



CITTA' DI TORINO

PIANO CASA

ANNI 2009 – 2010

Testo coordinato allegato alla Delibera del Consiglio Comunale n. 205 del 29 dicembre 2008

INDICE

	Pag.
PREMESSA	3
1. FABBISOGNO ABITATIVO E MERCATO DELLA LOCAZIONE	7
1.1 La questione abitativa italiana in cifre	7
1.2 L'Osservatorio sulla Condizione Abitativa in Torino	7
1.3 Alcuni dati essenziali sul fabbisogno	9
2. LE POLITICHE ABITATIVE DI PRIMA GENERAZIONE	11
2.1 L'assegnazione degli alloggi di ERP	12
2.2 La temporanea sistemazione in albergo di famiglie sgomberate	13
2.3 Decadenze, sgomberi, contenzioso legale	15
2.4 Il piano di vendita degli alloggi di ERP comunali	15
2.5 L'ente gestore dell'ERP: l'ATC (già IACP)	16
3. LE POLITICHE ABITATIVE DI SECONDA GENERAZIONE	18
3.1 Fondo per il sostegno alla locazione	19
3.2 Strutture e incentivi comunali per favorire l'incontro tra domanda ed offerta sul mercato privato della locazione	19
3.3 I canoni assistiti	22
3.4 Mix abitativo e nuove funzioni territoriali	23
4. L'INCREMENTO DEL PATRIMONIO DI ERP E L'ESTENSIONE DELLA LOCAZIONE PRIVATA ATTRAVERSO LO STRUMENTO URBANISTICO ED IL CONVENZIONAMENTO CON GLI OPERATORI DEL SETTORE	25
4.1 L'acquisto di alloggi da destinare alle finalità dell'ERP	26
4.2 Programmi sperimentali per la realizzazione di "condomini solidali" riservati agli anziani	28
4.3 Concessione di aree in diritto di superficie all'ATC per la realizzazione di edilizia sociale	30
4.4 L'incremento dell'edilizia sociale attraverso gli interventi comunali di nuova costruzione	30
4.5 L'incremento dell'edilizia sociale attraverso l'intervento diretto dell'ATC	31
4.6 Interventi di edilizia residenziale agevolata/convenzionata	32
4.7 Localizzazione di edilizia sociale in aree da trasformare per servizi	33
5. LA PROMOZIONE DI PROGETTI DI HOUSING SOCIALE	35
5.1 Salvaguardie e garanzie a favore dei giovani che intendano acquistare un alloggio	36
5.2 Residenze temporanee: l'albergo sociale	37
5.3 Promozione dell'edilizia sociale	39
5.4 Cohousing e case giovani	40
5.5 Residenze collettive sociali	41
5.6 Fondo immobiliare etico riservato a investitori qualificati	41
6. LE RISORSE FINANZIARIE	44
6.1 Le risorse finanziarie per l'acquisto di immobili da destinare all'ERP	44
6.2 Le risorse finanziarie destinate al Fondo per il sostegno alla locazione	45
6.3 Le risorse finanziarie destinate all'immobiliare sociale comunale LO.C.A.RE.	45
6.4 Le risorse finanziarie destinate all'incremento del patrimonio dell'ERP, localizzate nel Comune di Torino	45

PREMESSA

Dalla metà degli anni '80 sino alla fine del secolo scorso i temi della casa erano passati in secondo piano sia nei programmi politici che nella ricerca sociale; prevaleva infatti la convinzione che sviluppo economico ed espansione edilizia avrebbero continuato a viaggiare di pari passo, riuscendo a fornire risposte adeguate a gran parte della domanda abitativa.

In realtà, negli ultimi anni, il fabbisogno abitativo si è esteso anche a strati sociali che in precedenza non erano stati toccati dal problema e si manifesta oggi in forme molto diverse; oltre alle situazioni estreme dell'esclusione dalla casa o del rischio imminente di ciò, a causa di uno sfratto pendente, cresce infatti il disagio abitativo conseguente ad una troppo alta incidenza del canone sul reddito, tale da esporre il conduttore al rischio costante di inadempienza e quindi di sfratto, oppure ancora all'insicurezza sulla stabilità della locazione determinata da un atteso e cospicuo incremento dei canoni, nel caso di contratti prossimi alla scadenza.

In sostanza la crisi economica, la precarietà del lavoro, la perdita di potere d'acquisto dei redditi, anche a livello di ceto medio, fanno sì che il disagio abitativo assuma oggi connotazioni molto diverse da quelle che lo caratterizzarono negli anni '60 e '70 del secolo scorso, quando il problema era prevalentemente quantitativo; oggi il disagio abitativo inghiotte con frequenza anche strati di ceto medio che con crescente difficoltà si confrontano con il costo della casa e con il rischio di esserne espulsi.

Le principali ragioni per cui il "Problema casa" ha assunto un rilievo nuovo anche nell'agenda politica nazionale sono riassumibili nei seguenti punti:

- 1) Il fortissimo e costante incremento, negli ultimi anni, del valore degli immobili e dei canoni di locazione, con il risultato che l'accesso alla proprietà o alla locazione è diventato problematico, così come la permanenza sul mercato della locazione al rinnovo del contratto (oltre 500 sfratti per finita locazione e n. 2.400 sfratti per morosità nell'anno 2007 in Torino);
- 2) Il forte incremento dei tassi di interesse e dei mutui a tasso variabile, con un numero crescente di famiglie a rischio di inadempienza;
- 3) L'espansione e la crescente articolazione e complessità della domanda, conseguente ai molti cambiamenti in atto nella struttura sociale del nostro paese;
- 4) L'evidente inadeguatezza dell'offerta di alloggi in locazione a causa della crescente marginalità di tale mercato nonché, all'interno dello stesso, l'estrema inadeguatezza sia degli alloggi di ERP a canone sociale che degli alloggi privati locati a canone convenzionato, (secondo canale previsto dalla Legge n. 431/98);
- 5) L'inadeguato sviluppo di innovative politiche di housing sociale che attivino un partenariato tra il pubblico ed il privato no profit, in grado di promuovere una pluralità di specifici interventi settoriali nell'ambito di politiche dedicate a specifiche fasce di cittadini;
- 6) La domanda emergente che non rivendica più solo il diritto alla casa ma anche, in modo sempre più netto, il diritto alla Città, l'esigenza di passare dalle politiche per la casa alle politiche dell'abitare.

La strategia del Comune deve pertanto articolarsi in un ventaglio di azioni finalizzate non solo ad aumentare l'offerta di alloggi in affitto a prezzi accessibili, ma anche a favorire sinergie e collaborazioni tra pubblico e privato, preconstituendo un quadro di reciproche convenienze economiche e sociali.

L'inadeguatezza delle risposte al problema della casa pone, nel contempo, un problema etico conseguente alla negazione di un diritto per una parte dei cittadini e, molto più pragmaticamente, un problema di opportunità, in ragione del fatto che coesione sociale e sviluppo economico sono fattori che devono entrambi coesistere all'interno di un territorio; è infatti evidente come disuguaglianze, disgregazione e conflittualità sociale, oltre ad una determinata soglia, costituiscono un pesantissimo ostacolo alla competitività ed allo sviluppo economico di una città.

I temi dell'abitare, del diritto alla casa, alla casa accessibile, alla qualità abitativa, devono trovar risposte adeguate da parte di una grande città che persegua obiettivi di coesione sociale e sviluppo economico.

E' cioè necessario consolidare quel salto di qualità avviatosi in questi ultimi anni, con il graduale passaggio dalle politiche per la casa alle politiche dell'abitare. Ciò implica tuttavia anche la capacità, da parte del soggetto pubblico, di coinvolgere il privato, sia esso il sistema delle imprese operanti nel settore, la proprietà edilizia o il privato sociale.

Le trasformazioni che, nel corso del tempo, intervengono nelle diverse aree della Città sono complesse ed i processi di mutamento hanno una natura multidimensionale che impone al Comune una molteplicità di interventi integrati.

Vi sono aree urbane nelle quali è sensibilmente migliorata la qualità dell'abitare ed altre che, negli ultimi anni, registrano evidenti condizioni di disagio, (si pensi, ad esempio, all'impatto determinato dalla concentrazione di immigrati stranieri in alcuni specifici quartieri).

Nell'ultimo decennio si è significativamente modificata la geografia sociale della Città.

I territori urbani che registrano condizioni di disagio non coincidono oggi necessariamente con le "banlieue", con le periferie estreme che, nella nostra Città, hanno beneficiato di massicci e pluriennali interventi di riqualificazione sia fisica che sociale; tali problemi investono oggi, ad esempio, aree semicentrali come Barriera di Milano o addirittura centrali come Porta Palazzo o San Salvario.

Intervenire in maniera efficace su questi problemi comporta un approccio sinergico che sappia coniugare azioni materiali ed immateriali, che vadano dagli interventi edilizi alla dotazione di servizi, agli aspetti sociali, economici ed ambientali.

In questo contesto la questione della casa è centrale nel determinare la qualità della vita in questa città; è per questa ragione che, in questi ultimi anni le risposte del Comune hanno avuto attenzione non solo al problema di quante case servono ma anche di quali case, dove, per chi, nonché a quali altri bisogni abitativi è necessario dare risposta.

A Torino sono in atto trasformazioni urbane di portata tale da non avere eguali oggi in Italia. L'assetto urbanistico della Città è stato profondamente ridisegnato, grazie anche alla riorganizzazione del nodo ferroviario torinese. L'interramento della ferrovia e la costruzione del passante, hanno consentito il recupero di 2,5 milioni di mq sulla cosiddetta SPINA centrale, un asse di 12 km lungo il quale, ai primi del '900, si erano insediate le grandi fabbriche, la cui chiusura aveva lasciato grandi contenitori abbandonati e degradati.

Lungo questo asse è in fase avanzata di realizzazione una trasformazione urbanistica, con investimenti complessivi per circa 5 miliardi di euro, che vede nascere residenze, servizi, terziario, sedi universitarie, spazi pubblici, produttivo avanzato.

Sulla SPINA l'area di trasformazione più ampia è rappresentata da SPINA 3, (15.000 persone insediate). In quell'area è nato un vero e proprio laboratorio delle politiche dell'abitare.

Per la prima volta sono stati richiesti agli operatori anche oneri per un'urbanizzazione terziaria, (non solo infrastrutture o dotazioni, ma azioni per rendere gli interventi urbani compatibili e per favorire l'integrazione sociale); è stato in tal senso costituito un Comitato di scopo in cui sono rappresentati le 2 circoscrizioni, gli operatori e i residenti, con competenze politiche e tecniche, con autonomia gestionale e finanziaria, aperto sia agli attori pubblici che a quelli privati ed in grado di garantire una gestione unitaria ed efficace del progetto.

La parte dei Villaggi olimpici, (551 alloggi) riconvertita ad ERP è stata assegnata sulla base di un progetto elaborato per garantire la massima diversificazione possibile delle categorie sociali che vi sono andate ad abitare, e l'obiettivo del mix sociale è ormai da alcuni anni ben presente nell'assegnazione dei nuovi insediamenti di ERP, nuovi insediamenti che, negli ultimi anni, hanno raggiunto livelli qualitativi comparabili a quelli di un'edilizia privata di livello medio, (con una netta inversione di tendenza rispetto al basso livello qualitativo che caratterizzò gli interventi negli anni '70 e '80).

Grazie alle suddette ampie e profonde trasformazioni urbane in Torino è notevolmente cresciuto, negli ultimi anni, il numero degli alloggi (circa 15.000), tuttavia, anche se ciò può apparire paradossale, è contestualmente cresciuto il disagio abitativo.

L'apparente paradosso trova la sua spiegazione nel fatto che la poderosa espansione del mercato immobiliare torinese non ha incrociato, se non in minima parte, i bisogni emergenti, dimostrando con ciò un evidente e crescente distacco tra bisogni e mercato: complice di questa situazione è indubbiamente anche un quadro legislativo fortemente inadeguato, che non si è posto il problema di promuovere, attraverso defiscalizzazioni ed incentivi, l'incremento del patrimonio abitativo in locazione.

Nel paese europeo che registra la più bassa percentuale di alloggi in affitto (20%), la quasi totalità di ciò che viene costruito dai privati è destinata alla vendita. La rigidità e la marginalità del mercato dell'affitto sono le cause prime delle difficoltà per un numero crescente di famiglie, di accedere alla casa.

All'interno di questo contesto le politiche per la casa del Comune si devono pertanto oggi confrontare, oltrechè con l'emergenza sfratti e con il problema di chi è escluso dalla casa, con una domanda sempre più complessa ed articolata che va da chi ha la casa, ma incontra crescenti difficoltà a pagarne l'affitto, ai neoseparati o divorziati che cercano un minialloggio a canone calmierato, alla crescente percentuale di popolazione anziana che necessiterebbe di condomini solidali con alloggi integrati a servizi collettivi, ai cittadini extracomunitari che, trovata una prima sistemazione abitativa in coabitazione o in soffitte o monolocali degradati, chiedono ora un alloggio idoneo a ricongiungersi con la propria famiglia, ai giovani che per motivi di studio o di lavoro si trasferiscono a Torino e ricercano un alloggio in coabitazione con altri, per suddividerne le spese, ai molteplici casi in cui, per ragioni di lavoro, sociali o personali è richiesta una soluzione abitativa temporanea, per periodi da alcuni mesi ad un anno, domanda questa che, nella modalità innovativa dell'albergo sociale piuttosto che nelle tradizionali strutture alberghiere, potrebbe trovare una risposta a costi contenuti e con adeguati servizi e spazi comuni.

Le politiche per la casa del Comune, accanto al pilastro fondamentale dell'ERP, che da anni non beneficia dei necessari finanziamenti e richiede un forte rilancio, hanno quindi messo in campo nuovi strumenti di pianificazione urbanistica, di servizi di supporto immobiliare, di sperimentazione di nuove tipologie abitative. Sotto il profilo della pianificazione urbanistica ad esempio uno strumento prezioso è dato da una variante al P.R.G. che obbliga chi costruisce più di 4.000 mq. a vendere al comune il 10% del costruito, destinandolo comunque alla locazione in caso di mancato acquisto, oppure ancora una variante in fase di predisposizione, per realizzare edilizia sociale su una serie di aree destinate a servizi, ovviamente in ambiti ove tale nuova destinazione non determini squilibri.

Per quanto concerne i servizi di supporto immobiliare uno strumento insostituibile è ormai rappresentato dall'immobiliare sociale LO.C.A.RE., una struttura comunale che attraverso incentivi ai proprietari (un'assicurazione contro il rischio morosità, ed un incentivo economico volto a promuovere i contratti convenzionati), nonché attraverso contributi "una tantum" agli inquilini ha consentito di sistemare, nell'ultimo anno, quasi 600 famiglie, il 60% delle quali a canone convenzionato.

La sperimentazione di nuove tipologie abitative si sta realizzando attraverso vari progetti, alcuni in fase avanzata di attuazione come l'insediamento in un immobile comunale di ERP ristrutturato, di anziani e di donne sole con bambini, con l'obiettivo di favorire un reciproco aiuto, grazie anche a locali comuni e servizi, al "portierato sociale" già sperimentato, in quartieri "difficili" con l'ausilio di associazioni di volontariato per favorire l'aggregazione e comporre i conflitti, al condominio solidale per anziani, con alloggi integrati a servizi e spazi comuni, progettato e prossimamente realizzato con la ristrutturazione di un immobile comunale e con il finanziamento della Regione.

1. FABBISOGNO ABITATIVO E MERCATO DELLA LOCAZIONE

1.1 LA QUESTIONE ABITATIVA ITALIANA IN CIFRE

Si rappresentano qui di seguito alcuni dati percentuali, relativi al titolo di godimento, al costo delle abitazioni, ai mutui, ed al patrimonio di ERP, dai quali emergono sommarie ma utili indicazioni su linee di tendenza e caratteri salienti della questione abitativa nel nostro paese.

a) Abitazioni in affitto

Dalle elaborazioni del CRESME emerge che la percentuale delle abitazioni in affitto, a livello nazionale, è pari al 19%, a fronte di un 55% registrato in Germania, un 38% in Francia ed un 31% nel Regno Unito.

b) Incidenza delle abitazioni sociali

Sul totale del patrimonio abitativo a livello nazionale le abitazioni sociali sono pari al 4% a fronte del 21% del Regno Unito, del 18% della Francia e del 7% della Germania.

c) Abitazioni costruite con finanziamenti pubblici

Si passa dalle 35.000 abitazioni costruite nel 1984, alle 22.000 costruite nel 1988, per scendere al di sotto delle 2.000 nel 2004.

d) Andamento dei prezzi delle abitazioni e dei redditi

Dal 1998 al 2007 i prezzi delle abitazioni sono cresciuti del 100% e quelli degli affitti del 70%, mentre il reddito medio delle famiglie ha avuto, nello stesso periodo, un incremento del 20%.

e) Mutui ed indebitamento per l'acquisto di abitazioni

Nell'anno 2006 sono stati accessi 404.276 mutui per l'acquisto della casa per un importo medio di 127.571,00 euro. Il numero di famiglie in difficoltà nel pagamento dei mutui è cresciuto del 7% nel 2007, rispetto al 2006, ed il fenomeno è parzialmente arginato dalle banche attraverso la rinegoziazione dei mutui, con tassi di rimborso più lunghi, ma anche con un peggioramento delle condizioni di indebitamento delle famiglie.

f) Incidenza del canone sul reddito nel mercato privato della locazione

Dalle elaborazioni del CRESME emerge che, nell'anno 2007, si è registrato un'incidenza del canone sul reddito superiore al 30% per le totalità delle famiglie con redditi fino a 10.000 euro, per il 74% delle famiglie con redditi da 10 a 30.000 euro, per il 22% delle famiglie con redditi da 20 a 30 mila euro, per il 9% delle famiglie con redditi da 30 a 40 mila euro.

g) Una recente ricerca di "scenari immobiliari" sul social housing in Europa rivela che l'Italia si colloca nelle ultime posizioni anche come incidenza della spesa sul PIL, risultando la stessa inferiore all'uno per cento, contro il 2% della Francia e l'oltre 3% di Olanda, Regno Unito e Svezia.

