e di salvaguardia dei canoni sociali per le famiglie più povere, nonché risorsa per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Al contempo, non può essere sottovalutata l'importanza di sostenere l'incremento del patrimonio privato in locazione, dal momento che la sua esiguità, rispetto al patrimonio complessivo, è uno degli elementi che caratterizzano la criticità della questione abitativa. Tale incremento può essere incentivato:

- sostenendo specifiche misure finalizzate alla locazione permanente;

- sostenendo, in parte, programmi destinati alla locazione a termine prevedendo di allungare il periodo del vincolo alla locazione, pur consapevoli che quest'ultima categoria d'intervento possa comprendere il successivo passaggio alla proprietà dell'abitazione, consentendo alle famiglie la rateizzazione del relativo impegno economico.

All'accesso e al mantenimento della proprietà privata della prima casa il nuovo PQR, anche in ragione della limitatezza delle risorse disponibili (cfr. par. 8), destina una quota comunque minoritaria delle risorse complessive soddisfacendo prioritariamente:

- gli interventi destinati a dare soddisfazione a specifiche categorie, quali i nuclei familiari giovani oppure quelli caratterizzati da rapporti occupazionali atipici, per quel che attiene l'accesso alla proprietà;

- il recupero e adeguamento del patrimonio edilizio esistente, soprattutto per gli anziani autosufficienti, per quel che attiene il mantenimento della casa in proprietà.

Una particolare linea d'azione sarà inoltre rappresentata dall'adeguamento del patrimonio edilizio esistente rispetto al superamento delle barriere architettoniche e localizzative, segnatamente per quanto attiene gli interventi privati come disciplinati dalla *L.R. n. 15/1989* e s.m.i.

Specifiche misure devono essere indirizzate anche agli specifici interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, dal miglioramento dell'ornato urbano di cui ai Progetti Colore in attuazione dell'*articolo 7-bis della L.R. n. 25/1987* e s.m.i., fino ai centri storici dello spazio rurale, a cui sono destinate le azioni di recupero che puntino a diverse modalità di utilizzo - anche a fini turistici, giusto il combinato disposto dell'*articolo 9 della L.R. n. 13/2007* e del conseguente *Regolamento 5/2007* - dello stock abitativo attualmente inutilizzato.

Per quanto riguarda l'intervento a sostegno della domanda di casa, il nuovo PQR prevede la sostanziale conferma del ruolo del Fondo Sociale per l'Affitto di cui alla *legge 431/98* e del Fondo di sostegno all'utenza ERP introdotto invece dalla *L.R. n. 10/2004*.

6.1 Le categorie di intervento

La programmazione regionale del settore abitativo di cui al presente PQR viene articolata in base ai prodotti che i beneficiari finali si attendono o in ogni caso sono loro destinati. L'identificazione delle categorie di intervento trova corrispondenza anche in quanto previsto al Titolo III della *L.R. n. 38/2007* e s.m.i, recante "Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo". Le categorie di intervento del PQR 2008/2011 sono le seguenti:

- Edilizia Residenziale Sociale (ERS), di cui agli *articoli 14, 15 e 16 della L.R. n. 38/2007* e s.m.i.;
 - accesso e mantenimento della proprietà della prima casa (cfr. *artt. 17 e 19 della L.R. n. 38/2007* e s.m.i.);
 - sostegno al reddito (cfr. *articolo 20 della L.R. n. 38/2007* e s.m.i.);
 - recupero del patrimonio edilizio esistente, di cui all'*articolo 18 della L.R. n. 38/2007* e s.m.i., all'interno del quale confluiscono le azioni in attuazione della *L.R. n. 25/1995* e s.m.i. (segnatamente articolo 7-bis e collegati) e *L.R. n. 13/2007* (articolo 9 e segg.);
 - rigenerazione urbana;
 - superamento delle barriere architettoniche (cfr. *articolo 5 della L.R. n. 15/1989* e s.m.i.).
- Inoltre, seppure non identifica una vera e propria categoria di intervento, quanto un'azione di tipo trasversale alle precedenti, una o più delle categorie di cui all'elenco precedente potrà essere accompagnata, a norma dell'*articolo 21 della L.R. n. 38/2007* e s.m.i., dalla promozione di specifiche iniziative di sperimentazione della qualità edilizia, segnatamente in relazione al tema dell'edilizia sostenibile.

A questi occorre aggiungere anche gli investimenti strumentali e di supporto per la gestione delle politiche abitative da parte della Regione, tra cui particolare rilevanza assumeranno:

- l'implementazione del Fondo di garanzia nelle due sezioni rispettivamente riferite ai mutui ipotecari e al canone moderato, in attuazione dell'*articolo 10 della L.R. n. 38/2007* e s.m.i.;
- l'attivazione delle Agenzie sociali per la casa di cui all'*articolo 16 della L.R. n. 7/2007* [6];
- la messa a regime dell'Osservatorio regionale del sistema abitativo, congiuntamente all'Anagrafe dell'intervento pubblico nel settore abitativo e dell'utenza, a norma degli *articoli 12 e 13 della L.R. n. 38/2007* e s.m.i, che sono stati già istituiti presso l'Agenzia regionale per il recupero edilizio (ARRED) con Delib.G.R. n. 1509/2007.

[6] Con Delib.G.R. n. 1275/2007, la Regione Liguria ha provveduto ad avviare la sperimentazione dell'Agenzia sociale per la casa nel Comune di Genova, attraverso un contributo mirato pari a 150.000 euro. Anche sulla scorta di tale sperimentazione, nel corso della durata del PQR 2008/2011 analoga struttura dovrà essere quindi attivata nei Comuni ad elevata problematicità abitativa dimensionalmente più rilevanti.

6.2 Quadro complessivo delle categorie di intervento e delle misure

Il nuovo PQR è declinato in specifiche misure di sostegno di cui, come abbiamo già visto (cfr. par. 2.2), alcune sono già avviate, altre trovano in questa sede la loro individuazione. Qui di seguito si propone un quadro sinottico con riferimento alle aree di bisogno (cfr. par. 3.3) cui complessivamente il PQR intende rispondere.

CATEGORIE DI INTERVENTO	MISURE DI INTERVENTO GIÀ AVVIATE E CONFERMATE	AREE DI BISOGNO	DESTINATARI	SOGGETTI ATTUATORI PRINCIPALI
Interventi sostegno reddito	FONDO AFFITTI	area disagio diffuso della difficoltà	del soggetti di alloggi di proprietà privata (in prevalenza)	Comuni
	FONDO SOSTEGNO UTENZA ERP	area marginalità area del disagio grave	del soggetti ERP	ARTE, Fondazioni e Terzo settore
rigenerazione urbana	CONTRATTI QUARTIERE II	DI area disagio grave del diffuso	del quartieri caratterizzati da ERP edilizia agevolata (in prevalenza)	Comuni, ARTE, Terzo settore, imprese del settore delle costruzioni, cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi
Superamento barriere architettoniche	SOSTEGNO SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE E LOCALIZZATA	AL area disagio diffuso	del famiglie proprietarie di alloggi	Comuni
ERS residenziale pubblica moderato strutture alloggiative temporanee centri per inclusione sociale	PROGRAMMA REGIONALE PER SOCIAL HOUSING	area marginalità sociale	della canone sociale accompagnamento	e Comuni, Terzo settore, Fondazioni
	ACCORDO PROGRAMMA PROGETTI SPECIALI IN CAMPO ABITATIVO GENOVA (D.M. 16 marzo 2006)	DI area disagio grave	del canone (ERP)	Comuni, ARTE
	PROGRAMMA STRAORDINARIO ERP (LEGGE 9/07)	DI area disagio diffuso	del canone moderato	ARTE, imprese del settore delle costruzioni, cooperative edilizie di

				abitazione e loro consorzi
RECUPERO	area	dellavoratori	Comuni	e
PATRIMONIO SFITTO	disagio	temporanei,	soggetti	Università,
ERP	diffuso	areain	formazione,	ARSSU e ASL,
PROGRAMMA	della	familiari di	soggetti	imprese del
ALLOGGI A CANONE	difficoltà	aventi necessità	disettore	delle
SOSTENIBILE		cura e assistenza	incostruzioni,	
		altra città diversa	dacooperative	
		quella di residenza	edilizie	di
			abitazione e loro	consorzi, ARTE

CATEGORIE DI INTERVENTO	NUOVE MISURE DI INTERVENTO	AREE DI BISOGNO	DESTINATARI	STRUMENTO ATTUATIVO	SOGGETTI ATTUATORI PRINCIPALI
ERS edilizia residenziale pubblica canone moderato strutture alloggiative temporanee strutture per inclusione sociale	PROGRAMMI REGIONALI PER L'ERS anche attraverso Fondo per lo sviluppo dell'abitazione sociale (<i>articolo 11 L.R. n. 38/2007 e s.m.i.</i>)	area della marginalità sociale	canone sociale e accompagnamento	AdPQL Casa (in alternativa, se del caso) bando	Comuni, Fondazioni e Terzo settore
		area del disagio grave	canone sociale (ERP)	AdPQL Casa (in alternativa, se del caso) bando	Comuni, ARTE, Fondazioni e Terzo settore
		area del disagio diffuso	canone moderato	AdPQL Casa (in alternativa, se del caso) bando	Comuni, ARTE, Fondazioni e Terzo settore, imprese del settore delle costruzioni, cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi
		area del disagio diffuso area della difficoltà	canone convenzionato (lavoratori temporanei, soggetti in formazione,	AdPQL Casa (in alternativa, se del caso) bando	Comuni e Università, ARSSU e ASL, imprese del settore delle

			familiari di soggetti aventi necessità di cura e assistenza in altra città diversa da quella di residenza)		costruzioni, cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi, ARTE, Fondazioni e Terzo settore
accesso e mantenimento della proprietà	PROGRAMMI PER L'ACCESSO ALLA PROPRIETÀ	area del disagio diffuso area della difficoltà	lavoratori temporanei giovani coppie	AdPQL Casa oppure bando	imprese del settore delle costruzioni, cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi
	RECUPERO PER ANZIANI AUTOSUFFICIENTI	area del disagio diffuso area della difficoltà	soggetti proprietari di alloggi	bando	Comuni, Fondazioni e Terzo settore
recupero patrimonio edilizio esistente	CITTÀ A COLORI RICETTIVITÀ DIFFUSA	area del disagio diffuso area della difficoltà	soggetti proprietari di alloggi	bando	Comuni, ARTE, persone fisiche, imprese del settore delle costruzioni, cooperative edilizie di abitazione e loro consorzi

NB: una o più delle categorie di intervento potrà essere accompagnata dalla promozione di specifiche iniziative di sperimentazione della qualità edilizia, segnatamente in relazione al tema dell'edilizia sostenibile

6.3 Procedimenti attuativi

6.3.1 Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

Considerato sia i processi di programmazione locale attivati con il Programma regionale per il Social Housing da molti ambiti liguri e, in subordine, il riscontro favorevole che lo strumento dell'Accordo di Programma Quadro Locale per la Casa (AdPQL Casa) ha avuto, si ritiene opportuno procedere all'estensione dell'applicazione dello strumento, previa adeguata messa a punto, finalizzata alla localizzazione degli interventi di ERS oggetto del sostegno finanziario del nuovo PQR e alla loro modalità di attuazione.

L'estensione dell'applicazione dello strumento AdPQL Casa potrà prevedere:

a) l'integrazione delle risorse allocate sui singoli Programmi Locali per il Social Housing -quale integrazione agli AdPQL Casa già sottoscritti - ovvero relativamente all'Accordo di Programma per progetti speciali nel settore abitativo a Genova ai sensi del *D.M. 16 marzo 2006*, sulla scorta delle richieste aggiuntive o delle conferme formulate dai Comuni in relazione al fabbisogno e alle disponibilità di aree e immobili;

b) programmi di interventi a valenza strategica anche a livello sovracomunale, con particolare riferimento ai Comuni ad elevata problematicità abitativa di cui all'allegato A, a cominciare dall'ambito rappresentato dai Comuni di Chiavari-Lavagna ovvero dagli altri Comuni ad elevata problematicità abitativa che non hanno presentato proposte nell'ambito del Programma regionale per il Social Housing;

c) programmi di intervento per particolari categorie di utenza, con priorità per le strutture alloggiative temporanee di cui all'*articolo 16 della L.R. n. 38/2007* e s.m.i. Le tre fattispecie sono attuate nel corso della validità del presente PQR mediante una preliminare ricognizione di proposte.

Nondimeno, sarà facoltà della Giunta regionale procedere attraverso l'utilizzo dello strumento più convenzionale del bando pubblico con relativa graduatoria di merito.

In riferimento alle lettere a) e b) la Giunta regionale annualmente potrà provvedere ad avviare l'aggiornamento del Programma Regionale per il Social Housing e, al contempo, potrà definire i criteri selettivi delle proposte stesse per l'allocazione delle risorse finanziarie effettivamente disponibili, anche con riferimento a quanto previsto nel seguito:

a) priorità nell'allocazione delle risorse finanziarie da destinare alla più completa attuazione dei singoli Programmi Locali per il Social Housing, agli interventi che siano ricompresi in Programmi locali che contestualmente:

1. affrontino il problema abitativo in una logica comprensoriale e, in particolare, che siano stati presentati da:

- il Comune capofila del bacino di utenza in forma congiunta ad altri Comuni, con popolazione residente di questi ultimi superiore a 20.000 abitanti;

- oppure, da uno o più Comuni identificati a maggiore problematicità abitativa, anche in forma congiunta ad altri Comuni dello stesso bacino di utenza, la cui popolazione residente complessiva sia maggiore di 30.000 abitanti;

2. presentino un maggior grado di organicità e di complessità nella risposta al fabbisogno di casa e, segnatamente, che abbiano predisposto una strategia programmatica idonea a produrre un'offerta di casa tale da coprire ben più del 25% del fabbisogno abitativo stimato (cfr. punto 1.2.1 dell'allegato B dell'Avviso Pubblico di cui alla Delib.G.R. n. 653/2006);

3. siano suscettibili di massimizzare la capacità di dare risposta a più tipologie di offerta sociale di casa, segnatamente per quanto attiene la compresenza di interventi che aumentino l'offerta di ERP e di alloggi a canone moderato nella forma della locazione permanente oppure della locazione a termine;

b) priorità di cofinanziamento regionale per le proposte rivolte a:

- garantire l'effettiva cantierabilità in tempi certi, anche al fine di poter pervenire alla conclusione dei lavori edilizi entro il termine di validità del presente PQR (31 dicembre 2011);

- ottenere il recupero edilizio e/o urbanistico dell'esistente, attraverso l'acquisto di immobili con o senza recupero edilizio ovvero nuova edificazione mediante sostituzione edilizia o riqualificazione di aree dismesse o sottoutilizzate. In particolare, dovrà essere data priorità al recupero del patrimonio pubblico di edilizia residenziale che risulta inutilizzato per motivi di inagibilità;

- realizzare interventi che abbiano un periodo di vincolo ERS superiore a 25 anni;

- avere per oggetto un numero di alloggi fruitori del cofinanziamento regionale non inferiore a 20 (oppure 35 posti letto), allo scopo di evitare la dispersione delle risorse e una scarsa incidenza della componente edilizia all'interno della più complessiva trasformazione urbanistica.

Costituirà altresì requisito di priorità l'aver adempiuto agli obblighi di adeguamento degli Strumenti Urbanistici Generali di cui all'*articolo 26 della L.R. n. 38/2007* e s.m.i., segnatamente nel caso di Comuni che abbiano riconosciuto un fabbisogno di ERS almeno pari a quello stimato al momento della presentazione del Programma Locale per il Social Housing.

Rispetto alle proposte di intervento che costituiscono i Programmi Locali per il Social Housing, ogni procedimento attuativo di aggiornamento delle proposte di intervento potrà dar luogo all'inserimento di nuovi interventi ovvero di loro sostituzione al fine di rimodulare compiutamente il singolo Programma Locale a condizione che:

1. il nuovo intervento si localizzi nei territori comunali degli Enti che hanno presentato il programma;

2. il nuovo intervento determini un arricchimento della capacità di risposta verso più categorie di offerta sociale di casa (ERP, canone moderato, strutture alloggiative temporanee, inclusione sociale);

3. il programma, nel suo complesso, mantenga almeno lo stesso punteggio attribuito dall'istruttoria regionale;

4. il programma, nel suo complesso, non determini un aumento del cofinanziamento regionale richiesto.

Nel caso della fattispecie di cui alla lettera c) recante "programmi di intervento per particolari categorie di utenza", in luogo della ricognizione periodica annuale il procedimento attuativo potrà avere un'articolazione temporale più semplificata.

Ove le disponibilità finanziarie lo consentano e, soprattutto, in relazione al grado di partecipazione degli investitori istituzionali, i procedimenti attuativi di cui al presente paragrafo potranno essere attuati, totalmente oppure solo in parte, attraverso l'attivazione del Fondo per lo sviluppo dell'abitare sociale di cui all'*articolo 11 della L.R. n. 38/2007* e s.m.i.

6.3.2 Accesso e mantenimento della proprietà della prima casa

Nel periodo di validità del presente Programma, la Giunta regionale dovrà adottare opportuni procedimenti attuativi destinati ad attivare la categoria di intervento riferita a:

- a) favorire l'accesso alla proprietà della prima casa di nuclei familiari liguri;
- b) consentire il mantenimento della proprietà della prima casa di particolari soggetti.

