



Caritas Diocesana di Asti

VIA CARDUCCI 48 – A S T I

DOSSIER CASA

AREA OSSERVATORIO
Febbraio 2010

A cura dell'Osservatorio delle povertà e delle risorse
della Caritas Diocesana di Asti.

Hanno lavorato a questo dossier:

Alessio Vercelli Franca Ronco Dino Raiteri

Adriana Platone Ornella Massano Giorgio Ghia

Piergiorgio Binello

Asti, Febbraio 2010

PRESENTAZIONE

Zero poverty è il titolo della campagna di sensibilizzazione proposta da Caritas Europa per l'anno europeo della lotta alla povertà e all'esclusione sociale. *Povertà zero* è un obiettivo ideale a cui tendere. Realisticamente sappiamo che al termine del 2010 la povertà sarà ancora presente sia in Europa che nel nostro territorio.

Tuttavia la Caritas diocesana di Asti ha scelto di impegnarsi nel creare occasioni e strumenti di riflessione sulle povertà. Occasioni e strumenti capaci di parlare di un incontro tra chi si trova in condizione di difficoltà e chi cerca di portare un aiuto ai meno fortunati. Capaci di comprendere l'evoluzione dei fenomeni per attivare nuove risposte ai nuovi e vecchi bisogni nella prospettiva di ridurre la povertà.

La presente ricerca è uno degli strumenti che la Caritas di Asti ha ritenuto opportuno mettere a disposizione di chi vuole conoscere le povertà legate alla casa.

Il lavoro è stato realizzato dell'osservatorio delle povertà e delle risorse della Caritas di Asti. Uno strumento creato per comprendere l'evoluzione delle povertà. Un gruppo di volontari professionalmente qualificato ed appassionato ai temi del sociale. Una vera ricchezza per la Caritas e per il territorio nel suo complesso.

A loro va il nostro sincero grazie per l'impegno profuso. A tutti l'augurio di una lettura capace di suggerire nuove proposte ad un fenomeno, quello delle povertà legate alla casa, che la crisi economica sta rendendo drammatico.

Beppe Amico
Direttore Caritas di Asti

argomenti

premess	pag. 5
① i problemi abitativi	pag. 7
② le politiche in atto	pag. 12
③ chi si occupa di casa	pag. 23
appendice 1: i mezzi di informazione	pag. 30
appendice 2: la normativa	pag. 37
glossario	pag. 53

PREMESSA

IL DOSSIER

Dai dati che l'Osservatorio delle povertà e delle risorse ha iniziato a raccogliere sul fenomeno della povertà in Diocesi, e in particolare dal Rapporto 2008 sui Centri di Ascolto, emergono tre dimensioni che caratterizzano la povertà e che si intrecciano spesso sommandosi per produrre situazioni di disagio sempre più accentuate.

Accanto alla dimensione economica, che della povertà risulta essere il fattore storico determinante e che si evidenzia in particolare nella mancanza di mezzi materiali, emergono due aspetti che risultano essere la diretta conseguenza della situazione di crisi economica globale presente oggi.

Il primo riguarda il lavoro e si traduce in particolare nelle difficoltà per i giovani nel trovare un lavoro stabile e per chi è già inserito nel mondo del lavoro a mantenerlo. La progressiva erosione di quel poco che resta del tessuto industriale astigiano con la chiusura di numerose aziende rappresenta il dato più significativo della criticità occupazionale.

Il secondo aspetto, strettamente correlato al primo, investe l'aspetto abitativo. E' rappresentato dalla difficoltà per un numero sempre più ampio di famiglie nel pagare l'affitto – fenomeno che coinvolge anche coloro che risiedono in case di edilizia residenziale pubblica, e quindi con affitti più calmierati – con il conseguente rischio di sfratto.

Questo dossier si propone di esplorare la dimensione "casa" con un'indagine che fissa il *focus* sulla realtà urbana dove i problemi abitativi si manifestano al massimo dell'acutezza.

Innanzitutto si è indagato sulla casa come problema: il disagio abitativo, registrato ormai sempre più frequentemente nei centri di ascolto, come si configura e quale dimensione assume nella nostra città? Gli immigrati come riescono ad affrontare il problema casa?

Alcuni indicatori aiutano a comprendere la dimensione del fenomeno: il numero degli sfratti eseguiti nel 2009, il rapporto tra gli alloggi occupati da persone residenti, in affitto e alloggi in proprietà.

Un dato, questo, di difficile interpretazione. Da un lato evidenzia la tendenza della popolazione all'acquisto della prima casa, sovente mediante operazioni di indebitamento che attualmente, con la crisi economica in atto, emergono in tutta la loro problematicità.

Povertà:



**dimensione
economica**



**dimensione
lavorativa**



**dimensione
abitativa**

D'altro lato richiama il fenomeno degli alloggi sfitti, il cui dato non è stato possibile quantificare correttamente (le stime accennano a circa 1000-1500 alloggi in Asti) e che evidenziano la mancanza di una politica in grado di incentivare la locazione degli alloggi sfitti.

Un secondo nodo è rappresentato dall'offerta di abitazioni e viene esaminato partendo dall'approccio che le istituzioni riservano al problema. Quali sono le politiche che lo Stato, la Regione, il Comune mettono in atto per fronteggiare una vera e propria situazione di emergenza? Quali sono i progetti dell'Agenzia Territoriale per la casa per dare risposte efficaci alla domanda di casa?

Il terzo aspetto del problema riguarda coloro che, ai più diversi livelli, si occupano di casa: in particolare si è cercato di fotografare quelle risorse – servizi e persone – che dedicando attenzione alle problematiche abitative costituiscono un importante punto di riferimento per il cittadino.

Il dossier si completa con due appendici e un glossario: la prima appendice riporta sinteticamente il tenore degli articoli apparsi sulla stampa locale e incentrati sull'argomento casa mentre la seconda illustra le principali leggi in materia di edilizia residenziale pubblica e privata.

1 I PROBLEMI ABITATIVI

L'ABITAZIONE

Quando si parla di abitazione si fa riferimento ad uno spazio organizzato per consentire all'individuo o al piccolo gruppo - nella maggior parte dei casi strutturato in famiglia - lo svolgimento di determinate attività e funzioni.

In altri termini l'abitazione è lo spazio nel quale la famiglia organizza le proprie attività, elabora i propri stili di vita, esperisce le proprie immagini culturali, esplica le proprie funzioni.

Abitare riferito allo spazio organizzato significa quindi svolgimento di molteplici attività che in generale consentono di codificare la *privacy* dell'individuo nel gruppo familiare e di conseguenza delle relazioni del gruppo. Relazioni che esigono di essere separate da quelle con l'esterno, e che nell'abitazione trovano una sorta di confine in grado di garantire tale separazione.

Il modello di abitare si complica se si passa da poche a molte persone, a generazioni differenti, a figli di sesso differente, a persone adulte o anziane, legate da vincoli di *partnership* o no.

In queste condizioni il contenitore spaziale divergerà e contribuirà più o meno fortemente al formarsi di un livello di "qualità dell'abitare" congruente alle attese.

LA CONDIZIONE DI DISAGIO ABITATIVO

Disagio abitativo significa non disporre di un'abitazione, non avere risorse che consentano di permettersi una casa, vivere per strada, in luoghi abbandonati e in ripari di fortuna (quelli che l'Istat nel censimento della popolazione definisce "altri tipi di abitazione"), ovvero ricorrere all'aiuto dei servizi preposti per avere ospitalità.

Ma disagio significa anche perdere improvvisamente la capacità di pagare un affitto o un mutuo, non avere più risorse sufficienti per le spese elementari della persona e della famiglia, a causa della precarietà del lavoro che si traduce sempre più frequentemente - ed in modo particolare oggi - in espulsione dal mercato del lavoro con difficoltà a potervi rientrare.

