

PIANO CASA
ANNI 2007/2008
"DAI PIANI DI EDILIZIA PUBBLICA AL PROGRAMMA PER LA CASA"

INDICE

	Pag.
Premessa	2
1. IL FABBISOGNO ABITATIVO IN TORINO	2
1.1 L'Osservatorio sulla condizione abitativa in Torino	2
1.2 Alcuni dati essenziali sul fabbisogno	3
2. LE POLITICHE ABITATIVE DI PRIMA GENERAZIONE.....	4
2.1 L'assegnazione degli alloggi di ERP.....	5
2.2 La temporanea sistemazione in albergo di famiglie sgomberate	6
2.3 Decadenze, sgomberi, contenzioso legale	6
2.4 Il piano di vendita degli alloggi di ERP comunali.....	6
2.5 L'ente gestore dell'ERP: l'ATC (già IACP).....	8
3. LE POLITICHE ABITATIVE DI SECONDA GENERAZIONE	8
3.1 Fondo per il sostegno alla locazione.....	9
3.2 Strutture e incentivi comunali per favorire l'incontro tra domanda ed offerta sul mercato privato della locazione.....	9
3.3 I canoni assistiti	12
3.4 Mix abitativo e nuove funzioni territoriali	14
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	14
4.1 L'acquisto di alloggi da destinare alle finalità dell'ERP.....	15
4.2 Programmi sperimentali per la realizzazione di "condomini solidali" riservati agli anziani	18
4.3 Concessione di aree in diritto di superficie per la realizzazione di edilizia sociale	20
4.4 Interventi di edilizia residenziale agevolata convenzionata	21
5. LA PROMOZIONE DI PROGETTI DI HOUSING SOCIALE.....	22
5.1 Salvaguardie e garanzie a favore dei giovani che intendano acquistare un alloggio	23
5.2 Residenze temporanee: l'albergo sociale	23
5.3 Promozione di interventi privati per la realizzazione di alloggi in locazione permanente a canone convenzionato	24
5.4 Cohousing e case giovani	25
6. LE RISORSE FINANZIARIE	25
6.1 Le risorse finanziarie per l'acquisto di immobili da destinare all'ERP.....	25
6.2 Le risorse finanziarie destinate al fondo per il sostegno alla locazione.....	26
6.3 Le risorse finanziarie destinate all'Immobiliare Sociale Comunale "LO.C.A.RE."	26

PREMESSA

La situazione abitativa in Torino, così come nelle altre grandi aree metropolitane, è caratterizzata da alcuni aspetti fondamentali, sia sul piano dell'offerta che su quello della domanda.

L'offerta evidenzia infatti ormai da diversi anni alcune consolidate linee di tendenza quali la progressiva riduzione del numero degli alloggi in affitto, la crescente incidenza del canone sul reddito delle famiglie, (soprattutto se monoreddito) e la contestuale contrazione dell'edilizia pubblica, a causa del venir meno sia dei finanziamenti che delle aree di proprietà pubblica.

Per quanto concerne invece la domanda si registra, ormai da tempo, una sempre più ampia articolazione dei fabbisogni, quale conseguenza diretta del fatto che il problema casa investe ormai un numero sempre più ampio e diversificato di categorie sociali; l'affermarsi di nuovi modelli di convivenza, l'atomizzazione e il conseguente incremento dei nuclei familiari e della popolazione anziana, l'immigrazione da altri paesi, le discontinuità connesse all'organizzazione del mercato del lavoro, impongono risposte molto più flessibili.

L'emergenza abitativa registra inoltre una crescita anche nei centri con popolazione superiore ai 15.000 abitanti e nei piccoli centri di provincia, tradizionalmente caratterizzati da una maggiore coesione sociale che, negli anni passati, garantiva minori tensioni abitative rispetto ai grandi centri.

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, precostituendo un quadro di reciproche convenienze economiche e sociali.

Lo sviluppo economico e la qualità sociale per un'area ed una collettività non possono infatti prescindere, nel loro perseguimento, dal tema dell'abitare.