Per quanto sub a), i procedimenti sono destinati al sostegno di interventi realizzati principalmente da cooperative di abitazioni, imprese di costruzione o loro consorzi o associazioni e sono finalizzati al recupero, acquisto e recupero e nuova costruzione di alloggi da destinare alla vendita a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi da specificare in sede di definizione del procedimento attuativo. In particolare, si ritiene che la locazione con patto di futura vendita costituisca un modello di intervento particolarmente appropriato in quanto risponde ad alcune necessità di flessibilità connesse al nuovo modello di sviluppo e anche al soddisfacimento di quel particolare segmento del fabbisogno costituito da nuclei familiari di giovani ovvero caratterizzati dalla presenza di posizioni occupazionali riconducibili al lavoro atipico, le quali non sono ritenute dal sistema creditizio sufficientemente solvibili e quindi sopportano un aggravio di oneri nell'attivazione di mutui fondiari.

Di conseguenza, dovrà essere ritenuto prioritario attivare uno specifico procedimento attuativo contemporaneamente:

- finalizzato al recupero, acquisto e recupero oppure nuova costruzione di alloggi da destinare all'acquisizione della proprietà anche mediante il sistema della locazione per un periodo di almeno 8 anni con successivo trasferimento della proprietà ai locatari (locazione con patto di futura vendita);
- destinato a identificare quale beneficiario finale la categoria speciale dei nuclei familiari giovani di recente o prossima formazione.

Inoltre, nell'ambito dei singoli procedimenti attuativi avranno prevalenza nell'allocazione delle risorse finanziarie disponibili al cofinanziamento regionale i nuclei familiari che presenteranno specifiche caratteristiche riferite a:

- la situazione economica di fabbisogno;
- le posizioni lavorative riconducibili alla cosiddetta "precarietà".

Il procedimento attuativo di cui alla lett. b), è destinato al sostegno alle categorie di beneficiari di cui all'*articolo 19 della L.R. n. 38/2007* e s.m.i, per gli interventi di recupero primario o secondario dell'abitazione in proprietà, comproprietà ovvero in usufrutto. Tali interventi dovranno avere le seguenti finalità:

- a) partecipazione alle spese condominiali per il recupero primario delle parti Comuni degli organismi edilizi ove si localizzano le unità immobiliari di proprietà dei potenziali beneficiari;
- b) abbattimento delle barriere architettoniche;
- c) sostituzione dei materiali di finitura con altri materiali idonei a salvaguardare la sicurezza all'interno dell'alloggio;
- d) installazione di sistemi di segnalazione della corretta funzionalità degli impianti tecnologici;

e) ristrutturazione interna dell'alloggio al fine di consentire la presenza stabile di persone o famiglie che assistano l'anziano fruendo della stessa unità immobiliare ovvero la suddivisione dello stesso in due alloggi di cui uno in grado di ospitare la famiglia che assista stabilmente l'anziano.

6.3.3 Interventi di sostegno al reddito

Il Fondo Sociale per l'Affitto (FSA) è una misura introdotta dalla *legge 431 del 1998* che ha risposto, anche se parzialmente, all'obiettivo di sostenere i locatari integrando economicamente l'affitto a quei nuclei familiari il cui canone di locazione risulta eccessivamente oneroso se rapportato alla propria situazione socioeconomica.

In futuro questa misura che, tra l'altro, ha consentito di conoscere con tempestività l'evolversi nel tempo del fabbisogno abitativo, sarà confermata con le modalità attuative stabilite a partire dal 2006.

Rimangono da perfezionare alcuni aspetti particolari, tra cui:

a) le modalità di assegnazione dei contributi che tende a essere effettivamente erogato praticamente un anno dopo il periodo a cui è riferita la condizione di bisogno. L'attesa di un anno prima dell'effettivo accredito del contributo comporta che l'intervento regionale non incida quando il bisogno si manifesta e, di riflesso, che l'intervento stesso finisca per avere un carattere essenzialmente risarcitorio, anziché di risposta a una necessità del momento;

b) le attività di verifica della veridicità delle autocertificazioni rese in sede di richiesta di accesso ai benefici del FSA. In tal senso il 14 marzo 2008 è stato sottoscritto un "Protocollo d'Intesa", tra il Comando Regionale Liguria della Guardia di Finanza e l'Amministrazione Regionale, avente ad oggetto l'attivazione di procedure di controlli individuali e a campione, sulle posizioni sostanziali reddituali e patrimoniali dei soggetti beneficiari di prestazioni agevolate pubbliche, ed in particolare quelle comprese nell'ambito delle politiche abitative (erogazione di contributi relativi al Fondo Sociale di sostegno agli Affitti - F.S.A. e assegnazioni degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica).

Rinnovate forme di controllo, al pari di una maggiore responsabilizzazione da parte degli Enti Locali, dovrebbero essere soprattutto indirizzate, pur sempre in modo campionario, sulla fascia di beneficiari che ricevono il contributo per più anni consecutivi.

Il Fondo di sostegno all'utenza ERP introdotto dalla *L.R. n. 10/2004* che risponde, anche se parzialmente, all'obiettivo di sostenere gli assegnatari di alloggi ERP che versano in condizione di disagio particolarmente grave, tale da rendere difficile anche il pagamento del pur ridotto canone sociale.

In futuro questa misura sarà confermata pur con alcune innovazioni, da perfezionare con specifici provvedimenti della Giunta regionale, riferite soprattutto all'esigenza di riportare l'erogazione dei contributi anche alla capacità da parte delle ARTE di ridurre il tasso di morosità.

6.3.4 Recupero del patrimonio edilizio esistente

Nel periodo di validità del presente Programma, la Giunta regionale dovrà adottare opportuni procedimenti attuativi destinati ad attivare la categoria di intervento riferita agli interventi di recupero del patrimonio edilizio abitativo. In particolare, dovrà essere ritenuto prioritario attivare specifici procedimenti attuativi destinati a:

a) il miglioramento del decoro e dell'ornato pubblico in attuazione dei Progetti Colore di cui all'*articolo 7-bis della L.R. n. 25/1987* e s.m.i.;

b) sostenere il recupero del patrimonio edilizio dei nuclei storici dello spazio rurale in attuazione dell'articolo 9 e segg. della *L.R. n. 13/2007* e con i requisiti stabiliti dal *Reg. n. 5/2007*.

Entrambi i procedimenti attuativi trovano il loro avvio nell'approvazione dei rispettivi bandi per la selezione degli interventi di cui alla Delib.G.R. n. 1593/2007 per la promozione della ricettività diffusa e alla Delib.G.R. n. 1584/2007 per l'attuazione dei Progetti Colore.

In particolare, i due procedimenti attuativi allocano anche le prime previsioni finanziarie, pari complessivamente a euro 3.150.000 volte al sostegno delle proposte di intervento: la ricettività diffusa dispone di una provvista finanziaria pari a euro 1.650.000 mentre l'attuazione dei Progetti Colore dispone di euro 1.500.000.

6.3.5 Rigenerazione urbana

L'esperienza dei Contratti di Quartiere (i cosiddetti CdQ2) già avviata, che ha visto la Regione Liguria scommettere in modo rilevante sullo strumento, consiglia un'estensione di questo particolare procedimento ad altri quartieri e ambiti urbani degradati o che comunque necessitano di una valorizzazione del vasto patrimonio edilizio esistente e dell'organizzazione insediativa del territorio. Inoltre, lo strumento ha destato particolare interesse per la sua capacità di moltiplicare risorse e progetti, soprattutto nel campo delle politiche locali di welfare.

Tra gli obiettivi del nuovo PQR vi è dunque anche quello di fornire un contributo significativo per avviare politiche di riqualificazione dei sistemi urbani e di parti significative di essi. In questa direzione saranno avviati nuovi strumenti di programmazione urbana complessi confermandone gli obiettivi di rigenerazione urbana e di riorganizzazione territoriale.

La progettazione di queste iniziative richiede alle Amministrazioni comunali tempi non brevi, la necessità di interfacciarsi con diversi soggetti pubblici e privati e, al contempo, la disponibilità di notevoli risorse finanziarie. Sotto quest'ultimo profilo, i procedimenti attuativi che perseguiranno la rigenerazione urbana avranno l'opportunità di trarre, tra l'altro, le disponibilità finanziarie del FAS.

A tale fine il presente programma mette in campo essenzialmente le risorse necessarie a rendere possibile la predisposizione degli studi di fattibilità (altrimenti detti programmi integrati di rigenerazione urbana), da attuare successivamente con risorse coinvolgibili nel processo di trasformazione/manutenzione urbana non direttamente disciplinate dal presente PQR. I programmi integrati di rigenerazione urbana potranno essere direttamente predisposti dalla Regione o dai Comuni, singoli o associati, con il concorso di una pluralità di altri soggetti e dovranno avere ad oggetto ambiti urbani e/o territoriali caratterizzati dalle seguenti condizioni:

a) identificabilità e condivisione sociale dei confini dell'ambito, in funzione delle caratteristiche dell'assetto urbano, della concentrazione di peculiari istanze sociali oppure alla specifica tipologia della popolazione insediata;

b) presenza di spazi aperti o edifici inutilizzati o sotto utilizzati, segnatamente di proprietà pubblica;

c) diffuso degrado delle costruzioni e dell'ambiente urbano;

d) carenza e/o obsolescenza dei servizi e delle infrastrutture;

e) scarsa coesione sociale e/o marcato disagio sociale e abitativo

f) riassetto e sistema delle infrastrutture coordinatamente da sviluppare.

I programmi integrati di rigenerazione urbana promuovono la partecipazione degli abitanti, anche in forma associata e preferibilmente rappresentativa, alla definizione degli obiettivi finalizzati alla rigenerazione dei quartieri e della città consolidata. In particolare l'intervento sarà più incisivo laddove la qualità degli insediamenti è stata resa marginale da processi integrativi caratterizzati da specifici problemi di degrado fisico ovvero sociale, e sarà diretto ad incrementare, anche con il concorso di investimenti privati, la dotazione infrastrutturale di tali quartieri, prevedendo, nel contempo, misure e interventi idonei a favorire l'integrazione sociale e l'occupazione. I programmi integrati di rigenerazione urbana dovranno essere caratterizzati da un'idea-guida di rigenerazione del quartiere, legata alle caratteristiche del contesto stesso, alla sua identità e ai suoi valori con particolare attenzione alle istanze di specifici gruppi di abitanti, in grado di legare tra loro i diversi interventi e di dare impulso ad altre iniziative future, che possano imprimere continuità ai processi innescati dai programmi stessi anche al di là della loro durata.

I singoli programmi, ed in una prima fase i relativi studi di fattibilità, saranno chiamati a prevedere un insieme coordinato di azioni consistenti in:

a) realizzazione di interventi di manutenzione dell'ambiente costruito, attraverso il risanamento del patrimonio edilizio e la riqualificazione degli spazi pubblici (ad es. manutenzione degli edifici pubblici, tesa al mantenimento del decoro e della funzionalità degli elementi ovvero all'aumento dell'efficienza o alla diminuzione degli sprechi, attraverso il rinnovo degli impianti e dei materiali, anche mediante il ricorso a tecnologie più avanzate o a minore impatto ambientale);

b) riorganizzazione dell'assetto urbanistico del quartiere attraverso il recupero e/o la realizzazione di urbanizzazioni primarie e secondarie integrate alla residenza e alle altre attività di servizio (ad es. incrementare la funzionalità del contesto urbano o del quartiere individuato dal Comune, anche attraverso l'introduzione di destinazioni d'uso e utenze diversificate; accrescere la dotazione dei servizi, del verde pubblico e delle opere infrastrutturali occorrenti all'interno del quartiere, attraverso il rinnovo e la rifunzionalizzazione di aree e contenitori, segnatamente pubblici, e migliorare l'integrazione del quartiere con l'intero contesto urbano);

c) miglioramento della qualità ambientale dell'ambiente costruito (ad es. estendere la cultura della cura degli spazi aperti alle parti della città consolidata; introdurre un'adeguata progettazione e utilizzazione degli spazi Comuni; promuovere il risparmio dell'uso delle risorse disponibili e, in particolare, il contenimento del consumo delle risorse energetiche e dell'acqua; promuovere il consapevole utilizzo dell'arredo urbano; migliorare la qualità del complesso insediativo attraverso il

perseguimento di più elevati standard ambientali e, in particolare, mediante la ripermabilizzazione del suolo urbano affidata anche alla diffusione di infrastrutture ecologiche);

d) rafforzamento dell'offerta abitativa, sia di ERS (cfr. par. 6.3.1) sia destinata al sostegno alla proprietà (cfr. par. 6.3.2) ovvero al recupero edilizio (cfr. par. 6.3.4), determinando sinergie con le risorse finanziarie di cui ad altri procedimenti attuativi;

e) erogazione di servizi in favore di enti pubblici, ovvero della collettività, o di parte di essa, segnatamente rivolti al contrasto dell'esclusione sociale ovvero ad adeguare le prestazioni del welfare locale alla mutata struttura sociale rispetto al momento in cui il quartiere si è formato (ad es. mediante interventi attinenti la promozione della formazione professionale giovanile, il recupero dell'evasione scolastica, l'assistenza agli anziani, la realizzazione di strutture per l'accoglienza e la partecipazione sociale, la promozione della sicurezza urbana);

f) nella promozione di attività rilevanti sotto il profilo della riqualificazione svolte da chiunque, anche a fini di lucro;

g) ottimizzazione di tutte le risorse finanziarie pubbliche e private che interessano e possono essere attivate sul contesto in un'ottica di integrazione e di sistema.

6.3.6 Barriere architettoniche

I procedimenti attuativi per il superamento delle barriere architettoniche sono puntualmente disciplinati dalla *Delib.G.R. n. 899/2007* che il presente PQR conferma nella sostanza, a meno di modeste integrazioni o modifiche che si paleseranno nel corso dei primi anni di gestione.

Il citato provvedimento, in applicazione alla legge regionale 23 aprile 2007, n. 17, prevede contributi a favore di:

a) Comuni e altri enti del settore allargato, per interventi su edifici e spazi di natura pubblica, come sedi comunali, giardini, scuole ecc...;

b) soggetti privati per interventi su edifici e spazi privati aperti al pubblico, come teatri, impianti sportivi, ambulatori, luoghi di culto ecc...;

c) soggetti privati per interventi su abitazioni e luoghi di lavoro;

d) Comuni che provvedono al censimento delle BB.AA. sul proprio territorio, successivamente all'entrata in vigore della legge;

e) Comuni ed altri enti del settore allargato per progetti speciali che valorizzino nuove soluzioni (best practice), rispetto all'accessibilità e alla fruibilità di immobili e spazi pubblici.

Con particolare riferimento all'ambito urbano la Regione ha inoltre affidato all'associazione C.E.R.P.A. un incarico di ricerca, volto a produrre il miglioramento dell'organizzazione funzionale della città rendendo accessibile il patrimonio pubblico di beni e servizi e incentivare nuove forme di vita sociale.

Riguardo al finanziamento dei predetti interventi, si rinvia al quadro riassuntivo (allegato B).

6.3.7 Azioni di supporto

Tra le azioni di supporto ovvero complementari che si rendono necessarie al fine di dare completa attuazione alle politiche pubbliche regionali nel settore abitativo, oltre all'Osservatorio regionale del sistema abitativo istituito con Delib.G.R. n. 1509/2007 rivestono particolare rilevanza sia il Fondo di Garanzia in attuazione dell'*articolo 10 della L.R. n. 38/2007* e s.m.i, sia il sistema delle Agenzie sociale per la casa di cui all'*articolo 16 della L.R. n. 7/2007*.

Fondo di garanzia

Il Fondo di garanzia è suscettibile di essere istituito secondo due distinte Sezioni, una dedicata ai Mutui ipotecari, l'altra alla Locazione a canone moderato.

Il rialzo dei tassi di interesse di mercato intercorso negli ultimi 2 anni circa ha procurato un diffuso aggravio dell'onere a carico dei debitori su mutui a tasso variabile stipulati per l'acquisto della prima casa di abitazione da parte di privati negli ultimi anni. Emerge quindi, un fenomeno di diffusa difficoltà delle famiglie a reddito fisso nel sostenere il peso di rate di mutuo crescenti. Esso potrebbe dar luogo, nel breve periodo, a un incremento dei fenomeni delle morosità sulle rate dovute, in particolare a carico delle famiglie che hanno assunto gli impegni molto gravosi rispetto alla loro capacità di reddito ed al valore cauzionale degli immobili acquistati. Soprattutto laddove a queste circostanze generali si somma il verificarsi di eventi negativi straordinari, tali da incidere sulla capacità di reddito e quindi sulla sua capacità di sostenere le rate.

Pare pertanto opportuno ipotizzare un intervento della Regione per prevenire e sostenere questo tipo di situazione, a beneficio delle famiglie più deboli e indebitate, anche al fine di scongiurare la nascita di ulteriori situazioni di disagio.

L'azione regionale di istituzione del Fondo di Garanzia- sezione mutui ipotecari si deve rapportare a quanto previsto dall'*articolo 2, commi da 475 a 480 della legge 244/07* (Legge Finanziaria 2008) e riguarda l'ottenimento dalla banca mutuante di una completa sospensione delle scadenze di pagamento senza aggravio di maggiori oneri per interessi di mora, per il tempo massimo di 18 mesi, presumibilmente necessario a verificare se la famiglia interessata potrà risolvere il problema e ricominciare a pagare il mutuo. Le rate oggetto della sospensione potranno, a questo scopo essere riposizionate negli ultimi anni di durata o, meglio, dopo la scadenza dell'operazione. In caso contrario, la messa in vendita dell'alloggio resterà l'unica soluzione per estinguere il mutuo.