1.2 L'OSSERVATORIO SULLA CONDIZIONE ABITATIVA IN TORINO

Analizzare la condizione abitativa in una grande città, significa fare i conti con un sistema complesso, in cui si intrecciano dinamiche demografiche e di mercato, processi di sviluppo ed emergenze critiche; significa soprattutto acquisire in via preventiva, risalendo a fonti molteplici e diversificate, una massa di informazioni e di dati che consentano di leggere i fenomeni nella loro interezza, di acquisire cioè, quanto più possibile, un quadro d'insieme. Questa esigenza diventa

fondamentale per il Comune che, come promotore delle politiche per la casa e regista dei programmi di riqualificazione urbana, deve far discendere i processi decisionali dalla completa conoscenza di tutti i termini del problema.

Partendo da queste premesse è stato costituito da alcuni anni l'Osservatorio sulla Condizione Abitativa in Torino, che raccoglie ed aggiorna mensilmente una massa notevole di dati, dando luogo alla pubblicazione di un rapporto annuale.

Questo Osservatorio punta a potenziare e coordinare tutti gli strumenti di monitoraggio del sistema abitativo torinese, mettendo innanzitutto in relazione le molteplici informazioni desumibili dalle banche dati esistenti sia all'interno del Comune che presso altri Settori della Pubblica Amministrazione ed in secondo luogo acquisendo e gestendo dati e informazioni desumibili attraverso periodiche rilevazioni, presso fonti private.

Il progetto ha previsto una serie di monitor per la raccolta e l'elaborazione di dati relativa ai processi demografici, al patrimonio abitativo, al mercato della locazione, alle politiche pubbliche e alla qualità dell'abitare nella nostra Città.

Questo Osservatorio, che produce sistematici risultati, fornisce innanzitutto preziosi elementi di conoscenza per orientare gli indirizzi e gli interventi pubblici, in materia di politiche per la casa, ma può nel contempo costituire un utile strumento anche per gli operatori privati.

E' inoltre attivo, sul sito internet del Comune, il canale tematico "Informacasa" che si qualifica come strumento di informazione e di dialogo con i cittadini.

Si rappresentano qui di seguito alcuni dati statistici indicativi della condizione abitativa in Torino.

A - Processi demografici

L'andamento demografico in Torino ha registrato un significativo calo nel decennio 1991/2001, con una perdita di circa 100.000 abitanti, per poi stabilizzarsi e registrare un recupero di oltre 8.000 residenti nell'anno 2007.

I nuclei familiari costituiti da persone sole sono aumentati del 2% nel 2007 rispetto all'anno precedente, così come i nuclei familiari monogenitoriali, che hanno registrato un incremento del 1,3%.

Nell'anno 2007 è stata registrata la residenza a Torino di 103.771 stranieri di cui il 40% provenienti dalla Romania, il 16% dal Marocco, il 6% dal Perù, il 5% dalla Albania ed il 4% dalla Cina.

B - Patrimonio abitativo

Nel territorio cittadino sono classate n. 495.903 unità abitative, di cui 70.970 di tipo popolare o ultrapopolare (A4 o A5), 329.764 di tipo economico (A3), 88.576 di tipo civile (A2) e 2.527 di tipo signorile (A1).

C - Il mercato privato della locazione

Nell'ultimo anno sono stati registrati oltre 20.000 contratti di locazione ad uso abitativo e sono, per contro, stati iscritti a ruolo oltre 2.000 sfratti per morosità ed oltre 500 sfratti per finita locazione.

E' inoltre operata una rilevazione sui canoni di locazione richiesti nelle 10 circoscrizioni cittadine, per alloggi di varia tipologia. Le rilevazioni avvengono mensilmente su un campione di oltre 2000 alloggi offerti in affitto sui portali WEB dei principali operatori presenti sul mercato. La campionatura degli alloggi presi in esame tiene conto di dati

essenziali quale l'ubicazione, la composizione, la superficie, il piano, la presenza di ascensore, riscaldamento, balconi, doppia aria, le condizioni dello stabile e dell'alloggio.

L'andamento medio dei canoni raffrontando i dati registrati nel Dicembre 2003 con quelli del Dicembre 2007 indica una flessione di oltre il 10%, (si va da una sostanziale tenuta dei prezzi dei monolocali a una flessione di oltre il 30% per 4 camere e cucina), con un andamento altalenante nel biennio 2004 e 2005 e con l'inizio della flessione manifestatasi già nel corso del 2006. Il canone medio di locazione rilevato nell'anno 2007 risulta pari a 645 euro, (si va dai 1200 euro di un alloggio di 4 camere e cucina in zona Crocetta ai 360 euro di un monolocale nella 5^a Circoscrizione.).

1.3 ALCUNI DATI ESSENZIALI SUL FABBISOGNO

Si rileva come, a fronte di una cospicua riduzione del numero di abitanti, nell'arco degli ultimi dieci anni, sia per contro aumentato il numero dei nuclei familiari, a comprova del mutamento della struttura dei nuclei stessi, (sono infatti aumentate le famiglie costituite da persone sole o da monogenitori). Nell'anno 2007 sono stati iscritti a ruolo circa 500 sfratti per finita locazione e oltre 2000 sfratti per morosità. I cittadini colpiti da sfratto esecutivo per finita locazione o per morosità (purché la stessa risulti incolpevole), qualora siano in possesso dei requisiti di legge, possono presentare domanda al Comune per l'assegnazione di un alloggio di ERP, al di fuori degli specifici bandi pubblici triennali. L'ultimo dei predetti bandi pubblici per l'assegnazione di alloggi di ERP è stato emesso alla fine dell'anno 2007, registrando quasi 10.000 domande.

Da un'analisi delle domande al predetto bando emerge che circa il 13% dei richiedenti è costituito da anziani ultrasessantacinquenni, il 16% da portatori di handicap, il 4% da famiglie di nuova formazione; un'ulteriore analisi su tale domanda ci dice inoltre che oltre il 50% dei richiedenti denuncia un grave disagio abitativo conseguente ad antigienicità ed inadeguatezza dell'immobile occupato, immobile in cui, nel 60% dei casi risulta una condizione di sovraffollamento. Un'analisi della domanda al bando ci dice ancora che oltre il 26% dei richiedenti è rappresentato da cittadini extracomunitari e che quasi il 60% dei richiedenti totalizza, nella relativa graduatoria, un punteggio superiore a 6 punti, rappresentando con ciò una condizione di disagio abitativo molto grave.

Il Comune emette inoltre, con cadenza annuale, un bando pubblico per l'erogazione del fondo per il sostegno alla locazione, un contributo alle famiglie con un reddito modesto ed un canone di locazione che incide in misura rilevante sullo stesso. L'ultimo bando emesso ha registrato 14.500 domande, con un incremento costante delle stesse negli ultimi anni. A tal proposito si rileva come solo il 30% della domanda a tale bando si ripete nel bando per l'assegnazione degli alloggi di ERP, a comprova del fatto che le stesse rappresentano due tipologie di fabbisogno diverse, la prima riferita a famiglie che abitano in un alloggio adeguato, di cui hanno difficoltà a sostenere il canone, la seconda riferita a famiglie che vivono in un alloggio per lo più antigienico o improprio. Questo dato conferma la necessità del rifinanziamento annuale del Fondo che, oltre a garantire un concreto sostegno economico, si configura come uno strumento di equità sociale, soprattutto quando interviene a favore di quelle famiglie aventi titolo all'accesso all'ERP, ma escluse per mancanza di alloggi.

Il Comune registra infine circa un migliaio di domande presentate annualmente alla propria immobiliare sociale LO.C.A.RE., da parte di famiglie in emergenza abitativa con un reddito di non

oltre il 30% superiore al limite di accesso all'ERP. Tali famiglie richiedono al Comune un aiuto nella ricerca di un alloggio in affitto sul mercato privato della locazione (attraverso garanzie e incentivi al proprietario) e rappresentano un'ulteriore tipologia di fabbisogno di chi, pur essendo disponibile a confrontarsi con i canoni del mercato privato, si scontra contro i timori di insolvenza che molti proprietari nutrono verso le famiglie monoreddito, oppure con i frequenti pregiudizi, nel caso di famiglie extracomunitarie.

2. LE POLITICHE ABITATIVE DI PRIMA GENERAZIONE

Nel secolo scorso si registrarono in Torino politiche dell'accoglienza tra loro molto diverse rispettivamente nei decenni precedenti ed in quelli successivi all'ultimo conflitto mondiale.

Negli anni '20 e '30 si fece infatti fronte ai flussi migratori verso la città, promuovendo la costruzione di nuovi quartieri di edilizia sovvenzionata sia in locazione semplice che con patto di futura vendita, bene integrati nel tessuto urbano della città ed in grado di assicurare la necessaria interrelazione tra i diversi ceti sociali.

Nel dopoguerra, dal piano INA-CASA (piano Fanfani), del 1949, sino agli anni '70, la risposta ai flussi migratori verso la città, ha invece dato luogo ad una massiccia espansione territoriale oltre i margini dell'area urbanizzata, costruendo grandi quartieri monoceto (abitati pressoché esclusivamente da forza lavoro immigrata), monofunzione, (quartieri dormitorio privi di urbanizzazioni secondarie), e di scarsa qualità costruttiva.

A tal riguardo si richiama qui di seguito, in modo molto sommario, l'evoluzione del quadro legislativo in materia di ERP, dai primi del '900 ad oggi.

La prima legge organica sull'edilizia popolare fu la cosiddetta "Legge Luzzatti" del 1903, seguita dal Testo Unico del 1919 che introduceva per la prima volta il metodo del finanziamento diretto in conto capitale dell'edilizia popolare da parte dello Stato.

Il successivo Testo Unico del 1938 (Regio Decreto n. 1165), pose definitivamente le basi dell'edilizia statale e sovvenzionata, disciplinando per la prima volta le modalità di assegnazione e di gestione degli alloggi popolari.

Nel primo dopoguerra la grande sproporzione esistente tra abitazioni disponibili e popolazione (deficit di 10 milioni di stanze rilevato dal censimento del 1951) nonché i massicci flussi migratori nei centri del triangolo industriale, portarono alla rapida espansione dei grandi insediamenti urbani, senza un'adeguata programmazione nello sviluppo del territorio e nella indispensabile dotazione di infrastrutture e servizi.

Una tappa fondamentale in questo percorso è rappresentata dalla Legge n. 60 del 14 febbraio 1963 che affidava al nuovo ente GESCAL (Gestione Case Lavoratori) il compito di programmare l'attività costruttiva, sulla base di un piano decennale e con modalità di finanziamento diretto da parte dei singoli lavoratori.

La Legge n. 60/63 dà una soluzione razionale al problema dell'edilizia popolare riconoscendo alla stessa un ruolo di interesse pubblico generale ed un valore di servizio pubblico, riaffermato poi da tutta la legislazione successiva.

Tuttavia la legislazione dal secondo dopoguerra sino agli anni '70 sarà purtroppo dettata soprattutto dall'emergenza, avendo attenzione pressoché esclusivamente alla quantità di alloggi prodotti piuttosto che alla "qualità dell'abitare".

Ciò precisato non si può tuttavia ignorare il valore innovativo di alcune leggi quali la 865/71, che sciolse definitivamente ogni legame prima esistente tra ERP ed attività assistenziale, il D.P.R. 616/77 che trasferì ai Comuni le funzioni amministrative relative alle assegnazioni degli alloggi di ERP, la Legge 457/78 che, nel delineare e finanziare un piano decennale di edilizia pubblica, ridisegna la distribuzione di competenze tra organi centrali e periferici.

Si deve comunque rilevare come per troppo tempo il settore dell'ERP è stato dominato dalla politica dell'emergenza anziché da una politica di piano capace di programmare nel tempo un

costante ed adeguato flusso di risorse da investire. Ne sono la prova le leggi n. 25/80 e n. 94/82 che, pochi anni dopo l'entrata in vigore del piano decennale per l'edilizia (Legge n. 457/78), riportano alla logica dei finanziamenti straordinari per far fronte all'emergenza abitativa determinata dagli sfratti.

Le politiche abitative di prima generazione, di tipo distributivo, incentrate sull'edilizia residenziale pubblica (ERP) e pertanto sull'assegnazione di alloggi di edilizia sovvenzionata a canone sociale, hanno rappresentato, sino alla fine del secolo scorso, pressoché l'unica risposta pubblica alla domanda abitativa delle famiglie a basso reddito.

2.1 L'ASSEGNAZIONE DEGLI ALLOGGI DI ERP

Una parte significativa delle periferie cittadine è costituita da alloggi di ERP edificati in gran parte tra gli anni '60 e gli anni '80, mentre l'edilizia pubblica costruita negli anni '20 e '30 è molto meglio integrata nel tessuto urbano della Città.

Gli alloggi di ERP in Torino costituiscono il 3,7% del totale delle unità abitative ed ammontano a circa 19.000; il 68% di tali alloggi è stato costruito prima del 1981, il 18% tra il 1981 ed il 1990 e solo il 14% dopo il 1990.

Il 73% di detti alloggi ha una superficie ricompresa tra i 45 mq ed i 95 mq, mentre il 24% è al di sotto dei 45 mq e solo il 3% supera i 95 mq. Il valore medio dei canoni di locazione applicati al patrimonio di ERP torinese va da 89 euro per alloggi di superficie fino a 40 mq, a 135 euro per alloggi sino a 60 mq, per salire rispettivamente a 188 euro per alloggi sino ad 80 mq e 285 euro per alloggi oltre i 100 mq.

Fisiologicamente dal patrimonio di ERP cittadino scaturiscono ogni anno circa 500 disponibilità alloggiative che si determinano per disdetta, recupero forzoso a seguito di decadenza oppure decesso degli assegnatari. Tali alloggi, dislocati ovviamente in modo casuale nei vari quartieri, sono assegnati per il 50% sulla base della graduatoria del bando pubblico emesso triennialmente e per il 50% sulla base delle graduatorie dell'emergenza abitativa, costituite da sfrattati (80%) e da casi sociali di particolare gravità, segnalati dai servizi sociali territoriali (20%).

I criteri per l'assegnazione degli alloggi di ERP sono fissati da una specifica legge regionale.

Le assegnazioni in emergenza abitativa sono ulteriormente normate da un regolamento approvato dal Consiglio Comunale e vagliate dalla Commissione Comunale per l'Emergenza Abitativa (CEA) che si riunisce, a tal fine, due volte la settimana.

Nell'ambito delle procedure di assegnazione degli alloggi di ERP si individueranno forme di accompagnamento che, attraverso modalità organizzative ad alta integrazione socio sanitaria, saranno volte a favorire l'inserimento e l'integrazione, all'interno del nuovo contesto abitativo, dei soggetti in condizioni di particolare fragilità psicofisica e debolezza sociale e a prevenire i rischi di degrado degli stessi. Entro sei mesi dall'approvazione del presente provvedimento l'Amministrazione Comunale presenterà un progetto volto ad assicurare il raggiungimento degli obiettivi sopra citati.

Per consentire un'analisi più analitica ed una più mirata risposta alla domanda abitativa, nella formazione della graduatoria conseguente al bando pubblico per l'assegnazione di alloggi di ERP in questi ultimi anni la Città si è avvalsa della facoltà, prevista dalla legge regionale, di formare, congiuntamente alla graduatoria generale dei richiedenti, specifiche subgraduatorie, estrapolate

dalla prima e riferite a categorie speciali quali anziani ultrasessantacinquenni, portatori di handicap, coppie di nuova formazione, appartenenti alle Forze dell'ordine.

A tali categorie speciali può essere riservata una quota degli alloggi in assegnazione.

L'ERP consente oggi di soddisfare poco più del 10% del fabbisogno di alloggi in locazione a canone calmierato emergente in Torino, è quindi necessario incrementare adeguatamente tali percentuali nel prossimo futuro, e non si può dunque prescindere da un adeguato finanziamento statale all'ERP.