L'esclusione dalla casa di una parte di cittadini ed una inadeguata qualità abitativa estesa a vaste aree della città, determinano lacerazioni nel tessuto sociale, indebolendo coesione, fiducia e sicurezza e compromettendo con ciò alcuni dei prerequisiti essenziali per l'attrattività, la competitività e lo sviluppo economico di un territorio.

Il "PIANO CASA" ha l'obiettivo di ricondurre all'interno di un più complessivo programma tutte le azioni delle politiche abitative di prima e di seconda generazione, evidenziando i collegamenti tra queste e molte altre aree d'intervento, da quelle di natura socioassistenziale, alla dotazione territoriale di servizi, oppure ai temi legati all'immigrazione, in una stretta correlazione intersettoriale di un più ampio ventaglio di politiche comunali.

1. IL FABBISOGNO ABITATIVO IN TORINO

1.1 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 si è costituito 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 dall'anno scorso, sul sito internet del Comune, il canale tematico "Informacasa" che si qualifica come strumento di informazione e di dialogo con i cittadini.

1.2 ALCUNI DATI ESSENZIALI SUL FABBISOGNO

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 lieve recupero in questi ultimi anni.

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 2006 sono stati iscritti a ruolo circa 700 sfratti per finita locazione e circa 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 2004, registrando 7.619 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. Il bando 2006 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

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, (gli alloggi di ERP in Torino ammontano a circa 18.000).

Fisiologicamente dal suddetto patrimonio 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 né è pensabile un cospicuo incremento di tali percentuali nel prossimo futuro, anche se l'attuazione del programma non può 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.

2.2 LA TEMPORANEA SISTEMAZIONE IN ALBERGO DI FAMIGLIE SGOMBERATE

In parallelo all'attività di assegnazione di alloggi di ERP a famiglie in emergenza abitativa, visto il crescente impulso all'esecuzione degli sfratti e l'impossibilità a reperire contestualmente gli alloggi necessari, si è consolidata negli anni, tra gli interventi garantiti dal Comune, la temporanea sistemazione in albergo delle famiglie sfrattate, nelle more del reperimento di una idonea sistemazione abitativa, (140 famiglie albergate per un periodo medio di 40 giorni nell'anno 2006).

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 18.000 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.

2.4 IL PIANO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI DI ERP COMUNALI

Si fa infine riferimento al piano di vendita degli alloggi di ERP comunali, 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 triennio 2007/2009, con la relativa valorizzazione.

Legge 560/93 - PIANO DI VENDITA ALLOGGI ERP DELLA CITTA'					
Previsioni di alienazione					
ANNO 2007					
COMUNI	N. ALLOGGI	N. BOX	VALORE EURO	PREVISIONI PERCENTUALI	IMPORTO
TORINO	2022	9	64.000.000,00	VENDITE RESIDUE 1,6%	1.000.000,00
ALPIGNANO	113	23	4.000.000,00	VENDITE PREVISTE 15%	600.000,00
ORBASSANO	77	30	3.000.000,00	VENDITE PREVISTE 30%	900.000,00
RIVALTA	60	0	1.800.000,00	VENDITE PREVISTE 20%	360.000,00
LEINI'	33	19	800.000,00	VENDITE PREVISTE 15%	120.000,00
VOLPIANO	134	28	3.700.000,00	VENDITE PREVISTE 20%	740.000,00
S.BENIGNO	40	37	1.300.000,00	VENDITE PREVISTE 20%	260.000,00
POIRINO	50	27	1.100.000,00	VENDITE PREVISTE 5%	50.000,00
NONE	14	9	600.000,00	VENDITE PREVISTE 15%	90.000,00
RIVAROSSA	14	13	513.000,00	VENDITE PREVISTE 25%	125.000,00
TROFARELLO	4	4	156.000,00	VENDITE PREVISTE 25%	40.000,00
AVIGLIANA	10	6	200.000,00	VENDITE PREVISTE 10%	20.000,00
BRUSASCO	31	29	1.100.000,00	VENDITE PREVISTE 10%	110.000,00
CAVAGNOLO	31	21	1.000.000,00	VENDITE PREVISTE 10%	100.000,00
COLLEGNO	732	75	26.000.000,00	VENDITE PREVISTE 8%	2.080.000,00
SETTIMO	456	88	12.000.000,00	VENDITE PREVISTE 10%	1.200.000,00
IMPORTO COMPLESSIVO					€ 7.795.000,00
ANNO 2008					
COMUNI	N. ALLOGGI	N. BOX	VALORE EURO	PREVISIONI PERCENTUALI	IMPORTO
TORINO	2022	9	64.000.000,00	VENDITE RESIDUE 1,6%	1.000.000,00
COLLEGNO	732	75	26.000.000,00	VENDITE PREVISTE 15%	3.900.000,00
SETTIMO	456	88	12.000.000,00	VENDITE PREVISTE 25%	3.000.000,00
GRUGLIASCO	437	4	13.656.000,00	VENDITE PREVISTE 5%	650.000,00
IMPORTO COMPLESSIVO					€ 8.550.000,00
ANNO 2009					
COMUNI	N. ALLOGGI	N. BOX	VALORE EURO	PREVISIONI PERCENTUALI	IMPORTO
TORINO	2022	9	64.000.000,00	VENDITE RESIDUE 1,6%	1.000.000,00
GRUGLIASCO	437	4	13.656.000,00	VENDITE PREVISTE 20%	2.650.000,00
BEINASCO	210	0	5.000.000,00	VENDITE PREVISTE 25%	1.250.000,00
NICHELINO	354	4	13.500.000,00	VENDITE PREVISTE 25%	3.700.000,00
PIOSSASCO	87	0	2.800.000,00	VENDITE PREVISTE 25%	700.000,00
IMPORTO COMPLESSIVO					€ 9.300.000,00