Per richiedere alla banca questa sorta di moratoria concordata, che implica un incremento dell'esposizione in essere a causa degli interessi non incassati, è tuttavia necessario procurare alla banca stessa almeno una garanzia aggiuntiva per un importo corrispondente alla somma delle rate tenute in sospenso.

Ciò è indispensabile in particolare per i casi, abbastanza diffusi, di mutuo originalmente concesso per un importo vicino al 100% del valore dell'immobile, per di più a favore di un debitore la cui rischiosità è successivamente aumentata in modo significativo per contingenze intercorse.

La Regione, attraverso la costituzione della sezione Mutui ipotecari del Fondo, costituisce questa garanzia aggiuntiva a favore delle famiglie in difficoltà assumendosi un rischio ragionevole, considerato che si tratta comunque di mutui con garanzia ipotecaria.

A livello finanziario, per movimentare circa 600 operazioni, con una moratoria su rate per una media di euro 10.000,00 ciascuna e un totale di euro 6.000.000,00 di beneficio per le famiglie, potrebbe essere necessario uno stanziamento iniziale di euro 2.000.000,00 supponendo la concessione da parte delle banche di un coefficiente moltiplicatore di 3 tra consistenza del fondo e garanzie movimentabili.

Al termine dell'operazione, ragionevolmente dopo 5-7 anni, la Regione dovrebbe ritornare in possesso del residuo del fondo di garanzia, al netto di quanto erogato e non recuperato dallo stesso a valere sulle insolvenze intercorse.

Il Fondo di garanzia - sezione canone moderato sarà invece destinato a ridurre quell'importante barriera allo sviluppo dell'offerta sul mercato della locazione determinata dal rischio morosità.

Con l'introduzione del Fondo di garanzia, la Regione potrà concedere garanzie fideiussorie per il pagamento dei canoni di locazione da parte degli assegnatari di alloggi a canone moderato. La garanzia fideiussoria pubblica scatterà nel caso che maggiormente disincentiva la proprietà edilizia a immettere gli alloggi sul mercato della locazione: la morosità. In particolare, *l'articolo 10 della L.R. n. 38/2007* e s.m.i, dispone che tale garanzia non potrà estendersi a più di 12 mensilità non pagate. Sulla base degli approfondimenti fino ad oggi disponibili, il modello di funzionamento e il sistema delle convenienze suscettibile di essere attivato con il Fondo vede, da un lato, il proprietario dell'alloggio garantito da una fidejussione fino a 12 mensilità di affitto. Dall'altra, invece, l'inquilino, a fronte di questa garanzia, non sarà tenuto a versare al momento della stipula del contratto la cauzione. In luogo della cauzione, però, dovrà impegnarsi a pagare il costo della fidejussione e delle relative spese istruttorie, pari all'applicazione di una modesta aliquota percentuale sull'importo annuale del canone di affitto. Tale costo della fidejussione, alla fine del contratto di locazione e solo nel caso in cui non si sia verificata alcuna morosità, dovrà essere restituita all'inquilino stesso.

Sotto il profilo dell'allocazione finanziaria, anche per la sezione Canone moderato del Fondo di garanzia è prevedibile la necessità di un investimento iniziale della Regione Liguria pari a circa 2.000.000,00 euro.

Agenzia sociale per la casa

La dimensione dell'offerta di alloggi nel mercato dell'affitto è condizione necessaria per un adeguato funzionamento del mercato stesso. Un'offerta di alloggi in locazione eccessivamente limitata, oltre a rischiare di essere quantitativamente insufficiente a dare risposta al complesso della domanda, è anche elemento tale da spiegare molte distorsioni che si registrano sul mercato stesso.

In Liguria, gli alloggi in affitto sono soltanto 168.373 su un totale di abitazioni occupate pari a 706.545: il segmento dell'affitto rappresenta soltanto il 23,8% dello stock edilizio occupato. Ma, al contempo, esistono anche 274.018 alloggi che non risultano affatto occupati: il 27,6% del complesso del patrimonio abitativo risulta quindi libero. Di conseguenza, lo stock edilizio residenziale è composto da 991.029 alloggi e gli alloggi in affitto a famiglie residenti ne rappresentano soltanto il 17,0%. Francamente troppo esiguo per rappresentare un'adeguata offerta.

Uno degli obiettivi della politica abitativa del nuovo PQR non può che passare dall'aumento del numero di alloggi in locazione, tale da far aumentare in valore assoluto l'offerta abitativa nel segmento di mercato dell'affitto. Le strade possibili al fine di perseguire l'obiettivo nel medio periodo non possono che essere due, necessariamente complementari:

a) l'investimento pubblico volto a cofinanziare la realizzazione ovvero il recupero di alloggi nel segmento dell'ERS (cfr. paragrafo 6.3.1);

b) l'attivazione di idonei strumenti volti a ridurre o eliminare gli elementi che inducono il vasto aggregato della proprietà edilizia, fatto di grandi soggetti ma soprattutto di piccoli proprietari, a non immettere i propri immobili sul mercato della locazione.

Per quanto sub b), oltre all'istituzione del Fondo di garanzia, è suscettibile di rivestire una certa rilevanza l'Agenzia sociale per la casa introdotta dall'*articolo 16, comma 1, lettera d) della L.R. n. 7/2007*.

A norma dell'*articolo 16, commi 3 e 4 della L.R. n. 7/2007*, i servizi di agenzia sociale riguardano l'intermediazione per agevolare l'accesso alle locazioni abitative, il recupero e l'acquisto della prima casa di abitazione sia da parte di cittadini italiani sia a favore di cittadini stranieri immigrati. In particolare, le agenzie sociali dovranno operare in coordinamento e collaborazione con la rete regionale dei servizi socio-assistenziali e con le ARTE.

Al momento, lo studio di fattibilità per la sperimentazione dell'Agenzia stessa nel Comune di Genova è stato finanziato dalla Regione Liguria per una somma pari a euro 150.000,00 con Delib.G.R. n. 1275/2007.

Il ruolo che, al momento, può essere delineato è quello di un'Agenzia a cui viene assegnato il compito di reperire gli alloggi sul mercato privato e assegnarli in affitto ai destinatari, facendo da intermediario e garantendo direttamente nei confronti dei proprietari i pagamenti e il rispetto degli accordi contrattuali. Tale modalità operativa ha come obiettivo quello di calmierare i prezzi delle locazioni, facendo inoltre emergere una quota del sommerso esistente nel mercato degli affitti. L'attività dell'Agenzia Sociale per la Casa dovrà essere svolta per soddisfare diverse tipologie di domanda sociale, con la possibilità di rispondere, non tanto alle forme più gravi di disagio abitativo, quanto soprattutto a un'utenza solvibile, ma ugualmente vulnerabile, come quella delle famiglie che non hanno i requisiti per accedere all'ERP, degli studenti universitari fuori sede ovvero di quella immigrata che, nonostante sia in grado di pagare un canone di mercato non riesce spesso ad accedere per questioni di carattere puramente discriminatorio.

Sono proprio questi ultimi due, inoltre, i segmenti di domanda che determinano le maggiori distorsioni sul mercato immobiliare della locazione trascinando verso l'alto i canoni di affitto, il cui ammontare risulta difficilmente sostenibile per le famiglie residenti.

L'attività dell'Agenzia, a differenza del Fondo di garanzia, dovrebbe traguardare una tipologia contrattuale leggermente superiore, variabile tra il canone moderato aumentato di circa il 20% e il cosiddetto canone concertato definito dagli accordi territoriali tra Comune, associazioni dei proprietari e sindacati inquilini ai sensi della *legge 431/98*.

Per quanto attiene alle garanzie suscettibili di essere offerte ai proprietari che decideranno di affittare le proprie abitazioni, gli strumenti implementabili dovranno cercare di convergere sugli elementi che frenano lo sviluppo della locazione. A titolo di esempio, potranno essere utilizzati:

- il Fondo di garanzia di cui al paragrafo precedente;

- l'assunzione diretta in capo all'Agenzia di alcuni momenti delicati della gestione dei contratti di locazione, quali:

la riscossione dei canoni;

la manutenzione ordinaria degli immobili;

le azioni, anche legali, relative ad eventuali inadempienze di chi ha preso in locazione l'appartamento;

la restituzione l'appartamento alla data convenuta nelle stesse condizioni di consegna.

Nell'ambito dei procedimenti attuativi del presente PQR riferiti all'attivazione dell'Agenzia, sarà da valutare attentamente l'utilizzo della figura contrattuale della sublocazione, tale da collocare l'Agenzia stessa tra locatore e locatario.

Sotto il profilo dell'allocazione finanziaria, per l'attivazione di una rete di Agenzie sociali per la casa è prevedibile la necessità di un investimento iniziale della Regione Liguria pari a circa 800.000,00 euro. Tale previsione finanziaria è destinata alla costituzione di Agenzie sociali per la locazione, o al loro sviluppo, nei Comuni a problematicità abitativa di tipo acuta, fermo restando che le agenzie potranno essere costituite anche a livello Provinciale.

7. Obiettivi di sostenibilità delle misure di intervento

7.1 Sostenibilità economica e sociale

Nell'ambito dei procedimenti attuativi (cfr. par. 6.3) delle nuove misure di intervento (cfr. par. 6.2) si dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

a) sviluppo degli elementi di redditività e di gestione economica degli interventi favorendo l'attivazione di meccanismi di recupero parziale delle risorse stesse (cfr. par. 8.1) e lo sviluppo del partenariato pubblico-privato mediante l'apporto di tutte le risorse pubbliche e private disponibili;

b) integrazione delle diverse funzioni residenziali fra loro e con altre funzioni infrastrutturali per la mobilità, di servizio e produttive con particolare riferimento a obiettivi di sostenibilità sociale ed ambientale;

c) favorire la compresenza di abitazioni di diversa dimensione e destinazione (vendita e locazione);

d) promozione della qualità della casa secondo le declinazioni di qualità architettonica, qualità ambientale e tecnica, qualità del servizio;

e) accertare la sussistenza di condizioni tecnico-operative, urbanistiche e amministrative atte ad assicurare l'immediata cantierabilità degli interventi previsti;

f) concentrare prioritariamente le risorse regionali destinate al cofinanziamento su interventi che presentano un numero di alloggi fruitori del contributo costituenti un intero organismo edilizio o un vano scala, in modo tale da evitare la dispersione delle risorse regionali e una scarsa incidenza della componente edilizia all'interno eventualmente della più complessiva trasformazione urbanistica;

g) riconoscere titolo di priorità alle proposte presentate da più Comuni nelle forme associative considerate dalla legislazione vigente, eventualmente attivate per la predisposizione, l'attuazione e la gestione in forma associata degli interventi.

7.2 Sostenibilità urbana ed edilizia

Il primo obiettivo di sostenibilità urbana del nuovo PQR 2008/2011 è costituito, per ciascun territorio comunale, dall'avvenuta applicazione del Titolo V della *L.R. n. 38/2007* e s.m.i., sulla base degli indirizzi stabiliti dall'allegato G.

Per quanto attiene ai requisiti localizzativi di ogni singolo intervento, tutti i sostegni pubblici devono essere indirizzati prioritariamente a ridurre il consumo di territorio, a selezionare proposte di recupero di abitazioni e di edifici inseriti nei centri storici e nei centri edificati delle città più grandi.

Nell'ambito dei procedimenti attuativi (cfr. par. 6.3) delle nuove misure di intervento (cfr. par. 6.2) si dovranno perseguire i seguenti obiettivi:

a) attivazione di interventi di recupero del patrimonio ERP esistente non utilizzato, di aree e immobili dismessi (industriali, del terziario sia di proprietà privata sia pubblica, demaniali) e di ambiti urbani degradati, di sostituzione edilizia di grandi complessi residenziali degradati, di nuova edificazione in aree intercluse, già urbanizzate, non funzionali all'attività agricola e comunque non effettivamente adibite all'attività agricola, di riqualificazione e ristrutturazione del patrimonio ERP esistente e già utilizzato, con riferimento all'effettivo stato di degrado, anche mediante programmi complessi mirati alla riqualificazione urbana;

b) promozione di interventi integrati, anche nella forma di programmi urbani complessi, volti al reperimento di aree o immobili da parte dei Comuni attraverso l'utilizzo degli strumenti disponibili, a cominciare da quanto introdotto dal Titolo V della *L.R. n. 38/2007* e s.m.i.

Per quanto attiene, infine, gli obiettivi di sostenibilità alla scala edilizia, nell'ambito dei procedimenti attuativi (cfr. par. 6.3) delle nuove misure di intervento (cfr. par. 6.2) potranno essere attivate specifiche misure volte alla promozione dell'edilizia sostenibile. A tal fine, per la definizione del Protocollo regionale per la valutazione del livello di sostenibilità ambientale degli interventi previsto dall'*articolo 21, comma 4 della L.R. n. 38/2007* e s.m.i., costituisce riferimento - seppur soggetto a eventuali modificazioni o integrazioni - il sistema valutativo predisposto e già sperimentato ai sensi della *Delib.G.R. n. 970/2007* (Programma regionale per il Social Housing) e della *Delib.G.R. n. 349/2008* (Finanziamento di interventi di edilizia scolastica - FIR 2007).

8. Risorse finanziarie disponibili

Il presente Programma può contare su risorse accertabili pari a 162.019.320,81 euro.

In attesa che venga risolto il confronto con lo Stato per l'attribuzione di nuove risorse, al momento il finanziamento del settore abitativo, al netto del finanziamento statale dei CdQ2, dei CdQ3, del FSA e dei programmi derivanti dalla recente *legge 9/07*, è alimentato dalle sole economie relative all'edilizia agevolata (quelle cioè che maturano per l'estinzione dei mutui, riduzione della quota interessi, fine ammortamento), dai rientri dei mutui e del fondo per le aree e dal bilancio regionale.

Nel finanziamento devono altresì confluire i trasferimenti, attesi e rateizzati a lunga scadenza, per ricostruire le giacenze di edilizia sovvenzionata presso la Cassa Depositi e Prestiti, temporaneamente prelevate con il meccanismo del «giro fondi» per alimentare i flussi finanziari di agevolata.

Al finanziamento regionale per le politiche abitative affluiscono, infine, anche le risorse del fondo di rotazione ex *articolo 5 della legge 179/92* e le giacenze ex Gescal che residuano quali fondi ancora da programmare (PQR 1992/1995 e PQR 2001/2004).

Andranno inoltre tenute in considerazione le ulteriori previsioni di stanziamento derivate da fondi di investimento regionale (FIR o PIN) o, più in generale, derivanti dalla fiscalità regionale; tali risorse, non sono al momento definibili e, di conseguenza, non sono prese in considerazione dal presente programma.

Allo stesso modo, il nuovo PQR non prende al momento in considerazione -in quanto non accertabili- eventuali risorse che eventualmente potranno essere fatte confluire da altre Direzioni Generali su specifiche categorie di intervento. Di conseguenza, per formare il quadro complessivo delle risorse disponibili da programmare di cui all'allegato B occorre tenere conto di:

- a) risorse rese disponibili dalla chiusura dei precedenti PQR da riprogrammare;
- b) risorse rese disponibili da provvedimento dello Stato alla fine del 2007;
- c) risorse aggiuntive rese disponibili nel corso del 2008 per effetto di:
 - 1) ulteriori economie;
 - 2) bilancio regionale 2008;
 - 3) bilancio statale 2008;
 - 4) risorse derivanti dal Bilancio pluriennale della Regione Liguria;
 - 5) risorse derivanti dal Bilancio pluriennale dello Stato;
 - 6) economie della ex agevolata riferite agli anni 2008/2011.

Per quanto riguarda il Fondo Sociale per il sostegno agli Affitti (FSA) è stato indicato l'importo per il 2008 che deriva dal Bilancio dello Stato e quelli che si presume potranno derivare per gli anni seguenti.

I dati espressi nel quadro riepilogativo di cui all'allegato B derivano da accertamenti attuali. Nel corso del quadriennio alcuni di essi potranno cambiare. La Giunta regionale apporgerà gli aggiornamenti e le modifiche che si rendessero eventualmente necessarie, senza che ciò costituisca variante al presente Programma.

Pur non essendo ricomprese nel quadro delle risorse disponibili, a norma dell'*articolo 9, comma 1, lett. e) della L.R. n. 38/2007* e s.m.i, concorrono alla determinazione delle risorse finanziarie utili ai fini della programmazione regionale del presente PQR anche quelle derivanti da:

- i canoni convenzionali di locazione degli alloggi appartenenti al patrimonio di ERP, limitatamente alle risorse eccedenti i costi di amministrazione e di gestione;

- i canoni di locazione del patrimonio non di ERP delle ARTE, limitatamente alle risorse eccedenti i costi di gestione del patrimonio, compresi gli oneri fiscali, i costi della manutenzione programmata e l'adeguamento tecnologico del patrimonio gestito;

- i rientri per le cessioni di alloggi appartenenti al patrimonio di ERP conseguenti a provvedimenti di razionalizzazione della gestione a norma del Titolo IV della *L.R. n. 10/2004*;

- i rientri per le alienazioni di altre parti del patrimonio immobiliare non di ERP delle ARTE conseguenti a provvedimenti di valorizzazione del patrimonio stesso.

L'impiego di tali rientri sarà oggetto di eventuali provvedimenti specifici della Giunta regionale.

8.1 Nuove risorse finanziarie

Scontata l'inutilità di sperare in una riedizione dei contributi ex-Gescal, al momento non è però possibile truardare un qualche altro finanziamento statale che garantisca una certa continuità di alimentazione dei flussi. Fa eccezione, il finanziamento statale del Fondo Sociale per gli Affitti (FSA) ai sensi della *legge 431/98*.