Si precisa inoltre che lo sviluppo dell'ERP deve avvenire con modalità diverse dal passato, sarebbero oggi infatti improponibili i modelli attraverso i quali si era sviluppata l'ERP nei decenni passati, concentrando il disagio sociale in grandi quartieri ghetto ed originando il degrado e la marginalità delle periferie cittadine, ai quali specifici programmi comunali di riqualificazione stanno cercando di porre rimedio in questi ultimi anni.

L'incremento del patrimonio di ERP previsto nel prossimo futuro avverrà anche attraverso acquisizioni sul mercato privato di immobili con un numero non elevato di alloggi, integrati in un tessuto urbano ove siano presenti altre tipologie edilizie, (agevolata, convenzionata, privata), e riservando quote di affitto, a regime privatistico, all'interno di stabili di nuova costruzione a proprietà pubblica.

Le disponibilità alloggiative che si determinano nel tempo sono pertanto, di volta in volta, assegnate a richiedenti inseriti nelle graduatorie o subgraduatorie del bando pubblico oppure nelle graduatorie dell'emergenza abitativa, nel rispetto delle percentuali fissate dalla legge.

Il Comune di Torino ha da tempo richiesto alla Regione Piemonte radicali modifiche alla legge che attualmente regola l'assegnazione degli alloggi di ERP.

Tale legge, prevedendo un bando pubblico con cadenza triennale ed una graduatoria "blindata" ed intangibile per i 3 anni successivi, comporta rigidità tali da renderla assolutamente inadeguata a dar risposta a situazioni di emergenza abitativa ed a tipologie di fabbisogno abitativo in continuo divenire.

Il Testo Unico delle leggi regionali sulla casa, di cui è prevista tra breve l'emanazione, dovrà in tal senso prevedere strumenti molto più duttili, ed in particolare una graduatoria "aperta" in grado di ricevere e collocare al suo interno tutta la domanda abitativa che si determina nel periodo intercorrente tra un bando ed il successivo.

2.2 LA TEMPORANEA SISTEMAZIONE IN ALBERGO DI FAMIGLIE SGOMBERATE

L'impulso all'esecuzione degli sfratti determinato dal venir meno delle pluriennali proroghe e l'impossibilità a reperire contestualmente gli alloggi di ERP necessari per l'assegnazione agli aventi titolo, ha reso indispensabile la temporanea sistemazione in albergo delle famiglie, nelle more di una loro definitiva sistemazione abitativa (158 famiglie albergate nell'anno 2007, per un periodo medio di 34 giorni).

Analogo servizio è temporaneamente garantito alle famiglie sgomberate dalle loro abitazioni a seguito di ordinanza sindacale per inabitabilità/inagibilità. Si riportano qui di seguito, in sintesi, i criteri di erogazione del servizio:

- A) sono ammesse al temporaneo ricovero alberghiero le famiglie estromesse dall'abitazione a seguito di esecuzione di sfratto o di ordinanza sindacale definitiva di inabitabilità/inagibilità

che abbiano presentato al Comune, con esito positivo, la richiesta per ottenere assegnazione di alloggio di erps.

Il ricovero avrà la durata corrispondente ai tempi necessari per il reperimento e l'assegnazione dell'alloggio di erps.

La prima settimana di ricovero sarà gratuita per tutte le famiglie con spese interamente a carico della Città.

Dall'ottavo giorno e così fino alla scadenza sopra indicata sarà posta a carico dei soli nuclei familiari albergati a seguito di esecuzione di sfratti che siano percettori di un reddito non inferiore al trenta per cento dei limiti prescritti per l'accesso all'erps, una contribuzione alle spese alberghiere rispettivamente di 80,00 Euro per quattro settimane, pari a 20,00 Euro la settimana, a carico dei nuclei costituiti da una o due persone, 100,00 Euro per quattro settimane, pari a 25,00 Euro la settimana a carico dei nuclei costituiti da tre o quattro persone e di 120,00 Euro per quattro settimane, pari a 30,00 Euro la settimana a carico dei nuclei con più di quattro persone.

Il mancato pagamento della contribuzione comporterà l'interruzione del ricovero.

- B) Sono inoltre ammesse al temporaneo ricovero alberghiero le famiglie sgomberate dalle abitazioni a causa di pericoli/rischi, dichiarati anche con ordinanze sindacali di inabitabilità/inagibilità temporanea.

Il ricovero avrà la durata massima di giorni quarantacinque e le relative spese per la prima settimana saranno interamente a carico della Città, mentre per il periodo successivo verranno recuperate dal proprietario dell'unità sgomberata e saranno allo scopo attivate, se necessario, procedure legali, salvo che non risulti provato che le cause della sopravvenuta inabitabilità/inagibilità siano da imputarsi all'inquilino o a terzi, ovvero non sia comprovato l'esonero di responsabilità dei proprietari stessi.

Qualora la responsabilità fosse in capo all'inquilino o a soggetti terzi, il recupero delle spese alberghiere sarà attivato nei confronti degli stessi

Esclusa la prima settimana, dall'ottavo giorno la prosecuzione del ricovero sarà ammessa solo per le famiglie in possesso dei requisiti di accesso all'erps di cui all'art. 2 L.R.P. n. 46/95 e s.m.i., fatta eccezione per il reddito familiare, che in ogni caso non dovrà essere superiore al limite di cui al citato art. 2, incrementato del trenta per cento.

Per tali famiglie, parallelamente alla prosecuzione del ricovero alberghiero entro il termine improrogabile indicato, verrà disposto a seguito di apposita istruttoria, l'inserimento d'ufficio nella lista di Lo.C.A.Re. per la fruizione delle agevolazioni che il Comune gestisce attraverso lo stesso ufficio.

Si tratta di contributo finanziario per l'inquilino e di correlato *bonus* di incentivazione al proprietario in caso di stipulazione a determinate condizioni di contratto di locazione e dell'ulteriore possibilità di segnalazione agli operatori privati che per libera scelta o per obbligo convenzionale conferiscano in disponibilità alla Città alloggi per la locazione permanente (a canone convenzionato) per nuclei/persone indicati dal Comune.

- C) Ulteriori proroghe dei ricoveri alberghieri, per situazioni eccezionali di particolare gravità, potranno essere disposte solo previa adozione di idoneo provvedimento deliberativo della Giunta Comunale.

2.3 DECADENZE, SGOMBERI, CONTENZIOSO LEGALE

Rientra inoltre tra le competenze comunali l'attività accertatoria sul mantenimento dei requisiti di permanenza nell'ERP da parte delle 19.000 famiglie assegnatarie in Torino. Tale attività produce ogni anno alcune centinaia di decreti di decadenza ed ordinanze di sgombero nei confronti di chi non ha più titolo ad occupare un alloggio di edilizia pubblica.

Il diritto all'assegnazione di un alloggio di ERP viene meno qualora l'assegnatario lo abbia abbandonato per un periodo superiore a 3 mesi senza preventiva autorizzazione dell'ente gestore oppure abbia trasferito altrove la residenza.

Incorre inoltre nella decadenza chi superi di oltre il doppio il limite di reddito per l'assegnazione di un alloggio di ERP, chi sia proprietario di beni immobili la cui rendita catastale rivalutata superi un determinato valore, chi si renda colpevolmente moroso per un periodo superiore a 6 mesi nonché chi violi gravemente e ripetutamente, a giudizio dell'ente gestore, il regolamento per l'uso degli alloggi.

2.4 IL PIANO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI DI ERP COMUNALI

Il piano di vendita degli alloggi di ERP comunali è regolamentato da una legge nazionale, (Legge n. 560/93) che fissa il prezzo, (determinato sulla base degli estimi catastali) e le modalità di vendita; tale piano è stato recentemente oggetto di una rilevante integrazione.

La Città di Torino è infatti proprietaria in altri Comuni di n. 2.903 alloggi, costruiti o acquisiti con i fondi di leggi speciali, assegnati sino al 2001 dalla Città stessa e non inclusi nel piano di vendita precedentemente approvato.

A causa di modifiche alla legislazione regionale in materia di ERP, dall'anno 2002 le disponibilità alloggiative che si determinano in tale patrimonio sono oggetto di assegnazione da parte dei comuni ove sono siti gli immobili e non già, come avveniva in passato, da parte dell'ente proprietario.

Detto patrimonio comporta per la Città gravosi costi di gestione e manutenzione, nonché pesanti oneri fiscali, senza la possibilità, per la Città stessa, di usufruire di tali immobili per far fronte all'emergenza abitativa presente sul suo territorio. Di contro, i Comuni, ove sono ubicati gli stabili di proprietà della Città di Torino, non sempre devono fronteggiare una situazione di emergenza abitativa della stessa gravità.

Si è pertanto resa opportuna una revisione del piano di vendita precedentemente approvato, inserendovi gli stabili ubicati nel territorio della provincia di Torino e stralciando nel contempo, dal piano stesso, circa 500 alloggi siti in Torino.

I proventi derivanti dalla vendita del predetto patrimonio finanzieranno l'acquisto di alloggi da destinare alle finalità dell'ERP oppure interventi di manutenzione straordinaria o di recupero sul patrimonio esistente.

Si rappresentano nelle sottostanti tabelle le previsioni di alienazione di alloggi di ERP nel biennio 2009/2010, con la relativa valorizzazione.

Legge 560/93 - PIANO DI VENDITA ALLOGGI ERP DELLA CITTA'					
Previsioni di alienazione					
ANNO 2009					
COMUNI	N. ALLOGGI	POSTI AUTO	VALORE EURO	PREVISIONI PERCENTUALI	IMPORTO EURO
TORINO	1950		63.000.000,00	VENDITE RESIDUE 1,6%	1.000.000,00
GRUGLIASCO	432	432	13.656.000,00	VENDITE PREVISTE 15%	2.047.500,00
BEINASCO	105	105	2.500.000,00	VENDITE PREVISTE 20%	500.000,00
COLLEGNO	293	222	11.100.000,00	VENDITE PREVISTE 10%	1.110.000,00
SETTIMO	82	88	1.750.000,00	VENDITE PREVISTE 60%	1.053.000,00
PIOSSASCO	87	80	2.800.000,00	VENDITE PREVISTE 5%	140.000,00
IMPORTO COMPLESSIVO					5.850.500,00

ANNO 2010					
COMUNI	N. ALLOGGI	POSTI AUTO	VALORE EURO	PREVISIONI PERCENTUALI	IMPORTO EURO
TORINO	1930		62.000.000,00	VENDITE RESIDUE 1,6%	1.000.000,00
GRUGLIASCO	432	432	13.656.000,00	VENDITE PREVISTE 10%	1.365.000,00
BEINASCO	105	105	2.500.000,00	VENDITE PREVISTE 10%	250.000,00
COLLEGNO	293	222	11.100.000,00	VENDITE PREVISTE 20%	2.220.000,00
SETTIMO	372	353	8.800.000,00	VENDITE PREVISTE 10%	880.000,00
PIOSSASCO	87	80	2.800.000,00	VENDITE PREVISTE 20%	560.000,00
IMPORTO COMPLESSIVO					6.275.000,00

2.5 L'ENTE GESTORE DELL'ERP: L'ATC (GIÀ IACP)

L'ente pubblico preposto alla gestione dell'ERP è l'Agenzia Territoriale per la Casa (ATC), già Istituto Autonomo Case Popolari, che ha giurisdizione a livello provinciale ed amministra oltre 30.000 alloggi, 19.000 dei quali siti in Torino.

Nel novero dei sopra citati immobili, sono ricompresi 10.000 alloggi di proprietà del Comune di Torino, che l'ATC amministra in forza di una specifica convenzione.

A valle dell'assegnazione, operata dai Comuni, l'ATC provvede alla stipula dei contratti di locazione con gli assegnatari, alla bollettazione e riscossione del canone e delle quote relative alle spese ripetibili, alla concessione di cambi alloggio e di autorizzazioni al subentro nel contratto di locazione. L'ATC effettua inoltre un periodico censimento socioeconomico dei nuclei familiari assegnatari, indispensabile per la determinazione e l'aggiornamento del canone di locazione (si tratta infatti di un "canone sociale" proporzionale al reddito delle famiglie). L'ATC effettua inoltre la manutenzione ordinaria e straordinaria sul proprio patrimonio, nonché la manutenzione ordinaria sul patrimonio amministrato per conto dei Comuni che possono delegare all'Agenzia stessa anche gli interventi di manutenzione straordinaria, finanziandone la relativa spesa (la manutenzione ordinaria è finanziata attraverso una quota del canone di locazione corrisposto dagli assegnatari).

Il Comune ha avviato, congiuntamente all'Ente Gestore, e attraverso l'apporto di associazioni di volontariato, una sperimentazione di "portierato sociale" all'interno dei quartieri di ERP, al fine

di migliorare i rapporti con l'utenza, di consentire più tempestivi ed agevoli controlli sullo stato di occupazione degli alloggi, nonché di consentire la puntuale segnalazione di qualsiasi anomalia o problema manutentivo.

E' inoltre in corso un'attività di collaborazione tra i due enti, con l'obiettivo di pervenire alla realizzazione di banche dati condivise, ricomprendenti tutte le situazioni di grave disagio sociale conosciute, al fine di consentire più tempestive, efficaci e coordinate modalità di intervento e di accompagnamento, a favore dei soggetti interessati.

In ultimo, giunge a scadenza alla fine dell'anno 2008 la convenzione vigente tra Città ed ATC per la amministrazione dei circa 10.000 alloggi comunali di ERP. Detta convenzione prevede che, ove le parti non pervengano alla definizione di una nuova convenzione entro il termine di scadenza, la stessa sia prorogata, con provvedimento deliberativo, per il massimo di un anno, alla cui scadenza si intenderà revocata di diritto.

L'Amministrazione Comunale si avvarrà della suddetta clausola, addivenendo alla proroga di un anno della convenzione medesima, al fine di valutare eventuali modalità alternative per l'amministrazione e la gestione del patrimonio comunale, anche attraverso forme di cogestione con gli utenti.

3. LE POLITICHE ABITATIVE DI SECONDA GENERAZIONE

La crescente inadeguatezza delle politiche abitative di prima generazione, incentrate sull'assegnazione di alloggi realizzati interamente con risorse pubbliche (edilizia sovvenzionata), ha determinato, in questi ultimi anni, la nascita e la progressiva espansione di nuove e differenziate politiche di seconda generazione, orientate al mercato e realizzate sia attraverso una mediazione pubblica tra gli interessi di inquilini e proprietari di alloggi, sia attraverso strumenti di promozione oppure attraverso convenzionamenti tra il Comune e gli operatori privati del settore, sia infine attraverso contributi a sostegno delle persone a basso reddito o con un canone di locazione elevato.

Le predette nuove politiche abitative si sono nel tempo articolate e differenziate per rispondere ad un fabbisogno variegato ed in rapida trasformazione. E' stato in tal modo possibile supplire, con un'offerta alternativa all'ERP, ad una parte crescente di domanda non assorbibile dall'ERP stessa, ed è stato anche possibile, nel contempo, fornire risposte al disagio abitativo di famiglie che, pur trovandosi in condizioni socioeconomiche migliori di quelle previste per l'accesso all'ERP, non erano tuttavia in grado, senza un aiuto, di accedere o permanere sul mercato privato della locazione.

Si rappresentano qui di seguito le politiche per la casa di seconda generazione che già hanno trovato attuazione in questi ultimi anni, quali il Fondo per il Sostegno alla Locazione e l'Immobiliare Sociale Comunale LO.C.A.RE, oggi estesa come esperienza sull'intera area metropolitana, nonché l'istituzione di una nuova misura, denominabile "canone assistito" e finalizzata a prevenire l'avvio di sfratti per morosità nei confronti di soggetti che, per un'improvvisa riduzione del reddito, non risultino più in grado di far fronte al canone di locazione. Si presta inoltre oggi particolare attenzione alle politiche volte a promuovere il mix abitativo e nuove funzioni territoriali nei quartieri ove siano più forti i segnali di disgregazione sociale.

In questo contesto assumono un ruolo di sempre maggior rilievo le politiche dedicate, tese a dar risposte specifiche alla domanda emergente da particolari fasce di popolazione.

Occorrono cioè politiche differenziate per intervenire in modo specifico su ciascuna situazione di disagio abitativo anche ove esso assume connotazioni meno gravi. Le sempre più ampie articolazioni della domanda e delle fasce sociali da cui essa emerge ci pongono di fronte ad un "NUOVO PROBLEMA CASA".

In questo senso vanno ricalibrate anche le modalità di approccio ai temi della "riqualificazione urbana", la cui realizzazione, attraverso l'intervento integrato, ha conseguito, nel decennio trascorso, risultati apprezzati anche a livello di Comunità Europea ma che tuttavia rivela oggi alcuni limiti a fronte dei molti cambiamenti in atto nella struttura sociale e nell'articolazione della domanda abitativa nella nostra città.

Il delinearsi di un "NUOVO PROBLEMA CASA" con mutate e più complesse connotazioni, l'esigenza di nuove e più articolate risposte sul versante dell' housing sociale e delle politiche dedicate a specifiche fasce di cittadini, il necessario coinvolgimento e/o il partenariato con operatori privati o con il privato sociale, gli indispensabili interventi a sostegno dell'affitto o dell'accesso alla proprietà, richiedono al soggetto pubblico un più complesso ruolo di regia nell'ambito di una pluralità di specifici interventi settoriali ad opera di una molteplicità di attori pubblici, privati e del privato sociale.