2.5 L'ENTE GESTORE DELL'ERP: L'ATC (GIA' 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, 18.000 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 intende infine avviare, congiuntamente all'Ente Gestore, uno studio volto alla sperimentazione di forme 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.

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, con alcune specifiche proposte di aggiornamento dei criteri gestionali, relativamente a quest'ultima, nonché la proposta di 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.

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 7 bandi pubblici (l'ultimo dei quali ha registrato 14.000 domande), con l'erogazione complessiva di contributi per quasi 70 milioni di euro. Anche nel prossimo futuro questo contributo svolgerà un ruolo fondamentale di contenimento dell'emergenza abitativa in Città.

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, operando come immobiliare pubblica, cerca di favorire l'incontro tra domanda ed offerta sul mercato privato della locazione, con l'ausilio di specifici incentivi. Si tratta di incentivi economici e garanzie (un fondo di garanzia copre il rischio di morosità sino alla concorrenza di una annualità e mezza di canone), a favore del proprietario e di un contributo economico a favore dell'inquilino. Nell'anno 2006 oltre 400 famiglie in condizioni di emergenza abitativa hanno trovato casa attraverso LO.C.A.RE.

L'attività di mediazione con la proprietà edilizia esercitata da LO.C.A.RE. ha inoltre consentito di ottenere, dalla proprietà stessa, proroghe da 4 a 6 mesi sulla data ultima di esecuzione dello sfratto. Si è in tal modo potuto garantire il passaggio da casa a casa degli sfrattati.

Si è infine registrato un costante incremento del numero di proprietari che prendono contatto con LO.C.A.RE. per avere informazioni di vario tipo. Ciò ha consentito all'ufficio di svolgere una preziosa campagna informativa per orientare la proprietà alla stipula di contratti convenzionati (il cosiddetto 2° canale previsto dalla legge 431/98, in alternativa al libero mercato). Tali contratti convenzionati comportano canoni ridotti per l'inquilino, in cambio di vantaggi fiscali per il proprietario, tuttavia risultano per lo più ignorati, spesso per la totale disinformazione dei proprietari stessi. Questa struttura rappresenterà, nel prossimo triennio, uno strumento fondamentale per fornire risposte al fabbisogno abitativo alternative all'ERP.

Ciò premesso, si ritiene opportuno rendere più incisivi, per l'anno 2007, gli strumenti attraverso i quali opera l'Ufficio LO.C.A.RE..

Tali strumenti vengono così definiti: "Fondo di Garanzia", "Contributi per l'accesso alla locazione", " Contributo al Fondo di mutualità" e "Incentivi ai proprietari".

