CONVEGNO "EMERGENZA CASA, NUOVE POLITICHE ABITATIVE E WELFARE. IL RUOLO DEI COMUNI" MONFALCONE, 27 MARZO 2007

SINTESI ESPERIENZE, PROGETTI E PROPOSTE

COMUNE DI VENEZIA (271.000 abitanti)

MARA RUMIZ, ASSESSORE POLITICHE RESIDENZA

1) **Protocollo d'intesa con le Associazioni della proprietà, le Organizzazioni dell'inquilinato e la collaborazione della Prefettura e delle Forze dell'Ordine** per la graduazione dell'esecuzione degli sfratti. Per consentire all'Amministrazione Comunale di assistere gli sfrattati, si è concordato di limitare a 2 la settimana le esecuzioni nella città storica.

2) una **convenzione con l'Agenzia delle Entrate e la Guardia di Finanza** per una campagna di controlli sulle persone che usufruiscono degli alloggi pubblici, o che chiedono i contributi per l'affitto, perché in una situazione di fortissima domanda e limitata risposta vogliamo essere sicuri che coloro che ricevono l'aiuto del Comune siano persone realmente bisognose, in possesso dei necessari titoli;

3) Il **progetto per il recupero di tutti gli alloggi sfitti di proprietà comunale**, cofinanziato dal Ministero delle Infrastrutture sulla base del D.M. 16 marzo 2006. Il Comune di Venezia ha circa 5000 alloggi (altrettanti ne ha l'ATER): di questi, circa 130 sono sfitti perché versano in gravi condizioni di degrado e, con le ridotte risorse che annualmente vengono messe a disposizione per le manutenzioni, non si è mai riusciti a restaurare. L'obiettivo è quello di arrivare alla fine del mandato senza alcun alloggio vuoto se non per il naturale turn-over. Il 2 aprile il Ministro di Pietro ha firmato a Venezia l'accordo di programma.

4) **Programmi per la realizzazione di nuove aree residenziali per i ceti medi e giovani**, in gran parte in terraferma, ma anche in due importanti aree del centro storico. Al riguardo sono auspicati interventi strutturali da parte dello Stato, ma la strada scelta è quella di "*battere moneta urbanistica*": per eventuali cambi di destinazione d'uso volti a realizzare interventi residenziali privati, viene chiesta la cessione di una quota di residenza. Fondamentale cambiare il modo di affrontare il rapporto con i privati…Finora il Comune di Venezia si faceva dare, come oneri, aree verdi che, spesso non diventavano neppure di reale fruizione pubblica, mentre, comunque, il Pubblico doveva farsi carico della gestione e della manutenzione. In questo caso il Comune chiede alloggi come "concambio". E', inoltre, necessaria una modifica normativa che consenta di equiparare l'edilizia residenziale pubblica a servizio, in modo che diventi, in tutta la strumentazione urbanistica, standard.

5) **Accordi con istituti bancari e istituzione di fondi immobiliari, per alloggi non ERP, rivolti al ceto medio "a canone moderato",** più alto dell'ERP, ma più basso del libero mercato. Tale canone consente il rimborso dei mutui, almeno per le quote interesse.

6) **Un accordo con le Associazioni della Proprietà** che si sono impegnate a mettere a disposizione del Comune un significativo numero di alloggi a canone concordato. il Comune si fa garante che, in caso di necessità, il proprietario possa tornare in possesso del suo alloggio. Si fa garante anche della solvibilità degli inquilini (come a Monfalcone).

COMUNE DI REGGIO EMILIA (160 mila abitanti)

CARLA COLZI, ASSESSORE LAVORI PUBBLICI E PROGETTO CASA

A Reggio Emilia, come altrove, il 40 % del costo dell'alloggio è dato dal costo dell'area; **ridurre l'incidenza della rendita fondiaria** sul costo finale degli alloggi grazie a decisioni pubbliche adeguate, rimane l'unico strumento per vincere una delle sfide più impegnative che il sistema territoriale del Nord-Est ha di fronte. La sfida è quella di ridurre significativamente il divario che c'è tra la domanda e l'offerta di abitazioni.
Anche la Regione Emilia Romagna sta sintonizzando le sue politiche di programmazione su quest'ordine di priorità apprestandosi ad una revisione delle due leggi, la 24 del 2001 (disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo) e la 20 del 2000 (disciplina generale sulla tutela e l'uso del territorio) che prese singolarmente sono dotate di impianti adeguati ad affrontare questa sfida, ma inefficaci nell'innescare in reciproca sinergia processi virtuosi.
Le modifiche si stanno orientando sull'affermare **l'Edilizia Residenziale Sociale come dotazione territoriale che agisce nell'ambito della perequazione urbanistica e della pianificazione di breve periodo rappresentando un salto di qualità concettuale.**
L'abitazione sociale non è solo la risposta di solidarietà e di coesione sociale, ma diviene anche un'esigenza da perseguire per far funzionare meglio le città, per migliorarne la qualità urbanistica e sociale.