3.1 FONDO PER IL SOSTEGNO ALLA LOCAZIONE

Circa il 10% delle famiglie in affitto si trova a fare i conti con una pesantissima incidenza del canone sul reddito, tale da esporle costantemente al rischio di inadempienza e conseguentemente di sfratto.

Il fondo per il sostegno alla locazione, annualmente erogato dai Comuni attraverso bandi pubblici, emanati sulla base di criteri fissati dalla Regione, è una misura di sostegno del reddito, prevista dalla legge che ha liberalizzato i canoni, che si configura come fondamentale per consentire a moltissime famiglie di permanere sul mercato privato della locazione.

E' stata peraltro questa anche una scelta strategica volta a compensare almeno in parte il pressoché totale disimpegno dello Stato dall'Edilizia Residenziale Pubblica: non si finanzia più la costruzione di case popolari ma si fa tuttavia in modo di risolvere una parte della domanda abitativa, mettendo le famiglie a basso reddito in grado di sostenere l'onere di un affitto di mercato.

Dall'anno 2000 ad oggi la Città ha emesso 8 bandi pubblici (l'ultimo dei quali ha registrato 14.000 domande), con l'erogazione complessiva di contributi per quasi 80 milioni di euro. Anche nel prossimo futuro questo contributo svolgerà un ruolo fondamentale di contenimento dell'emergenza abitativa in Città, intervenendo per abbassare l'incidenza del canone sul reddito, al di sotto di una determinata soglia.

3.2 STRUTTURE E INCENTIVI COMUNALI PER FAVORIRE L'INCONTRO TRA DOMANDA ED OFFERTA SUL MERCATO PRIVATO DELLA LOCAZIONE

Il fondo per il sostegno alla locazione persegue l'obiettivo di garantire la permanenza delle famiglie a basso reddito nell'alloggio in affitto, attraverso un contributo commisurato all'incidenza del canone sul reddito. Questa misura non aiuta tuttavia nell'immediato chi è alla ricerca di un alloggio in affitto.

Con l'acuirsi dell'emergenza abitativa si è pertanto puntato ad un più vasto ed organico sistema di strumenti, per favorire l'accesso alla locazione privata, attraverso una struttura comunale, denominata LO.C.A.RE. (Locazioni convenzionate, assistite, residenziali); tale struttura, costituita dal Comune di Torino con proprio personale ed una sede autonoma in un locale commerciale nel centro cittadino, è nata con l'obiettivo di favorire l'incontro tra domanda ed offerta sul mercato privato della locazione, attraverso specifici incentivi e garanzie a favore dei proprietari e contributi a favore degli inquilini.

La suddetta immobiliare pubblica, operante dall'autunno dell'anno 2000, ha sino ad oggi promosso la stipula di oltre 2.000 contratti di locazione il 56% dei quali convenzionati ai sensi dell'articolo 2, comma 3 della Legge 431/98 e pertanto con canone significativamente inferiore ai valori correnti di mercato.

Si è registrata una costante progressione negli anni del numero di contratti promossi attraverso l'attività dell'ufficio tanto che nell'ultimo biennio si sono stipulati oltre 500 contratti di locazione all'anno.

La struttura è stata gradualmente potenziata nel tempo, per far fronte ai crescenti volumi di attività.

E' cosa nota che in Torino, così come nell'area metropolitana, esistono migliaia di alloggi sfitti ed è altrettanto nota la bassa propensione della proprietà ad affittare alloggi a famiglie

monoreddito o comunque con reddito medio/basso, non ritenendosi sufficientemente garantita rispetto alla solvibilità futura del conduttore.

Una verifica sui contratti registrati presso le quattro Agenzie delle entrate di Torino ci dice inoltre che solo il 3% degli stessi sono contratti “convenzionati”, ai sensi dell’articolo 2, comma 3 della Legge 431/98; la suddetta modalità contrattuale, comportante canoni calmierati per gli inquilini, compensati da vantaggi fiscali per i proprietari, risulta pertanto generalmente non praticata, per lo più perché non conosciuta dai diretti interessati.

Alla luce delle suddette considerazioni si è pertanto ritenuto che l’incontro tra domanda ed offerta sia agevolato innanzitutto fornendo al proprietario un’assicurazione contro il rischio di morosità del conduttore. Ciò avviene attraverso un FONDO di GARANZIA appositamente costituito con uno stanziamento iniziale su un apposito capitolo di bilancio, successivamente conservato nei residui; tale fondo copre sino ad un massimo di 18 mensilità del canone, a fronte di sentenza esecutiva di sfratto.

Insieme alle garanzie, LO.C.A.RE. offre inoltre incentivi economici “una tantum” ed a fondo perduto, al proprietario che stipuli un nuovo contratto di locazione con un inquilino inserito nella specifica graduatoria comunale.

Alla stipula del contratto l’inquilino riceverà a sua volta un “bonus”, anch’esso “una tantum” ed a fondo perduto.

Sul piano operativo la domanda presentata a LO.C.A.RE. dal cittadino in condizione di emergenza abitativa, (per sfratto, alloggio improprio, sovraffollamento, coabitazione, etc.), e con un reddito di non oltre il 30% superiore al limite per l’accesso all’ERP, ottiene nell’arco di una settimana il parere della Commissione Comunale per l’Emergenza Abitativa (CEA), di cui fanno parte consiglieri comunali della maggioranza e dell’opposizione, rappresentanti dei sindacati inquilini e delle organizzazioni della proprietà edilizia, un rappresentante dell’ATC ed un rappresentante del Coordinamento Sanità ed Assistenza fra i movimenti di base (C.S.A.).

La CEA si riunisce due volte la settimana ed è il medesimo organismo che esprime anche parere circa le assegnazioni degli alloggi di ERP per far fronte a situazioni di emergenza abitativa.

A fronte del parere favorevole della CEA il richiedente viene collocato in una graduatoria ove si tiene conto delle sue condizioni soggettive e oggettive. Contestualmente alla collocazione in graduatoria il richiedente riceve una certificazione nella quale il Comune attesta l’impegno a fornire un’assicurazione contro il rischio di morosità, attraverso un Fondo di Garanzia, nonché l’erogazione di un incentivo “una tantum” a fondo perduto, al proprietario che stipuli un regolare contratto di locazione a favore dell’interessato; inoltre, qualora il contratto venga stipulato ai sensi dell’articolo 2, comma 3 della Legge 431/1998, il proprietario fruirà della riduzione dell’ICI allo 1 per mille.

Il richiedente ha pertanto due possibilità per risolvere il suo problema abitativo e cioè:

- 1) ricercare direttamente un proprietario disponibile ad affittare il proprio alloggio esibendo, in questa ricerca, l’attestazione del Comune circa garanzie e incentivi offerti e mettendo possibilmente in contatto il personale di LO.C.A.RE. con il proprietario stesso;
- 2) essere collocato in una graduatoria dalla quale saranno estrapolati i soggetti da proporsi ai proprietari che mettano propri alloggi a disposizione del Comune.

Alla stipula di un regolare contratto di locazione, che può riguardare un alloggio situato in Torino o in qualsiasi comune della provincia, proprietario ed inquilino fruiranno degli incentivi e dei contributi previsti.

IL PROGETTO DI LO.C.A.RE. METROPOLITANO

Si ritiene che l'obiettivo di incrementare la collaborazione tra i Comuni dell'area metropolitana attraverso un approccio integrato e trasversale ai problemi del territorio, compirà un significativo passo avanti ampliando su scala metropolitana l'ambito d'intervento dell'immobiliare sociale comunale operante da oltre 6 anni a Torino.

Il Piano Casa regionale per gli anni 2007/2012 prevedendo, tra l'altro, finanziamenti destinati alla creazione o allo sviluppo di tali strutture, costituisce una preziosa opportunità per la sperimentazione di nuove formule.

Attorno all'esperienza dell'immobiliare sociale comunale "LO.C.A.RE.", la Provincia di Torino ha promosso l'avvio di una serie di incontri con i Comuni dell'area metropolitana, con l'obiettivo di estendere a tale ambito il modello torinese.

Il Comune di Torino ha proposto e discusso con dieci Comuni che hanno manifestato interesse ad aderire al progetto, uno schema di accordo per la costituzione di "LO.C.A.RE. Metropolitan", redatto sulla base di criteri e modalità operative condivisi ed omogenei, adottando integralmente il modello attualmente applicato da LO.C.A.RE. - TORINO, (potrà variare unicamente l'entità dei contributi e degli incentivi riconosciuti).

Detto accordo tra comuni, (ai sensi dell'articolo 15 della Legge n. 241/1990), per la costituzione di una immobiliare sociale comunale di ambito metropolitano, adottato, con specifico provvedimento, da tutti i Comuni aderenti all'iniziativa, si pone come obiettivo la diffusione in rete, delle attività e dei servizi offerti dall'immobiliare sociale LO.C.A.RE., al fine di pervenire alla costituzione di un'articolata struttura di ambito metropolitano.

I Comuni aderenti ricevono le domande di accesso ai servizi di LO.C.A.RE. presentate dai propri cittadini, adottando a tal fine un modulo di domanda unificato.

Le domande sono sottoposte alle Commissioni individuate da ciascun Comune, per valutarne l'accogliibilità (per il Comune di Torino tale commissione è la C.E.A.); dette Commissioni valuteranno le domande sulla base dei criteri e delle modalità concordemente adottati.

I proprietari di immobili interessati a conoscere gli incentivi e le garanzie offerti da LO.C.A.RE. nonché l'entità del canone, nel caso di contratti convenzionati ai sensi dell'articolo 2, comma 3 della Legge n. 431/1998, con i relativi vantaggi fiscali, sono indirizzati agli uffici di LO.C.A.RE. - TORINO o ad altri sportelli successivamente individuati per le relative informazioni.

Copia delle domande accolte dalle Commissioni comunali preposte, viene trasmessa a LO.C.A.RE. - TORINO ai fini dell'inserimento dei richiedenti in una graduatoria generale di ambito metropolitano, dalla quale sono estrapolati i nominativi da segnalare ai proprietari che offriranno alloggi in locazione. Gli uffici comunali preposti rilasciano inoltre al richiedente un attestato indicante gli incentivi e le garanzie forniti al proprietario che stipulerà un regolare contratto di locazione con il latore dell'attestato; tale dichiarazione viene esibita dal richiedente nella propria personale ricerca di un alloggio in affitto, stante che detto alloggio può essere ubicato su tutto il territorio provinciale.

Le Commissioni comunali che valutano l'ammissibilità delle domande possono discrezionalmente attribuire, ai fini della collocazione dei richiedenti in una graduatoria generale, 3 punti per eventuali situazioni di grave disagio sociale e abitativo. Detti punteggi preferenziali, ove determinino la proposta ai richiedenti di alloggi concessi in disponibilità a LO.C.A.RE., sono preventivamente e collegialmente valutati ed eventualmente confermati da una Commissione tecnica formata da un rappresentante designato da ciascuno dei Comuni aderenti.

Ciascun Comune aderente, a fronte di un regolare contratto di locazione stipulato da un proprio cittadino ammesso ai benefici di cui trattasi, esperite le opportune verifiche, procede alla liquidazione degli incentivi e dei contributi previsti a favore di inquilini e proprietari, trasmettendo a LO.C.A.RE. - TORINO notizia dell'intercorso contratto, per la cancellazione del nominativo dalla graduatoria generale.

LO.C.A.RE. - TORINO provvede periodicamente a trasmettere a ciascun Comune aderente la graduatoria generale dei richiedenti debitamente aggiornata. Vista poi l'esigenza di uniformare la percentuale di riduzione dell'ICI e l'entità del cofinanziamento comunale, ciascun Comune aderente si impegna ad applicare, entro l'anno 2008, ai proprietari che affittano alloggi tramite l'immobiliare sociale metropolitana con contratti convenzionati ai sensi dell'articolo 2 comma 3 della Legge n.431/1998, una riduzione dell'ICI non inferiore al 70% dell'aliquota applicata agli alloggi non destinati ad abitazione principale.

Ciascun Comune aderente si impegna inoltre a stanziare annualmente almeno il 51% dei costi complessivi per l'apertura o lo sviluppo dell'agenzia per la locazione o per il sostegno all'affitto, indicando altresì l'importo di tale stanziamento nell'atto deliberativo di approvazione del presente accordo.

I Comuni si impegnano infine ad accantonare il 5% del finanziamento comunale stanziato a favore dell'agenzia per la locazione, al fine di costituire il Fondo di Garanzia.

Al Comune di Torino viene riconosciuto un rimborso spese forfettario per le attività di servizio garantite, pari a 1.000,00 Euro annui da ciascuno dei Comuni aderenti.

3.3 I CANONI ASSISTITI

La crisi economica in atto, l'incremento dei valori immobiliari e dei canoni di locazione, l'insufficienza delle risorse destinate al Fondo nazionale per il sostegno alla locazione, stanno determinando un aumento del novero delle famiglie che non sono più in grado di far fronte al pagamento del canone dell'alloggio in cui vivono. A ciò consegue un preoccupante incremento degli sfratti per morosità, rispetto ai quali la Città non è spesso in grado di offrire sistemazioni alternative, vista l'esiguità degli alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica annualmente disponibili, (nell'anno 2006 il Tribunale di Torino ha iscritto a ruolo oltre 2000 sfratti per morosità, a fronte di circa 700 sfratti per finita locazione).

In questo contesto è indispensabile garantire la massima razionalizzazione nell'uso delle risorse, elaborando nuove misure a sostegno del reddito, in grado di fornire risposte efficaci ad una più vasta platea di famiglie in condizioni di emergenza abitativa.

Infatti chi ha subito uno sfratto per morosità, così come chi incorre in tale rischio poiché non riesce più a far fronte al regolare pagamento del canone, risulta per lo più escluso sia dalla possibilità di accedere all'ERP, (visto il ridottissimo numero di alloggi disponibili), che dalla possibilità di fruire delle agevolazioni concesse, attraverso LOCARE, per favorire l'accesso al

mercato privato della locazione, (vista l'attuale impossibilità, per l'interessato, di far fronte autonomamente ad un canone di mercato). L'obiettivo è pertanto quello di sperimentare misure innovative che forniscano una prima risposta a tale domanda emergente.

Si propone che le predette misure, denominabili "Canoni Assistiti", siano articolate sulla base dei seguenti criteri e modalità:

- Finalità del contributo

Il contributo è finalizzato a prevenire un eventuale sfratto per morosità.

- Requisiti di accesso al contributo per prevenire la morosità nell'alloggio condotto in locazione

L'eventuale accesso al contributo per consentire la permanenza nell'alloggio condotto in locazione, è subordinato al possesso di requisiti quali l'incidenza del canone sul reddito superiore ad una data soglia, una rilevante riduzione del reddito o un aumento del canone intervenute nell'ultimo anno, nonché l'assenza di uno sfratto per morosità sentenziato al momento della presentazione della domanda e dell'erogazione del contributo. Si rinvia a successiva deliberazione una più analitica definizione dei requisiti.

Il Comune emetterà un bando di concorso la cui vigenza si prolungherà sino ad esaurimento delle risorse stanziare. In tale periodo gli interessati potranno presentare domanda per l'accesso al contributo. Le domande saranno inserite in una graduatoria aperta, con l'attribuzione di punteggi sulla base delle condizioni di debolezza sociale riscontrate, definiti con successivo atto deliberativo.

La graduatoria sarà aggiornata con periodicità almeno mensile e con analogia periodicità presentata alla Commissione Comunale per l'Emergenza Abitativa (CEA), per presa d'atto. La CEA stessa, ove consultata, esprimerà parere in ordine a dubbi interpretativi circa l'applicazione delle misure in oggetto.

- Misura del contributo e criteri di attribuzione

Il contributo, erogato al richiedente in un'unica soluzione, sarà pari al 25% del canone di locazione annuo.

L'accesso al contributo escluderà il beneficiario, nei 24 mesi successivi, dalla possibilità di presentare domanda per l'assegnazione di un alloggio di ERP, a fronte di un'emergenza abitativa, (articolo 13 della L.R.P. n. 46/1995), determinata da sentenza di sfratto per morosità.

Ove il beneficiario del contributo in oggetto acceda successivamente al Fondo nazionale per il sostegno alla locazione, nel computo dell'incidenza del canone sul reddito, operato a tal fine, si sommerà il contributo previamente fruito al reddito annuo percepito.

3.4 MIX ABITATIVO E NUOVE FUNZIONI TERRITORIALI

L'Amministrazione comunale è da anni impegnata in programmi complessi di riqualificazione urbana, attraverso interventi integrati che incidano sugli aspetti sociali, ambientali, economici e infrastrutturali. Nell'attuazione di queste strategie rivestono notevole importanza le azioni volte a favorire l'integrazione sociale.

E' evidente come una troppo elevata concentrazione, in alcune aree cittadine, di situazioni di grave disagio socioeconomico, determina un aumento delle disuguaglianze tra le varie parti della

Città favorendo, in tali zone, quei processi di disgregazione che incrementano insicurezza e conflitti.