Il disagio abitativo è accentuato dalla discrasia presente tra domanda e offerta di case. Ad Asti, a fronte di poche decine di alloggi di edilizia residenziale pubblica assegnati annualmente corrisponde una graduatoria di alcune centinaia di nuclei e quindi la assoluta incapacità dell'offerta di case popolari a soddisfare le

Disagio
=
Mancanza di
abitazione
=
Incapacità a
pagare un
affitto
=
Cattive
condizioni
delle
abitazioni

esigenze di chi ricerca una sistemazione abitativa adeguata.

Tutto ciò in un contesto socio economico sempre più critico e con un mercato immobiliare privato difficilmente accessibile alle fasce deboli a causa dei prezzi elevati degli affitti.

Inoltre si può identificare il disagio abitativo anche laddove le abitazioni versano in cattive condizioni: di manutenzione, di mancanza dei fondamentali comfort sanitari, di impianti fatiscenti.

LA SITUAZIONE DELLE ABITAZIONI

Per quanto riguarda i dati di carattere generale riguardanti le caratteristiche delle abitazioni è necessario fare riferimento alla rilevazione del **Censimento del 2001**¹ che consente di rilevare notizie riguardanti la presenza nelle abitazioni di servizi essenziali: acqua potabile, gabinetto, impianti di riscaldamento, di acqua calda, di doccia o vasca da bagno.

In **Provincia di Asti sono 88.410 le abitazioni occupate da persone residenti (occupanti 205.167).**

Nella tabella che segue sono riportati i valori assoluti e percentuali dei principali servizi abitativi.

**n. 88.410
le abitazioni
in Provincia**

TABELLA PRESENZA DI SERVIZI ESSENZIALI

SERVIZI ESSENZIALI	ACQUA POTABILE		GABINETTO		RISCALDAMENTO		ACQUA CALDA		IMPIANTO DOCCIA/ VASCA DA BAGNO	
	Totale	%	Totale	%	Totale	%	Totale	%	Totale	%
PRESENZA	88.272	99,84	87.978	99,51	88.078	99,62	86.029	97,31	87.181	98,61
ASSENZA	138	0,16	432	0,49	332	0,38	2381	2,69	1229	1,39
TOTALE	88.410	100	88.410	100	88.410	100	88.410	100	88.410	100

Fonte: elaborazione Osservatorio su dati Istat

Tra i servizi essenziali sopra riportati l'**acqua calda** risulta essere più carente con 2381 abitazioni di residenti che ne risultano prive, pari al 2,7% del totale.

Seguono 1229 alloggi privi di almeno un **impianto doccia e vasca da bagno**, pari all'1,39%. Gli altri servizi sono carenti in misura minore: 138 alloggi sono privi di **acqua potabile**, 332 di **riscaldamento** e 432 di **gabinetto interno**.

¹ ISTAT, 14° Censimento Generale della popolazione e delle abitazioni.

Nel **Comune di Asti**, sempre alla data dell'ultimo censimento, sono **30.091 le abitazioni occupate da persone residenti (occupanti 69.908)**.

La dotazione di servizi essenziali è migliore rispetto al resto della Provincia: la **quasi totalità** delle abitazioni risulta dotata di **acqua potabile** (30.079); **53** abitazioni risultano **prive di impianto di riscaldamento** e **396** (1,3% del totale) di **impianto per l'acqua calda**.

ALLOGGI IN PROPRIETA' E IN AFFITTO

L'Istat² fornisce inoltre la percentuale delle abitazioni, occupate da persone residenti, per titolo di godimento.

◆ Nella Provincia di Asti:

- ⇒ abitazioni in affitto n. 18.727 (**21,18%**)
- ⇒ abitazioni in proprietà n. 62.277

◆ Nel Comune di Asti:

- ⇒ abitazioni in affitto n. 9442 (**31,38%**)
- ⇒ abitazioni in proprietà n. 18.733

LA DOMANDA

Un indicatore molto significativo della domanda di alloggi è dato dal numero di domande presentate per l'accesso alla graduatoria di assegnazione alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

L'ultimo bando emesso in Provincia di Asti risale al 2009. Sono pervenute³ n. **684 domande** (di cui 199 - pari al 29% - da parte di extracomunitari). Questa graduatoria provvisoria sarà resa definitiva nei primi mesi del 2010.

Nella precedente graduatoria vigente nel biennio 2008-2009 erano iscritti 540 richiedenti. Dal confronto delle due graduatorie si registra una **crescita della domanda** nella misura di oltre il 26%.

Come viene soddisfatta questa domanda?

Nel corso dell'ultimo biennio sono stati **assegnati** nel Comune di Asti un totale di **73 alloggi** (40 nel 2008 e 33 nel 2009 (altri 20 alloggi sono assegnati per emergenza abitativa nel 2009). Ciò significa che in ambito ERP soltanto **1,3 su 10 richiedenti** vede soddisfatto, nel biennio, il bisogno di alloggio.

**n. 30.091
le abitazioni
nel Comune
di Asti**

**Ad Asti
31,38%
abitazioni
in affitto**

**n. 684
domande
alloggi ERP
nel 2009

**Crescita
delle
domande
nel 2009
+ 26%

**Alloggi
assegnati
2008-2009
n. 73**

² ISTAT, 14° Censimento Generale della popolazione e delle abitazioni.

³ Dati rilasciati dagli uffici ATC di Asti

SFRATTI IN CORSO E ESECUTIVI

Presso il Tribunale di Asti è possibile ricavare i dati relativi agli sfratti effettuati nel corso dell'anno 2009⁴.

Al Novembre 2009 risultano convalidate **348 cause di sfratto per morosità** di alloggi ad uso abitativo, mentre ne risultano **pendenti n. 62**.

**n. 348
cause di
sfratto
per morosità**

LA CONDIZIONE ABITATIVA DEGLI IMMIGRATI

La ricerca di un alloggio da parte degli immigrati risulta di solito molto difficile. Un ostacolo è costituito dal costo del canone d'affitto.

➤ In Italia

Secondo una recente indagine del Sunia- Cgil sull'offerta di **abitazioni in affitto in Italia** si riscontrano forti tendenze all'aumento dei canoni, in particolare nelle grandi città⁵.

L'inserimento degli immigrati nel mercato abitativo è di tipo subordinato e di solito essi devono ricorrere ad abitazioni al di sotto dello standard usuale, che risultano meno consone all'esigenza della popolazione locale.

In ogni caso i costi molto elevati degli affitti costringono sovente gli immigrati alla **coabitazione** forzata di diversi nuclei familiari. Inoltre l'alto costo degli affitti evidenzia il problema degli spostamenti casa – lavoro in quanto la ricerca dell'alloggio si dirige sempre più verso le aree periferiche delle città.

Si rileva anche una ulteriore discriminazione che subiscono gli immigrati che ricercano un alloggio da parte di proprietari di case e di agenzie immobiliari che dichiarano di non volere concedere case agli immigrati.

Dai dati a livello nazionale rilevati dal Censis risulta che si può individuare un'**area di disagio** sul problema casa che **coinvolge circa il 36%** degli immigrati.

Disagio che dipende da fattori di precarietà abitativa, di abitazione presso parenti o presso il luogo di lavoro (di solito in agricoltura) e soprattutto da condizioni di sovraffollamento.

Vi è infine una percentuale di immigrati (difficilmente quantificabile tenendo conto della componente irregolare), che risiede in alloggi che l'Istat definisce "altri tipi di alloggio", che

**In Italia
36% di
immigrati con
disagio casa**

⁴ Dati rilasciati dal Tribunale di Asti.

⁵ Sunia-CGIL, L'offerta di abitazioni in affitto nelle aree metropolitane, Roma 2009

per le loro caratteristiche non possono essere considerati come abitazioni (container, roulotte, baracche, garage, soffitte, cantine).

Secondo il Censimento 2001 e sulla base delle ricerche effettuate sull'argomento risulta che le case abitate dagli stranieri si caratterizzano, rispetto agli standard medi italiani, per essere più piccole, per avere un numero minore di stanze, una superficie inferiore, per essere più affollate, per essere in edifici più vetusti e avere una dotazione di servizi peggiore⁶.