Nuovi interventi in aiuto delle fasce più deboli :

il Comune ha predisposto un provvedimento che, grazie all'**intervento congiunto con i privati proprietari di aree** in diverse parti della città, consentirà l'acquisizione a patrimonio comunale di **97 alloggi da destinare all'affitto permanente;**
stanno per essere ultimati **i primi 72 alloggi (di cui 56 alloggi Erp e 16 alloggi in locazione permanente) del quartiere Compagnoni** che è **oggetto di un importante azione di riqualificazione edilizia e urbanistica** il cui progetto è stato riconosciuto dalla Regione Emilia Romagna quale migliore esempio a livello regionale, **riqualificazione che proseguirà con i finanziamenti dei Contratti di quartiere II** appena confermati dal Ministero per un importo complessivo di 17 milioni di euro;
il Programma Triennale dei Lavori Pubblici prevede per il 2007 fondi (propri del Comune) che saranno destinati alla **manutenzione straordinaria degli alloggi** di proprietà comunale attualmente gestiti da ACER. Nel suddetto Programma è previsto l'investimento di **6.000.000 euro** per i lavori di rifacimento ed **adeguamento dei manti di copertura** che necessitano un intervento immediato nonché per dotare gli appartamenti che ne sono ancora sprovvisti dell'**impianto di riscaldamento** o per ammodernare quelli esistenti rovinati.
L'obiettivo che si vuole perseguire è quello del **risparmio energetico**: si prevede infatti l'istallazione di caldaie di nuova generazione che consentano un migliore utilizzo delle risorse evitando così lo spreco dei vecchi apparecchi;
entro l'autunno 2007 saranno consegnati altri **26 alloggi da destinare all'affitto permanente** al termine della ristrutturazione di porzioni di edifici nel comune con fondi derivati da un **Programma regionale sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 alloggi in affitto".**

COMUNE DI MONFALCONE (27. 000 abitanti)

CRISTIANA MORSOLIN, ASSESSORE AI SERVIZI SOCIO ASSISTENZIALI E POLITICHE GIOVANILI

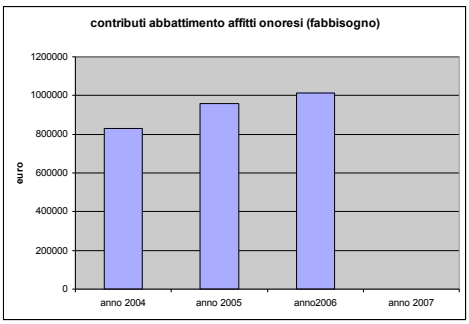
Sono stati realizzati i seguenti interventi e progetti abitativi.

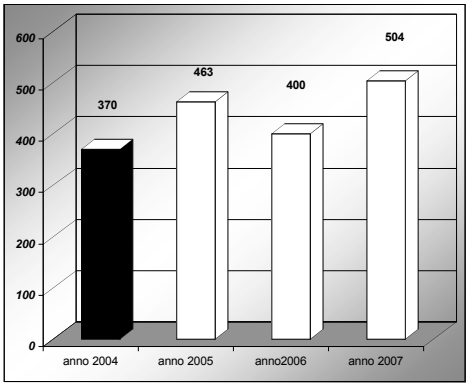
Progetto Agenzia immobiliare Sociale- Ambito Basso Isontino: attivato quale progetto n. 44 del Piano Sociale di Zona ex legge 328/2000 - anno 2004/2006 , riproposto ed ampliato con la denominazione "Pronto casa" nel piano 2006/2008 , gestito a livello di Ambito Socio Assistenziale - distretto Basso Isontino, di cui il comune di Monfalcone è ente gestore (ha goduto di un modesto contributo regionale- immigrazione- integrato con fondi comunali anno 2004, parzialmente rifinanziato per il 2006 sempre con fondi regionali-immigrazione, prosegue nel 2007) rivolto a cittadini stranieri e lavoratori "flessibili", attua azioni di accompagnamento nella ricerca e mantenimento di abitazione sul mercato privato ed eroga prestiti senza interessi (fondo di rotazione messo a disposizione dal gestore affidatario del sevizio).