Senza attendere la rimozione dell'inerzia statale, la politica abitativa regionale dovrà basarsi comunque su risorse regionali e locali. Di conseguenza, la Regione deve autonomamente cercare strumenti che in qualche modo possano determinare le condizioni per avere una certezza sull'effettiva disponibilità di risorse finanziarie nel medio-lungo periodo.

9. Allocazione delle risorse per categoria di intervento

Le risorse disponibili possono consentire di conseguire solo per i prossimi anni risultati analoghi a quelli del passato. Del recente passato, dato che il flusso di risorse determinato dalla ex Gescal era di ben altre dimensioni.

Negli anni successivi, se non interverranno nuove decisioni dello Stato in merito al trasferimento di risorse finanziarie alle Regioni, è lecito ipotizzare un drastico decremento degli interventi, in considerazione del fatto che il flusso delle cosiddette economie relative all'edilizia agevolata ha un andamento decrescente.

I risultati del presente PQR dipenderanno quindi anche - se non soprattutto - dall'efficienza delle proposte che saranno avanzate dai Comuni e dagli operatori e dalla graduazione dei cofinanziamenti riconoscibili alle varie categorie d'intervento.

9.1 Priorità d'intervento e destinazione delle risorse

Il PQR dispone di due strumenti principali:

- a) le risorse pubbliche disponibili (cfr. par. 8);
- b) la graduazione dell'allocazione delle risorse disponibili in funzione delle priorità d'intervento (cfr. par. 6).

La prima scelta del nuovo PQR è quella di stabilire un ordine di priorità per gli obiettivi economico-sociali da conseguire. Tale ordine, per quanto attiene il sostegno all'offerta di casa, riguarda le seguenti categorie di intervento:

1) Edilizia Residenziale Sociale (ERS), la cui articolazione tipologica terrà conto della produzione di ERP che sarà già garantita nel periodo di programmazione dall'applicazione del Titolo V della *L.R. n. 38/2007* e s.m.i, sulla base degli indirizzi di cui all'allegato G. All'interno di questa categoria di intervento trovano luogo gli interventi dedicati a specifiche categorie sociali (cfr. par. 6.3.1);

2) rigenerazione urbana delle periferie (cfr. par. 2.2.4 e 6.3.5);

3) incremento dell'accesso alla proprietà e mantenimento della casa in proprietà (cfr. par. 6.3.2);

4) recupero del patrimonio edilizio esistente (cfr. par. 6.3.4);

5) superamento delle barriere architettoniche e localizzative, con priorità agli interventi proposti da privati (cfr. par. 6.3.5).

Agli interventi del PQR di sostegno all'offerta, si accompagna l'azione di sostegno alla domanda. Tra gli strumenti attivabili, largamente prioritario è il proseguimento del sostegno all'affitto (FSA) dei nuclei familiari con bassi redditi, mediante finanziamenti statali, integrati da stanziamenti del bilancio regionale e dai cofinanziamenti comunali.

Quote residuali sono così destinate:

- per implementazione dell'Osservatorio regionale sulla condizione abitativa;

- per la costituzione del Fondo di garanzia - Sezione Mutui ipotecari e Sezione Canone moderato;
- per la costituzione di un sistema di Agenzie sociali per la casa;
- per interventi sperimentali (edilizia sostenibile, autocostruzione);
- per attività di studio, attraverso ARRED.

Il riepilogo della destinazione delle risorse è indicato negli allegati C 1 e C 2.

10. Risultati attesi e articolazione temporale delle misure di intervento

L'allegato D determina gli obiettivi di risultato del nuovo PQR articolati per categorie di intervento.

L'insieme di tali risultati attesi costituisce elemento quantitativo di riferimento ai fini della gestione del presente Programma e del suo monitoraggio ex post.

In particolare, sulla base del fabbisogno abitativo di riferimento (cfr. par. 3.2) e in funzione degli obiettivi di risultato riferiti alla produzione di ERS, è possibile delineare il bilancio del nuovo PQR 2008/2011.

L'ipotesi di fondo del PQR si basa sull'assunto che la nuova offerta di casa sociale determinata dal concorso di più strumenti, in parte già programmati e in parte oggetto di nuova programmazione, dovrà essere in grado di ridurre il fabbisogno finanziario necessario ad alimentare il FSA.

Al momento e per tutto il periodo di programmazione, però, solo il mantenimento di un adeguato livello di sostegno attraverso il sostegno alla domanda garantisce il soddisfacimento dell'intera domanda sociale di casa.

Misura	Fabbisogno pregresso		Fabbisogno pregresso + aggiuntivo
Fabbisogno di ERS	23.148	23.148	25.542
Offerta abitativa attivata da programmi conclusi o da concludere			
Programma 20.000 alloggi in affitto	266	266	266
Programma straordinario per il recupero degli alloggi ERP inagibili	236	236	236
Interventi PQR 2001-04 in corso	598	598	598
Interventi programmati o in corso (cfr. Programmi Social housing)	721	721	721
patrimonio ERP riassegnato (turn over 2% anno)	760	760	760

totale offerta abitativa già attivata	2.581	2.581	2.581
---------------------------------------	-------	-------	-------

Offerta abitativa attivabile nel periodo 2008-2011

da programmi in corso

Accordi di Programma Quadro Locali per la casa (Social housing)	440	440	440
Programma straordinario edilizia residenziale (legge 9/07)	479	479	479
APQ per progetti speciali per aumentare la disponibilità di alloggi di edilizia sociale	309	309	309
Recupero e riqualificazione del patrimonio sfitto di ERP	199	199	199
Contratti di Quartiere 2	795	795	795
totale parziale	2.222	2.222	2.222

da programmare

incremento delle abitazioni in locazione (ERS)	1.511	1.511	1.511
incremento delle abitazioni in proprietà	1.015	1.015	1.015
Recupero per anziani autosufficienti	437	437	437
Agenzia sociale per la casa	1.354	1.354	1.354
ERP da dotazione territoriale (L.R. n. 38/2007 e s.m.i.)	1.148	1.510	1.510
patrimonio ERP da riassegnare (turn over 2% anno)	1.519	1.519	1.519
totale parziale	6.984	7.346	7.346
totale offerta abitativa attivabile	9.206	9.568	9.568

Fabbisogno residuo al termine del periodo di programmazione	11.361	11.000	13.393
--	--------	--------	--------

Nuclei familiari assistiti da FSA nel periodo di programmazione	11.000	11.000	11.000
--	--------	--------	--------

Bilancio	-361	0	-2.393
-----------------	-------------	----------	---------------

Gli indicatori di risultato delle varie categorie di intervento in cui si articola il presente Programma, da precisare in sede di avvio di ogni procedimento attuativo, riguardano la valutazione degli effetti diretti attraverso specifici parametri quali:

- numero alloggi o posti letto realizzati o recuperati;
- risorse finanziarie spese;
- costo medio degli alloggi;
- tempi di realizzazione;

- progressione dell'avanzamento lavori dei cantieri;
- grado di incremento degli aspetti di qualità edilizio-ambientale.

La definizione degli indicatori di risultato è da mettere in riferimento agli strumenti di monitoraggio suscettibili di essere implementati dal presente PQR e meglio descritti nel successivo paragrafo 10.1.

Lo stesso allegato D determina l'articolazione temporale delle misure di intervento definite dal precedente par. 9.1.

10.1 Monitoraggio in itinere e finale

Il nuovo PQR prevede l'attivazione di uno specifico sistema di monitoraggio dell'intervento pubblico finalizzato a costruire un sistema unitario di raccolta di informazioni omogenee e comparabili relative alle singole categorie di intervento previste, mirato a verificare e validare i risultati e realizzare uno strumento operativo di controllo delle attività distribuite sul territorio.

A tale scopo, il nuovo PQR prevede l'attivazione dell'Osservatorio regionale del sistema abitativo (cfr. allegato D), cioè uno specifico intervento per la progettazione e la messa in operatività di strumenti e basi informative funzionali a:

- fornire le basi di riferimento per un più snello ed efficiente monitoraggio della spesa e per la valutazione dei risultati conseguiti;
- garantire la condivisione di informazioni riguardanti il profilo sociale ed economico degli assegnatari degli alloggi ERS (effettivi e in lista di attesa) e dei beneficiari finali delle altre agevolazioni regionali;
- costruire un inventario del patrimonio ERS, come base certa di riferimento per l'identificazione delle priorità secondo cui orientare e ottimizzare gli utilizzi delle risorse.

Le attività di monitoraggio si pongono anche l'obiettivo di rafforzare l'efficacia esecutiva rilevando tempestivamente ritardi o eventuali diseconomie, verificando che i cofinanziamenti regionali e le risorse impiegate per la realizzazione dei progetti siano utilizzate secondo le finalità del programma. Ciò, sia in funzione delle ordinarie attività finalizzate alla verifica sotto il profilo procedurale (fasi e rispetto dei tempi), fisico (realizzazione dei prodotti attesi) e finanziario (controllo dei costi), sia per la tempestiva adozione di eventuali azioni correttive.

11. Disposizioni di attuazione del PQR

11.1 Disposizioni finanziarie

La previsione finanziaria del PQR, allegato C 2, ha carattere programmatico. Il contenuto dell'allegato C 1, invece, ha semplicemente valore di raccomandazione.

L'entità effettiva delle risorse attribuita a ogni categoria d'intervento è da considerarsi modificabile, nei limiti dei margini di flessibilità, sulla base degli specifici procedimenti attuativi avviati dalla Giunta regionale.

La destinazione definitiva delle risorse, per categoria di intervento e per anno, avverrà con l'approvazione dei singoli procedimenti attuativi da parte della Giunta regionale riferiti a ciascuna misura di intervento.

Ai fini dell'accertamento delle risorse finanziarie rese disponibili dalla chiusura dei precedenti programmi quadriennali regionali di cui al precedente par. 8, si devono intendere come programmabili ai sensi del presente nuovo PQR 2008/2011 tutti gli importi che al momento della pubblicazione sul BURL del presente Programma non risultano definitivamente localizzati.

Qualora durante l'attuazione dei singoli procedimenti attuativi non sia stato possibile utilizzare tutte le risorse programmate e/o accantonate, a causa di revoche o rinunce al contributo o per assenza di domanda, la Giunta regionale è autorizzata a ridistribuire dette risorse, nel periodo di validità del presente Programma - anche oltre i margini di flessibilità previsti dall'allegato C 2 - a favore delle categorie d'intervento nelle quali sono presenti programmi non ammessi a finanziamento a causa di carenza della disponibilità finanziaria.

L'esiguità delle risorse disponibili richiede di tarare il cofinanziamento regionale in funzione di un più elevato apporto dell'operatore, pubblico o privato, e delle famiglie beneficiarie. Ciò sarà ottenuto, da un lato, rispettando il più possibile i costi riconoscibili di riferimento di cui all'allegato F, dall'altro, limitando il livello massimo del cofinanziamento previsto esclusivamente alle proposte di intervento che rispondono a tutti i criteri di priorità stabiliti dallo stesso PQR oppure dai singoli procedimenti attuativi.

Durante la fase di applicazione del presente PQR, anche in via sperimentale, potrà essere accertata la possibilità di definire, in accordo tra Giunta regionale e organismi finanziari e Fondazioni, l'utilizzo di una quota delle disponibilità destinate a sostenere la categoria dell'ERS per la costituzione di uno specifico fondo per lo sviluppo dell'housing sociale, da utilizzare in forma complementare o in alternativa ai contributi che di norma vengono erogati nel settore abitativo.

11.2 Disposizioni amministrative

Il PQR si articola in procedimenti attuativi da attivare con specifici provvedimenti della Giunta regionale.

I singoli procedimenti attuativi consentono la selezione delle proposte d'intervento formulate o coordinate dai Comuni oppure formulate direttamente dagli operatori, la definizione dei contributi regionali concessi agli interventi selezionati e ogni altra prescrizione idonea a dare operatività alle singole misure.

La messa in opera di ogni procedimento attuativo del nuovo PQR deve dare attuazione a quanto previsto dal paragrafo 6.3.

Nella raccolta e selezione delle proposte, o nella fase della loro definizione, i Comuni possono promuovere o sancire concertazioni tra operatori pubblici e privati per i programmi d'intervento, la cui attuazione e gestione richiede il concorso di più soggetti.

I Comuni devono verificare l'attendibilità delle proposte, la loro fattibilità, sono responsabili della loro concreta attuazione e della corretta destinazione dei contributi regionali.

La Giunta regionale, nell'ambito di ogni procedimento attuativo, stabilisce tempi, modalità e procedura per l'impegno dei fondi nei confronti dei Comuni e i successivi accrediti. Impegni e accrediti dei fondi saranno subordinati alla documentazione, fornita dai Comuni, sull'avvio, lo stato d'avanzamento e la conclusione degli interventi. In particolare, ogni procedimento attuativo dovrà assicurare il pieno conseguimento dei seguenti obiettivi:

1) razionalizzazione e flessibilità tramite:

- la subordinazione dell'assegnazione dei cofinanziamenti all'accertata sussistenza delle condizioni di immediata cantierabilità degli interventi;
- la fissazione di tempi certi e relative sanzioni per l'inizio e l'ultimazione dei lavori;
- la definizione di costi massimi riconoscibili e relativi parametri di controllo più puntualmente riferiti alle varietà di localizzazioni urbano-territoriali e alle tipologie di intervento rispetto a quanto disciplinato dall'allegato F;

2) qualificazione del processo edilizio e degli operatori tramite:

- il rispetto dei requisiti di selezione degli operatori, in attuazione dell'*articolo 5, comma 1, lett. f) della L.R. n. 38/2007* e s.m.i., i cui criteri di riferimento sono individuati nell'allegato E;
- la fissazione di indirizzi e parametri per l'individuazione la misurazione delle esigenze da soddisfare, dei livelli prestazionali da raggiungere e delle modalità di verifica dei risultati conseguiti, segnatamente in relazione alla sostenibilità ambientale e alla manutenzione del patrimonio edilizio;
- l'adozione di misure premianti per specifiche prestazioni di qualità supplementare, segnatamente riferite alla sostenibilità ambientale;

3) la semplificazione e l'accelerazione dell'azione amministrativa tramite la riduzione delle fasi di verifica e controllo della spesa relativamente a:

- la fase di progettazione definitiva/esecutiva per l'accertamento dei parametri tecnici e di costo;
- la fase di collaudo delle opere, per il riscontro della regolarità e tempestività degli adempimenti amministrativi e il rispetto dei vincoli tecnico-economici;
- la rendicontazione finale per l'accertamento dei dati parametrici finali, dei costi effettivamente riconoscibili ed eventuali economie.

L'attuazione delle categorie di intervento di cui alle lettere a), c) ed e) del par. 6.1 sarà esclusivamente dedicata a proposte di intervento che hanno quale localizzazione i Comuni ad alta problematicità abitativa di cui all'allegato A.

Al fine di garantire i livelli essenziali delle prestazioni connesse a ogni singolo specifico strumento di intervento previsto dal paragrafo 6, ogni procedimento attuativo assumerà l'ISEE, eventualmente collegato ad altri indicatori, quale parametro di riferimento per l'identificazione della situazione economica dei beneficiari.

11.3 Disposizioni urbanistiche

Con l'adozione di ogni procedimento attuativo, la Giunta regionale avrà cura di indicare le misure necessarie a consentire che la realizzazione degli insediamenti sia effettuata in maniera da rendere gli interventi individuati compatibili con le specifiche destinazioni e previsioni urbanistiche e con un adeguato livello di urbanizzazione primaria e secondaria. A tal fine la Giunta regionale potrà adottare anche autonomi accordi con gli enti interessati e gli operatori.

La messa in opera di ogni procedimento attuativo del nuovo PQR deve dare attuazione a quanto previsto dal paragrafo 7.2.

11.4 Disposizioni partecipative

Nelle diverse fasi di attuazione del PQR, il confronto con i diversi soggetti interessati (Enti locali, categorie economiche e imprenditoriali del settore, organismi sindacali e associazioni rappresentative dell'utenza) è assicurato dal Tavolo di concertazione permanente per le politiche abitative di cui alla Delib.G.R. 17 marzo 2006, n. 248.

11.5 Disposizioni di monitoraggio

I Comuni documenteranno lo stato di avanzamento degli interventi sulla base di schemi unificati, predisposti dalla Regione.

La documentazione sarà la base per il monitoraggio sistematico degli interventi. La loro raccolta costituirà uno degli elementi dell'Osservatorio regionale del sistema abitativo.

Entro la fine di ogni esercizio finanziario, la Regione provvede alla rilevazione, per ciascuna categoria di intervento e in funzione di ogni procedimento attuativo, dell'avanzamento della spesa distinguendo almeno stanziamenti, impegni e pagamenti effettuati.

In occasione della determinazione dell'avanzamento della spesa, dovrà essere altresì elaborato un rapporto annuale almeno contenente:

- un quadro sintetico dello stato di avanzamento amministrativo, fisico e finanziario del PQR, articolato in funzione delle diverse categorie di intervento;

- la quantificazione degli indicatori individuati e disponibili a quella data;
- una valutazione, in itinere, sulla base degli elementi conoscitivi raccolti, dello stato di attuazione del Programma.

I prodotti del monitoraggio e della valutazione dovranno tenere in considerazione e rapportarsi con quanto previsto dal paragrafo 10.