Troppo spesso, infatti, la collocazione territoriale dei ceti più poveri fa registrare la presenza, negli stessi ambiti, del fenomeno dell'esclusione sociale. In sostanza, le aree nelle quali, nel corso degli anni, si sono concentrate le comunità più emarginate, i quartieri ghetto, monoceto e monofunzione, accentuano la povertà e la trasformano in esclusione sociale.

E' perciò fondamentale che nei nuovi insediamenti, in particolare ove siano presenti quote significative di edilizia sociale, si creino le condizioni per realizzare un mix socioculturale sufficientemente ricco e coeso da garantire la necessaria integrazione sociale.

La possibilità di incidere su tali condizioni è favorita dalla compresenza di diverse tipologie di edifici residenziali (edilizia privata, agevolata, convenzionata e sovvenzionata) e dall'intervento nell'assegnazione degli alloggi di edilizia pubblica con un progetto di insediamento che garantisca una variegata ed equilibrata presenza di diverse categorie sociali e tipologie di fabbisogno abitativo, (anziani, giovani coppie, portatori di handicap, sfrattati, etc); inoltre è indispensabile che il quartiere ospiti una pluralità di servizi e funzioni complementari all'abitare, ed integrati con il resto del tessuto urbano cittadino.

L'obiettivo del mix socioculturale negli insediamenti di ERP è perseguito sia attraverso l'acquisizione sul mercato di immobili bene integrati nel tessuto urbano e con un numero non elevato di alloggi e sia attraverso assegnazioni calibrate, in determinati quartieri, attraverso un più o meno esteso ricorso alle graduatorie speciali (anziani, disabili, coppie di nuova formazione, appartenenti alle FF.OO.), oltreché alla graduatoria generale; in tal modo si possono infatti correggere od evitare squilibri nella composizione del tessuto sociale.

Si stanno inoltre sperimentando con positivi risultati altre modalità per favorire l'integrazione e la coesione sociale sia all'interno di vecchi insediamenti di ERP multiproblematici che di nuovi insediamenti ERP di grandi dimensioni ove forte sia il rischio di esclusione sociale.

Si è in tal senso attuato nell'anno 2007 un primo esperimento di "portierato sociale" nell'isolato di via San Massimo 31 e 33, attraverso la coabitazione solidale in alcuni alloggi di giovani dell'Associazione ACMOS, con finalità di accompagnamento e sostegno alle famiglie multiproblematiche residenti in quel complesso di edilizia pubblica.

Una seconda sperimentazione si è avviata nell'anno 2008, con medesime modalità e finalità, nei nuovi insediamenti di ERP realizzati con la riconversione dei villaggi olimpici di "SPINA 3". In quell'insediamento gli obiettivi posti sono sia quello di monitorare il disagio socioambientale che quello di svolgere funzioni di accompagnamento sociale, di mediazione e facilitazione del rapporto degli abitanti con le istituzioni e con i servizi territoriali preposti a dar risposta alle diverse problematiche.

L'intendimento è quello di estendere gradualmente ad altri insediamenti di ERP tale sperimentazione con l'obiettivo, ove se ne confermino i positivi risultati, di sistematizzarne l'attuazione.

4. L'INCREMENTO DEL PATRIMONIO DI ERP E L'ESTENSIONE DELLA LOCAZIONE PRIVATA ATTRAVERSO LO STRUMENTO URBANISTICO ED IL CONVENZIONAMENTO CON GLI OPERATORI DEL SETTORE

Il Piano Regolatore Generale della Città prevede che l'attuazione degli interventi, definiti di rilevante entità, ricadenti in zone residenziali consolidate e miste e in zone urbane storico-ambientali, nonché in zone di trasformazione, sia subordinata alla stipulazione con il Comune di una convenzione speciale ai sensi dell'art. 32 della Legge 5 agosto 1978 n. 457.

Con deliberazione n. 119 assunta dal Consiglio Comunale in data 6 maggio 1996 (mecc. 9602388/12) la Città ha approvato i criteri di massima e lo schema di convenzione-tipo in relazione agli interventi di rilevante entità ricadenti nelle zone suddette.

Con deliberazione assunta dal Consiglio Comunale in data 5 marzo 2001, è stata adottata la modifica alle norme urbanistico-edilizie di attuazione del P.R.G. costituente la variante n. 37 al P.R.G..

Le norme urbanistico-edilizie di attuazione del P.R.G. come risultanti dalla variante n. 37 stabiliscono che per gli interventi di completamento, ristrutturazione urbanistica, nuovo impianto (art. 6, comma 10 bis), eccedenti i 4000 mq di S.L.P. e ricadenti in zone urbane storico ambientali e consolidate residenziali miste, nonché per l'attuazione delle zone di trasformazione (art. 7, comma 16) una quota pari al 10% della S.L.P. residenziale è destinata ad edilizia convenzionata.

La S.L.P. residenziale di riferimento è quella effettiva al netto di una franchigia pari alla differenza fra 4000 mq e della S.L.P. non residenziale totale prevista. Su tale quota la Città può esercitare al momento dell'approvazione della Convenzione Urbanistica il diritto di acquisto. Qualora la Città non eserciti tale diritto o lo eserciti in parte, gli interventi di cui sopra dovranno essere accompagnati da una convenzione o da atto unilaterale d'obbligo, da parte dei proprietari che assumono l'impegno, anche per i loro aventi causa, a dare in locazione, ai sensi dell'art. 32 legge 457/78 la quota di S.L.P. da destinare ad edilizia convenzionata per la quale la Città non si è avvalsa dell'opzione all'acquisto, a soggetti appartenenti a categorie indicate dalla Città stessa.

La Città si riserva di valutare eventuali proposte di localizzazione delle suddette quantità di S.L.P. all'esterno dell'area di intervento. Tale proposta dovrà riguardare alloggi le cui caratteristiche siano conformi a quanto previsto dalle convenzioni di recepimento della normativa in materia di edilizia agevolata-convenzionata, siano essi nuovi o ristrutturati in modo da garantire uno stato conservativo equiparabile al nuovo, con interventi di recupero e adeguamento impiantistico documentabili. In tal caso la proposta dovrà comunque essere approvata dal Consiglio Comunale contestualmente all'approvazione della Convenzione.

Tale variante, approvata in data 25 marzo 2002 (mecc. 2001 11925/09), per quanto attiene l'edilizia residenziale convenzionata, ha precisato, nelle diverse disposizioni normative, che il 10% della superficie lorda di pavimento da destinarsi ad edilizia convenzionata, è riferito esclusivamente alla destinazione residenziale: l'esigenza sociale che si vuole soddisfare con tale norma è, infatti, come noto, quella relativa all'emergenza abitativa nonché quella di garantire, nel tempo, un modello di compresenza e convivenza delle varie tipologie abitative onde evitare il riproporsi dei cosiddetti quartieri "ghetto".

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. mecc. 529/104 del 21 febbraio 2005 sono stati aggiornati i criteri per la stipula delle convenzioni speciali ai sensi dell'art. 32 della legge n. 457/78, con particolare riferimento alle modalità di determinazione dei canoni di locazione degli alloggi convenzionati, per i quali si applica oggi l'art. 2, comma 3 della legge n. 431/98 ed i relativi accordi territoriali, (contratti di durata pari a 6 + 2 anni e canoni calmierati rispetto ai valori correnti di mercato).

4.1 L'ACQUISTO DI ALLOGGI DA DESTINARE ALLE FINALITÀ DELL'ERP

In considerazione dell'ormai limitato numero di aree di proprietà pubblica in Città e tenuto conto dell'esigenza di non creare ulteriori ghetti e di garantire nuovi insediamenti di ERP integrati in contesti urbani con una variegata presenza di tipologie edilizie e di categorie sociali, si è operata la scelta, in questi ultimi anni, di incrementare il patrimonio di ERP anche attraverso l'acquisto di immobili sul mercato privato.

Le modalità attraverso le quali la Città può accedere all'acquisto di immobili sono, ad oggi, quattro e cioè:

- 1) Un bando pubblico per l'acquisto, aperto a tutti i proprietari in grado di proporre immobili con caratteristiche idonee;
- 2) Gli obblighi degli operatori, nascenti dalla variante n. 37 al nuovo P.R.G.;
- 3) Specifici convenzionamenti tra la Città e gli operatori;
- 4) L'esercizio del diritto di prelazione da parte della Città nel caso di alloggi di edilizia agevolata posti in vendita dagli assegnatari.

L'eventuale acquisto di un immobile avviene sulla base della valutazione degli uffici tecnici comunali, che riguarda sia il prezzo che l'idoneità dell'immobile stesso; l'acquisto è inoltre subordinato al fatto che il prezzo relativo non superi il massimale di costo fissato, in tal senso, dalla Regione Piemonte, (tale massimale è attualmente pari a € 1.852,00 al mq).

Nel corso del biennio è previsto un massiccio ed articolato piano di acquisti di immobili da destinare alle finalità dell'edilizia sociale che viene sintetizzato nel sottostante prospetto.

PROGRAMMA ACQUISIZIONE IMMOBILI DI E.R.P. NEGLI ANNI 2009-2010

ACQUISTI CONSEGUENTI A OBBLIGHI OPERATORI AI SENSI VARIANTE 37 AL P.R.G.				
Proprietà	Unità Immob.	Titolo all'acquisto	Indirizzo	Costo
Società DEGA	1	Variante n. 37 al P.R.G.	Via Verolengo 29/5	165.000,00
Società Cooperativa Edilizia Marina	39+24 box	Variante n. 37 al P.R.G.	Strada Comunale del Villaretto	5.483.772,00
Società Cooperativa Edilizia Marina	16	Variante n. 37 al P.R.G.	Corso Marche/Strada della Pronda	2.146.468,00
Società Immobiliare San Carlo	3	Variante n. 37 al P.R.G.	Strada Comunale del Villaretto	495.000,00
Società Real Fortuna	3	Variante n. 37 al P.R.G.	Via Pisacane 31/16	358.000,00
Società Doira, DUECI, CALVINI	20	Variante n. 37 al P.R.G.	Corso Orbassano – Strada del Portone	2.800.000,00
Società RUI s.p.a. e San Paolo Leasint s.p.a.	33	Variante n. 37 al P.R.G.	Cascina Città sub 1	4.539.000,00

Società Majocco, Calciati (Sub Ambito 1)				
Grassadonia, D'Oria, Mosso Costruzioni (Sub Ambito 2)	20	Variante n. 37 al P.R.G.	Cascinotto	2.869.000,00
Rasero, Silva (Sub Ambito 3)				
Società Sviluppo 2001	33	Variante n. 37 al P.R.G.	Comau (Corso Traiano – Via Carolina Invernizio)	4.602.220,00
Cuneo 20 s.r.l.	29	Variante n. 37 al P.R.G.	Damiano	4.120.700,00
Società E. Campidonico di Franco Campidonico & C.	3	Variante n. 37 al P.R.G.	Fagnano (Vie Avellino e Fagnano)	460.000,00
Società Express Holding s.r.l.	7	Variante n. 37 al P.R.G.	C.so Peschiera, Ferrucci, Mediterraneo	990.000,00
TOTALE A	207 + 24 Box			29.029.160,00

ACQUISTI CONSEGUENTI A BANDO PUBBLICO

Proprietà	Unità Immob.	Titolo all'acquisto	Indirizzo	Costo
FRIGO Doriana	1	Bando pubblico per acquisti	Via Fossata 70/2	72.000,00
Franco Costruzioni	100	Bando pubblico per acquisti	Via Quincinetto	16.000.000,00
TOTALE B	101			16.072.000,00

ACQUISTI CONSEGUENTI A DIRITTO PRELAZIONE SU EDILIZIA AGEVOLATA

Proprietà	Unità Immob.	Titolo all'acquisto	Indirizzo	Costo
GUADAGNO Antonio e SANTORO Carmela	1+1 box	Diritto di Prelazione	Via S. Tempia 3/A	146.024,60
CALO' Giovanni e DISCORDE Filomena	1+1 box	Diritto di Prelazione	Via Tempia n. 3/A	153.766,37
Proprietari vari	6+6 box	Diritto di Prelazione	Torino	900.000,00
TOTALE C	8+8 Box			1.199.790,97

ACQUISTI DA ALTRI ENTI PUBBLICI

Proprietà	Unità Immob.	Titolo all'acquisto	Indirizzo	Costo
Azienda Sanitaria Locale 3	75	acquisizione da altri enti pubblici	Via Giuseppe Verdi n. 34 e Via Vanchiglia 4-6	6.854.450,00
Demanio	Intero immobile da ristrutturare	acquisizione da altri enti pubblici	Piazza della Repubblica	1.130.000,00
Poste Italiane	Intero stabile	acquisizione da altri enti pubblici	Via Ivrea n. 24	6.000.000,00
TOTALE D	75+ 2 interi stabili			13.984.450,00

	Totale anni 2009-2010	Unità Immobiliari da acquistare	Costo Euro
	TOTALE A	207 + 24 Box	29.029.160,00
	TOTALE B	101	16.072.000,00
	TOTALE C	8+8 Box	1.199.790,97
	TOTALE D	75+ 2 interi stabili	13.984.450,00
	Complessivo	391+32 box +2 interi stabili	60.285.400,97

4.2 PROGRAMMI SPERIMENTALI PER LA REALIZZAZIONE DI "CONDOMINI SOLIDALI" RISERVATI AGLI ANZIANI

La domanda abitativa espressa, in Torino, dalle fasce sociali deboli registra una quota crescente di anziani il cui disagio più grave è, di norma, rappresentato dall'inadeguatezza dell'alloggio, dall'eccessiva onerosità del canone o dallo sfratto pendente.

La domanda abitativa dell'anziano sottende tuttavia aspirazioni più complesse, connesse all'accessibilità dell'alloggio e alla fruibilità del territorio circostante, contiene cioè un "surplus" di esigenze, rispetto alla consueta domanda di edilizia sociale; malgrado ciò manca, ad oggi, un'offerta che, tenendo conto delle ridotte capacità dell'anziano, ne promuova e supporti validamente l'autonomia, anche per i limiti normativi che hanno, sino ad oggi, escluso dal finanziamento per l'ERP le superfici non residenziali destinate a servizi.

Questa carenza di specifiche risposte a sostegno della più fragile autonomia di tale utenza è purtroppo destinata a incrementare forzosamente le domande di trasferimento in residenze protette o R.S.A., mentre l'obiettivo da perseguire dovrebbe essere quello di privilegiare sempre, ove possibile, la permanenza dell'anziano nella sua abitazione.

Si è quindi partiti da tali obiettivi per progettare, nell'ambito degli interventi di ERP realizzati dalla Città, specifiche risposte, con contenuti sperimentali e fortemente innovativi rispetto al passato.

E' stato, al riguardo, individuato un complesso edilizio di proprietà comunale, fortemente degradato ed in stato di abbandono, che si affaccia su piazza della Repubblica n. 13, sviluppandosi all'interno dell'isolato compreso tra la piazza stessa e le vie Cottolengo, Lanino e Mameli.

Detti immobili sono inseriti in un contesto urbanistico-edilizio finalizzato ad edilizia di tipo residenziale, distano poche centinaia di metri dal centro della città, si trovano accanto ad un punto nodale dei mezzi di trasporto urbano e con un intorno caratterizzato da un'elevata dotazione di servizi.

La concomitanza dei predetti fattori si è ritenuto caratterizzi tale contesto come ottimale per la realizzazione di un nuovo modello di offerta alloggiativa che, tenendo conto delle ridotte capacità dell'utente anziano, fornisca efficace risposta alle sue esigenze di autonomia.

Il predetto intervento sarà, tra l'altro, sinergico all'articolato programma di riqualificazione dell'intera zona, che la Città ha da tempo promosso, con il coinvolgimento dei privati, attraverso "The GATE", struttura appositamente costituita.

L'elaborazione del programma, attesa la complessità dello stesso e le necessarie interrelazioni tra diverse competenze professionalità e soggetti istituzionali, ha avuto luogo attraverso il lavoro di un comitato tecnico/scientifico promosso e coordinato dalla Divisione Edilizia Residenziale Pubblica, con il concorso della Divisione Servizi Socio-Assistenziali - Settore Anziani, e di The GATE, nel comitato erano inoltre presenti i servizi sociali della Circoscrizione VII, la Divisione Servizi Educativi e l'ASL IV.

Il programma prevede la realizzazione di 29 alloggi (28 alloggi destinati agli anziani, un alloggio di servizio destinato al volontariato per la realizzazione del progetto "Condominio solidale"), detti alloggi saranno integrati ad ampie superfici non residenziali, con ambienti in parte destinati a spazi comuni alle unità abitative e in parte per la localizzazione di servizi disponibili non solo agli anziani residenti ma anche agli altri abitanti del quartiere.