Si propone pertanto l'adozione delle seguenti iniziative:

1)"Fondo di Garanzia"

Si propone di confermare la copertura del Fondo di Garanzia, contro il rischio di morosità, disposta con Deliberazione della Giunta Comunale del 20 giugno 2000, a favore dei proprietari che stipolino un regolare contratto di affitto ai sensi della legge 431/98 con famiglie a reddito medio/basso ed in situazione di emergenza abitativa, purché non soggette a sfratto per morosità. Le famiglie conduttrici dovranno avere un reddito non inferiore al 50% e non superiore al 30% del limite di accesso all'E.R.P. I criteri per l'accesso al "Fondo di Garanzia", sono rinviati a successivo atto deliberativo.

2) "Contributo per l'accesso alla locazione"

Contributo agli inquilini

Si propone di confermare l'erogazione del contributo per l'accesso alla locazione, con l'obiettivo di favorire la sistemazione nell'edilizia privata delle famiglie a reddito medio/basso, sottoposte a sfratto esecutivo o che si trovino in situazione di emergenza abitativa attestata dalla Commissione Comunale per l'Emergenza Abitativa, attraverso la stipulazione di un regolare contratto di affitto a "mercato libero" o "convenzionato".

L'importo del contributo a favore dell'inquilino proposto per l'anno 2007 è di 1.600,00 Euro che saranno erogati "*una tantum*" per l'intero periodo contrattuale.

I criteri per l'accesso al contributo, per i contratti stipulati nell'anno 2007, sono rinviati a successivo atto deliberativo.

3) Incentivi ai proprietari

Si propone di riconoscere i seguenti incentivi economici ai proprietari che stipolino regolari contratti di locazione con inquilini ricompresi nell'elenco formato dall'Ufficio LO.C.A.RE.:

"Contratto a mercato libero"

Si propone l'erogazione "*una tantum*", per l'intero periodo contrattuale, di un incentivo di Euro 500,00 a favore del locatore, che stipuli un contratto di locazione a "mercato libero" con canone mensile, al netto delle spese, non superiore a Euro 500,00. L'erogazione del suddetto incentivo è subordinata alla richiesta formale da parte del proprietario, entro 15 giorni lavorativi dalla stipula del contratto di locazione.

Nessun incentivo sarà erogato al proprietario oltre tale termine e in caso di stipulazione di un contratto di locazione a "mercato libero" con canone mensile, al netto delle spese, superiore a Euro 500,00.

"Contratto convenzionato"

In caso di contratto stipulato ai sensi dell'art.2, comma 3, L.431/98 e dell'art. 1 D.M. 30/12/2002, con le modalità previste nel relativo accordo territoriale saranno erogati "*una tantum*" per l'intero periodo contrattuale i seguenti incentivi:

Euro 1.500,00 per contratti della durata di tre anni più due;

Euro 2.000,00 per contratti della durata di quattro anni più due;

Euro 2.500,00 per contratti della durata di cinque anni più due;

Euro 3.000,00 per contratti della durata di sei anni più due.

Analoghi incentivi e garanzie saranno riconosciuti nel caso in cui il proprietario segnali al Comune la disponibilità ad affittare un proprio alloggio e stipuli successivamente un contratto di locazione con un

inquilino inserito nella graduatoria di richiedenti forniti dal Comune stesso. Le modalità per la formazione e la gestione della graduatoria sono rinviate a successivo atto deliberativo.

Il Settore promuoverà la stipulazione di tali contratti segnalando agli operatori privati i nominativi selezionati dalla graduatoria dei richiedenti, nonché degli eventuali ulteriori requisiti previsti in specifico nelle relative convenzioni e atti unilaterali d'obbligo.