11.6 Disposizioni per l'attività regionale di coordinamento e verifica

La Regione, principalmente per la sua qualità di ente di programmazione nonché di soggetto cofinanziatore di programmi complessi, esercita nei confronti delle Amministrazioni comunali sedi dei programmi medesimi, attività di coordinamento, vigilanza e verifica dell'attuazione dei programmi, della loro efficacia in relazione agli obiettivi e dell'utilizzo delle risorse finanziarie. Tali funzioni derivano dall'applicazione della *legge regionale 22 gennaio 1999, n. 3, articolo 2, comma 1 e articolo 3, comma 2, lett. h)* in materia di conferimento agli enti locali di funzioni e compiti amministrativi della Regione in materia di edilizia residenziale pubblica, opere pubbliche, espropriazioni, viabilità, trasporti e aree naturali protette.

Le Amministrazioni comunali sono pertanto tenute a fornire alla Regione con cadenza periodica, ovvero in tempi chiaramente individuati nei programmi in corso di attuazione, adeguate informazioni sull'andamento dei lavori in esecuzione nei rispettivi territori di competenza, sulle potenziali difficoltà di realizzazione e sull'erogazione del finanziamento/cofinanziamento eventualmente concesso.

11.7 Disposizioni finali

I contenuti, gli obiettivi e i criteri definiti nel presente Programma possono valere ed essere applicati agli interventi già individuati in precedenti programmazioni, previo accordo tra le parti interessate.

11.8 Disposizioni per la chiusura di pregressi programmi regionali

L'ambito di riferimento delle disposizioni di cui al presente paragrafo è costituito dagli interventi di edilizia sovvenzionata e agevolata già dimensionati e localizzati da precedenti programmi regionali e descritti al paragrafo 2.1 o comunque derivanti da programmi attuativi, del piano decennale per la casa di cui alla *legge 457/1978* ovvero dei pregressi PQR, compresi gli interventi in attuazione del Programma 20.000 alloggi in affitto e dei Programmi Organici di Intervento.

Qualora alla data di pubblicazione sul BURL del presente Programma detti interventi non siano pervenuti all'inizio dei lavori, la Regione verifica in contraddittorio con il responsabile locale del procedimento (dell'ARTE ovvero del Comune assegnatario del finanziamento) i motivi del mancato avvio dei lavori e concorda il nuovo termine di inizio lavori, non superiore a 120 giorni, non prorogabile, per l'apertura del cantiere. Qualora detto termine non sia rispettato, adotta i più

opportuni provvedimenti onde accertare le somme relative agli interventi eventualmente non pervenuti all'effettivo inizio dei lavori.

Per gli interventi non ancora iniziati alla data di cui sopra ma per i quali il termine di inizio dei lavori risulti fissato in data posteriore il termine concordato decorrerà da tale data.

In relazione a tutti gli altri interventi i cui lavori, alla data di pubblicazione sul BURL del presente Programma, risultino conclusi o comunque in corso di realizzazione, la Regione provvede a impartire istruzioni tecnico-operative per l'effettuazione degli adempimenti di chiusura e rendicontazione finale assegnando termini temporali congrui ma non prorogabili e successivamente provvede ad accertare le eventuali economie.

Le somme derivanti dagli accertamenti di cui sopra possono essere utilizzate per la realizzazione di interventi di ERS a integrazione delle risorse di cui al precedente paragrafo 8.1.

Le risorse che, entro il periodo di vigenza del presente Programma, non risultassero a tali finalità utilizzate rientrano definitivamente nelle disponibilità della programmazione regionale.

Allegato A

Classificazione dei comuni

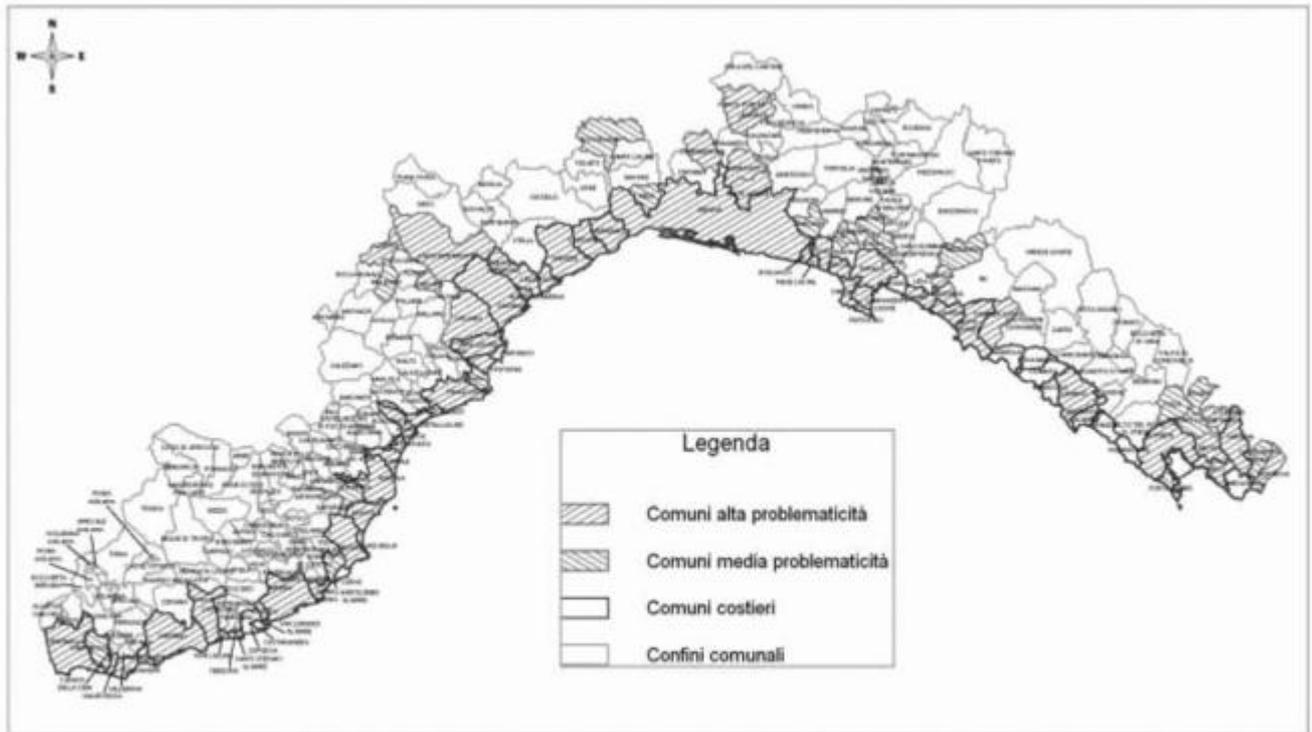
PROBLEMATICITÀ ABITATIVA: CLASSIFICAZIONE DEI COMUNI (art. 26 L.R. n. 38/2007)

NR COMUNI	COMUNI COSTIERI	COMUNI AD ALTA PROBLEMATICITÀ	COMUNI A MEDIA PROBLEMATICITÀ
1 ALASSIO	C	A	
2 ALBENGA	C	A	
3 ALBISOLA SUPERIORE	C	A	
4 ALBISSOLA MARINA	C	A	
5 AMEGLIA	C		
6 ANDORA	C	A	
7 ARCOLA		A	
8 ARENZANO	C	A	
9 BARGAGLI			M
10 BERGEGGI	C		
11 BOGLIASCO	C	A	
12 BOLANO			M
13 BONASSOLA	C		
14 BORDIGHERA	C	A	
15 BORGHETTO	C	A	

	SANTO SPIRITO			
16	BORGIO VEREZZI	C		
17	BUSALLA		A	
18	CAIRO		A	
	MONTENOTTE			
19	CAMOGLI	C	A	
20	CAMPOMORONE		A	
21	CAMPOROSSO	C		M
22	CARASCO		A	
23	CARCARE		A	
24	CASARZA LIGURE		A	
25	CASTELNUOVO MAGRA			M
26	CELLE LIGURE	C	A	
27	CENGIO		A	
28	CERIALE	C	A	
29	CERVO	C		
30	CHIAVARI	C	A	
31	CICAGNA			M
32	CIPRESSA	C		
33	COGOLETO	C	A	
34	COGORNO		A	
35	COSTARAINERA	C		
36	DEIVA MARINA	C		
37	DIANO MARINA	C	A	
38	FINALE LIGURE	C	A	
39	FOLLO			M
40	FRAMURA	C		
41	GENOVA	C	A	
42	IMPERIA	C	A	
43	LA SPEZIA	C	A	
44	LAIGUEGLIA	C		M
45	LAVAGNA	C	A	
46	LERICI	C	A	
47	LEVANTO	C	A	
48	LOANO	C	A	
49	MELE			M
50	MEZZANEGO			M
51	MILLESIMO			M
52	MOCONESI			M
53	MONEGLIA	C		
54	MONTEROSSO AL MARE	C		
55	NOLI	C		M
56	ORTONOVO		A	
57	OSPEDALETTI	C	A	
58	PIETRA LIGURE	C	A	
59	PIEVE LIGURE	C		
60	PORTOFINO	C		
61	PORTOVENERE	C		M
62	QUILIANO		A	

63	RAPALLO	C	A	
64	RECCO	C	A	
65	RIOMAGGIORE	C		
66	RIVA LIGURE	C	A	
67	RONCO SCRIVIA		A	
68	ROSSIGLIONE			M
69	SAN BARTOLOMEO AL MARE	C		M
70	SAN LORENZO AL MARE	C		M
71	SANREMO	C	A	
72	SANTA MARGHERITA LIGURE	C	A	
73	SANT'OLCESE		A	
74	SANTO STEFANO AL MARE	C		M
75	SANTO STEFANO DI MAGRA		A	
76	SARZANA	C	A	
77	SAVONA	C	A	
78	SERRA RICCO'		A	
79	SESTRI LEVANTE	C	A	
80	SORI	C	A	
81	SPOTORNO	C	A	
82	TAGGIA	C	A	
83	USCIO			M
84	VADO LIGURE	C	A	
85	VALLECROSIA	C	A	
86	VARAZZE	C	A	
87	VENTIMIGLIA	C	A	
88	VERNAZZA	C		
89	VEZZANO LIGURE			M
90	VILLANOVA D'ALBENGA			M
91	ZOAGLI	C		

Problematicità abitativa: classificazione dei Comuni - (art. 26 - L.R. n. 38/2007)



DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TRASPORTI, PORTI, LAVORI PUBBLICI E EDILIZIA - Settore Programmi Urbani Complessi

Allegato B

Risorse finanziarie disponibili

	disponibilità 2008	dati previsionali			Totale
		annualità 2009	annualità 2010	annualità 2011	
Bilancio regionale	€ 9.344.879,59				€ 9.344.879,59
Bilancio regionale - fondo speciale DDL	€ 700.000,00				€ 700.000,00
Economie edilizia agevolata		€ 11.312.484,41	€ 8.569.516,67	€ 9.127.950,24	€ 29.009.951,32
Risorse <i>L.R. n.</i> <i>38/2007</i>	€ 7.250.000,00				€ 7.250.000,00
Ricettività diffusa	€ 1.250.000,00				€ 1.250.000,00

Progetto colore	€					€ 1.500.000,00
	1.500.000,00					
Fondo di rotazione (ex art. 5 legge 170/92)	€	€ 931.223,32	€ 351.982,00	€ 70.590,00	€ 3.315.261,82	
	1.961.466,50					
Cofinanziamento regionale - D.M. 16 marzo 2006	€					€ 2.200.000,00
	2.200.000,00					
Trasferimenti dello Stato - fondo edilizia canone speciale (art. 3, commi 108-115 legge 350/03)	€	€ 326.968,09	€ 326.968,09	€ 326.968,09		€ 980.904,27
Trasferimenti dello Stato - Osservatorio politiche abitative (art. 21 legge 222/07)	€	€ 151.758,99				€ 151.758,99
Trasferimenti dello Stato - Programma straordinario di ERP (art. 21 legge 222/07)	€	18.519.508,95				€ 18.519.508,95
Trasferimenti dello Stato - legge 431/98	€	€ 7.033.448,23	€ 7.033.448,23	€ 7.033.448,23	€ 7.033.448,23	€ 28.133.792,92
Cofinanziamento regionale - FSA	€					€ 3.000.000,00
	3.000.000,00					
Fondo utenza erp	€					€ 1.185.000,00
	1.185.000,00					
Barriere architettoniche	€					€ 2.825.000,00
	2.825.000,00					
Trasferimenti dello Stato - CdQ2	€	€ 7.347.152,87	€ 10.084.819,89	€ 703.331,16	€ 703.331,16	€ 18.838.635,08
Cofinanziamento regionale - CdQ2	€	€ 8.318.044,75	€ 3.680.000,00	€ 3.680.000,00	€ 380.000,00	€ 16.058.044,75
Trasferimenti dello Stato - PRU alloggi a canone sostenibile CdQ3	€	9.543.417,24				€ 9.543.417,24
Cofinanziamento regionale - PRU alloggi a canone sostenibile CdQ3	€					€ 2.863.026,00
	2.863.026,00					
Risorse PQR 1992/95 da programmare	€	€ 419.521,73				€ 419.521,73
Risorse PQR 2001/04 da programmare	€	4.930.618,15				€ 4.930.618,15

€ € € € €
 90.669.811,09 33.368.943,94 20.665.246,15 17.315.319,63 162.019.320,81

Allegato C1

Destinazione programmatica delle risorse finanziarie regionali categoria intervento / misura	anno 2008	anno 2009	anno 2010	anno 2011	totale
Edilizia Residenziale Sociale					
Programmi regionali per l'ERS	€ 51.000.000,00				€ 51.000.000,00
accesso e mantenimento della proprietà					
Programmi per l'accesso alla casa in proprietà		€ 7.000.000,00	€ 2.280.000,00	€ 2.895.961,49	€ 12.175.961,49
Recupero per anziani autosufficienti			€ 2.218.466,76	€ 1.602.578,75	€ 3.821.045,51
recupero del patrimonio edilizio esistente					
Ricettività diffusa	€ 2.250.000,00				€ 2.250.000,00
Città a colori	€ 2.000.000,00				€ 2.000.000,00
interventi di sostegno al reddito					
Fondo Sociale per l'Affitto (FSA)	€ 10.033.448,23	€ 10.033.448,23	€ 9.533.448,23	€ 9.533.448,23	€ 39.133.792,92
Fondo sostegno	€ 350.000,00	€ 350.000,00	€ 300.000,00	€ 300.000,00	€ 2.185.000,00

utenza ERP 1.185.000,00

**rigenerazione
urbana
periferie**

Contratti di	€	€	€	€	€
Quartiere 2	15.665.197,62	13.764.819,89	4.383.331,16	1.083.331,16	34.896.679,83
Rigenerazione urbana periferie	€ 411.165,24	€ 220.675,82			€ 631.841,06

**superamento
barriere
architettoniche**

sostegno al superamento delle barriere architett.	€	€	€	€	€ 7.325.000,00
	2.825.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	1.500.000,00	

**azioni
complementari**

Fondo di garanzia	di	€			€ 4.000.000,00
		4.000.000,00			
Agenzia sociale per la casa		€ 800.000,00			€ 800.000,00
Studi politici abitative (Arred)	per le	€ 300.000,00	€ 300.000,00	€ 300.000,00	€ 300.000,00
Osservatorio regionale del sistema abitativo		€ 200.000,00	€ 200.000,00	€ 100.000,00	€ 100.000,00
		€	€	€	€
		90.669.811,09	33.368.943,94	20.665.246,15	17.315.319,63
					162.019.320,81

Allegato C 2

**Programmazione delle risorse
finanziarie regionali**

categoria intervento / misura	avvio misura	avvio interventi	totale	margine di flessibilità	
Edilizia Residenziale Sociale (ERS)					
Programmi per l'ERS	in corso	2008	€ 51.000.000,00		
			€ 51.000.000,00	31%	25% 42%

accesso e mantenimento della

proprietà							
Programmi per l'accesso alla casa in proprietà	2009	2010	€ 12.175.961,49				
Recupero per anziani autosufficienti	2010	2011	€ 3.821.045,51				
			€ 15.997.007,00	10%	7%	12%	
recupero del patrimonio edilizio esistente							
Recupero del patrimonio edilizio esistente	in corso	2009	€ 2.250.000,00				
Città a colori	in corso	2009	€ 2.000.000,00				
			€ 4.250.000,00	3%	2%	4%	
interventi di sostegno al reddito							
Fondo Sociale per l'Affitto	periodica	annuale	€ 39.133.792,92				
Fondo sostegno utenza ERP	periodica	annuale	€ 2.185.000,00				
			€ 41.318.792,92	26%	20%	28%	
rigenerazione urbana periferie							
Contratti di Quartiere 2	in corso	2008	€ 34.896.679,83				
Rigenerazione urbana periferie	2008	2010	€ 631.841,06				
			€ 35.528.520,89	22%	22%	22%	
superamento barriere architettoniche							
sostegno al superamento delle barriere architett.	periodica	annuale	€ 7.325.000,00	5%	2%	7%	
azioni complementari							
Fondo di garanzia	2008	2008	€ 4.000.000,00				
Agenzia sociale per la casa	2008	2008	€ 800.000,00				
Studi per le politiche abitative (Arred)	periodica	annuale	€ 1.200.000,00				
Osservatorio regionale del sistema abitativo	periodica	annuale	€ 600.000,00				
			€ 6.600.000,00	4%	3%	5%	
			€ 162.019.320,81				

Allegato D

Risultati attesi per specifica misura di intervento

categoria intervento	tipologia di risultato	tipologia di	indicatore di
----------------------	------------------------	--------------	---------------