➡ Ad Asti

Al 31.12.2009 gli stranieri ad Asti sono 8.198 (10,8% della popolazione totale pari a 75.910 abitanti) e i nuclei con almeno uno straniero sono 3.260.

Dei 40 alloggi di edilizia residenziale pubblica assegnati nel 2009 dal Comune solo **uno** è andato ad un nucleo di extracomunitari. Da sottolineare che una Delibera del Comune pone il limite di 20 anni di residenza nel Comune per accedere alle graduatorie di ERP.

Sul totale dei 20 alloggi di ERP assegnati per emergenza abitativa **n.13 sono stati assegnati ad immigrati.**

Hanno presentato domanda di contributo per il sostegno del canone d'affitto **n. 424** nuclei di immigrati su 1713 domande.

50 nuclei di immigrati hanno usufruito del fondo sociale per morosità riservato agli assegnatari di alloggi di ERP⁷.

**Ad Asti
10.8%
popolazione
immigrata**

⁶ Caritas Migrantes, Immigrazione, Dossier statistico 2009, XIX rapporto, pag.186

⁷ Dati rilevati dalla Relazione 2009 dell'Osservatorio sull'immigrazione del Comune di Asti

2 LE POLITICHE IN ATTO

L'intervento pubblico diretto nella costruzione di case è stato molto limitato nel tempo e copre una piccolissima quota del fabbisogno di case.

Con l'introduzione dell'equo canone si avviò una razionalizzazione e un allineamento alle soluzioni europee degli affitti dell'edilizia privata, essendo il canone ancorato alla qualità della casa, con un blando riferimento alle condizioni economiche della famiglia, ma soprattutto, a favore del proprietario, ha significato la garanzia che egli può ritornare in possesso della casa alla scadenza del contratto.

Ciononostante, sia il basso tasso di rendita riconosciuto all'alloggio dato in affitto e sia soprattutto ragioni psicologiche di paura di non tornare in possesso dell'alloggio affittato hanno prodotto l'atrofizzazione del mercato dell'affitto e il conseguente aumento di alloggi sfitti.

Un altro aspetto di politica italiana della casa è da collegarsi all'edilizia come settore produttivo e al tipo di sviluppo nazionale. Non c'è dubbio che tale sviluppo è stato nel tempo contrassegnato da massicci spostamenti da zone periferiche a zone centrali delle città, dal sud al nord, dalla campagna alla città, con l'insorgenza di una forte domanda di case.

Parallelamente sono sensibilmente aumentati i prezzi degli affitti. Basti pensare che nelle grandi città si paga in media 1000 euro al mese di affitto, 750 euro invece nelle città di medie dimensioni. Questa situazione incide pesantemente sul reddito delle persone: l'affitto incide tra il 40 e il 70% degli stipendi e determina l'insorgenza di due fenomeni. Da un lato si assiste ad una impennata delle richieste di sfratto e dall'altro la crescita della domanda sia dell'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica, sia della richiesta di contributo di sostegno per il pagamento dell'affitto.

In questo scenario risulta evidente l'importanza di nuove politiche abitative capaci di affrontare con una visione d'insieme gli aspetti legati al welfare e alle politiche sociali, le politiche fiscali, lo sviluppo urbano del territorio, la struttura delle competenze istituzionali (Stato, Regioni, Enti Locali) e il modo stesso di costruire le case.

Nei paragrafi che seguono sono riportate le risposte che, ai diversi livelli, le istituzioni mettono in atto nella nostra provincia per fare fronte alla domanda di casa.

**Presenza
di alloggi
sfitti**

**Forte
domanda
di case**

**Aumento
dei prezzi
degli affitti**

**Importanza
di nuove
politiche
abitative**

LO STATO

➔ Il "Social Housing"

Il Decreto Legge 25 giugno 2008 n. 112, convertito con modificazioni dalla Legge 6 agosto 2008 n. 133, avente per oggetto "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria" al titolo II, capo IV, art. 11 individua un "PIANO CASA", demandando al CIPE l'approvazione di un Piano nazionale di edilizia abitativa, su proposta del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti.

Tale piano è rivolto all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di alloggi di edilizia residenziale da realizzare nel rispetto di criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinati prioritariamente a prima casa per le categorie sociali svantaggiate nell'accesso al libero mercato degli alloggi in locazione (nuclei familiari a basso reddito, giovani coppie a basso reddito, anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate, immigrati regolari, altri soggetti).

Per l'attuazione degli interventi previsti è istituito un apposito fondo.

Il cammino del suddetto piano è tuttora in corso: in data 8 maggio 2009 il CIPE ha espresso parere favorevole al Piano nazionale di edilizia abitativa, sbloccando di fatto i finanziamenti (200 milioni di euro per il social housing regionale e 150 milioni da versare sul fondo che vede coinvolta anche la Cassa Depositi e Prestiti); dovrà seguire, per l'effettiva ripartizione dei fondi tra Regioni un Dpcm che aprirà la strada alle proposte di programma.

➔ D.L. 159/2007

Con la Legge 29 Novembre 2007, n. 222 di conversione, con modificazioni, del D.L. 1 ottobre 2007 n. 159 recante interventi urgenti in materia economico-finanziaria, per lo sviluppo e l'equità sociale è stato finanziato con 550 milioni di euro un programma di edilizia residenziale pubblica destinato ai conduttori con reddito complessivo familiare inferiore a 27mila euro, che siano o abbiano nel nucleo familiare persone ultra sessantenni, malati terminali o portatrici di handicap con invalidità superiore al 66%, non in possesso di altra abitazione adeguata al nucleo nella regione di residenza, sottoposti a procedure di finita locazione e non per morosità.

Il programma mira al recupero e all'adattamento funzionale di alloggi di proprietà ex Iacp o dei Comuni, non assegnati e all'acquisto, alla locazione di alloggi e all'eventuale costruzione di alloggi, da destinare prioritariamente a chi è sottoposto a sfratto esecutivo, con particolare attenzione alle coppie a basso reddito.

**Social
Housing**

D.L.159/2007

LA REGIONE

➔ Sostegno alla locazione

Con la Legge 431/98, art. 11 lo Stato ha istituito il "Fondo Nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in conduzione".

Sono previsti **contributi annuali ai conduttori di alloggi in locazione** in possesso di determinati requisiti. L'emissione dei bandi e l'istruttoria delle domande competono ai comuni che provvedono inoltre all'erogazione dei contributi ai cittadini sulla base degli indirizzi regionali.

La DGR 22-11781 del 20 luglio 2009 definisce i requisiti minimi dei richiedenti per beneficiare dei contributi 2009.

➔ Programma Casa – secondo biennio di intervento

La Regione Piemonte con D.G.R. n. 16-11632 del 22 giugno 2009 "Edilizia residenziale pubblica: "Programma Casa: 10.000 alloggi entro il 2012" approvato con D.C.R.n. 93-43238 del 20 dicembre 2006. Programmazione del secondo biennio d'intervento" integrata dalla D.G.R. 4 agosto 2009, n. 51-11973, ha previsto il finanziamento con criteri di riparto per le diverse province e per tipologie edilizie (edilizia sovvenzionata, agevolata e sperimentale), con conseguente stima degli alloggi realizzabili secondo la seguente tabella:

**Programma
casa
=
n. 138
alloggi
previsti
ad Asti
e Provincia**

RIPARTIZIONE FINANZIAMENTI E PREVISIONI ALLOGGI A LIVELLO REGIONALE

AMBITO	% Riparto	RIPARTO SOVVENZIONATA			RIPARTO AGEVOLATA		RIPARTO AGEVOLATA SPERIMENTALE		TOTALE RISORSE	TOTALE ALLOGGI
		Risorse	Alloggi	Risorse manuten.	Risorse	Alloggi	Risorse	Alloggi		
ALESSANDRIA	12,49	21.972.544,00	202	1.873.500,00	2.622.900,00	64	1.623.700,00	21	28.092.644,00	287
ASTI	6,00	10.555.266,00	97	900.000,00	1.260.000,00	31	780.000,00	10	13.495.266,00	138
BIELLA	4,72	8.303.476,00	77	708.000,00	991.200,00	24	613.600,00	8	10.616.276,00	109
CUNEO	13,93	24.505.808,00	226	2.089.500,00	2.925.300,00	71	1.810.900,00	23	31.331.508,00	320
NOVARA	8,20	14.425.530,00	133	1.230.000,00	1.722.000,00	42	1.066.000,00	14	18.443.530,00	189
TORINO AREA METROPOLITANA	34,10	59.989.093,00	553	5.115.000,00	7.161.000,00	175	4.433.000,00	57	76.698.093,00	785
TORINO RESTO PROVINCIA	11,62	20.442.031,00	188	1.743.000,00	2.440.200,00	59	1.510.600,00	20	26.135.831,00	267
VERBANIA	4,14	7.283.133,00	67	621.000,00	869.400,00	21	538.200,00	7	9.311.733,00	95
VERCELLI	4,80	8.444.212,00	78	720.000,00	1.008.000,00	25	624.000,00	8	10.796.212,00	111
TOTALE	100,00	175.921.093,00	1.621	15.000.000,00	21.000.000,00	512	13.000.000,00	168	224.921.093,00	2.301

Tabella allegata al Provvedimento regionale. Numero alloggi stimato

➤ Premi volumetrici per le abitazioni, ma anche per gli immobili non residenziali

La legge 14 luglio 2009 n. 20 della Regione Piemonte "Snellimento delle procedure in materia di edilizia e urbanistica" recepisce le indicazioni dell'intesa Stato-Regioni del 31 marzo 2009 per favorire iniziative volte al rilancio dell'economia, rispondere anche ai bisogni abitativi delle famiglie e per introdurre incisive misure di semplificazione procedurale dell'attività edilizia. La legge prevede:

- Ampliamenti. Gli interventi di ampliamento riguardano le unità uni e bifamiliari, con il limite di 1.200 metri cubi sulla volumetria complessiva ottenuta dopo l'allargamento. Per accedere a questa opportunità è necessario che il progetto preveda una riduzione del 40% del fabbisogno energetico. Gli ampliamenti non possono comunque superare il 20% della volumetria esistente.
- Demolizione e ricostruzione. Gli edifici residenziali che possono essere demoliti (anche solo parzialmente) e ricostruiti con un ampliamento del 25% sono individuati dal Comune con una deliberazione consiliare, anche su richiesta degli "aventi titolo" (cioè dei proprietari). Gli edifici possono anche avere parti a destinazione d'uso non residenziale, purché in misura non superiore al 25% del volume. Peraltro, la parte non residenziale non va computata ai fini dell'ampliamento e non può essere aumentata. L'ampliamento può essere del 25% o del 35%, in base al punteggio ottenuto dall'immobile nella pagella "Protocollo Itaca Sintetico 2009 Regione Piemonte".
- Il non residenziale. La legge consente anche l'ampliamento del 20% o la realizzazione di soppalchi interni nei fabbricati a destinazione artigianale o produttiva.

➤ Osservatorio sulla condizione abitativa

La Legge 9 dicembre 1998, n. 431, concernente la riforma delle locazioni, all'art. 12, prevede l'istituzione dell'Osservatorio della condizione abitativa, incardinato nella Direzione generale delle aree urbane e dell'edilizia residenziale, costituita con decreto del Ministro dei Lavori Pubblici n. 9583/23/2 del 15 ottobre 1999. La Regione Piemonte con D.G.R. 24 luglio 2000 n. 55 – 555 "Osservatorio Regionale della condizione abitativa, art. 12, L. 431/98. Definizione del prototipo regionale. Programma interregionale", valutata l'opportunità di contribuire all'avvio dell'Osservatorio nazionale sulla condizione abitativa e considerato il ruolo di coordinamento svolto dal Piemonte in materia ha deliberato di realizzare le prime due fasi del prototipo del sistema informativo regionale, in collaborazione con le Regioni Basilicata, Campania, Lazio, Liguria, Sicilia, Trentino, Umbria, Valle d'Aosta.

Premi volumetrici per le abitazioni

Osservatorio

➤ Interventi di sostegno al reddito

Con DGR 59 del 03.06.2009 la Regione ha previsto risorse finanziarie per il sostegno al reddito di lavoratori colpiti dalla crisi economica. In particolare viene fatto riferimento a chi ha perduto il lavoro, indipendentemente dal tipo di contratto.

Rientrano quindi i lavoratori a tempo indeterminato che sono stati licenziati, ma anche quelli a tempo determinato e i precari con collaborazioni a progetto o coordinate continuative. Unico requisito, avere un reddito Isee non superiore ai 13 mila euro.

Questo intervento regionale (da richiedere all’Agenzia Piemonte Lavoro di Torino e ai Centri per l’Impiego provinciali), integra i correnti ammortizzatori sociali e il contributo previsto di 3000 euro per ogni richiedente può aiutare in qualche modo anche coloro che non riescono a sostenere le spese per l’abitazione.

IL COMUNE DI ASTI

➤ Piano di Zona

Il Piano di Zona previsto dall’art. 17 della L.R. n. 1/2004 è uno strumento di programmazione partecipata offerta alle comunità locali per pianificare il proprio sviluppo nell’ambito degli interventi e servizi sociali.

La redazione del Piano è affidata dalla Regione agli Enti Gestori dei servizi socio assistenziali che nella Provincia di Asti sono il Comune di Asti per il capoluogo, il Consorzio CISA Asti Sud per i comuni del sud astigiano e il Consorzio COGESA per i comuni del nord astigiano (relativamente al PdZ dei due consorzi vedere il successivo paragrafo).

Il PdZ del Comune, nel triennio 2006-2008, in ordine ai problemi abitativi, individua le seguenti tipologie di bisogni:

- carenza di un luogo dove vivere abitualmente che sia adeguato alle esigenze della propria famiglia. Servizio correlato: il servizio di assegnazione alloggi comunali e ATC destinato a soggetti collocati in apposita graduatoria o in emergenza abitativa (vedere apposito paragrafo);
- bisogno di una collocazione abitativa temporanea per situazioni di emergenza per maltrattamenti o comunque di forte disagio esistenziale. Servizio correlato: Centro di Accoglienza Femminile, che offre ospitalità temporanea in situazioni di emergenza a donne in difficoltà senza sistemazione abitativa. 18 posti – circa 50 accoglienze/anno;

**Interventi
di sostegno
al reddito**

**Piano di
Zona**

- bisogno di sostegno economico per il pagamento del canone d'affitto per ridurre la soglia di incidenza del canone in rapporto al reddito (vedere apposito paragrafo);
- bisogno di sostegno economico nel pagamento del canone di locazione e servizi accessori degli affitti degli alloggi di ERP. Servizio correlato: Fondo sociale per assegnatari di alloggi di ERP – contributo a fondo perduto erogato direttamente all'ATC attingendo dall'apposito fondo regionale, per il pagamento dei servizi accessori dell'abitazione e canone degli alloggi di ERP in caso di morosità incolpevole.

Inoltre il PdZ comunale, nel quadro complessivo delle priorità, individua tra gli obiettivi specifici che assumono particolare significato strategico relativamente alle politiche per i soggetti deboli, l'obiettivo 2: "Politiche abitative: sostegno al diritto alla casa": "Le politiche per la casa costituiscono un altro dei punti qualificanti del sistema di protezione sociale da potenziare nel nostro territorio. L'esperienza maturata negli ultimi anni, dal tavolo di lavoro, per affrontare l'"emergenza abitativa", si orienta verso la ricerca di soluzioni innovative al problema casa. La carenza di offerta di alloggi, da parte dell'ATC, causata dalla riduzione delle risorse disponibili va colmata da un'offerta aggiuntiva. La presenza nel territorio astigiano da un lato, di numerose famiglie in lista di attesa per l'assegnazione di unità abitative adeguate alle esigenze delle proprie famiglie, e dall'altro l'alto numero di alloggi appartenenti a privati e non utilizzati suggerisce **l'attivazione di azioni capaci di produrre l'incontro tra domanda e offerta di alloggi.**

➡ Sostegno alla locazione

Come specificato nel paragrafo della Regione la DGR 22/2009 definisce i requisiti minimi dei richiedenti per beneficiare dei contributi 2009. Nell'anno 2009 sono pervenute al Comune n. **1713 domande.**

Il contributo viene rilasciato in base alla graduatoria regionale.