Si prevede in particolare la realizzazione di un'articolata struttura di servizi, puntando sulla sperimentazione di modalità innovative. Si intende ad esempio promuovere la costituzione di un poliambulatorio, ove sperimentare l'associazionismo medico (medicina di gruppo), sulla base di esperienze provenienti da altri paesi europei. Si prevede la creazione di un Punto Famiglia/Spazio Gioco ove bambini da 0 a 6 anni, accompagnati da un adulto di riferimento (genitore, nonno o altri), insieme ad educatori/animatori, attivino forme di aggregazione e di gioco, con il possibile coinvolgimento degli anziani residenti.

Si intende creare un baby-parking, che si alterni come orari al Punto Famiglia, fruendo degli stessi locali e garantendo la custodia, per alcune ore nell'arco della giornata, di bambini non in età scolare.

Si prevede di destinare al volontariato uno degli alloggi edificati, per consentire la realizzazione del progetto "Condominio solidale", attraverso il quale una rete di famiglie, risiedendo a rotazione nell'alloggio stesso, supporti gli anziani, favorendone l'aggregazione.

Tale supporto, integrato con il Telesoccorso, che è un servizio (fornito dal Comune agli anziani a basso reddito), collegato 24 ore su 24 con centri che ricevono le chiamate, si ritiene garantisca agli anziani residenti un livello di assistenza qualitativamente superiore rispetto alla portineria, con oneri economici molto inferiori.

Si intende inoltre destinare ambienti non residenziali per la creazione di una palestra, di una lavanderia a gettone, di un soggiorno comune a disposizione degli anziani.

Per i servizi la cui gestione si prevede di affidare al Terzo Settore, interverrà un convenzionamento atto a garantire l'applicazione di tariffe calmierate, a fronte di una contestuale riduzione del canone relativo ai locali concessi un uso dal Comune.

Il valore differenziale tra l'importo del canone di mercato e l'importo effettivamente dovuto costituirà cioè il vantaggio economico attribuito dal Comune alle associazioni no-profit, in relazione al grado di utilità sociale che conseguirà dallo svolgimento delle attività di queste ultime.

Il suddetto programma si è classificato primo a livello nazionale in uno specifico bando emesso dal Ministero delle Infrastrutture che non ha tuttavia ad oggi provveduto a stanziare i finanziamenti previsti. Il programma si realizzerà comunque grazie al "Piano Casa" regionale che destina specifiche risorse a favore dei programmi sperimentali per gli anziani per i quali sono venuti meno i previsti finanziamenti ministeriali.

Conclusa entro l'anno 2008 l'assegnazione di 18 alloggi ad anziani e 12 alloggi a madri sole con figli minori nello stabile comunale ristrutturato di via Gessi 4 e 6, si avvierà nell'anno 2009 la realizzazione di uno specifico progetto volto a garantire integrazione e reciproco sostegno, sperimentando un mix sociale già dimostratosi positivo in altre realtà e situazioni. In funzione di tale progetto, attuato in stretta collaborazione tra le Divisioni ERP e Servizi Socio-Assistenziali, il piano terreno dell'edificio in questione è stato interamente destinato alla realizzazione di locali destinati ad attività ricreative ed assistenziali a supporto degli anziani dell'intero quartiere e gestite dalla Circoscrizione e dai Servizi Sociali.

E' inoltre prevista la realizzazione di ulteriori 29 alloggi destinati agli anziani in un immobile di Corso Principe Eugenio 26 di proprietà dell'IPAB "Buon Pastore" ed attualmente in disuso. L'intervento avrà luogo attraverso un convenzionamento tra il Comune e l'IPAB e grazie ad un finanziamento di Euro 2.656.500,00 richiesto dalla Città al Ministero delle Infrastrutture. Il Comune potrà disporre di detti alloggi, assegnandoli ad anziani presenti nelle proprie graduatorie. Gli alloggi

presentano inoltre il vantaggio di essere localizzati in zona centrale, ed in un immobile circondato da un'area a verde.

Esiste infine un progetto di sopraelevazione della sede della Società Operaia di Mutuo Soccorso (SOMS) "Vanchiglia" sita in via Porri 7, (adiacente a Lungo Po Antonelli), per realizzare 6 alloggi da destinare in locazione a canone calmierato a coppie di anziani inseriti nelle graduatorie comunali. Detto intervento è finanziato dalla Regione Piemonte, nell'ambito di un progetto di riqualificazione delle sedi delle SOMS e la Regione stessa ha richiesto il contributo del Comune, in funzione delle finalità sociali degli alloggi realizzati. Dovrà in tal senso essere approvata una convenzione tra Comune, Regione, SOMS "Vanchiglia" ed ATC (ente che dovrà realizzare l'intervento). Si intende verificare con la Regione il possibile utilizzo, quale contributo erogato dalla Città, di quota parte del finanziamento destinato dalla Regione stessa all'Agenzia Sociale LOCARE, atteso che l'obiettivo perseguito è quello di promuovere la locazione di alloggi a canone calmierato a favore di cittadini in condizioni di debolezza sociale. Gli alloggi in tal modo realizzati saranno inseriti in un contesto protetto e potranno fruire degli ampi spazi destinati alla socializzazione ed allo svago di cui dispone la SOMS.

4.3 CONCESSIONE DI AREE IN DIRITTO DI SUPERFICIE ALL'ATC PER LA REALIZZAZIONE DI EDILIZIA SOCIALE

Nel corso del biennio 2009-2010 saranno stipulate con l'ATC di Torino le convenzioni per la concessione in diritto di superficie novantanovenale all'Agenzia stessa, delle aree di proprietà comunale sotto elencate, sulle quali dovranno essere realizzati alloggi di edilizia pubblica.

Il Piano Casa regionale prevede, in tal senso, la realizzazione di alloggi in locazione permanente destinati a famiglie con redditi sino al 30% superiori ai limiti previsti per l'accesso all'ERP, con canoni mediamente non superiori a Euro 250,00.

La Regione Piemonte ha già stanziato i finanziamenti necessari per la realizzazione degli interventi di ERP, che vengono qui di seguito elencati, unitamente alle aree ed alla relativa potenzialità edificatoria.

AMBITI	N. ALLOGGI STIMATO	S.L.P. MQ	COSTO AREA unitario /mq 2005	TOTALE Costo Area
PRIN Spina 2	24	1.800,00	Euro 184,22	Euro 331.603,33
PRIU Spina 4	67	5.235,00	Euro 173,39	Euro 907.682,83
PRIU Spina 3 - Paracchi	26	2000,00	172,26 (salvo aggiornamento)	344.520,00 (salvo aggiornamento)
P.P. Ex Incet	36	3.123,00	Euro 178,81	Euro 558.410,25
TOTALI	153			

4.4 L'INCREMENTO DELL' EDILIZIA SOCIALE ATTRAVERSO GLI INTERVENTI COMUNALI DI NUOVA COSTRUZIONE

Nel biennio 2009/2010 il Comune realizzerà alcuni interventi di nuova costruzione, cofinanziati con i fondi del Piano casa regionale; nel prospetto sottostante sono indicate le localizzazioni degli interventi, il numero di alloggi previsti, l'importo del finanziamento regionale nonché l'importo del cofinanziamento comunale. L'intervento attuato sull'Area Veglio (133 alloggi) sarà finalizzato alla realizzazione di edilizia sociale in locazione con canoni determinati col

secondo canale della Legge 431/98; ciò per differenziare tipologie edilizie e sociali in un contesto ove già insistono 150 alloggi di edilizia sovvenzionata. Un ulteriore prospetto dà inoltre conto di un intervento da attuarsi con un finanziamento richiesto dalla Città al Ministero alle Infrastrutture, per la realizzazione di 29 alloggi destinati agli anziani in un immobile in disuso di proprietà dell'IPAB "Buon Pastore". Detto intervento potrà aver luogo grazie ad una convenzione tra l'IPAB ed il Comune il quale ultimo potrà disporre di tali alloggi assegnandoli ad anziani inseriti nelle proprie graduatorie.

Un ultimo prospetto dà infine conto di un progetto di sopraelevazione della sede della Società Operaia di Mutuo Soccorso (SOMS) "Vanchiglia" per realizzare 6 alloggi da destinare in locazione a canone calmierato a coppie di anziani inseriti nelle graduatorie comunali. Detto intervento è finanziato dalla Regione Piemonte, nell'ambito di un progetto di riqualificazione delle sedi delle SOMS ed è previsto il cofinanziamento del Comune, per le finalità sociali degli alloggi realizzati, attraverso un convenzionamento tra Comune, Regione, SOMS "Vanchiglia" ed ATC (ente attuatore dell'intervento).

I tre interventi per realizzare alloggi per anziani rispettivamente in piazza della Repubblica 13, corso Principe Eugenio 26 e via Porri 7, riportati negli schemi sottostanti, trovano più ampia esplicazione al precedente punto 4.2 "Programmi sperimentali per la realizzazione di condomini solidali riservati agli anziani".

INTERVENTI COMUNALI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA				
Operatore	Ubicazione	N. alloggi	Finanziamento Regionale	Risorse Comunali aggiuntive
Comune	Piazza della Repubblica 13	29	3.045.000,00	6.755.000,00
Comune	Via Pianezza 151-163	12	1.025.441,00	1.000.000,00
Comune	Area Veglio	133	Assegnato sul I biennio: 1.390.318,00 Da richiedere nel II biennio: 11.779.841,00	11.779.841,00

Convenzionamento Comune/IPAB per realizzazione alloggi per anziani		
Ubicazione	N. alloggi	Finanziamento Ministeriale
Corso Principe Eugenio 26 (*) (*) Proprietà IPAB in convenzionamento con la Città per la destinazione ad edilizia sociale per anziani.	29	2.656.500,00

Convenzionamento Comune/Regione/SOMS/ATC per realizzazione alloggi per anziani			
Ubicazione	N. alloggi	Contributo Regione	Contributo Comune
Via Porri 7	6	385.000,00	155.000,00

4.5 L'INCREMENTO DELL'EDILIZIA SOCIALE ATTRAVERSO L'INTERVENTO DIRETTO DELL'ATC

Nel delineare un quadro delle risposte pubbliche ad una sempre più articolata domanda abitativa, si deve dare conto, per completezza d'informazione, anche degli interventi di nuova costruzione nonché delle acquisizioni di immobili programmati direttamente dall'ATC e che si

assommano agli interventi di nuova costruzione di cui al precedente punto 4.3, realizzati sempre da ATC, ma in quel caso su aree di proprietà comunale concesse in diritto di superficie.

Nella sottostante tabella sono elencati gli interventi in oggetto.

Operatore	Tipologia dell'intervento	Ubicazione	N° alloggi previsti
ATC	Nuova costruzione	Villaretto	24
ATC	Studi di fattibilità finanziati dalla Regione per la realizzazione di alloggi in locazione permanente	Via Pervinche/Peonie	10
		c.so Marche – lotto 1	22
		c.so Marche – lotto 2	22
		via Corelli/Tartini	24
		c.so Unione Sovietica int. 563	22
ATC	Acquisto alloggi	Ubicazioni varie	118
		Totale	242

4.6 INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA/CONVENZIONATA

A seguito della concreta applicazione da parte della Regione Piemonte della delega di funzioni di cui alla Legge Regionale 15.3.2001, n. 5, l'Amministrazione Comunale deve assolvere alle incombenze relative all'attuazione dei bandi di concorso regionali, ovvero deve provvedere alla raccolta ed all'istruttoria delle domande di partecipazione presentate dagli Operatori interessati, ai convenzionamenti con i soggetti attuatori, all'accertamento dei requisiti oggettivi degli interventi e dei requisiti soggettivi dei beneficiari degli alloggi ed alle richieste di erogazione dei finanziamenti relative alle varie fasi di attuazione degli interventi edilizi individuate nei bandi medesimi.

Negli ultimi anni le predette incombenze hanno riguardato e in parte ancora riguardano i finanziamenti relativi ai bandi dell'8° Programma di Edilizia Agevolata, delle economie dell'8° Programma di Edilizia Agevolata, del Programma Ministeriale "20.000 alloggi in affitto" e dei programmi di cui all'art. 9 della Legge 493/93, del Programma Casa Regionale "10.000 alloggi entro il 2012".

Gli interventi ammessi a finanziamento riguardano diverse tipologie di destinazione puntualmente disciplinate dai bandi: locazione permanente; locazione a termine (minimo 8 anni) con patto di futura vendita; vendita immediata.

Gli interventi summenzionati sono attuati, per la maggior parte, su aree di proprietà dei soggetti attuatori, e sono convenzionati o da convenzionarsi ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 380/01 e s.m.i., in conformità alla convenzione-tipo approvata dal Consiglio della Regione Piemonte 21 Giugno 1984 n° 714-C.R.6794, che disciplina le modalità di calcolo dei prezzi di cessione degli alloggi.

Per quanto attiene la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi ammessi a beneficiare del contributo pubblico, i bandi regionali prevedono il limite massimo del 4,5% del prezzo di prima cessione, e, nel caso del Programma "20.000 alloggi in affitto", l'applicazione dei canoni concordati tra le Associazioni della Proprietà e dell'Inquilinato ai sensi della Legge 431/98, art. 2, comma 3, oppure le particolari modalità stabilite dal Programma Casa Regionale (350,00 o 450,00 Euro mensili a seconda della fascia di reddito dei beneficiari degli alloggi).

Di seguito sono elencati gli interventi rientranti nei programmi sopra menzionati e per i quali gli operatori hanno formalizzato o devono formalizzare uno specifico atto unilaterale d'obbligo, di cui la Città prenderà atto con provvedimento deliberativo.

UBICAZIONE INTERVENTO	TIPO INTERVENTO (nota 1)	CODICE INTERVENTO (nota 2)	BANDO	OPERATORE 1	ALLOGGI	CONTRIBUTO - IMPORTO EURO
VIA CIGNA – SPINA 4	NC	8/G 160 PFV	VIII PROGRAMMA	ACLI CASA - COOP. MONVISO	8	137.481,06
VIA NOLE	NC	8/G 161 PFV	VIII PROGRAMMA	ACLI CASA - SAN GIULIO	8	124.238,10
Z.U.T. 4.13/1 SPINA 3 – Comprensorio “F” Valdellatorre	REC		Intervento convenzionato non agevolato	STATE STREET GLOBAL INVESTEMENT SGR S.P.A.	73	-
PRIU SPINA 3	REC		Intervento convenzionato non agevolato	COOP.VA SAN PANCRAZIO	28	
PRIU SPINA 4	REC		Intervento convenzionato non agevolato	IMMOBILIARE DIORAMA	256	
STRADA COM.LE DEL VILLARETTO	NC	PC1 AGE 56 (LO)	Programma Casa Regionale – I° biennio	COOP: EDILIZIA MARINA	19	1.045.000,00
C.SO MARCHE/STR. DELLA PRONDA	NC	PC1 AGE 58 (LO)	Programma Casa Regionale – I° biennio	CONSORZIO ACLI CASA	30	1.650.000,00
TOTALE					422	2.956.719,16

nota 1: rec = recupero; nc = nuova costruzione

nota 2: PFV = LOCAZIONE TEMPORANEA (ALMENO 8 ANNI) CON PATTO DI FUTURA VENDITA;

LO = LOCAZIONE PERMANENTE;

4.7 LOCALIZZAZIONE DI EDILIZIA SOCIALE IN AREE DA TRASFORMARE PER SERVIZI

Il Comune si misura costantemente con la difficoltà ad investire risorse, peraltro ormai modeste, destinate all’incremento dell’ERP, a fronte dell’esaurirsi delle aree edificabili di proprietà pubblica sul territorio cittadino.

E’ opinione comune che la promozione di adeguate politiche abitative, (e, più in generale, sociali), discende in primo luogo dalla capacità di innovazione dei governi pubblici territoriali.

Da questa premessa e dagli utili spunti di un dibattito da tempo in corso in seno alla Consulta per la Casa dell’ANCI, è emerso l’intendimento di considerare a tutti gli effetti l’edilizia sociale come un servizio, ritenendo pertanto che la stessa possa trovar realizzazione anche sulle aree destinate a servizi.

Con il predetto obiettivo la Divisione Urbanistica, in collaborazione con la Divisione Edilizia Residenziale Pubblica, ha operato una ricognizione sulle aree destinate a servizi, ricomprese nell’ambito di trasformazioni già attuate o in corso di istruttoria.

La predetta ricognizione ha avuto la finalità di individuare aree già cedute in proprietà al Comune, in quanto da trasformare per servizi, che possono essere sottoposte a variante urbanistica, per consentire la realizzazione di alloggi sociali destinati alla locazione convenzionata a canone ridotto, da parte di operatori privati o pubblici.

Dall’esame di tali aree sono emerse le seguenti possibili localizzazioni:

- 1) Ambito 6 di tangenziale est-6 e tangenziale ovest, (area ricompresa tra strada San Mauro, strada della Magra e strada della Falconera). L'area può consentire la realizzazione di circa 20 alloggi, nella parte non impegnata per servitù di passaggio della viabilità urbana;
- 2) Ambito 8 h Postumia, (area ricompresa tra corso Brunelleschi, via Postumia, via Chambery e via Quinto). Sul lotto sarà possibile realizzare circa 25 alloggi;
- 3) Ambito 8 u Le Chiuse, (area ricompresa tra via Le Chiuse, via San Donato, via Tenivelli). Sul lotto è possibile un intervento di completamento con la realizzazione di circa 30 alloggi;
- 4) Ambito via Pervinche, (area ricompresa tra corso Ferrara, via delle Peonie, strada delle Vallette). Nell'area può essere realizzato un intervento di completamento per circa 30 alloggi;
- 5) Ambito Alenia/corso Marche. Sull'area sono previste diverse tipologie d'intervento di cui non sono ancora definiti i tempi d'attuazione. Si presenterà pertanto, nel prossimo futuro, l'interessante opportunità di realizzare un intervento di completamento.