/ misura		servizio abitativo		risultato
incremento delle abitazioni in locazione				
Edilizia Residenziale Sociale (ERS)	realizzazione di alloggi nuovi o esistenti	canone sociale e moderato	1511	alloggi
incremento delle abitazioni in proprietà				
Programmi per l'accesso alla casa in proprietà	acquisizione di alloggi nuovi o esistenti come prima casa	sostegno alla proprietà	1015	alloggi
recupero del patrimonio edilizio esistente				
Recupero per anziani autosufficienti	recupero e adeguamento di alloggi esistenti	mantenimento della proprietà	437	unità immobiliari
Recupero del patrimonio edilizio esistente	recupero primario e secondario di alloggi	sostegno alla proprietà	126	unità immobiliari
Città a colori	recupero primario	sostegno alla proprietà	88	unità immobiliari
interventi di sostegno al reddito				
Fondo Sociale per l'Affitto	integrazione al reddito annuale di nuclei familiari in affitto	canone a libero mercato, concordato e moderato	11000 (anno 2008)	famiglie in affitto
			9500 (anno 2011)	
Fondo di sostegno all'utenza ERP	integrazione al reddito annuale di assegnatari ERP	canone sociale		famiglie assegnatarie
rigenerazione urbana periferie				
Contratti di Quartiere 2	riqualificazione urbana quartieri		7	quartieri
Rigenerazione urbana periferie	riqualificazione urbana quartieri		8	programmi
azioni complementari				
Fondo di garanzia	attivazione del Fondo a sostegno del mercato locativo e della prima casa in proprietà	canone moderato; sostegno alla proprietà	1354	alloggi in affitto
Agenzia sociale per la casa	attivazione Agenzie	canone a libero mercato, concordato e moderato		
Studi per le politiche abitative (Arred)	realizzazione di studi a supporto della Regione Liguria			si/no

Osservatorio regionale del sistema abitativo	attivazione dell'Osservatorio regionale	si/no
--	---	-------

Allegato E

Criteri per la selezione degli operatori privati

1 - Operatori e categorie di interventi ammessi

Gli operatori possono essere destinatari del cofinanziamento pubblico solo per le categorie di intervento per le quali nella tabella seguente è indicata la parola SI:

tipologia operatore	Categoria di intervento					
	ERP	CM a termine	CM permanente	SAT	INCL	Proprietà convenzionata
a) Cooperative di abitazione e loro consorzi	NO	SI	SI	SI	SI	SI
b) Imprese di costruzione e loro consorzi, comprese anche le cooperative di produzione lavoro	NO	SI	SI	SI	SI	SI
c) Associazioni temporanee di imprese (ATI)	NO	SI	SI	SI	SI	SI
d) Società di scopo a maggioranza pubblica	NO	SI	SI	SI	SI	SI
e) Organizzazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) e Fondazioni	NO	SI	SI	SI	SI	SI
f) Agenzia regionale per il diritto allo studio universitario (ARSU). Sono ricomprese anche le società a prevalente partecipazione pubblica degli Enti Locali e Università per la gestione di servizi agli studenti universitari	NO	NO	NO	SI	NO	NO
g) Comuni o loro associazioni	SI	SI	SI	SI	SI	NO
h) ARTE	SI	SI	SI	SI	SI	SI

Per le categorie di intervento di cui agli articoli 18, 19 e 20 la Giunta provvede a determinare le modalità di selezione degli operatori direttamente nella definizione della disciplina di ogni specifico procedimento attuativo.

2 - Condizioni di ammissibilità che devono essere possedute dagli operatori

Tutti gli operatori proponenti devono essere titolari dei diritti di piena proprietà o di altro diritto reale di godimento sulle aree o sui fabbricati sui quali propongono di realizzare gli interventi. Potranno altresì essere ammesse diverse forme di godimento dei beni immobili sopra indicati aventi natura contrattuale (es. assegnazione, comodato). Ai fini dell'ammissione al cofinanziamento degli interventi, gli operatori di cui alle lettere a), b), c), d), e) ed f) della tabella riportata al punto 1) sono disciplinati nel modo seguente:

a) tutti i soggetti devono:

- possedere previsioni statutarie congruenti con la finalità e la tipologia dell'intervento oggetto di cofinanziamento pubblico;
- essere in regola con le vigenti disposizioni in materia fiscale;
- aver chiuso il bilancio in attivo nell'ultimo triennio;

b) i soggetti di cui alla lettera a) della tabella di cui al punto 1), devono risultare iscritti all'albo nazionale delle Società Cooperative Edilizie di Abitazioni e dei loro Consorzi di cui all'*articolo 13 della legge 59/92* e all'albo nazionale degli Enti Cooperativi di cui all'articolo 15 del Dlgs 220/02 e articolo 223 - sexiesdecies comma 1 delle norme di attuazione e transitorie del codice civile;

c) i soggetti di cui alla lettera b) della tabella di cui al punto 1) devono risultare iscritti alla CCIAA;

d) nei confronti dei soggetti di cui alla tabella riportata al precedente punto 1), non devono risultare in corso procedure di fallimento, concordato preventivo e amministrazione controllata, liquidazione e di gestione commissariale; questa condizione non si applica ai soggetti della stessa tabella che non possono incorrere in tali procedure. I requisiti di cui alle precedenti a), b), c) e d) devono essere posseduti anche dai soggetti di cui ai punti a) e b) della tabella di cui al punto 1) che aderiscano ad ATI o a Consorzi che non propongano la realizzazione di interventi in nome e per conto proprio. La sostituzione di uno dei partecipanti all'ATI nella fase di erogazione del finanziamento potrà avvenire, previa autorizzazione regionale, solo con un soggetto che presenta gli stessi requisiti del soggetto che viene sostituito.

In sede di attivazione delle singole procedure la Giunta regionale, sulla base dei criteri sopra individuati, può definire ulteriori condizioni di ammissibilità e/o particolari requisiti in ragione della peculiarità degli interventi finanziabili.

3 - Impegni relativi ai soggetti esecutori degli interventi

Al fine dell'ammissione al cofinanziamento pubblico, l'operatore proponente l'intervento deve impegnarsi ad affidare l'esecuzione dei lavori a un soggetto che alla data di inizio dei lavori attesti di:

a) essere in possesso della certificazione SOA per le categorie Og1 e Og2;

b) rispettare le norme dell'ordinamento giuridico italiano in materia di prevenzione degli infortuni sui luoghi di lavoro e delle malattie professionali, della sicurezza sui luoghi di lavoro, dei contratti collettivi di lavoro e della normativa relativa alla tutela dell'ambiente;

c) possedere una situazione di regolarità contributiva per quanto riguarda la correttezza nei pagamenti e negli adempimenti previdenziali, assistenziali ed assicurativi nei confronti dell'Inps, Inail e Casse Edili;

d) non essere incorso in nessuna delle cause di esclusione previste dall'*articolo 75 del D.P.R. 21 dicembre 1999, n. 554* e successive modificazioni ed integrazioni;

e) realizzare direttamente una quota dei lavori almeno pari al 30% dell'importo previsto per l'esecuzione dei lavori.

Nel caso di esecuzione dei lavori direttamente da parte dell'operatore proponente le condizioni sopra elencate dovranno da esso stesso essere possedute alla data di inizio dei lavori.

Le condizioni di ammissibilità di cui ai precedenti punti b), c) e d) devono essere possedute anche dalle imprese alle quali il soggetto esecutore dovesse eventualmente subappaltare parte dei lavori.

4 - Criteri di valutazione della qualificazione dell'operatore

Nell'ambito di ciascun procedimento attuativo, la Regione Liguria può introdurre specifici requisiti premianti gli interventi che risultano proposti da operatori aventi particolari requisiti qualitativi. Nell'ambito dei requisiti che potranno essere considerati, si segnalano i seguenti:

a) anzianità di costituzione del soggetto proponente;

b) soggetti che aderiscono ad organismi di rappresentanza;

c) stato di certificazione del bilancio;

d) numero di alloggi ultimati nell'ultimo decennio nel territorio regionale realizzati con contributo pubblico;

e) certificazione di qualità (ISO 9000 o Vision 2000).

5 - Controlli e revoche

La Regione si riserva la facoltà di svolgere controlli, acquisire direttamente o di chiedere all'operatore qualsiasi documentazione eventualmente occorrente per comprovare la veridicità delle

dichiarazioni contenute in quanto prodotto in sede di attestazione delle condizioni di ammissibilità ovvero di impegno di cui ai precedenti paragrafi.

La constatazione di dichiarazioni non veritiere comporta la revoca del cofinanziamento pubblico di tutti gli interventi dell'operatore oggetto di cofinanziamento, nonché di quello del Consorzio o dell'ATI la cui ammissione a finanziamento è avvenuta considerando i parametri del soggetto che ha rilasciato dichiarazioni mendaci. Il cofinanziamento pubblico è revocato inoltre in caso di:

a) mancato rispetto anche di uno solo degli impegni assunti dall'operatore a norma del paragrafo 3 del presente allegato;

b) qualsivoglia modificazione non autorizzata dalla Regione della composizione dell'ATI come disciplinata a norma del precedente paragrafo 2.

In caso di revoca del cofinanziamento pubblico è prevista la conseguente restituzione alla Regione del capitale residuo e dell'importo degli interessi sul capitale già restituito calcolato ai tassi di interesse legali vigenti nel periodo considerato.

Allegato F

Caratteristiche ed entità dei cofinanziamenti massimi. Superfici e Costi riconoscibili di riferimento

1 - Caratteristiche ed entità del cofinanziamento

Di seguito vengono indicate, per le singole categorie d'intervento di cui alla *L.R. n. 38/2007* e s.m.i., le caratteristiche e l'entità dei contributi finanziari massimi che potranno essere erogati nell'ambito dei diversi procedimenti attuativi in cui verrà articolata la gestione del PQR.

Tali elementi potranno essere ulteriormente disciplinati dalla Giunta regionale con propri atti, nei quali verranno altresì stabilite le procedure di erogazione dei finanziamenti nonché gli eventuali vincoli da porre a carico dei soggetti attuatori.

Inoltre, anche qualora vengano adottate diverse modalità di contribuzione, derivanti dagli accordi intercorsi tra la Giunta regionale e gli Organismi finanziari, segnatamente in applicazione dell'*articolo 11 della predetta L.R. n. 38/2007* e s.m.i., le caratteristiche e l'entità del cofinanziamento regionale si intende limitato dal contenuto del presente paragrafo.

Nei casi di tipologie di intervento previste dalla *L.R. n. 38/2007* e s.m.i., e non completamente disciplinate dal presente allegato, si intende che la Giunta Regionale debba individuare puntualmente le caratteristiche e l'entità delle contribuzioni ammissibili nell'ambito di ogni singolo procedimento attuativo.

Si precisa infine che è facoltà della Giunta Regionale applicare, nel corso dell'attuazione del PQR, gli eventuali aggiornamenti ISTAT riferiti agli importi espressi in valore assoluto.

1.1 Interventi di edilizia residenziale sociale

Il cofinanziamento regionale è concesso al soggetto attuatore in misura diversificata a seconda della tipologia di intervento e della durata del vincolo di destinazione.

L'importo del cofinanziamento è determinato quale quota percentuale del costo riconoscibile dell'intervento.

Condizione per l'ammissione al cofinanziamento è l'accettazione da parte del soggetto attuatore della redazione di un bilancio ad hoc per l'iniziativa teso a verificare eventuali sovracompensazioni derivanti dalla quota di cofinanziamento pubblico.

Ogni somma in sovracompensazione eventualmente accertata dovrà essere restituita a cura del soggetto attuatore in forma attualizzata a Regione Liguria.

Le condizioni del cofinanziamento regionale sono determinate nella seguente tabella:

	Alloggi ERP	Canone moderato		Concessione di lavori pubblici	Strutture alloggiative di natura temporanea	Centro per l'inclusione sociale		
		Convenzione con immobile di proprietà o in diritto di superficie per 90 anni	perenne					
Validità vincolo di destinazione d'uso a edilizia sociale	perenne	> 15 anni + periodo di cantiere	> 25 anni + periodo di cantiere	perenne	> 15 anni + periodo di cantiere	> 25 anni + periodo di cantiere (oppure) sempre	perenne	
% Cofinanziamento su Costo Riconoscibile	< 80%	< 30%	< 45%	< 55%	< 40%	< 25%	< 40%	< 80%
Stato proprietà alla fine del periodo di vincolo	Patrimonio ERP	Soggetto attuatore	Soggetto attuatore	Soggetto attuatore	Patrimonio ERP	Soggetto attuatore	Soggetto attuatore	Proprietà pubblica

Nei casi di periodo di vincolo intermedi rispetto ai casi disciplinati dalla tabella precedente, si procede per interpolazione lineare.

È possibile erogare il cofinanziamento regionale per realizzare interventi che interessino edifici e/o parti di edifici aventi destinazione esclusivamente residenziale; l'eventuale presenza di parti di edificio a destinazione diversa, non pregiudica la possibilità di cui sopra, perché tale fatto può contribuire a integrare la funzione residenziale con altre ad essa compatibili, ma le opere relative alle parti di fabbricato aventi destinazione diversa da quella residenziale, non possono essere oggetto del cofinanziamento stesso. In tal caso le superfici non residenziali di pertinenza dell'organismo abitativo potranno concorrere alla determinazione dell'importo del cofinanziamento regionale solo per una quota pari all'incidenza delle superfici utili finanziabili rispetto alla superficie utile totale, come meglio specificato nel successivo paragrafo 2 del presente allegato.

Gli alloggi realizzati in forma diretta da parte del Comune o mediante awalimento dell'ARTE competente per territorio entrano a far parte in maniera definitiva del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Ai sensi dell'*articolo 15 della L.R. n. 38/2007* gli alloggi a canone moderato in locazione a termine possono essere ceduti in proprietà a soggetti diversi dal conduttore e dai membri del suo nucleo familiare anche prima della scadenza del periodo di validità della convenzione purché nell'atto di alienazione sia espressamente fatta riserva della prosecuzione della locazione per il periodo residuale convenzionato. Tale vincolo è espressamente contenuto nelle prescrizioni della convenzione di cui all'articolo 23 della legge citata ed è oggetto di trascrizione presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

1.2 Altre categorie di intervento

1.2.1 Recupero del patrimonio edilizio esistente.

L'entità del contributo varia a seconda del tipo di intervento, recupero primario o secondario. Nel caso di recupero primario l'entità del contributo è graduata in base alla destinazione d'uso delle unità immobiliari, ai lavori, finalizzati o meno alla riduzione della vulnerabilità sismica, e alla situazione economica (ISEE) del nucleo familiare.

Nel caso del recupero secondario, lo stesso è graduato in base alla situazione economica (ISEE) del nucleo familiare del proprietario o acquirente ed alla destinazione dell'alloggio a Residenza Primaria del proprietario, alla locazione o alla vendita.

Le percentuali massime del contributo sotto riportate sono applicate al costo effettivamente sostenuto dal beneficiario; qualora la spesa sostenuta è superiore al costo convenzionale le percentuali devono essere applicate su quest'ultimo.

Pertanto a fine lavori, e comunque prima dell'erogazione a saldo del contributo, dovrà essere presentata apposita certificazione contabile e dichiarazione del direttore dei lavori che attestino la spesa effettivamente sostenuta, comprensiva degli oneri concessori, delle spese tecniche e dell'IVA, qualora non recuperabile.

- Recupero primario: max 35%;

- Recupero secondario: max 20%.

1.2.2 Accesso all'abitazione in proprietà.

Alloggi destinati alla vendita.

Il contributo è graduato in base alla situazione economica (ISEE) di appartenenza del nucleo familiare dell'acquirente/assegnatario e comunque non può superare il 15% del costo riconoscibile e un importo massimo erogabile ad alloggio di 20.000,00 euro.

Alloggi destinati alla vendita differita.

Gli interventi sono realizzati da cooperative di abitazioni, imprese di costruzione o loro consorzi o associazioni e sono finalizzati al recupero, acquisto e recupero e nuova costruzione di alloggi da destinare alla locazione per un periodo di almeno 8 anni con successivo trasferimento della proprietà ai locatari in possesso dei requisiti soggettivi di legge.

Nel periodo di locazione il canone è determinato in misura non superiore a quello concordato di cui all'*articolo 2 della legge 431/98*.

Al momento della vendita, il contributo, originariamente stabilito a favore di ciascun locatario e rivalutato in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, viene detratto dal prezzo di cessione dell'alloggio determinato nella convenzione stipulata con il Comune.

Il contributo è graduato in base alla situazione economica (ISEE) del nucleo familiare dell'acquirente/assegnatario e comunque non può superare il 25% del costo riconoscibile.

2 - Superfici e costi riconoscibili

2.1 Costi medi di produzione del patrimonio immobiliare pubblico

L'analisi svolta specificatamente per la formazione del PQR su circa 50 quadri economici a preventivo di interventi ricompresi nel Programma Regionale per il Social Housing è suscettibile di fornire un valido supporto per le scelte future.

Per le nuove costruzioni le previsioni di costi oscillano, per la sola parte abitativa, da un minimo di 281 euro/mc a un massimo di 414 euro/mc; la media regionale si colloca attorno ai 350 euro/mc.

Il costo globale di realizzazione a metro cubo, (in questo caso ottenuto rapportando l'importo complessivo al volume vuoto per pieno, quindi comprendendo anche tutti gli spazi accessori) risulta di poco inferiore, dal minimo di 266 euro/mc a un massimo di 371 euro/mc; la media si colloca attorno ai 330 euro/mc.

I costi aggiuntivi, escluso l'acquisizione dell'area, pesano in media del 23,58% rispetto al costo globale di realizzazione; salgono fino al 50% se si includono le spese per acquisizione aree.

Per gli interventi di ristrutturazione o recupero edilizio, pur riscontrandosi alcuni casi di preventivi particolarmente bassi, i valori mostrano una ampia oscillazione dai 210 euro/mc ai 500 euro/mc, fino a un valore massimo di 646 euro/mc.