➡ Avvio alla locazione

Il Comune di Asti prevede un sostegno economico per l'avvio alla locazione, fissando determinati requisiti.

Nell'anno 2009 sono stati concessi contributi a n.15 nuclei.

➡ Fondo Sociale per assegnatari alloggi di ERP

E' un contributo a fondo perduto erogato direttamente all'ATC

**Avvio alla
locazione
=
n. 15
nuclei**

per sostenere i canoni di pensionati al minimo e di inquilini morosi incolpevoli.

Nell'anno 2008 hanno beneficiato del fondo sociale per morosità n.447 assegnatari di alloggi di ERP.

Il fondo era composto da un contributo regionale pari al 70% e comunale pari al 30%.

Nell'anno **2009 i beneficiari risultano essere n.320** e il fondo si distribuisce per l'80% a carico della Regione e per il 20% a carico del Comune.

➔ Agenzia C.A.S.A.

C.A.S.A. (Comune di Asti Servizi per l'Abitazione) è un'agenzia creata dal Comune di Asti per occuparsi di politiche dell'abitazione.

L'agenzia, infatti, opera a titolo gratuito favorendo l'incontro di domanda e offerta nel settore della locazione tra privati, in particolare nel caso in cui scelgano di ricorrere alla forma del contratto a canone agevolato.

L'agenzia è nata nell'ambito del Programma della Regione Piemonte "Programma Casa: 10.000 alloggi entro il 2012", che ha finanziato sul territorio piemontese una vasta tipologia di interventi tesi a favorire politiche per l'abitazione a sostegno delle fasce di popolazione a reddito medio e medio basso.

L'Agenzia fornisce le seguenti agevolazioni:

- Provvede all'erogazione di contributi economici e costruisce un sistema di garanzie per incentivare il ricorso al contratto a canone agevolato, diffondendo le informazioni relative ai vantaggi fiscali legati a queste forme contrattuali.
- Aiuta gli studenti universitari residenti in altri comuni ma iscritti a corsi di laurea, perfezionamento o specializzazione ad Asti e chi debba stipulare contratti transitori per motivi di lavoro a trovare soluzioni abitative adatte alle rispettive esigenze.
- C.A.S.A. eroga contributi di sostegno ai mutui prima casa e fornisce aiuti per la locazione: attraverso l'agenzia si intende facilitare l'accesso alla casa per soggetti solvibili (i giovani, gli anziani, i lavoratori atipici, i nuclei familiari comunque composti che abbiano un reddito medio) e quanti si trovino in situazioni di difficile congiuntura.

Nel periodo Febbraio-Novembre 2009 si registrano i seguenti dati:

- totale accessi, incluse informazioni, colloqui, ecc. ⇨ 500
- sul totale degli accessi nuclei in possesso dei requisiti ⇨ 136 con tipologia di reddito:

**Fondo sociale
per ERP**

**=
n. 320**

**Agenzia
C.A.S.A.**

- da lavoro dipendente a tempo indeterminato 76
- da lavoro a tempo determinato 25
- da lavoro atipico 9
- da lavoro autonomi 9
- da pensione 12
- da indennità di disoccupazione 5
- **contratti stipulati** (famiglie con difficoltà economiche, con redditi bassi ma che non rientrano nell'ERP) ⇒ **56**
 - contratti a canone agevolato stipulati tramite Agenzia C.A.S.A. 18
 - contratti esterni (Agenzie, privati) 38
- gli affitti medi relativi ai contratti stipulati con le garanzie di C.A.S.A. si attestano tra i 270 e 320 euro per bilocali, tra 320 e 420 euro mensili per trilocali.

In questo primo periodo di funzionamento l'Agenzia rileva difficoltà ad effettuare l'**abbinamento inquilino-proprietario** per la carenza di proprietari disposti ad accettare le garanzie dell'Agenzia e rendere disponibili gli alloggi. **Il problema di fondo risulta essere legato al reperimento degli alloggi.**

GLI ENTI GESTORI DEI SERVIZI SOCIO ASSISTENZIALI

Come accennato nel precedente paragrafo riferito al Comune di Asti, nella provincia di Asti sono operanti tre Enti Gestori dei Servizi Socio Assistenziali: il Comune di Asti per quanto concerne il capoluogo della Provincia, il COGESA per il Consorzio dei Comuni del Nord astigiano e il CISA Asti Sud per il Consorzio dei Comuni del Sud astigiano.

Anche per i due Consorzi lo strumento di programmazione degli interventi e dei servizi è rappresentato dal Piano di Zona.

Se si esaminano i due Piani di Zona del territorio provinciale si nota che i medesimi non entrano nel merito di specifici provvedimenti attinenti la casa ma **individuano politiche più genericamente di supporto per i soggetti deboli.**

Una iniziativa che ha coinvolto i tre Enti Gestori riguarda la DGR 81 del 16 Marzo 2009. Sono previsti interventi economici straordinari, elargiti dagli Enti Gestori Socio Assistenziali, mirati ad affrontare il disagio sociale ed economico nel quale versano singoli e famiglie, a sviluppare processi di autonomia ed inclusione dei medesimi e a supportare le famiglie bisognose con figli fino a tre anni e gli anziani non autosufficienti.

In particolare tra gli interventi previsti in favore delle famiglie che si trovano in situazioni di criticità e di fragilità sono

Contratti stipulati = n.56

Difficoltà abbinamento inquilino-proprietario

Difficoltà reperimento alloggi

Politiche di supporto per i soggetti deboli

individuati i casi in cui intervengono aumenti dei costi abitativi o perdita dell'alloggio. Si tratta comunque di provvedimenti congiunturali e non strutturali, che si limitano alla disponibilità dei fondi assegnati dalla Regione agli Enti Gestori.

L'AGENZIA TERRITORIALE PER LA CASA

➤ Alloggi in locazione

L'agenzia territoriale per la casa (ATC) gestisce in provincia di Asti il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica.

Al Giugno 2009 l'ATC gestiva in Provincia un totale di **1876 alloggi concessi in locazione** a canoni più bassi rispetto a quelli di mercato (in questo dato sono compresi 124 alloggi del Comune di Asti, 4 alloggi demaniali e 67 alloggi dei comuni della provincia).

A tale data la composizione dell'utenza risulta di **1053 nuclei formati da 1-2 persone** pari al 56,13%, **643 nuclei di 3-4 persone** pari al 34,27% e **180 nuclei di 5 e più persone** pari al 9,59%. Si evidenzia che oltre la metà degli utenti di case popolari sono persone sole oppure nuclei composti da due persone

Nella gestione sono compresi 1681 alloggi di proprietà dell'Ente, 191 alloggi di proprietà comunale e 4 alloggi di proprietà demaniale.

Le **persone che abitano negli alloggi** dell'ATC al 31.12.2008 sono **4.849** (su 1.867 alloggi).

Gli alloggi assegnati a nuclei ultra65enni sono 647 (35% del totale). Le persone residenti che hanno superato i 65 anni di età sono 647 (il 13,3% del totale), i minori di 18 anni sono 940 (il 19,3%), gli adulti sono 3262.

Da questi dati risulta che l'utenza più consistente degli alloggi ATC è costituita da persone adulte e famiglie con minori, più bassa è la percentuale di nuclei di persone con oltre 65 anni.

L'ATC fornisce anche i valori medi del reddito familiare annuale degli utenti pari a Euro 11.504,67 e la **media del canone mensile pari a Euro 88,51**.