4) "Fondo di mutualità"

In caso di locazione di alloggi concessi nell'ambito di intercorse convenzioni con operatori privati (cooperative a proprietà indivisa), con l'obbligo per l'inquilino di depositare un fondo di mutualità come "quota di ingresso nella cooperativa edilizia", ed atteso che per gli assegnatari di alloggi in cooperative a proprietà indivisa non è possibile l'accesso al Fondo di cui all'art. 11 della Legge 431/98, si propone quanto segue:

- a) il Comune depositerà una quota del fondo di mutualità richiesto all'inquilino sino alla concorrenza massima del 50% del fondo stesso e comunque in misura non eccedente l'importo di Euro 3.500,00. La Cooperativa edilizia contabilizzerà detta quota in capo al Comune;
- b) l'inquilino depositerà la quota di fondo di mutualità residua;
- c) alla cessazione del rapporto locativo, la Cooperativa edilizia restituirà sia al Comune che all'inquilino le quote di Fondo di mutualità rispettivamente depositate;
- d) qualora la cooperativa edilizia a proprietà indivisa stipuli, per obbligo convenzionale, contratti convenzionati, di cui all'art.2 comma 3 della legge 431/98, con utenti segnalati da LO.C.A.RE., non verrà riconosciuto alla stessa il "Fondo di mutualità" nonché la copertura del "Fondo di garanzia".
- e) nel caso in cui la cooperativa edilizia a proprietà indivisa locatrice accetti come assegnatari utenti con un reddito convenzionale annuo inferiore ai limiti indicati in specifico "Atto unilaterale d'obbligo", la Città garantirà, unicamente per tali casi, la copertura del "Fondo di garanzia";

5) Alloggi messi a disposizione del Comune a seguito di convenzionamenti

Qualora imprese di costruzione mettano alloggi a disposizione della Città, a seguito di intercorse convenzioni o di atti unilaterali d'obbligo, all'inquilino sarà riconosciuto, "una tantum" per tutto il periodo contrattuale della locazione, un contributo di 1.600,00 Euro. Nessun incentivo invece sarà riconosciuto all'impresa.

I soggetti da proporsi per detti alloggi saranno individuati sulla base della graduatoria dei richiedenti e dovranno inoltre essere in possesso di eventuali ulteriori requisiti previsti nelle convenzioni stipulate con la Città o negli atti unilaterali d'obbligo.

6) Incentivi per la concessione di proroga all'esecuzione dello sfratto.

Sulla base del Protocollo d'Intesa Prefettura-Comune di Torino-Associazioni della proprietà e dell'inquilinato-A.T.C., si propone di riconoscere un incentivo a favore del proprietario dell'alloggio oggetto di procedimento di sfratto ove, non risultando possibile una rinegoziazione del contratto, il proprietario conceda una proroga per un periodo non inferiore a 4 mesi o a 6 mesi. Si propone in tal caso un contributo al proprietario rispettivamente di Euro 517,00 e di Euro 775,00. All'inquilino sfrattato è riconosciuto un incremento del punteggio nella graduatoria sfrattati, così come avviene attualmente nel

caso di avvenuta esecuzione dello sfratto, per consentire il passaggio diretto del nucleo familiare dalla casa privata alla casa popolare.

I criteri per ottenere il contributo nell'anno 2007 sono rinviati a successivo atto deliberativo.

7) Modalità per la formazione della graduatoria dei richiedenti e per l'extrapolazione dalla stessa di soggetti proponibili per la locazione di alloggi messi a disposizione del comune dai privati.

Coloro che presentano domanda e sono in possesso dei requisiti per accedere ai benefici offerti dalla Città, attraverso LO.C.A.RE., riceveranno un attestato indicante gli incentivi economici e le garanzie di cui potrà fruire il proprietario che affitti un alloggio agli stessi.

Con l'ausilio di tale attestato i richiedenti dovranno quindi attivarsi personalmente nella ricerca dell'alloggio da locare.

Accade tuttavia, in modo ormai non più sporadico e casuale, che i privati, anche a seguito di intercorsi convenzionamenti, mettano alloggi a disposizione della Città, per la locazione a famiglie indicate dalla stessa.

Si configura pertanto, in modo non più episodico, la possibilità alternativa, per una parte dei richiedenti, di risolvere il loro problema abitativo senza dover ricercare personalmente sul mercato un alloggio idoneo da locare, ma fruendo di immobili che la proprietà ha messo a disposizione del Comune.