La media in questo caso può essere ritenuta poco significativa, in quanto i costi del recupero hanno queste importanti variazioni caso per caso dovute alle condizioni statiche, alle caratteristiche degli immobili, ai vincoli più o meno importanti; tuttavia, qualora si ritenesse "nei grandi numeri" significativa, è risultata pari a 365 euro/mc.

In questo caso è sostanzialmente indifferente distinguere tra costo su parti abitabili e costo su superfici aggiuntive; la media "vuoto per pieno" porta infatti a 350 euro/mc.

I costi aggiuntivi, sempre escluse le acquisizioni, hanno a loro volta una forte variabilità, dal 4% al 35% del costo complessivo; non si ritiene pertanto significativo proporre un dato medio.

La sola acquisizione pesa circa un ulteriore 25% del costo globale di realizzazione.

Anche su queste basi è possibile stabilire dei massimali di costo di riferimento, facendo sempre salva l'applicazione delle percentuali di aumento dei costi stabilite dall'ISTAT.

2.2 - Condizioni relative alle caratteristiche tecniche degli interventi

Si premette che le elaborazioni che seguono nel presente paragrafo sono da intendersi come elementi di riferimento, pertanto non vincolanti per la programmazione. Con cadenza biennale o qualora ritenuto opportuno, la Giunta regionale, ai sensi dell'*articolo 22 della L.R. n. 38/2007*, precisa i costi riconoscibili e adegua i criteri di definizione dei costi massimi per ogni tipologia di intervento.

2.2.1 - Alloggi ERP, a canone moderato e accesso alle abitazioni in proprietà a prezzi convenzionati

2.2.1.a Limiti alle superfici riconoscibili.

Si definisce superficie utile riconoscibile ai fini del cofinanziamento regionale (SUR) quella ritenuta adeguata, in termini prestazionali, a ospitare un determinato numero di persone che compongono il nucleo familiare.

Le SUR, i cui valori sono da considerarsi massimi ammissibili ai fini del cofinanziamento, sono fissate nella tabella seguente, in funzione del numero di utenti per i quali l'alloggio stesso è previsto.

Numero utenti	SUR (mq)
1	<36
2	<42
3	<51
4	<71
5	<84
6	<93

La superficie complessiva riconoscibile (SCR) da utilizzare per la determinazione del costo riconoscibile dell'intervento da ammettere a cofinanziamento regionale non dovrà in nessun caso essere superiore alla formula seguente:

$$\mathbf{SCR = SUR + 0,60 \text{ di SNR}}$$

ove

$$\mathbf{SNR \text{ (Superficie non residenziale) = max 45\% SUR}}$$

Nel caso la superficie utile di progetto superi, in relazione al numero di utenti, la SUR, sarà comunque ammessa a cofinanziamento sino al limite della SUR. L'estensione della Snr oltre il limite prestabilito rispetto alla Su di ogni alloggio non costituisce causa di inammissibilità al finanziamento dell'intervento, fermo restando che essa sarà finanziata solo entro tale limite.

Ulteriori caratteristiche costruttive

Negli interventi di ERP o di canone moderato che vengono realizzati attraverso nuova costruzione ovvero con ristrutturazione urbanistica:

- 1) per ogni intervento almeno il 60% degli alloggi non deve superare i 51 mq di SUR;
- 2) le SNR, nel caso di alloggi con SU inferiore a 51 mq, non può eccedere il 40% della SU.

Gli altri interventi di recupero edilizio, sempre per ERP o canone moderato, devono:

- 1) riguardare alloggi la cui SU non superi i 95 mq;
- 2) per ogni intervento almeno il 55% degli alloggi non deve superare i 51 mq di SU;

3) le SNR, nel caso di alloggi con SU inferiore a 51 mq, non può eccedere il 40% della SU;

4) essere ricompresi nelle fattispecie previste dalle lettere c), d), e) dell'*articolo 3 del D.P.R. 380/01* e s.m.i.

Il limite percentuale di SNR si intende non per singolo alloggio ma riferito al totale della SUR:

2.2.1.b Costo riconoscibile unitario

I costi riconoscibili unitari, fermo restando la disciplina regionale vigente, sono fissati in funzione della classe di appartenenza del Comune richiedente.

Qui di seguito, i Comuni del territorio regionale sono suddivisi in relazione alla loro classe di appartenenza:

Classe A: Comuni ad alta problematicità abitativa

Classe B: Comuni a media problematicità abitativa

Classe C: altri Comuni non rientranti nelle Classi A e B.

Nella seguente tabella sono fissati i costi riconoscibili unitari espressi in euro/metroquadrato di SCR suddivisi per ciascuna classe di appartenenza, calcolati per gli anni successivi al 2007 sulla base della media della variazione percentuale fatta registrare dall'indice ISTAT generale nazionale del costo di costruzione di un fabbricato residenziale nel periodo 6/1996 - 6/2006, arrotondati come segue:

Interventi di nuova costruzione

Classificazione Comuni	COSTI RICONOSCIBILE UNITARIO in euro/mq di SCR				
	Inizio cantiere 2008	Inizio cantiere 2009	Inizio cantiere 2010	Inizio cantiere 2011	Valore massimo dell'immobile e delle opere di urbanizzazione
CLASSE A	1.850,00	1.900,00	1.940,00	1.990,00	800
CLASSE B	1.700,00	1.740,00	1.785,00	1.830,00	650
CLASSE C	1.500,00	1.530,00	1.565,00	1.600,00	550

Interventi di recupero edilizio

Classificazione Comuni	COSTI RICONOSCIBILE UNITARIO in euro/mq di SCR				
	Inizio cantiere 2008	Inizio cantiere 2009	Inizio cantiere 2010	Inizio cantiere 2011	Valore massimo dell'immobile prima del recupero e delle opere di urbanizzazione
CLASSE A	1.950,00	2.000,00	2.040,00	2.100,00	800
CLASSE B	1.750,00	1.790,00	1.840,00	1.885,00	650
CLASSE C	1.550,00	1.580,00	1.620,00	1.655,00	400

Il valore del costo riconoscibile unitario può essere incrementato per gli interventi realizzati applicando i principi di ecosostenibilità, secondo quanto specificato dai procedimenti attuativi del presente Programma.

2.2.2 Strutture alloggiative temporanee.

Le tipologie edilizie secondo le quali possono essere strutturate le realizzazioni riferite alle strutture alloggiative temporanee sono:

- 1) a camere
- 2) a minialloggi
- 3) ad appartamenti
- 4) misti

2.2.2.a Strutture a camere

Questa tipologia prevede un'organizzazione spaziale impostata su corridoi centrali sui quali si affacciano camere singole o doppie dotate di bagno di pertinenza, eventualmente condivisibile da due stanze. Sono inoltre previsti servizi essenziali, quali portineria e lavanderia.

I servizi residenziali collettivi (cucine collettive, consumazione pasti, aree di soggiorno) sono concentrati in zone definite e separate dalle camere dei residenti.

Numero utenti	SUR (mq)
camera singola (posto letto + posto studio)	< 12
camera doppia	<18
servizio igienico	<4

cucina e pranzo Comune	< (5 + 2 per ogni persona oltre la seconda)
altre superfici	< 50% della somma delle precedenti

2.2.2.b Strutture a minialloggi

Prevede l'alloggiamento in appartamenti di piccole dimensioni raggruppati intorno a zone di distribuzione. Ogni appartamento, destinato ad uno o due utenti, è autonomo in quanto dotato di zona cottura, servizio igienico ed eventuale zona giorno. Gli spazi Comuni dell'intero complesso sono assenti o molto ridotti e riferiti a servizi essenziali quali portineria, lavanderia.

Numero utenti	SUR (mq)
1	<28
2	<38
altre superfici	< 30% SUR

2.2.2.c Strutture ad appartamenti

Prevede l'alloggiamento in appartamenti raggruppati in un unico stabile. Ogni appartamento, destinato a un minimo di tre e fino a sei utenti, è autonomo, in quanto dotato di spazio cottura, servizi igienici e zona giorno. Gli spazi Comuni dell'intero complesso sono assenti o molto ridotti e riferiti a servizi essenziali quali portineria, lavanderia.

Numero utenti	SUR (mq)
3	<46
4	<65
5	<78
6	<86
altre superfici	< 30% SUR

2.2.2.d Struttura con tipologia mista

Rappresenta una realizzazione nella quale sono compresenti diverse delle tipologie edilizie di cui ai precedenti punti, tale da poter ospitare differenti tipi di utenti comunque omogenei tra loro (ad esempio studenti, borsisti, studenti sposati, professori visitatori).

Costo riconoscibile unitario.

Trovano applicazione i costi riconoscibili unitari relativi agli alloggi di ERP o a canone moderato.

2.2.3 Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente

Nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, il costo riconoscibile unitario di riferimento relativo al solo recupero primario è determinato in euro 920,00 per metro quadrato di SCR.

Il costo riconoscibile unitario di riferimento totale del recupero secondario è invece determinato in euro 410,00 per metro quadrato di SCR.

Il costo riconoscibile unitario totale di riferimento per il recupero è quindi costituito dalla somma dei costi riconoscibili di recupero primario e secondario determinati secondo i criteri di cui sopra.

Allegato G

Indirizzi per l'applicazione del titolo V della *L.R. n. 38/2007* e s.m.i.

1. Premesse: principi informativi.

La *legge regionale n. 38/2007* e s.m.i., è ispirata ad alcuni principi generali che rinnovano il rapporto tra governo del territorio e politiche abitative. La corretta applicazione dei presenti indirizzi normativi da parte degli Enti locali, cui la legge delega la revisione nonché la nuova formazione degli Strumenti urbanistici generali (SUG), persegue i seguenti principi informativi:

- integrazione delle politiche urbane con le politiche di welfare;
- la programmazione come base irrinunciabile della pianificazione;
- l'autonomia comunale, quale esplicitazione in senso verticale del principio di sussidiarietà;
- il principio di sussidiarietà, anche nella sua valenza orizzontale e cioè nei rapporti pubblico-privato.

2. Definizione di Residenza Primaria e definizione di ERS.

A norma dell'articolo 26, comma 4, lett. a), punto 1) per Residenza Primaria si intendono le tipologie di "prima casa" che identificano le differenti segmentazioni della domanda sociale di casa, quali:

- a) Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) (*art. 14 della L.R. n. 38/2007*);
- b) alloggi a canone moderato (*art. 15 della L.R. n. 38/2007*);
- c) strutture alloggiative temporanee (*art. 16 della L.R. n. 38/2007*);
- d) centri per l'inclusione sociale (*art. 16 della L.R. n. 38/2007*);
- e) alloggi in proprietà a prezzi convenzionati.

L'insieme delle tipologie di offerta di casa di cui alle lettere a), b), c) e d) configurano il sistema dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) introdotto e definito dalla *L.R. n. 38/2007* e s.m.i. (art. 14, art. 15, art. 16).

3. Calcolo del Fabbisogno di Residenza Primaria e di ERS.

Il primo comma dell'*art. 26, L.R. n. 38/2007* prevede che "i Comuni costieri e quelli individuati a maggiore problematicità abitativa dal PQR...sono tenuti a definire il fabbisogno di edilizia primaria e a individuare nello strumento urbanistico comunale vigente o ancora da formare le quote di ERS, articolate nelle diverse tipologie, e di edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati, idonee a soddisfare tale fabbisogno...".

Il PQR, oltre ad individuare in concreto i Comuni liguri a maggiore problematicità abitativa, con le relative graduazioni di tale problematicità, fornisce una tabella ove viene calcolata la più probabile domanda di alloggi, attinente sia il comparto di ERP (cfr. *art. 14 della L.R. n. 38/2007*) sia il canone moderato (cfr. *art. 15 della L.R. n. 38/2007*), idonea ad agevolare i Comuni nella determinazione del proprio fabbisogno abitativo.

Tali valori indicati dal PQR sono da considerarsi valori di riferimento che il Comune potrà/dovrà verificare, al fine di adeguarli alla propria specifica realtà sociale e territoriale nonché alle condizioni dell'azione amministrativa in corso e pregressa in materia, anche in funzione di più puntuali e pertinenti modelli analitici idonei a schematizzare il complesso degli elementi che concorrono a determinare la domanda di casa.

In ogni caso, la determinazione del fabbisogno abitativo di Residenza Primaria da soddisfare, così come definita al paragrafo precedente, dovrà essere il risultato di una duplice indagine:

- la prima, riferita alla stima del fabbisogno pregresso, vale a dire la stima del "debito abitativo" al momento in cui si procede alla variazione o alla revisione generale dello SUG. È, in breve, la stima di quanti alloggi servirebbero per "sanare" il problema abitativo di Residenza Primaria in ciascun Comune;

- la seconda è invece attinente la previsione di quella che potrà essere la nuova domanda aggiuntiva di Residenza Primaria alla quale si dovrà dare risposta nel periodo di vigenza dello SUG (di norma, 10 anni) oppure in un periodo più breve che può essere assunto in quello di vigenza del

presente PQR. In altri termini, si tratta di un esercizio previsionale che si interroga su cosa succederà in termini di crescita di questo peculiare fabbisogno abitativo nel medio-lungo periodo all'interno di ogni singola realtà comunale.

Per quanto riguarda la stima del fabbisogno pregresso di edilizia abitativa a canone "sociale" (ERP) e a canone moderato si ritiene necessario tenere conto di due differenti componenti:

- un fabbisogno reale, con ciò intendendosi la domanda che si è effettivamente manifestata da parte degli utenti in occasione dell'emanazione di bandi pubblici per l'assegnazione di alloggi o la concessione di contributi relativamente a tali tipologie di edilizia;
- un fabbisogno potenziale, valutato sulla base delle condizioni socioeconomiche del Comune, con specifico riferimento ai redditi disponibili da parte dei residenti.

Le due componenti del fabbisogno così stimato dovranno essere quindi analizzate al fine di mediare il dato -sulla base di coefficienti di ponderazione suscettibili di tener conto della realtà socio-economica del Comune e dei fenomeni di disallineamento del mercato della locazione- determinando così la stima finale del fabbisogno abitativo considerato.

Il PQR non fornisce indicazioni specifiche ai Comuni per quanto concerne le strutture alloggiative temporanee (punto c) e i centri per l'inclusione sociale (punto d) *art. 16 della L.R. n. 38/2007* in quanto trattasi di interventi volti a sostenere politiche e situazioni particolari e di carattere puntuale rispetto alla generalità delle esigenze riscontrabili per l'ERP ed il canone moderato. Resta di esclusiva competenza comunale la definizione del fabbisogno di Residenza Primaria da soddisfare con "alloggi in proprietà".

4. Classificazione dei Comuni in ragione della problematicità abitativa.

Sotto il profilo metodologico, i Comuni che presentano condizioni di maggiore problematicità abitativa sono stati individuati sulla base dei seguenti principali parametri di riferimento:

- a) numero di domande di ERP;
- b) numero di domande FSA;
- c) numero di nuclei familiari che, seppur ad oggi non espressi nelle graduatorie di cui alle lettere precedenti, sono suscettibili di evidenziare una domanda sociale di casa sulla base dell'indice di povertà fornito a livello regionale dall'ISTAT e che distingue le famiglie povere da quelle quasi povere;
- d) domanda di ERP e canone moderato ipotizzabile nel quadriennio di vigenza del PQR sulla base del fabbisogno pregresso e in forza della combinata azione della dinamica di variazione del numero totale delle famiglie residenti su base provinciale (dato ISTAT) e della variazione dell'incidenza della povertà dopo il censimento ISTAT del 2001.

Sulla base del modello di calcolo adottato, la realtà comunale ligure della problematicità abitativa è quindi articolabile in:

1. Comuni ad alta problematicità abitativa: sono quelli per i quali è stato rilevato un fabbisogno complessivo definito utilizzando i parametri di cui sopra (a, b, c e d) superiore o eguale a 60 alloggi. Per le caratteristiche della struttura insediativa ligure ed in particolare per la concentrazione nei grandi centri urbani dei fenomeni di maggior disagio si individua altresì una fascia, di notevole significato sociale e di acuta problematicità abitativa, costituita dai Comuni con un fabbisogno superiore a 600 alloggi. Tale fascia necessita sicuramente per l'importanza e l'urgenza del fenomeno di politiche ed azioni integrate.

2. Comuni a media problematicità abitativa: sono quelli per i quali è stato rilevato un fabbisogno complessivo, definito utilizzando i parametri di cui sopra (a, b, c e d), compreso tra 30 e 59 alloggi;

3. Altri Comuni: sono quelli per i quali, indipendentemente dal fatto che siano o meno costieri, è stato rilevato un fabbisogno complessivo, definito utilizzando i parametri di cui sopra (a, b, c e d), inferiore a 30 alloggi.

Le diverse realtà comunali sopra descritte risultano meglio graficamente rappresentate nelle relative tabelle allegate che individuano il fabbisogno abitativo per ciascun ambito territoriale di riferimento.

5. Applicazione del Titolo V della L.R. n. 38/2007 e s.m.i, da parte dei Comuni

5.1 Inquadramento generale.

La nuova disciplina di cui al Titolo V della L.R. n. 38/2007 e s.m.i, specifica e integra il nuovo principio secondo il quale gli interventi edilizi residenziali devono cedere una quota minima di capacità edificatoria per l'edilizia residenziale sociale e, in particolare, per l'ERP. Tale quota, però, non viene univocamente fissata dalla legge in modo da costituire un livello minimo da assicurare su tutto il territorio regionale, ma, viceversa, viene assegnato al singolo SUG il compito di accertare il fabbisogno di edilizia sociale e di provvedere conseguentemente al suo soddisfacimento.