Progetto per emergenze abitative del Comune di Monfalcone: il progetto è stato parzialmente attivato nel 2006, destinando a copertura di spese per caparre/abbattimento affitto/ sistemazione alloggiativa parte di un contributo regionale straordinario integrato da fondi comunali , sulla scorta dell'iniziativa dell'Ambito Basso Isontino più sopra descritta, ad integrazione della quale è stata attivata dal 2007 un'analoga Agenzia immobiliare sociale, con compiti di reperimento di abitazioni, erogazione di prestiti e di contributi a fondo perduto, a sostegno dell'inquilinato debole in carico al servizio sociale e residente a Monfalcone (e quindi non necessariamente stranieri, o lavoratori "flessibili").

Si segnalano i dati forniti dall'Agenzia Sociale - Prontocasa : nei primi 6 mesi di attività 29 utenti si sono rivolti all'Agenzia per poter usufruire del servizio. Di questi il 31% erano stranieri ed il restante 69% italiani. Il 58% del totale era composto da famiglie con figli. Sono state accompagnate nella contrattazione e nella stesura del contratto di locazione 11 famiglie. (Da rilevare che il canone di affitto incide per il 47% nel bilancio familiare. Se al dato semplice si sommano le spese per accedere al contratto di locazione (agenzia, registro, apertura contratti acqua, luce, gas, etc.) e le spese mensili a carico dei conduttori il bene casa arriva ad incidere per il 65% sul bilancio familiare."

Assegnazione contributi per abbattimento affitti onerosi- solo Comune di Monfalcone (L.n.431/'98)





Sportello/Ufficio Casa : a cura del Comune di Monfalcone, con funzioni di unico punto di informazione e riavvio (alle istituzioni e progetti specifici attivi sul tema) per i cittadini con

problemi abitativi ed anche con funzioni di coordinamento tra i vari uffici/soggetti che intervengono sul tema a livello comunale. Si intende, inoltre, riproporre la collaborazione con l'ATER che, già destinataria di proposte da parte del comune per la parziale destinazione di alloggi a fini socio-assistenziali, non si è ancora compiutamente pronunciata in senso positivo.

COMUNE DI SEGRATE (abitanti 35.000)

FLAVIO ZINNI, ASSESSORE AI SERVIZI SOCIALI E COOPERAZIONE INTERNAZIONALE

Segrate è diventata una città dormitorio (hinterland milanese), vi è l'esigenza di rinnovare lo stock immobiliare pubblico. L'idea di base è che **le politiche per la casa si fanno a *livello di comprensori e con la partecipazione delle persone.***
I principali problemi riguardano le liste di attesa dell'ALER e gli immigrati extracomunitari. Il mercato immobiliare è impazzito e la casa costituisce un' emergenza sociale che ricade al 100% sui Comuni. E' opportuna un'adeguata responsabilizzazione anche dei cittadini affittuari …
Tramite un accordo con ALER il Comune ha consegnato di recente **42 appartamenti** assegnati secondo la graduatoria ERP a coloro che possono accedere al **"canone moderato**". Al riguardo l'Amministrazione ha inteso far partecipare le persone alla responsabilità della casa in affitto. Ci sono poi altri **alloggi per anziani.** Al riguardo è opportuno distinguere il bisogno sociale "per categorie", ad esempio anziani e giovani coppie.
Sono, inoltre, in costruzione 24 mini alloggi sociali dove verrà inserito anche un "**portierato sociale"** per fornire adeguate garanzie alle persone e farle sentire ancora vive. Tali alloggi saranno dotati anche di alcune **"aree comuni**".
La Regione Lombardia, come altre, ha attivato il **Fondo sostegno affitti** in favore delle persone che non riescono ad accedere al mercato privato. Complessivamente su questo capitolo il Comune di Segrate riceverà circa 150.000 euro dalla Regione. Un aspetto un po' problematico è quello delle graduatorie, ad esempio una signora anziana di 86 anni, con 500 euro di pensione non riuscirà a ricevere il sostegno affitto (anche se è beneficiaria di altri servizi sociali del Comune, pasti a casa,etc.). In sintesi l'83% del fondo affitti destinato al Comune di Segrate andrà a cittadini extracomunitari, ma anche per gli altri cittadini "disagiatii" il Comuni deve garantire ugualmente adeguato sostegno sociale, la casa è solo uno di tali aspetti…Pertanto, il **problema casa andrebbe meglio inserito in un progetto complessivo di recupero e sostegno alle persone.**
Da rilevare, poi, che il mercato immobiliare impazzito intorno ad una grande città (hinterland milanese) ha fatto emergere anche quel patrimonio immobiliare che un tempo non sarebbe stato considerato. Oggi, infatti, aumentano anche i casi di affitti "in nero", ma nel contempo esiste il fenomeno del **patrimonio immobiliare sommerso che sta emergendo**.