La selezione dei predetti ambiti, per la realizzazione di edilizia sociale su aree destinate a servizi, è stata ovviamente operata avendo attenzione a che la nuova destinazione non determini squilibri.

5. LA PROMOZIONE DI PROGETTI DI HOUSING SOCIALE

Oggi il problema del disagio abitativo non investe più solo le fasce di popolazione in condizioni di povertà ma raggiunge, in modo sempre più evidente, un'ampia fascia di popolazione che, per ragioni diverse, può improvvisamente passare da una situazione di stabilità economica ad una condizione di fragilità e vulnerabilità sociale.

La prospettiva di una soluzione strutturale al problema del disagio abitativo impone l'elaborazione di politiche per la casa nelle quali il soggetto pubblico non sia più l'unico attore, che riveste di volta in volta il ruolo di finanziatore, di erogatore di contributi a fondo perduto o di gestore immobiliare.

E' necessario l'avvio di nuovi progetti di edilizia sociale in cui il soggetto pubblico assuma un ruolo di regia e di proposizione, promuovendo nuove politiche integrate che realizzino un sistema di partenariato tra pubblico e privato.

E' necessaria cioè la promozione di iniziative immobiliari ove, a fronte di un parziale apporto di equity di origine pubblica, convergano apporti finanziari e gestionali di soggetti privati, prevedendo a favore degli stessi la necessaria e congrua remunerazione.

Occorrono cioè interventi immobiliari studiati ed attivati in funzione dei contenuti sociali. Al di là dei contributi erogati da Fondazioni bancarie con queste finalità, molti spazi esistono, a livello locale, per attività di investimento etico (ad esempio fortemente sviluppate a Milano), attraverso una nuova figura di operatore immobiliare sociale, che promuova interventi edilizi di interesse sociale coinvolgendo altri finanziatori qualificati, attraverso lo strumento dei Fondi Immobiliari etici e creando inoltre soggetti no profit, che assicurino la gestione immobiliare e sociale degli interventi realizzati.

In estrema sintesi si potrebbero individuare 5 tipologie di interventi di housing sociale e precisamente:

- 1) strumenti di pianificazione urbanistica
- 2) servizi di supporto immobiliare
- 3) strumenti finanziari
- 4) sperimentazione di nuove tipologie abitative
- 5) servizi di accompagnamento

Sui temi dell'housing sociale sono da tempo in corso riflessioni e sperimentazioni nella maggior parte dei paesi europei che aprono per l'appunto spazi sia a forme di intervento di una finanza "etica", disponibile ad investimenti immobiliari con rendimenti non speculativi, bilanciati da garanzie e agevolazioni pubbliche, sia a forme di gestione socio-immobiliare con attese di remunerazioni "etiche". In un contesto di questo tipo i possibili attori diventano il Terzo Settore, le Fondazioni bancarie, i grandi investitori, attraverso forme di "finanza etica", mentre i Comuni assumono il ruolo di promotori, registi e garanti degli interventi da realizzarsi.

Per i Comuni diventa in questo senso importante realizzare una buona integrazione tra politiche per la casa e politiche urbanistiche, queste ultime possono infatti concorrere in maniera determinante a creare un quadro di convenienze economiche tali da attrarre capacità finanziarie e gestionali private per la realizzazione di abitazioni sociali in locazione, attraverso specifiche varianti al piano Regolatore, sconti sugli oneri di urbanizzazione, incentivi volumetrici per gli interventi meritevoli, priorità nella concessione di aree, obblighi nelle convenzioni per le aree.

Si indicano qui di seguito alcuni progetti finalizzati agli obiettivi di cui sopra e sui quali sono in corso analisi di fattibilità e contatti per la costruzione di eventuali modalità di partenariato.

5.1 SALVAGUARDIE E GARANZIE A FAVORE DEI GIOVANI CHE INTENDANO ACQUISTARE UN ALLOGGIO

Si intende dare attuazione ad alcune misure atte a fornire salvaguardie e garanzie a favore dei giovani che progettino l'acquisto di un alloggio, già delineate nel Piano Casa comunale per gli anni 2007/2008, approvato dal Consiglio Comunale.

L'acquisto della casa richiede infatti oggi un elevatissimo investimento finanziario, possibile solo in situazioni di stabilità occupazionale e di buona disponibilità di capitale di partenza.

In assenza di queste condizioni o non si programma alcun acquisto oppure, qualora lo si faccia, si devono affrontare notevoli difficoltà finanziarie ed il costante rischio di non riuscire, nel corso del tempo, a far fronte al pagamento dei ratei di mutuo.

La Commissione Comunale per l'Emergenza Abitativa esamina con sempre maggior frequenza domande di accesso all'ERPS, presentate da famiglie colpite da "decreti di trasferimento", famiglie cioè sfrattate dall'alloggio in cui abitano e per il quale non sono più in grado di corrispondere i ratei di mutuo dovuti per l'acquisto.

Molteplici cause possono, nel corso del tempo, determinare l'incertezza o la variazione del reddito, dalla precarietà del lavoro (spesso a tempo determinato), alla malattia, oppure ancora alle separazioni.

In questo contesto diventa oggi difficile e rischioso, soprattutto per i giovani, programmare il proprio futuro, un futuro nella cui costruzione la casa rappresenta uno degli assi portanti.

Si è partiti da queste considerazioni nell'elaborare un progetto che si pone come obiettivo quello di fornire salvaguardie e garanzie a supporto dei giovani che contraggano un mutuo finalizzato all'acquisto di un alloggio.

Nello specifico, si intende prevedere la possibilità di subentro, da parte del Comune, nell'acquisto dell'alloggio stesso ove, nel corso dei primi 10 anni, l'acquirente non sia più in grado di sostenere l'onere dei ratei di mutuo residui. In questo caso tuttavia il Comune garantirà al mancato acquirente la possibilità di permanere nell'appartamento (che entrerà a far parte del patrimonio comunale di edilizia pubblica), corrispondendo un canone calmierato.

L'attuazione delle predette misure potrà essere finanziata con i proventi relativi alla graduale alienazione, ai legittimi assegnatari, di una parte del vecchio patrimonio comunale di edilizia pubblica.

In tal senso, l'intendimento è quello di verificare la fattibilità di un accordo quadro con l'A.B.I.: attraverso tale accordo l'A.B.I. dovrebbe indicare un gruppo di banche che, a fronte delle garanzie offerte dal Comune, si impegnino ad applicare un tasso d'interesse non superiore ad una data soglia e condizioni complessivamente favorevoli alla stipula di un mutuo a tasso fisso, dichiarandosi nel contempo disponibili a convenzionarsi con la Città per l'attuazione del progetto. Ove tale accordo quadro con l'A.B.I. non si rendesse possibile, l'intendimento è quello di procedere con una selezione, attraverso procedura di evidenza pubblica, della banca che, a fronte delle garanzie offerte dal Comune, proporrà condizioni più favorevoli per l'accensione di un mutuo a tasso fisso.

Individuata la banca o l'elenco di banche con le quali gli acquirenti stipuleranno i mutui, in secondo luogo, si procederà alla selezione, attraverso bando pubblico, dei giovani ai quali garantire le predette salvaguardie. Il bando fisserà anche una serie di condizioni quali la disponibilità del mutuatario a versare un anticipo non inferiore ad una data percentuale del prezzo di acquisto, una percentuale d'incidenza del rateo mutuo mensile sul reddito non superiore ad una data soglia, nonché un limite massimo dell'importo mutuabile.

Ai giovani selezionati saranno concessi 6 mesi di tempo per reperire l'alloggio che intendono acquistare, stipulare l'atto, accendere il mutuo e sottoscrivere un accordo con il Comune il quale ultimo, nel caso di intervenuta impossibilità dell'acquirente a far fronte al pagamento del mutuo, si impegna ad acquisire l'immobile al prezzo valutato dai civici uffici tecnici, mantenendo il venditore in locazione a canone calmierato, nell'alloggio stesso, che entrerà a far parte del patrimonio comunale di ERP.

E' evidente come le predette garanzie offerte dal Comune consentiranno, in primo luogo, l'accesso al mutuo a giovani con lavoro precario che ne sarebbero altrimenti esclusi, ed in secondo luogo l'applicazione di tassi ridotti da parte della banca, che vede pressoché azzerati i propri margini di rischio. L'intera operazione, per tutti i giovani acquirenti, (auspicabilmente la grande maggioranza) che faranno interamente fronte al pagamento del mutuo, comporterà per il Comune un costo zero, atteso che il Comune stesso interverrà con l'acquisto dell'alloggio, (al prezzo precedentemente periziato), unicamente per prevenire uno sfratto, al quale sarebbe comunque successivamente chiamato a dare risposta.

5.2 RESIDENZE TEMPORANEE: L'ALBERGO SOCIALE

Esiste una quota di domanda, con connotazioni di emergenza che impone, nell'immediato, risposte di carattere temporaneo. Si tratta in sostanza di offrire una sistemazione abitativa per un lasso di tempo ricompreso tra qualche mese ed un anno, a persone che per ragioni di carattere sociale, economico, familiare, professionale, vivono una fase di transizione o di momentanea difficoltà, (separati, madri sole con figli a carico, ex carcerati, lavoratori fuori sede, studenti etc).

Lo stesso comune deve frequentemente far fronte ad emergenze, (sfratti o ordinanze di sgombero per inagibilità contro famiglie a basso reddito oppure casi sociali che impongono interventi immediati oppure ancora progetti di reinserimento sociale che richiedono sistemazioni abitative temporanee), che vengono di norma affrontate ricorrendo a strutture alberghiere tradizionali, con costi elevati e scarsissimi spazi di autonomia per i beneficiari (impossibilitati anche solo a riscaldarsi qualche vivanda).

E' pertanto necessario non solo incrementare la percentuale di alloggi in locazione ma anche promuovere nuove forme dell'abitare, nuovi spazi pubblici, nuove modalità di relazione.

E' stato in tal senso preso in considerazione un modello costituito dall'albergo sociale. Si intende come tale una struttura, gestita dal privato con attese di remunerazione non speculative, con costi di affitto contenuti e parametrati al reddito degli utenti ed in grado di fornire agli stessi servizi e spazi comuni.

Si è già esperita una ricerca a livello cittadino di eventuali strutture, con caratteristiche idonee a tale destinazione d'uso e che la proprietà intenda alienare a costi compatibili con le finalità comunali.

La ricerca ha individuato una struttura dotata di 200 camere con angolo cottura e ampi spazi comuni, di proprietà delle POSTE S.p.A., sita in via Ivrea 24 ed edificata all'inizio degli anni '70, con destinazione a Casa Albergo per i propri dipendenti provenienti da altre regioni. L'immobile insiste su un'area a suo tempo concessa dal Comune in diritto di superficie novantanovenne, nell'ambito dello strumento esecutivo di regolamentazione di tutte le realizzazioni edilizie dell'intera area di riferimento, costituito dal P.E.E.P. della zona E/23.

L'acquisto e la gestione dell'immobile da parte della Città risulterebbero tuttavia molto onerosi e complessi, viste le grandi dimensioni della struttura (200 camere) ed elevato sarebbe il rischio di crearvi un ghetto ingestibile, ove si accogliessero prevalentemente i soggetti assistiti dal Comune ed in condizioni di grave debolezza sociale.

E' stata pertanto esplorata la disponibilità di operatori privati a realizzare il progetto di albergo sociale interamente con proprie risorse garantendo una gestione dello stesso remunerata con rendimenti non speculativi, che ne diversifichi molto l'utenza, in modo tale da ospitare, contestualmente ad un certo numero di famiglie inviate dal Comune, lavoratori fuori sede, studenti, parenti di persone ospedalizzate, giovani turisti etc.

Il Comune ritiene infatti che la casa-albergo di via Ivrea rappresenti una utile possibile localizzazione per un primo esempio della struttura di cui sopra, ipotizzandone il recupero e la gestione in capo ad un soggetto del privato sociale. Si evidenzia infatti come il progetto per raggiungere le finalità date dovrebbe essere gestito con criteri economici, ma non profit, in regime di convenzionamento con il Comune, sia per quanto riguarda il ricovero di famiglie sfrattate o sgomberate sia per quanto riguarda i casi sociali sia ancora per quanto riguarda la clientela ordinaria. La stessa convenzione dovrà regolare le tariffe per tutte le categorie di clienti.

Alla luce di quanto sopra esposto si ritiene opportuno articolare in 3 fasi la realizzazione del progetto e cioè:

- a) viene deliberata dal Consiglio Comunale l'attuazione del progetto, attraverso l'acquisizione dell'immobile al prezzo convenuto con POSTE S.p.A., con facoltà del Comune di stipulare l'atto d'acquisto per sé o per persona giuridica da nominarsi. Viene inoltre approvato il bando per la selezione dell'operatore che acquisirà, realizzerà e gestirà l'albergo sociale;
- b) sulla base dell'esito del bando si formalizza, con il vincitore, l'impegno all'acquisto corredato da fideiussione per l'intera somma a garanzia del buon esito dell'operazione sia a favore del Comune sia di POSTE S.p.A.;
- c) successivamente viene rogato l'atto d'acquisto intervenendo nello stesso l'operatore precedentemente selezionato dal Comune.

E' inoltre intendimento della Città acquisire dal Demanio un immobile degradato e libero, sito in Piazza della Repubblica 14, angolo via Priocca; detto immobile è costituito da una manica principale che si eleva quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, collegati tra di loro mediante una scala e, sul fronte verso via Priocca da una manica a tre piani fuori terra, per una superficie complessiva di circa 700 mq.

L'edificio in questione insiste in un ambito ricompreso in uno dei tre piani di recupero obbligatori individuati dalla Città, ai sensi degli articoli 27 e 28 della Legge n. 457/78 e per la promozione dei quali, anche attraverso l'acquisizione di immobili, la Regione Piemonte ha stanziato

2 milioni di euro a favore del Comune all'interno di un più ampio accordo di programma sottoscritto anche dal Ministero delle Infrastrutture.

Il Consiglio Comunale ha approvato il 29 Aprile 2008 l'acquisto dell'immobile, con ricorso alle risorse stanziare dalla Regione e con l'indicazione di individuare, attraverso bando pubblico, un soggetto no profit che, ricevendo l'immobile suddetto in comodato, si impegni a ristrutturarlo integralmente, realizzando e gestendo un albergo sociale e restituendolo alla Città dopo aver ammortizzato l'investimento.

5.3 PROMOZIONE DELL'EDILIZIA SOCIALE

L'affitto sociale nel nostro paese è oggi pressoché esclusivamente costituito dal canone minimo dell'edilizia sovvenzionata (tipologia presente in Italia con percentuali minime rispetto alla media europea); la domanda abitativa si deve pertanto, di norma, confrontare con i valori di mercato correnti. Nella nostra Città ciò significa mediamente, per alloggi con analoghe caratteristiche, una richiesta di canone nel privato 5 volte superiore a quello applicato nel pubblico.

In sostanza la riduzione a percentuali minime rispetto alle medie europee sia del mercato dell'affitto che dell'edilizia sovvenzionata, congiuntamente alla liberalizzazione dei canoni introdotta dalla Legge 431/98 hanno determinato una costante e poderosa crescita degli affitti privati nell'ultimo decennio. Tale quadro, aggravato dalla crisi economica e dalla sempre più estesa precarietà del lavoro ha precipitato una quota crescente di ceti medi nel rischio di sfratto per insolvenza o quanto meno in una situazione di nuova povertà a causa dell'altissima incidenza raggiunta dal canone rispetto al reddito.

E' pertanto necessario allargare il mercato dell'affitto oggi marginale per meglio adeguarlo alla dinamica della domanda e per calmierare i canoni, ma è altrettanto necessario creare un nuovo mercato dell'affitto sociale che si collochi a metà strada tra i canoni del mercato privato e quelli dell'edilizia sovvenzionata.

Accanto all'ERP tradizionalmente intesa deve essere promossa l'edilizia residenziale sociale per dar risposta al fabbisogno abitativo di un più ampio arco di categorie sociali immettendo sul mercato della locazione alloggi con canoni intermedi tra quelli di mercato ed il canone sociale dell'ERP. L' Edilizia Residenziale Sociale deve qualificarsi come servizio di interesse generale fruendo di specifici cofinanziamenti pubblici, configurabili anche attraverso la concessione di aree a prezzo "politico" e/o l'abbattimento degli oneri di urbanizzazione al fine di promuoverne la realizzazione da parte degli operatori privati.

L'inversione di tendenza rispetto al progressivo decremento degli alloggi in locazione nella nostra Città, è una delle irrinunciabili pre-condizioni atte a consentire un'efficace risposta al fabbisogno abitativo emergente.