L'obiettivo che deve porsi la revisione o la formazione di un nuovo SUG a norma della L.R. n. 38/2007 e s.m.i, è plurimo.

In primo luogo vi è l'esigenza di adempiere in forma aggiornata alla missione che, tra le altre, la legge affida alla pianificazione urbanistica fin dal 1962 (*legge 18 aprile 1962 n. 167*): rendere concretamente possibile l'accesso alla casa. La declinazione operativa di tale obiettivo implica, in primo luogo, il problema del finanziamento della nuova edilizia pubblica o comunque sociale. A tal fine è indispensabile che per ogni trasformazione urbanistico-edilizia di una certa dimensione sia prevista una quota di edilizia pubblica e siano disposti eventualmente gli incentivi utili per sollecitare la realizzazione di ulteriori quote di edilizia sociale.

In tal senso, anziché determinare tali condizioni di accesso mediante la riserva di apposite aree edificabili, come era nella tradizionale formulazione del P.E.E.P., lo SUG dovrà introdurre una riserva di interventi, mediante l'assegnazione di una quota percentuale autonomamente stabilita dallo SUG stesso della superficie utile maturata con le trasformazioni urbanistiche più significative.

In secondo luogo, c'è l'esigenza di superare la logica segregativa che fino a ieri ha condotto a realizzare l'edilizia pubblica, insieme alla convenzionata, in territori separati dalla città "normale"

(aree P.E.E.P.); si vuole raggiungere invece una completa integrazione di tutte le componenti del corpo urbano, inserendo le case "economiche" nel tessuto continuo della città, tra le altre residenze e soprattutto tra le altre funzioni e a stretto contatto con la più ampia gamma di servizi.

5.2 Comuni tenuti a definire il Fabbisogno di Residenza Primaria.

A norma del già citato disposto della *L.R. n. 38/2007* e s.m.i., l'obbligo di accertamento e verifica del proprio fabbisogno abitativo di Residenza Primaria da soddisfare spetta a tutti i Comuni costieri e agli altri Comuni dichiarati ad alta e media problematicità abitativa.

La verifica deve essere effettuata in relazione a:

- > il valore di riferimento del fabbisogno come indicato nella tabella del PQR allegata;
- > il periodo di validità del vigente SUG e/o almeno il periodo di vigenza del presente PQR.

Con il suddetto provvedimento i Comuni danno atto del loro fabbisogno e motivano l'eventuale scostamento rispetto ai valori di riferimento forniti dal PQR.

Tale provvedimento deve essere trasmesso alla Regione Liguria - Settore Programmi Urbani Complessi.

Tutti gli altri Comuni, anche quelli non tenuti secondo il PQR, potranno procedere, qualora lo ritengano opportuno in ragione di eventuali prospettive di sviluppo o di particolari dinamiche del modello insediativo, alla verifica del fabbisogno e attivare quanto utile a soddisfare quest'ultimo analogamente agli altri Comuni tenuti alla medesima verifica.

5.3 Produzione edilizia da destinare all'ERP e alle altre categorie di Residenza Primaria.

Accertato il fabbisogno, in relazione alle variazioni della strumentazione urbanistica generale (Variante urbanistica per la Casa) necessaria a soddisfarlo, si pone la seguente casistica:

a) nel caso in cui si accerti il fabbisogno di ERS (per le componenti di ERP e CM) superiore a 60 alloggi, il Comune adotta apposita variante al proprio SUG, ove individua le aree e le norme urbanistiche che permettono di soddisfare il fabbisogno articolato nelle diverse tipologie di offerta di Residenza Primaria. Per il segmento dell'ERP, la dotazione territoriale sarà compresa tra il 5% e il 20% delle potenzialità edificatorie residenziali dello SUG espresse dagli interventi soggetti all'obbligo della riserva di ERP, come individuati nel paragrafo seguente. I Comuni ad acuta problematicità abitativa, in funzione del reale fabbisogno abitativo da soddisfare, possono elevare con proposta adeguatamente motivata il limite oltre il 20%;

b) nel caso in cui il fabbisogno di ERS (per le componenti di ERP e CM) sia compreso tra 60 e 30 alloggi, il Comune adotta un'apposita variante al proprio SUG, ove individua le aree e le norme urbanistiche che permettono di soddisfare il fabbisogno articolato nelle diverse tipologie di offerta di Residenza Primaria. Per il segmento dell'ERP, la dotazione territoriale minima sarà pari al 5% delle potenzialità edificatorie residenziali dello SUG espresse dagli interventi soggetti all'obbligo della riserva di ERP, come individuati nel paragrafo seguente;

c) nel caso di riscontro di non esistenza di fabbisogno di ERS ovvero di un fabbisogno inferiore a 30 alloggi il Comune non è tenuto nella stesura della variante per la casa a riservare alcuna dotazione territoriale di cui art. 26 comma 4 lettera a) punto 2).

Nel caso in cui, pur accertando un fabbisogno di ERS (per le componenti di ERP e CM) superiore a 30 alloggi, si registri un valore immobiliare medio di mercato inferiore al doppio del costo di costruzione riconoscibile dell'edilizia residenziale, il Comune può riservare come dotazione territoriale una percentuale inferiore al 5%.

Nel caso di cui alle precedenti lett. a) e b) l'aliquota percentuale relativa alla dotazione territoriale sopra definita non è necessariamente da intendere uniforme per tutte le aree soggette all'obbligo della riserva di ERP. In questo senso il singolo Comune potrà modulare l'entità della dotazione territoriale nel proprio territorio di competenza avuto riguardo degli elementi che determinano la fattibilità della trasformazioni urbanistiche quali, ad esempio, la variazione dei valori di mercato immobiliari. Per quanto riguarda la determinazione del più probabile valore di mercato di riferimento, oltre al valore al mq OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia del Territorio, è intesa la possibilità di avvalersi di tutte le altre fonti informative disponibili, ove presenti a livello territoriale.

Nell'ambito della predisposizione della Variante urbanistica per la Casa, al fine di agevolare l'effettiva realizzazione della dotazione territoriale di ERP, ogni Comune ha l'opportunità di valutare l'applicabilità del disposto di cui all'*articolo 1, comma 259 della legge 24 dicembre 2007, n. 244* (Legge Finanziaria 2008).

Per quanto attiene le altri componenti di Residenza Primaria oltre la dotazione minima di ERP, il Comune potrà altresì valutare le modalità volte al soddisfacimento di tale domanda, ad esempio prevedendo eventualmente appositi incentivi, forme di permuta ovvero misure compensative a vantaggio del soggetto attuatore, a fronte della produzione di quote di superficie agibile (S.A.) da vincolare a ERS in modo temporaneo o permanente oppure da riservare all'edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati, individuando gli ambiti del territorio comunale nei quali la stessa dovrà essere obbligatoriamente prevista e definendo i limiti e le condizioni di sostenibilità degli interventi, (vedi punto 5.6).

Le varianti, come sopra adottate saranno, esaminate dalla Regione con carattere di priorità in ragione dell'interesse pubblico ad esse sotteso. Gli interventi di edilizia convenzionata e quelli direttamente avviati per la propria prima casa sono esclusi dall'obbligo di contribuire alla cessione di dotazioni territoriali per l'ERS in quanto già concorrono alle dotazioni di Residenza Primaria e/o indirettamente alla riduzione del fabbisogno.

Per la formazione della Variante urbanistica per la Casa ogni singola Amministrazione comunale adotta specifiche procedure autonomamente determinate, fatta salva l'esigenza di garantire la trasparenza e il maggiore coinvolgimento possibile, anche attraverso il ricorso a inviti pubblici, confronti concorrenziali, ecc.

5.4 Modalità di soddisfacimento specifiche.

La riserva di ERP di cui all'articolo 26, comma 4, lett. a), punto 2) identifica la dotazione territoriale volta a garantire la produzione dell'ERP nei processi di trasformazione urbana.

Le modalità di soddisfacimento specifiche di tale riserva, a norma del combinato disposto dell'*articolo 26, commi 2 e 4 della L.R. n. 38/2007* e s.m.i., è diretta funzione delle indicazioni e modalità attuative del presente PQR.

L'applicazione di tale disposto si applica a tutti gli interventi di nuova edificazione o di recupero da realizzare attraverso la ristrutturazione urbanistica che contemporaneamente:

a) ricadano nell'ambito di distretti di trasformazione ovvero ambiti di riqualificazione nonché zone urbanistiche omogenee ove la residenza sia tra le destinazioni ammesse e rappresenti almeno il 20% della Superficie Agibile (o altro parametro urbanistico-edilizio adottato dallo specifico Sug) complessiva;

b) superino la soglia dei 500 metri quadrati di Superficie Agibile (o altro parametro urbanistico-edilizio adottato dallo specifico Sug).

Gli interventi di cui all'*articolo 39, comma 1 e comma 3 della L.R. n. 16/2008* e s.m.i. non sono invece in alcun modo assoggettati all'applicazione della riserva di ERP.

Di norma tale dotazione di ERP non viene mai monetizzata, ma rilasciata direttamente come superficie edificata destinata a ERP per tutti gli interventi che superino la soglia dei 1.500 metri quadrati di Superficie Agibile (o altro parametro urbanistico-edilizio adottato dallo specifico Sug) compresa la superficie da destinare all'ERP stessa. In questi casi, la superficie destinata all'ERP viene calcolata applicando l'aliquota percentuale riferita alla dotazione territoriale ERP stabilita dal Comune in attuazione del precedente paragrafo 5.3 alla Superficie Agibile (o altro parametro urbanistico-edilizio adottato dallo specifico Sug) edificabile oltre mq. 500 come sopra definito. Tale dotazione è, viceversa, sempre monetizzabile per tutti gli interventi inferiori a 1.500 mq. Anche in questi casi, la superficie destinata all'ERP suscettibile di monetizzazione viene calcolata rispetto alla Superficie Agibile (o altro parametro urbanistico-edilizio adottato dallo specifico Sug) edificabile oltre mq 500.

Sotto il profilo urbanistico edilizio gli alloggi così ricavati e destinati a ERP dovranno risultare preferibilmente accorpati in un numero significativo, dotati di un corpo scale autonomo, essere localizzati in ambiti dotati di urbanizzazioni primarie e secondarie adeguate nonché godere di una accessibilità servita dalla rete di mobilità pubblica.

Nel caso invece di Comuni per i quali il fabbisogno di ERS ed ERP sia così elevato da non poter essere soddisfatto in relazione alle potenzialità edificatorie dello SUG ovvero gli oneri attribuibili ai diversi interventi non siano sostenibili in relazione alla redditività degli interventi possibili, ne deve essere dato atto in sede di Variante indicando espressamente le quote di ERS e di ERP che restano insoddisfatte.

Ai fini del calcolo del contributo di costruzione di cui all'*articolo 38 della L.R. n. 16/2008* e s.m.i., per gli interventi edilizi caratterizzati dalla produzione della riserva di ERP trovano applicazione le esenzioni di carattere contributivo di cui all'*articolo 39, comma 5 della L.R. n. 16/2008* e s.m.i, e quelle di carattere fiscale previste dalla legislazione vigente.

5.5 Monetizzazione delle dotazioni territoriali di ERP.

Fermo restando che la Giunta regionale potrà ulteriormente precisare i criteri di monetizzazione delle quote edificabili da riservare a ERP, le modalità di monetizzazione della dotazione territoriale di ERP ex articolo 26, comma 4, lett. a), punto 5) della *L.R. n. 38/2007* e s.m.i, si differenziano tra quelle di tipo ordinario per interventi di piccola entità (lett. a) che si riferiscono alle previsioni di trasformazione urbanistico-edilizia (interventi di nuova edificazione o di recupero da realizzare attraverso la ristrutturazione urbanistica) che non raggiungono la soglia dei 1500 metri quadrati di Superficie Agibile (o altro parametro urbanistico-edilizio adottato dallo specifico Sug), e quelle che attengono invece eventuali modalità straordinarie di produzione della dotazione territoriale nei casi in cui la produzione diretta è di norma obbligatoria (lett. b e c).

Le superfici edilizie di ERP e di ERS che non vengono direttamente realizzate ma vengono monetizzate, ciò in particolare per gli interventi di edilizia residenziale inferiori a 1500 mq., vengono realizzate dal Comune e/o dalle ARTE.

a) ordinaria per interventi di piccola entità

In tutti gli interventi di nuova edificazione o di recupero da realizzare attraverso la ristrutturazione urbanistica che non raggiungono la soglia dei 1.500 metri quadrati di Superficie Agibile (o altro parametro urbanistico-edilizio adottato dallo specifico Sug) la quota di SA da vincolare a ERP potrà essere ordinariamente monetizzata sulla base del costo riconoscibile unitario dell'intervento in questione moltiplicato la superficie delle dotazioni territoriali che avrebbero dovuto essere cedute direttamente.

In questo caso, la quota di Superficie Agibile (o altro parametro urbanistico-edilizio adottato dallo specifico Sug) oggetto della monetizzazione viene comunque edificata priva di qualsivoglia vincolo e, di conseguenza, la SA complessiva dell'intervento non si riduce della stessa quota di ERP che si monetizza.

b) straordinaria

Negli interventi di nuova edificazione o di recupero da realizzare attraverso la ristrutturazione urbanistica che superano la soglia dei 1.500 metri quadrati di Superficie Agibile (o altro parametro urbanistico-edilizio adottato dallo specifico Sug), la quota di SA da vincolare a ERP potrà essere straordinariamente monetizzata sulla base del costo riconoscibile unitario dell'intervento in questione moltiplicato la superficie delle dotazioni territoriali che avrebbero dovuto essere cedute direttamente.

In questi casi, la quota di Superficie Agibile (o altro parametro urbanistico-edilizio adottato dallo specifico Sug) da riservare a ERP stabilita dallo SUG, in quanto giudicata incompatibile, non viene edificata. Pertanto la SA complessiva dell'intervento:

a) in linea generale, si riduce della stessa quota di ERP che non si realizza e che viene monetizzata. Attraverso questa modalità non si dà attuazione diretta all'obiettivo della *L.R. n. 38/2007* e s.m.i., ma se ne rende possibile la realizzazione in altra parte del territorio individuata nella variante urbanistica definita nei paragrafi precedenti perché non si deposita il relativo carico urbanistico;

b) nei casi ove l'Ente locale intende applicare il disposto di cui all'*articolo 1, comma 259 della legge 24 dicembre 2007, n. 244* (Legge Finanziaria 2008), non si riduce di tutta o parte della quota di ERP che si monetizza e che, quindi, viene comunque ad essere tutta o in parte edificata priva di qualsivoglia vincolo.

L'impiego dell'istituto della monetizzazione di cui alla lett. b) potrà avvenire di volta in volta previa decisione della singola Amministrazione comunale, supportata da un'istruttoria che motivi il maggior interesse pubblico del provvedimento di riserva della dotazione territoriale di ERP.

Le risorse derivanti dalla monetizzazione saranno esclusivamente impiegabili con priorità secondo l'ordine seguente:

1. completare il fabbisogno ERP;
2. attuare le politiche comunali relative all'ERS;

3. realizzare, in quota parte, opere accessorie di urbanizzazione nell'ambito di interventi ERS ed in particolare ERP, fermo restando che tale quota per le opere di urbanizzazione dovrà essere sempre associata alla creazione di alloggi (attraverso interventi di nuova costruzione o di recupero dell'esistente) e non superare il 50% dell'investimento complessivo dell'intervento a cui si riferiscono.

5.6 Disciplina delle compensazioni per le ulteriori quote di ERS

Per il soddisfacimento del fabbisogno complessivo di ERS, nell'ambito delle variazioni della strumentazione urbanistica generale (Variante urbanistica per la Casa) di cui al precedente paragrafo 5.3, i comuni possono prevedere, previa valutazione della sostenibilità del maggiore carico insediativo e della compatibilità con i caratteri culturali, ambientali e paesaggistici dei luoghi nonché nel rispetto delle quantità complessive minime fissate dall'*articolo 41-quinquies della legge 17 agosto 1942, n. 1150* (Legge urbanistica) e s.m.i., il riconoscimento di ulteriori diritti edificatori rispetto alla previgenti previsioni dello Sug al fine di incentivare la realizzazione di quote di ERS aggiuntive rispetto alla riserva minima dovuta di ERP determinata dal precedente paragrafo 5.4. In particolare, a norma dell'articolo 26, comma 4, lett. a), punto 6) della *L.R. n. 38/2007* e s.m.i., lo Sug può prevedere che il Comune possa riconoscere diritti edificatori da utilizzare nelle aree destinate a edificazione, ai soggetti che s'impegnano a cedere alloggi all'ARTE territorialmente competente nonché ad altro soggetto pubblico, in proprietà o in disponibilità per la successiva locazione agli aventi diritto, per il periodo di vigenza del vincolo ERS stabilito dal Comune stesso. La cessione in disponibilità per la successiva locazione, di norma, non può essere inferiore a quindici anni.

I rapporti tra il soggetto attuatore interessato, il Comune e l'ARTE o altro soggetto pubblico, compresa la determinazione dei prezzi di cessione in proprietà o in disponibilità per la successiva locazione, sono regolati con convenzione.

6. Finanziamenti regionali

I Comuni che anche a seguito dell'adozione delle Varianti Urbanistiche non riescono a soddisfare il proprio fabbisogno di ERS ed in particolare di ERP sono considerati obiettivo prioritario per i finanziamenti regionali.

Tabella

Fabbisogno pregresso e aggiuntivo

Scarica il file