Si ritiene pertanto opportuno in tali casi fornire ai proprietari un elenco extrapolato dalla graduatoria dei richiedenti, tenendo conto sia della posizione nella graduatoria stessa, sia dell'esigenza di garantire un equilibrato rapporto tra il numero dei componenti il nucleo familiare e il numero delle camere degli alloggi proposto, al fine di evitare condizioni di sottoutilizzo o sovraffollamento e sia infine della sostenibilità dei canoni di locazione richiesti, in rapporto ai redditi fruiti.

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 analoga 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, (art. 13 della L.R.P. n. 46/95), 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. 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.

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, tre 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 € 1.781,00 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.

ACQUISTO EX VILLAGGI OLIMPICI A SEGUITO CONVENZIONAMENTO CON GLI OPERATORI

Proprietà	Unità Immob.		Indirizzo	Costo
Immobiliare Europea	230		Via Orvieto 1	32.485.519,23
Impresa Deiro	89		Corso Mortara 36/7	13.412.894,62
Coop. San Pancrazio	28		Corso Mortara 44	4.859.736,40
Immobiliare Europea edificio D	98		Via Orvieto 1	11.992.126,60
TOTALE A	445			62.750.276,85

ACQUISTI CONSEGUENTI A OBBLIGHI OPERATORI AI SENSI VARIANTE 37 AL P.R.G.

Proprietà	Unità Immob.	Titolo all'acquisto	Indirizzo	Costo
Società GEFIM	83+66 box	Variante n. 37 al P.R.G.	Via Cuneo	8.356.404,00
Società DEGA	1	Variante n. 37 al P.R.G.	Via Verolengo 29/5	165.000,00
Società Cooperativa Edilizia Marina	16	Variante n. 37 al P.R.G.	Strada Comunale del Villaretto	2.640.000,00
Società Parisi	2	Variante n. 37 al P.R.G.	Via Somalia n. 104	330.000,00
Società Real Fortuna	6	Variante n. 37 al P.R.G.	Via Pisacane 31/16	714.868,00
Società Real Fortuna	3	Variante n. 37 al P.R.G.	Via Pisacane 31/16	358.000,00
Società Costruzioni Torinesi	2	Variante n. 37 al P.R.G.	Via Cigna	352.000,00
Società Cooperativa Edilizia Piemonte 77 e Torreparco	4	Variante n. 37 al P.R.G.	Via Cigna	482.500,00
Società REI	2	Variante n. 37 al P.R.G.	Via Cigna	293.700,00
Società Immobiliare San Carlo	3	Variante n. 37 al P.R.G.	Strada Comunale del Villaretto	495.000,00
TOTALE B	122+66 Box			14.187.472,00

ACQUISTI CONSEGUENTI A BANDO PUBBLICO

Proprietà	Unità Immob.	Titolo all'acquisto	Indirizzo	Costo
Pastore Angelo	2	Bando pubblico per acquisti	Via Monterosa 11	344.736,00
Eredi di SALVATORE Maria Carla	1	Bando pubblico per acquisti	Lungo Dora Napoli 50	130.000,00

TOTALE C	3			474.736,00
----------	---	--	--	------------

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
VESSIO Lilliana	1+1 box	Diritto di Prelazione	Via Reiss Romoli 81/15	109.451,50
TOTALE D	2+2 Box			255.476,10

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	560.000,00
TOTALE E	75+ intero stabile			7.414.450,00

	Totale anni 2007-2008	Unità Immobiliari da acquistare	Costo
	TOTALE A	445	€ 62.750.276,85
	TOTALE B	122+66 box	€ 14.187.472,00
	TOTALE C	3	€ 474.736,00
	TOTALE D	2+2 box	€ 255.476,10
	TOTALE E	75+intero stabile	€ 7.414.450,00
	Complessivo	647+intero stabile+68 box	€ 85.082.410,95

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 forzatamente 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 3° 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.

Nel corso dell'anno 2007 saranno infine assegnati a coppie di anziani inseriti nelle graduatorie dell'ERP, 20 alloggi di camera, cucina e servizi totalmente ristrutturati e siti in via Romolo Gessi n. 4 e 6. Il piano terreno di detto immobile 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. Nello stesso edificio ulteriori 10 alloggi saranno inoltre destinati ad ospitare madri sole con figli minori, nell'ambito di specifici progetti dei Servizi socio-assistenziali, sperimentando un mix sociale che si è già dimostrato positivo in altre realtà.