ANAGRAFE UTENZA ERPS – situazione al 31 dicembre 2008

PROVINCIA	NUMERO ALLOGGI	ASSEGNATARI		POPOLAZIONE RESIDENTE			MEDIA REDDITO FAM.	MEDIA CANONE MENS.
		Numero totale	Numero ultra65enni	Num. totale	Num. ultra65enni	Num. minori di 18 anni		
ASTI	1.867	1867	647	4.849	647	940	€ 11.504,67	€ 88,51

Fonte: ATC - Asti

Alloggi in locazione
=
n. 1876

Programma CASA

Nel mese di Agosto 2009 l’A.T.C. di Asti ha aperto le gare d’appalto per il PROGRAMMA CASA⁸ (1° biennio del Programma Casa regionale) che prevede, nel Comune di Asti, la realizzazione di un totale di **108 alloggi** che dovrebbero essere disponibili nell’arco di **due anni**:

- Asti – Strada Laverdina – P.I.R.U. – ERPS
Fabbricato 4 p. f.t. (540gg).....24 alloggi
- Asti – Edifici area ex Dogana – V.le Pilone – ERPS
1 edificio 3 p.f.t – 18 alloggi
1 edifici 4+1 p.f.t. – 12 alloggi (720gg).....30 alloggi
- Asti – Via Perroncito P.I.R.U. Pilone – ERPS
Fabbricato 4 p.f.t. (480gg).....18 alloggi
- Asti – Villaggio San Fedele – ERPS
n.3 Fabbricati 4 p.f.t. (720gg).....36 alloggi
- Asti – Villaggio San Fedele – ERPS
n.3 Fabbricati 4 p.f.t. (720gg).....36 alloggi

Dall’inizio del 2010 l’ATC può avviare l’iter per cantierare, entro 18 mesi, gli alloggi di ERP approvati e finanziati con il bando del 2° biennio del PROGRAMMA CASA regionale⁹ (vedere tabellina dei finanziamenti a pag. 14).

Si tratta di n. 6 progetti per ulteriori 110 alloggi in Provincia di Asti, di cui **60 alloggi** nel Comune di Asti, come indicato nella seguente tabella:

- Nizza Monferrato – Via Piemonte – ATC Asti....18 alloggi
- Villanova – casa Barberis – ATC Asti8 alloggi
- Asti –Via Rotario – lotto 1°- Comune di Asti...36 alloggi
- Asti – Via Rotario – lotto 2° - ATC Asti24 alloggi
- Moncalvo –loc. Valletta Borganino– ATC Asti..12 alloggi
- Monastero Bormida – Via IV Novembre –
Comune 12 alloggi

**Programma
Casa
1° biennio
=
n. 108 alloggi**

**2° biennio
=
n. 60 alloggi**

⁸ Dati ricavati da: La casa popolare – periodico trimestrale dell’ATC di Asti, Agosto 2009 n.19

⁹ LA STAMPA, Martedì 2 Febbraio 2010, pag. 51

➡ Contratti di quartiere

Con determinazione dirigenziale avente per oggetto: "Programmi innovativi in ambito urbano denominati "Contratti di Quartiere II" (L.21/2001)- Presa d'atto dell'ammissione al finanziamento" la Regione ha finanziato una seconda tranches di interventi abitativi secondo la seguente tabella:

Contratti di quartiere

Ubicazione	Tipo intervento	Edilizia Agevolata Sovvenzionata	Finanziamento Pubblico	Finanziamento statale ord.	Finanziamento regionale	Quota sperimentazione	Numero alloggi previsti
Nuova costruzione - P.zza d'Armi - lotto 1 c	N1F	S	2.568.107,16	1.270.275,90	898.837,51	398.993,75	33
Nuova costruzione- via XX Settembre ,126	N3F	A	438.631,50	156.956,98	153.521,03	128.153,50	9
Recupero edilizio - v.Malta, via Fiume/Volta	R1A	S	266.284,61	83.085,00	93.199,61	90.000,00	
Recupero edil.-v.Dogliotti, fabbric. "Lina Borgo"	R1A	S	235.987,43	65.665,53	82.595,60	87.726,30	
Nuova costruzione - p.zza d'Armi -	N3F	A	877.263,00	301.705,37	307.042,05	268.515,58	23

(tipo di intervento: N1F=NUOVA COSTRUZIONE ATC; N3F=NUOVA COSTRUZIONE ALTRI; R1A=RECUPERO ATC) –(Elaborazione dell'Osservatorio di una tabella rilevata dal sito Regione)

L'ATC prevede di cantierare entro fine 2009 **n. 27 alloggi** di ERPS in Asti – Piazza d'Armi.

n. 27 alloggi

3 CHI SI OCCUPA DI CASA

SINDACATI - ASSOCIAZIONI

➔ Sindacati Inquilini

I tre sindacati confederali CGIL, CISL E UIL attivano uno specifico **sportello dedicato ai problemi della casa** e forniscono, in particolare, consulenza nei due settori dell'edilizia residenziale privata e dell'edilizia residenziale pubblica.

Sul fronte dell'edilizia privata l'attività sindacale fa riferimento all'accordo territoriale per il territorio del Comune di Asti, depositato presso il Comune stesso, intervenuto tra le associazioni dei proprietari di casa (Confedilizia-Appe,Uppi, Confappi,Appc) e le organizzazioni dei conduttori (Sunia, Sicut, Uniat). I principali interventi riguardano il sostegno nella definizione dei contratti di locazione a fianco del conduttore per l'applicazione dei parametri in modo corretto, la consulenza all'inquilino per i rapporti di corrispondenza con il proprietario previsti dall'accordo territoriale, la consulenza nelle controversie dei conduttori con i proprietari, i casi di sfratto. Per quanto riguarda l'Edilizia residenziale pubblica i rapporti con gli utenti sono regolati dalle leggi regionali 46/95 e 22/2001.

Gli interventi dei sindacati si riferiscono a consulenza per la presentazione corretta delle domande e della documentazione relativa, consulenza varia nei rapporti degli assegnatari con l'ATC, consulenza per la presentazione di domande di contributo per pagamento affitti e diritti in caso di morosità.

Non si ha notizia di un confronto programmato tra le associazioni e ciascun ente agisce seguendo una propria linea. I sindacati partecipano al Tavolo emergenza abitativa istituito dal Comune di Asti negli anni passati, poi sospeso e ripreso all'inizio del 2010.

I sindacati partecipano inoltre alla Commissione in seno all'ATC per la formazione della graduatoria degli alloggi di ERP.

Gli uffici hanno le seguenti localizzazioni:

- ⇒ CISL SICET – CASA (sindacato inquilini casa e territorio)
Asti, Via XX Settembre n. 10
tel. 0141-530266/532181 fax. 0141
593290 - www.sicet.it, asti@sicet.it

**Sindacati
Inquilini**

- ⇒ CGL SUNIA – CASA (sindacato unitario inquilini ed assegnatari)
Asti, Piazza Marconi n. 29
tel. 0141 595035 fax. 0141 593844 -
www.sunia.it, sunia@cglasti.it

- ⇒ UIL UNIAT (unione nazionale inquilini ambiente e territorio)
Asti, Corso Alfieri n.157
tel. 0141 592636 fax. 0141 599269 -
www.uil.it, cspasti@uil.it

➤ Associazioni Proprietari

Tra le sigle delle Associazioni dei proprietari presenti nella nostra Provincia vengono riportate le principali attività svolte dall'UPPI.

L'UPPI si occupa esclusivamente di consulenze nei rapporti tra proprietari di casa ed i loro inquilini. Per accedere alle consulenze occorre essere iscritti all'associazione.

Attualmente i rapporti tra inquilini e proprietari sono regolati dalla legge 431/98, dalla Convenzione Nazionale e dagli Accordi Territoriali.

Viene prestata assistenza nella redazione dei contratti di affitto; nei contenziosi tra le parti che possono a loro volta vertere sulla competenza in alcune spese accessorie e/o di manutenzione degli stabili o essere di grado decisamente più grave nel caso di non solvenza nel pagamento del canone, previsto dal contratto, sino ad arrivare allo sfratto.