All'interno di questa pre-condizione più generale, grande importanza rivestono poi quei programmi in grado di attrarre capacità finanziarie e gestionali private che, congruamente remunerate, realizzino abitazioni in locazione a canoni calmierati.

Il programma casa regionale "10.000 alloggi entro il 2012" prevede specifici finanziamenti per la realizzazione di circa 300 alloggi a livello regionale, definiti di "edilizia agevolata sperimentale".

Il finanziamento regionale copre al massimo il 65% del costo di costruzione degli alloggi che saranno destinati permanentemente alla locazione a canoni mediamente non superiore a Euro 250,00 mensili a favore di soggetti con redditi di non oltre il 30% superiori ai limiti per l'accesso all'ERP.

Questo Comune ha partecipato al bando regionale con proposte innovative da realizzarsi direttamente o attraverso il ricorso ad altri soggetti pubblici e privati. A tal fine si è individuata un'area comunale, (Area Veglio) con una potenzialità edificatoria di circa 100 alloggi, sulla quale dovranno essere edificate unità abitative destinate alla locazione permanente a canone convenzionato. Tale intervento, ove attuato direttamente dal Comune, potrebbe essere cofinanziato attraverso la demolizione del fatiscente complesso edilizio comunale di via Fiochetto/Corso XI Febbraio e l'alienazione dell'area, attraverso bando pubblico. In alternativa tali aree potrebbero essere conferite dalla Città ad un fondo immobiliare etico come previsto al successivo punto 5.6.

5.4 COHOUSING E CASE GIOVANI

Esiste una domanda crescente, soprattutto da parte di giovani o di persone "single" che non sono in grado di sostenere per intero il canone di locazione di un alloggio, che chiedono di poter condividere tali spese con altri coabitanti, sul modello di esperienze già consolidate e diffuse in molti altri paesi europei (dalla Francia, alla Gran Bretagna, ai paesi Scandinavi).

Si tratta in sostanza di far coesistere spazi che garantiscano l'autonomia di un'abitazione privata con spazi e servizi condivisi. Il Comune ha recentemente finanziato un progetto dell'associazione YLDA che sta realizzando esperienze associative di cohousing soprattutto tra gli studenti universitari.

La Città ha avviato una sperimentazione in questo senso, riservando una piccola quota degli alloggi di ERP assegnati tramite bando, ai giovani adulti soli e con meno di 25 anni, ospiti di comunità alloggio che devono lasciare dopo il raggiungimento della maggiore età.

La Città si pone inoltre l'obiettivo di ampliare, in un prossimo futuro, l'ambito operativo dell'immobiliare sociale comunale LO.C.A.RE, prevedendo modalità di incentivazione alla stipula di contratti di locazione di natura transitoria per soddisfare esigenze abitative di studenti universitari, ai sensi dell'articolo 5, commi 2 e 3 della Legge 431/1998, nonché dei vigenti accordi territoriali attuativi della legge stessa.

E' infine prevista l'attuazione, in via sperimentale, di un progetto a supporto degli studenti universitari italiani e stranieri che frequentano strutture universitarie torinesi ed in particolare il Politecnico, per il loro progetto ERASMUS.

In quest' ultimo caso infatti, trattandosi di periodi brevi, le strutture di accoglienza di EDISU (peraltro già insufficienti rispetto alla domanda usuale), non sono in grado di fornire alcuna risposta.

Il progetto in questione prevede un'ospitalità temporanea negli alloggi di edilizia residenziale pubblica sottoutilizzati. Sono infatti frequenti i casi di nuclei familiari costituiti da uno o due anziani, assegnatari di alloggi di ERP di 80/90 metri quadrati, nei quali vivevano un tempo con i figli che se ne sono poi allontanati in età adulta.

Tali anziani, pur incontrando difficoltà nel sostenere le spese della casa, difficilmente accettano di trasferirsi in un alloggio di più ridotte dimensioni, dovendo disfarsi di parte dei loro mobili ed abbandonare i ricordi di una vita.

Il progetto punta ad incentivare le suddette famiglie ad ospitare per periodi, di norma, da sei a otto mesi, giovani studenti italiani o stranieri.

Il progetto stesso si articolerà in diverse fasi che, partendo da un'indagine sulle situazioni di sottoutilizzo nel patrimonio di ERP e da un necessario piano di informazione e sensibilizzazione delle famiglie, giungeranno a definire, in accordo con l'ATC, procedure e modalità per l'esercizio dell'ospitalità in cambio di un rimborso spese definito dal Comune, versato direttamente all'ATC e da questa accreditato sulle bollette della famiglia ospitante senza che ciò determini incrementi del canone sociale applicato all'assegnatario.

5.5 RESIDENZE COLLETTIVE SOCIALI

Nell'ampio ventaglio di interventi che l'operatore pubblico deve promuovere per dar risposta ad una domanda sempre più articolata e complessa, accanto all'edilizia sovvenzionata, realizzata interamente con finanziamenti pubblici e locata a canone sociale, all'edilizia agevolata realizzata dal privato con parziale finanziamento pubblico per lo più in conto interessi e destinata alla vendita o alla locazione a canoni calmierati occorre prevedere sia strutture, quali ad esempio l'ALBERGO SOCIALE, per rispondere ad esigenze abitative di carattere temporaneo che residenze collettive sociali in grado di fornire una prima accoglienza temporanea, a fronte di situazioni con carattere di grave urgenza e/o emergenza.

In tali residenze collettive potranno essere accolti stranieri, rifugiati, giovani adulti che al compimento della maggiore età devono rilasciare le comunità alloggio che li ospitavano o comunque persone sole in un percorso di ricerca di autonomia. Le strutture in questione, opportunamente gestite ma senza interventi di carattere assistenziale, dovranno consentire l'avvio di percorsi di autonomia con il supporto di servizi aperti anche al territorio circostante, al fine di promuovere un'integrazione dei residenti nel quartiere.

In una prima fase potranno essere destinate a tali finalità rispettivamente una struttura comunale dimessa (ex scuola) sita in via Zandonai angolo corso Taranto, un'area libera in via Somalia e un edificio comunale sito in via Paganini 30 angolo via Bologna. Dette strutture saranno concesse attraverso procedure di evidenza pubblica che potranno prevedere, in via sperimentale, modalità di autocostruzione da parte degli utenti selezionati.

5.6 FONDO IMMOBILIARE ETICO RISERVATO A INVESTITORI QUALIFICATI

Nell'ambito della sperimentazione di innovative modalità di realizzazione dell'housing sociale, è cosa opportuna avviare una verifica, con Fondazioni bancarie e grandi investitori istituzionali e non, sulla sussistenza delle condizioni per costituire un fondo immobiliare etico di tipo chiuso, riservato a investitori qualificati.

Occorre in sostanza cercar di promuovere l'apporto di finanziamenti non speculativi dal settore etico, per realizzare edilizia in locazione a canone calmierato, attraverso la partnership tra investitori istituzionali ed Enti locali.

L'allargamento dell'offerta di alloggi in locazione anche attraverso il coinvolgimento di operatori e risorse economiche che intervengono nel mercato non speculativo è largamente diffusa nel Nord Europa e sta ora registrando interessanti sperimentazioni in alcune grandi città italiane.

Nel caso di costituzione di detto fondo, alle quote sottoscritte da investitori qualificati, si potrebbe assommare l'apporto, da parte del Comune, delle aree a verde pubblico ed a servizi

pubblici, acquisite o di prossima acquisizione al patrimonio pubblico e nelle quali sia ipotizzabile la realizzazione di edilizia sociale, inoltre l'area di via Artom e l'area di via Fiocchetto, precedentemente destinate all'ERP, nonché una parte dell'Area Veglio.

Gli alloggi realizzati dovrebbero essere destinati alla locazione permanente a canone convenzionato ed il rendimento conseguito dovrebbe essere competitivo con gli investimenti a basso rischio.

La gestione dovrebbe garantire la finalità sociale dell'intervento ed essere attuata da soggetti privati del Settore no profit. Alla scadenza del fondo gli immobili diventerebbero di proprietà del Comune.

Il progetto può trovar realizzazione attraverso due diverse modalità, la prima che vede il Comune promotore dell'iniziativa, alla quale aderiscono poi una serie di investitori istituzionali e la seconda che vede invece l'iniziativa promossa, ad esempio, da una Fondazione bancaria, con l'adesione del Comune, insieme ad altri investitori istituzionali.

Nel primo caso il Comune potrebbe selezionare, con procedura di evidenza pubblica, un gestore di fondi immobiliari a cui conferire il mandato di redigere il regolamento del Fondo, acquisendo l'approvazione della Banca d'Italia. Il Comune conferirebbe quindi al Fondo le proprie aree, ricevendone le quote corrispondenti al valore delle stesse nonché specifici poteri di supervisione del Fondo stesso.

Il gestore, sulla base delle indicazioni fornite dal Comune, individuerebbe quindi le Fondazioni bancarie e gli investitori istituzionali interessati a sottoscrivere un investimento etico a capitale garantito. In ultimo il gestore del fondo, sulla base delle indicazioni degli organi di governo del fondo stesso, selezionerebbe gli operatori tecnici chiamati a costruire gli immobili e gli operatori no profit chiamati a gestire gli stessi sul piano amministrativo e sociale, garantendo un rendimento minimo prefissato. Alla scadenza del fondo le aree e gli immobili ritornerebbero in proprietà al Comune.

Nel caso in cui l'iniziativa fosse invece promossa da altro investitore non speculativo, quale ad esempio una Fondazione bancaria, potrebbe intervenire un protocollo d'intesa tra la fondazione stessa ed il Comune nel quale, individuato l'obiettivo di promuovere l'attuazione di un fondo immobiliare etico, il Comune conferirebbe al fondo una serie di aree.

In questo secondo caso l'iniziativa potrebbe articolarsi con modalità simili a quelle promosse in Lombardia dalla Fondazione CARIPOLO e cioè:

- 1) costituzione della Fondazione Housing Sociale, partecipata, tra l'altro, da Regione Lombardia ed ANCI Lombardia. Detta Fondazione costituisce il soggetto promotore delle iniziative di investimento;
- 2) creazione di un Fondo immobiliare etico, con il concorso di diversi partner istituzionali, per il finanziamento delle iniziative;
- 3) creazione di un "operatore immobiliare sociale" che realizzi i programmi edilizi posti come obiettivo;
- 4) gestione immobiliare e sociale delle iniziative realizzate, attraverso l'individuazione a tal fine di soggetti no profit.

Al predetto Fondo immobiliare etico, oltre alla predetta CARIPOLO, hanno aderito, accettando un rendimento ridotto pari al 2 % oltre l'inflazione, il gruppo Intesa San Paolo, la Banca

Popolare di Milano, le Assicurazioni Generali, la Cassa Depositi e Prestiti, la Cassa dei Geometri, il gruppo Pirelli/Telecom e la Regione Lombardia.

6. LE RISORSE FINANZIARIE

Il piano casa comunale prevede di attivare nel biennio risposte al fabbisogno abitativo articolate in termini di incremento del patrimonio di ERP, di misure volte a favorire l'incontro tra domanda ed offerta sul mercato privato della locazione nonché di contributi alle famiglie per il pagamento del canone, ed agevolare l'acquisto della prima casa offrendo una garanzia sull'accensione di un mutuo e predisporre strutture sociali volte ad accogliere temporaneamente le persone in emergenza abitativa.

Le risorse finanziarie indispensabili per l'attuazione del programma si prevede siano in parte costituite da fondi comunali, in parte da fondi regionali ed in parte da fondi statali.

6.1 LE RISORSE FINANZIARIE PER L'ACQUISTO DI IMMOBILI DA DESTINARE ALL'ERP

Nella tabella che segue viene riportato il fabbisogno finanziario per l'acquisto di immobili da destinare alle finalità dell'ERP.

Titolo per l'acquisto	Costo Euro
Acquisti conseguenti a obblighi operatori ai sensi della variante 37 al PRG	29.029.160,00
Acquisti conseguenti a bando pubblico	16.072.000,00
Acquisti per diritto prelazione su agevolata	1.199.790,97
Acquisti (o convenzionamento) da altri enti pubblici	13.984.450,00
TOTALE	60.285.400,97

Nella tabella che segue viene riportato il fabbisogno finanziario necessario alla nuova costruzione di immobili da destinare ad ERP con la relativa fonte di finanziamento.

Interventi	Finanziamento Regionale	Finanziamento Comunale	Finanziamento Ministeriale
Interventi di nuova costruzione	17.240.600,00 (di cui Euro 5.460.759,00 già finanziati ed Euro 11.779.841,00 da chiedere il finanziamento sul II Biennio)	19.534.841,00	
Interventi di recupero			2.656.500,00

Il piano di investimenti per l'acquisto di immobili da destinare all'ERP prevede le sottoindicate modalità di finanziamento nel biennio 2009/2010.

Fonte di finanziamento	Importo Euro
Finanziamento Ministero Infrastrutture ai Comuni con emergenza abitativa per aumentare la disponibilità di edilizia sociale (l. 29 nov.2007,n.222)	4.494.444,00
Finanziamento Regionale su accordo di programma	1.130.000,00
Previsione finanziamento complessivo da Programma Casa della Regione Piemonte (II Biennio)	37.660.956,97
Fondi comunali derivanti da alienazioni immobili ERP ai sensi Legge 560/1993	9.000.000,00
Fondi comunali derivanti da concessioni aree in diritto di superficie	2.000.000,00
Risorse esterne private	6.000.000,00
TOTALE	60.285.400,97

6.2 LE RISORSE FINANZIARIE DESTINATE AL FONDO PER IL SOSTEGNO ALLA LOCAZIONE

Le risorse finanziarie erogate dal Comune, attraverso bando pubblico, quale sostegno alla locazione a favore di famiglie con un canone che incida in misura rilevante sul reddito, sono annualmente stanziati, a livello nazionale, nella legge finanziaria dello Stato ed integrate dalle Regioni. Per l'anno 2009 si prevede l'erogazione di Euro 8.500.000,00 a favore di circa 14.000 famiglie.

6.3 LE RISORSE FINANZIARIE DESTINATE ALL'IMMOBILIARE SOCIALE COMUNALE "LO.C.A.RE."

Negli anni 2009-2010 si prevede, quale finanziamento delle misure attivate dall'immobiliare sociale comunale "LO.C.A.RE. METROPOLITANO" per favorire l'incontro tra domanda ed offerta sul mercato privato della locazione, di destinare risorse comunali per un importo pari a Euro 950.000,00 per ciascuno anno e risorse regionali per un importo pari ad Euro 900.000,00 per il 2009 ed euro 900.000,00 per il 2010.

6.4 LE RISORSE FINANZIARIE DESTINATE ALL'INCREMENTO DEL PATRIMONIO DELL'E.R.P., LOCALIZZATE NEL COMUNE DI TORINO.

Nel biennio 2009-2010 si prevede la concreta attuazione del I° Biennio del Programma Casa Regionale "10.000 alloggi entro il 2012" e del Programma straordinario di E.R.P., ai sensi dell'art. 21 del D.L. 159/2007 convertito nella Legge 222/2007.

Nell'ambito dei suddetti Programmi sono comprese le risorse finalizzate all'incremento del patrimonio di Enti Pubblici istituzionalmente competenti ad operare nell'E.R.P., quali il Comune di Torino e l'Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Torino.

Gli interventi di ristrutturazione e nuova costruzione previsti e le relative risorse localizzate nel Comune di Torino possono essere così riassunti:

INTERVENTI COMUNALI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA				
Operatore	Ubicazione	N. alloggi	Finanziamento Regionale	Risorse Comunali aggiuntive
Comune	Piazza della Repubblica 13	29	3.045.000,00	6.755.000,00
Comune	Via Pianezza 151-163	12	1.025.441,00	1.000.000,00
Comune	Area Veglio	133	Assegnato sul I biennio: 1.390.318,00 Da richiedere nel II biennio: 11.779.841,00	11.779.841,00

INTERVENTI E PROGETTAZIONI A CURA DELL'A.T.C. – N. Alloggi		
Operatore	Ubicazione	N. alloggi
A.T.C.	Ambito Villaretto	24
A.T.C.	Spina 3 Paracchi (vedasi cap. 4.3)	26
A.T.C.	Progettazione relativa a: Via Pervinche/Peonie C.so Marche – Lotto 1 C.so Marche – Lotto 2 Via Corelli/Tartini C.so Unione Sovietica int. 563	10 22 22 24 22
A.T.C.	Acquisto alloggi – Ubicazioni varie	18

INTERVENTI DI RECUPERO TRAMITE CONVENZIONAMENTO			
Operatore	Ubicazione	N. alloggi	Finanziamento Ministeriale
Comune	Corso Principe Eugenio 26 (*) (*) Proprietà IPAB in convenzionamento con la Città per la destinazione ad edilizia sociale per anziani.	29	2.656.500,00

Saranno altresì contabilizzate le eventuali ulteriori risorse che potranno essere assegnate alla Città dalla Regione con il II Biennio del Programma casa regionale al quale la Città concorrerà proponendo specifici interventi.