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

Nel corso dell'anno 2007 saranno stipulate con l'ATC di Torino le convenzioni per la concessione in diritto di superficie novantanovenne all'Agenzia stessa, di cinque aree di proprietà comunale, sulle quali dovranno essere realizzati alloggi di edilizia pubblica. Si intende inoltre partecipare al bando previsto dal Piano Casa regionale, per l'accesso ai finanziamenti destinati all'edilizia agevolata sperimentale da realizzarsi su un lotto dell'area comunale denominata "Veglio", con una capacità edificatoria stimata in circa un centinaio di alloggi.

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 €. 250.

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
ZUT Cavagnolo - Via Ivrea	11	800,00	Euro 178,81	Euro 143.044,57
P.P. Ex Incet	36	3.123,00	Euro 178,81	Euro 558.410,25
TOTALE	138	10.958,00		Euro 1.940.740,98

AMBITO P.P. Veglio	N. ALLOGGI STIMATO	S.L.P. MQ	COSTO AREA_unitario /mq 2005	TOTALE Costo Area
P.P. Veglio Lotto I parte assegnato all'ATC (Nota 1)	50	4.483 circa	da determinare	da determinare
P.P. Veglio Lotto I parte da assegnare con bando pubblico (Nota 2)	100	8.967 circa	da determinare	da determinare
TOTALE	150	13.450,00		da determinare
<u>Nota 1</u> : nel 2007 dovrà essere approvata e quindi stipulata con l'ATC la convenzione relativa alla realizzazione di 50 alloggi circa con utilizzo del finanziamento di E.R.P.S. già localizzato dalla Regione Piemonte.				
<u>Nota 2</u> : nel 2007 verrà espletata la procedura di evidenza pubblica per l'individuazione del Soggetto Attuatore al quale assegnare l'area, al fine di realizzare un intervento di E.R.P. agevolata sperimentale da finanziarsi con i bandi regionali di prossima emissione.				

4.4 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.

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 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.

Di seguito sono elencati gli interventi rientranti nei programmi sopra menzionati e per i quali gli operatori devono stipulare una specifica convenzione con il Comune.

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
C.SO MONCALIERI 318	REC	8/1 169 LO	VIII PROGRAMMA	BARDELLA ERNESTO	1	95.405,08
STRADA SAN MAURO	NC	8/4 422 PR	NUOVE ECONOMIE	C.I.P.E.S. - EDIL - CLEMENTE S.R.L.	18	81.535,33
VIA CASERTA – SPINA 3 METEC	REC	8/5 531 PR	NUOVE ECONOMIE	CONSORZIO AS.CO.T. COOP. EDILIZIE - COOP. EDILIZIA PIEMONTE 77	8	96.000,00
VIA BIXIO / VIA BORSELLINO – SPINA2	REC (area comunale in diritto di superficie)	PFV	ART. 9 LEGGE 493/93	EDILGROS	26	965.774,40
POLO URBANO IN VIA F.LLI GARRONE 73 (PRU VIA ARTOM)	REC (area comunale in diritto di superficie)	LO	ART. 9 LEGGE 493/93	COOP. G. DIVITTORIO (Coop. San Pancrazio – Alloggi in vendita)	39 in locazione + 32 Convenzionati in vendita	3.025.598,00
TOTALE					140	4.526.031,97

NOTA 1: REC = RECUPERO; NC = NUOVA COSTRUZIONE

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

LO = LOCAZIONE PERMANENTE;

PR = PROPRIETA' - VENDITA IMMEDIATA

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.

Sui temi dell'housing sociale sono da tempo in corso riflessioni e sperimentazioni nella maggior

parte dei paesi europei che aprono 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

L'acquisto della casa richiede ormai 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, ciò comporta un notevole stress finanziario 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'ERP presentate da famiglie colpite da "decreti di trasferimento", famiglie cioè che le banche sfrattano dall'alloggio per il quale non sono più in grado di corrispondere i ratei mutuo dovuti per l'acquisto.