Nella città di Asti l'andamento delle problematiche sulla casa rispecchia quello italiano: l'attuale situazione abitativa è caratterizzata dalla presenza di una prevalenza di cittadini che sono proprietari della abitazione in cui abitano (circa il 65-70%); di questi alcuni hanno comperato la propria abitazione ricorrendo ad un mutuo che stanno ancora pagando. Il restante 25-30% ricorre ad un'abitazione in affitto .

L'Associazione segnala due fenomeni presenti in questo periodo e derivanti dalla crisi economica in atto. E' in fase di espansione il fenomeno del non pagamento del canone di affitto e delle relative spese accessorie, soprattutto nella fascia di popolazione extracomunitaria di recente immigrazione.

In questi casi i proprietari degli alloggi situati in condominio devono farsi carico delle spese accessorie (riscaldamento, spese condominiali) e ciò è particolarmente difficoltoso per quei piccoli proprietari, a volte con modeste risorse, quali ad esempio i pensionati.

Associazioni Proprietari

Un altro problema è rappresentato da coloro che dopo l'acquisto di una casa, con ricorso al mutuo bancario, perdono il lavoro. In questo caso il non pagamento delle rate di mutuo determina la rivalsa da parte della banca che può arrivare alla confisca della casa stessa.

ASSOCIAZIONI DI VOLONTARIATO

➡ Coordinamento Asti Est

Il Coordinamento nasce come associazione di volontariato sociale che "concorre nell'affrontare le cause di emarginazione" i primi utenti sono stati i "cosiddetti naufraghi della vita", persone che a causa di avversità sovrapposte, a volte incredibili, si sono trovate via via emarginate dall'ordinario vivere sociale ed ad avere solo più rapporti sociali, anche essi, di emarginazione.

Queste persone sono state aiutate con un lavoro di accompagnamento continuativo e quotidiano, alla ricerca di nuovi percorsi per affrontare i problemi via via emergenti (accompagnamento nel senso di: a casa, a scuola, nei compiti, nei rapporti con le istituzioni, nel tempo libero, ecc).

Praticamente ogni volontario veniva chiamato ad affrontare una parte di problema con la persona e a fianco della persona. Il coordinamento ha assunto un aspetto militante esclusivamente sul problema della casa dal 2003 e attualmente gli aspetti dell'accompagnamento quotidiano sono affrontati da altri volontari che hanno formato gruppi specifici.

Il gruppo si è reso conto che il problema casa diventava sempre più pressante con la nascita del fenomeno dei cosiddetti "Naufraghi dello sviluppo" riferito a quei lavoratori che con la previsione di un lavoro stabile hanno messo su famiglia e casa contraendo contratti di affitto. Le note vicende che hanno coinvolto numerose aziende, sin dai primi anni del nuovo millennio, hanno determinato molti licenziamenti con conseguente impossibilità di pagare l'affitto, per contratti risalenti ad anni migliori. Gli sfratti per morosità si sono moltiplicati, la perdita della casa ha comportato il naufragio di nuclei senza una rete familiare in condizione di dare sostegno ed appoggio (per questo motivo sono definiti naufraghi dello sviluppo). Come già affermato, dal 2003 il Coordinamento cerca di aiutare le famiglie con sfratto o a diverso titolo con problemi di "casa" con azioni di opposizione molto forti che Carlo Sottile, leader storico del gruppo, definisce "militanti".

La tesi sostenuta è che il mercato immobiliare è sempre più dominato dalla politica finanziaria. La casa è solo un investimento che, come tale, persegue fini diversi da quello di essere anche possibilità di affitto per chi non è in grado di acquistarla. Per contro le politiche di edilizia pubblica sono

Coordinamento Asti Est

ancorate a vecchi schemi che non permettono di affrontare il problema in modo adeguato. Altra tesi è che il fenomeno, ad Asti e altrove, sta assumendo proporzioni catastrofiche che non possono essere affrontate con interventi ordinari, servono interventi straordinari.

Il Coordinamento, per sostenere questa sua posizione, sta chiedendo incontri con le forze politiche sociali e istituzionali per costringerle ad assumersi impegni, anche estremi, onde aiutare quelle famiglie che, con i soli propri mezzi, non sono in grado di affrontare il problema.

DIOCESI

➔ Caritas diocesana

La Caritas si occupa del problema casa attraverso due livelli di intervento.

Il primo livello è rappresentato dai **Centri di Ascolto** che in alcuni casi intervengono con aiuti economici volti a sostenere le spese per l'abitazione e ad evitare i rischi di morosità e sfratti.

Il secondo livello fa riferimento a **progetti specifici** e a **servizi "segno"** che tendono ad affrontare situazioni più articolate e complesse e ad accompagnare e possibilmente superare quelle forme di nuove povertà messe in evidenza dalla crisi economica contemporanea.

- **Progetto FONDO FAMIGLIA E LAVORO**
Il fondo Famiglia e Lavoro ha un valore simbolico e una finalità primariamente educativa. Intende promuovere una riflessione sulle cause che hanno prodotto l'attuale crisi e sollecitare a livello locale specifiche iniziative di sensibilizzazione e solidarietà. Ha carattere straordinario, integrativo e temporaneo. E' destinato a chi, a causa dell'attuale crisi economica, **ha perso il lavoro** e non è più in grado di mantenere dignitosamente sé e la propria famiglia. Privilegia situazioni che non abbiano diritto ad altre forme di integrazione del reddito.
- **Progetto MICROCREDITO D'EMERGENZA**
Si tratta di un progetto gestito dall'Associazione di volontariato TI DO' CREDITO, espressione della Caritas, il cui scopo consiste nell'operare attivamente per **fornire sostegno** al disagio di persone svantaggiate o in situazione di emarginazione sociale e per prevenire tali situazioni.

Prevede, con la modalità della finanza etica, l'accesso a prestiti finanziari di piccolo importo. Tra le finalità del progetto è contemplata la concessione di prestiti per

**Caritas
Diocesana**

**Centri
di
Ascolto**

**Progetti e
Servizi
"segno"**

**Fondo
Famiglia
Lavoro**

**Microcredito
di
emergenza**

l'inserimento abitativo per far fronte ad oneri elevati dovuti a mensilità anticipate, cauzione, spese di registrazione del contratto di affitto, per l'acquisto di arredi, per l'attivazione di utenze, più in generale per l'avvio di forme di abitazione dignitose.

- Servizio **COMUNITÀ DI ACCOGLIENZA FEMMINILE**
E' situato in Via Testa 12 presso l'Opera Pia S. Antonio. Accoglie donne in difficoltà con le quali viene elaborato un **percorso di reinserimento sociale**.
- Servizio **UNA CASA PER L'INSERIMENTO**
Attualmente ospita una **famiglia numerosa di nomadi** e mediante un progetto gestito dai volontari Caritas, con contributi alle spese e accompagnamento, si pone l'obiettivo di una effettiva e reale **integrazione sociale** della famiglia.

➡ Parrocchie

Le parrocchie della diocesi affrontano indirettamente, non in modo organizzato ma attraverso il **volontariato delle Caritas** parrocchiali ovvero dell'azione dei Parroci, i problemi connessi alla richiesta di alloggi da parte delle famiglie in difficoltà con interventi diversi (di aiuto economico, di sostegno e di accompagnamento).

Le parrocchie sono anche state individuate come punto di riferimento del progetto nazionale promosso dalla CEI italiana denominato "**Prestito della speranza**", una iniziativa per l'erogazione di finanziamenti agevolati a famiglie temporaneamente in difficoltà a causa della crisi economica.

➡ Istituto Sostentamento Clero

La Chiesa locale, per mezzo dell'Istituto Diocesano per il sostentamento del clero, oltre a gestire le Parrocchie della Diocesi (edifici di culto e pertinenze) dispone di circa **60 alloggi** dislocati in Asti, Villafranca, Villanova, San Paolo Solbrito, San Damiano, Agliano, Antignano.