Molteplici cause possono, nel corso del tempo, determinare la precarietà 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 tradurrà, a breve, in una proposta di bando pubblico che preveda salvaguardie e garanzie a favore di giovani con determinati requisiti, per l'acquisto di un alloggio.

Attraverso tale bando potrebbe essere posto a riscatto, con patto di futura vendita uno degli immobili acquistati dalla Città, o negli ex villaggi media di SPINA 3 oppure nel novero dei complessi edilizia acquisiti attraverso la variante n. 37 al PRG. Nello specifico si intende prevedere la possibilità di subentro da parte del Comune nel mutuo e, conseguentemente nella titolarità dell'alloggio ove, nel corso del tempo, l'acquirente non sia più in grado di sostenerne il relativo onere. In questo caso tuttavia il Comune garantirebbe al mancato acquirente la possibilità di permanere nell'alloggio corrispondendo un canone sociale rapportato al reddito nonché la possibilità in futuro di riscattare la proprietà dell'alloggio previo rimborso al Comune dei ratei corrisposti dallo stesso.

Si evidenzia come, le banche, ricevendo tali garanzie da parte del Comune, potrebbero praticare

agli acquirenti tassi di interesse particolarmente ridotti.

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' 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 progetto ha suscitato l'interesse di un fondo di investimento etico con sede a Milano, al quale concorrono fondazioni bancarie e grandi investitori privati e che proprio a Milano ha già realizzato, con successo, un modello simile di albergo sociale. Detto fondo di investimento ha recentemente visionato la struttura ed avviato una trattativa con Poste S.p.A.

5.3 PROMOZIONE DI INTERVENTI PRIVATI PER LA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI IN LOCAZIONE PERMANENTE A CANONE CONVENZIONATO

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

Questo Comune intende aderire al programma 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 Fiocchetto/Corso XI Febbraio e l'alienazione dell'area, attraverso bando pubblico.

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 intende effettuare una prima sperimentazione in questo senso prevedendo, nel progetto di ristrutturazione dell'immobile comunale di ERP sito in via Fiocchetto, il mantenimento, su un piano dell'edificio, della tipologia edilizia della monocamera nonché la contestuale destinazione del piano terreno a servizi a supporto dei residenti e del quartiere.

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'art. 5, commi 2 e 3 della Legge 431/98, nonché dei vigenti accordi territoriali attuativi della legge stessa.

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.

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.

Acquisto ex Villaggi Olimpici	€. 62.750.276,85
Acquisti conseguenti a obblighi operatori ai sensi della variante 37 al PRG	€. 14.187.472,00
Acquisti conseguenti a bando pubblico	€. 474.736,00
Acquisti per diritto prelazione su agevolata	€. 255.476,10
Acquisti da altri enti pubblici	€. 7.414.450,00
TOTALE	€. 85.082.410,95

Il piano di investimenti per l'acquisto di immobili da destinare all'ERP prevede le sottoindicate modalità di finanziamento nel biennio 2007/2008.

€. 12.452.011,00	Finanziamento Ministero Infrastrutture ai Comuni con emergenza abitativa per aumentare la disponibilità di edilizia sociale
€. 3.097.435,00	Fondi regionali per acquisto alloggi destinati a movimentazioni PRU
€. 40.000.000,00	Previsione finanziamento complessivo da Programma Casa della Regione Piemonte
€. 9.635.390,15	Fondi comunali derivanti da alienazioni immobili ERP ai sensi Legge 560/93
€. 1.267.173,87	Fondi comunali derivanti da concessioni aree in diritto di superficie
€. 7.150.000,00	Fondi comunali derivanti dall'alienazione dell'immobile di Piazza Carlo Emanuele II
€. 11.480.400,93	Fondi comunali derivanti da mutui
€. 85.082.410,95	TOTALE

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 2007 si prevede l'erogazione di €. 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."

Nell'anno 2007 si prevede, quale finanziamento delle misure attivate dall'immobiliare sociale comunale "LO.C.A.RE." 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 e risorse regionali per un importo pari ad euro 300.000,00.