Dispone inoltre di 11 uffici e negozi e di 200 contratti agrari. Gli alloggi sono tutti locati (poco meno del 50% a nuclei di stranieri) e i contratti di affitto sono a canoni agevolati. I contratti agrari coinvolgono in particolare giovani che si dedicano all'agricoltura anche con obiettivi innovativi e di miglioramento delle coltivazioni¹⁰.

Comunità di accoglienza femminile

Una casa per l'inserimento

Parrocchie

Istituto Sostentamento Clero

¹⁰ Dati forniti dall'Istituto per il Sostentamento del Clero della Diocesi di Asti

SISTEMA BANCARIO

➤ Ipoteche – Mutui

A fine Dicembre 2009 l'ISTAT¹¹ pubblica i principali risultati sulla compravendita di unità immobiliari, la stipula di mutui e la costituzione di ipoteche.

I dati sono relativi agli anni 2007, 2008 e 1° semestre 2009 e sono diffusi per ripartizioni geografiche. Non vi è purtroppo il dato disaggregato a livello provinciale.

Nel 2008 le **compravendite di unità immobiliari** risultano essere il **13,4% in meno** rispetto al 2007 (-13,7% per la tipologia di immobili ad uso abitativo).

Il calo maggiore si registra nelle regioni settentrionali con una riduzione, per gli immobili ad uso abitativo del 15%.

I **mutui** stipulati nel 2008 a livello nazionale sono il **16,2% in meno** rispetto al 2007.

Anche le ipoteche immobiliari a garanzia di mutuo o finanziamento mostrano una significativa flessione nel corso del 2008 (-17,7% giungendo a rappresentare il 61% del totale dei mutui stipulati).

La medesima tendenza nella compravendita di unità immobiliari e nella stipulazione di mutui si riscontra nel 1° semestre 2009.

➤ Accordo per la sospensione del mutuo

L'Accordo per una misura straordinaria di sostegno alle famiglie in difficoltà, a seguito della crisi, firmato il 18 dicembre 2009 dall'ABI e dalle Associazioni dei consumatori, prevede la **sospensione del rimborso delle rate di mutuo** per almeno 12 mesi:

- per i mutui di importo fino a 150.000 euro accesi per l'acquisto, costruzione o ristrutturazione dell'abitazione principale, anche di quelli oggetto di operazioni di cartolarizzazione;
- nei confronti dei clienti con un reddito imponibile fino a 40.000 euro annui che hanno subito o subiscono nel biennio 2009 e 2010 eventi particolarmente negativi (morte, perdita dell'occupazione, insorgenza di condizioni di non autosufficienza, ingresso in cassa dell'occupazione, insorgenza di condizioni di non autosufficienza, ingresso in cassa integrazione).

La misura si applica anche nei confronti dei clienti che presentano ritardi nei pagamenti fino a 180 giorni consecutivi.

**Ipoteche-
Mutui**

**Sospensione
mutuo**

¹¹ ISTAT, Compravendite immobiliari e mutui, Anni 2007 – 2008 e 1° semestre 2009, 17 Dicembre 2009.

Le banche aderenti all'iniziativa possono migliorare tali condizioni.

La richiesta alla propria banca potrà essere effettuata a partire dal 1° febbraio 2010¹².

¹² Dal sito ABI

Appendice 1

I MEZZI DI INFORMAZIONE

E' noto che nella formazione dell'opinione pubblica i media rivestono un ruolo importante. Si è pertanto cercato di vedere come il tema "casa" viene trattato e approfondito sulle pagine della stampa locale. La ricerca è stata effettuata sulla Gazzetta d'Asti, La Nuova Provincia e La Stampa – edizione locale, relativamente all'anno 2009.

➤ GAZZETTA d'ASTI (settimanale - sintesi degli articoli)

n. 5 (6 febbraio) Case popolari riservate agli indigeni? Carlo Sottile polemico sulla proposta della Giunta di Asti di limitare l'assegnazione per il 30% a chi risiede nel comune da oltre vent'anni; tra l'altro, dice, esistono già regole più strette per gli extracomunitari. Dubbioso anche il presidente dell'ATC, secondo il quale l'unica riserva che i Comuni possono porre è quella di risiedere nel proprio territorio, dato che i bandi riguardano ambiti più estesi del comune principale.

n. 6 (13 febr.) Lettera al giornale di Felice Musto (Lega Nord) che approva la riserva del 30%, essendovi molti italiani in condizioni disagiate, da anni in attesa, mentre si vedono anteposti gli extracomunitari.

n. 7 (20 febr.) L'assessore Verrua conferma in via ufficiale la riserva a favore dei residenti da lungo periodo. "Prima su tre alloggi solo uno veniva assegnato secondo la graduatoria ordinaria ATC: ora anche i soggetti che prima restavano esclusi, come gli anziani che pure avevano versato i fondi Gescal, potranno veder soddisfatte le loro aspettative".

n. 10 (13 marzo) Risposta della Federazione degli agenti immobiliari ad un articolo della Stampa (fogli locali) del 5 marzo: "Offerta Casa del Comune, favorirà gli immobilari". Il Presidente della Federazione nega ciò: "Favorire l'offerta di alloggi a pigioni accessibili agli inquilini titolari di redditi bassi... dà un contributo all'assestamento del mercato".

n. 31 (7 agosto) La casa è un diritto: 700 le richieste per avere un alloggio: Dibattito che ha coinvolto, il prefetto, gli assessori locali competenti e i rappresentanti delle principali associazioni (fra queste la Caritas e il Coordinamento Asti- Est). I manifestanti sostengono che un bando biennale per le case ha raccolto 700 domande, mentre non vi è alcun alloggio disponibile. Si è svolto un presidio davanti al municipio.

**Gazzetta
d'Asti**

n. 32 (4 settembre) La polemica casa torna di attualità. L'assessore Verrua: "Ma qualcuno vuol prendere il coraggio di mandar via gli inquilini abusivi?". Per il giorno 8 si organizzerà un presidio in Via Malta per solidarietà con una famiglia sfrattata. Altre famiglie in questo mese sono anch'esse sotto questa minaccia. Le associazioni chiedono la trasformazione in alloggi popolari dei vani della Ferrotel e degli edifici bassi del vecchio Ospedale, oltre all'inserimento di un certo numero di alloggi del Comune. L'assessore Verrua replica, contestando l'atteggiamento degli inquilini(difficoltà a liberare gli alloggi), impedendo così il formarsi di un mercato più vasto, tale da consentire una diminuzione dei prezzi, Fa poi presente la difficoltà dei recuperi proposti a causa dei molti vincoli. Si dice intenzionato a sollecitare i lavori per gli alloggi popolari nel Villaggio S. Fedele e nell'ex Dogana.

n. 34 (18 sett.) IL Co.Ge.Sa dispone aiuti economici per i problemi dell'occupazione e dell'abitazione. L'intervento va da un minimo di 500€ a un massimo di 1500.

n.39 (30 ottobre) I carabinieri sgomberano un alloggio in via Malta occupato da tre mesi. Polemiche di Sottile per come esso si è svolto: Un altro episodio che fa parte di una lunga serie di sfratti.

n. 43 (20 novembre) Tre sfratti rientrati, per ora. Picchetti in piazza Cattedrale e in via Nevizzano.

(Esaminato il giornale sino al 27 novembre)

🔄 LA NUOVA PROVINCIA (settimanale - sintesi degli articoli)

N. 24 (24 febbraio 2009) Affitti agevolati, tante richieste(177) ma pochi alloggi. Vi sono poche offerte da parte dei proprietari (10 richieste di informazioni). E' il bilancio dell'agenzia "Casa" del Comune. Lo scopo è di favorire l'ingresso sul mercato di alloggi con affitti calmierati, offrendo garanzie e sgravi fiscali ai proprietari che acconsentono ad abbassare la rata e contributi a detrazione agli inquilini che rientrano in determinate fasce di reddito e rispondono ai requisiti del bando.

n. 49 (23 giugno) [in prima pagina] Il caso di una coppia con due figli il cui sfratto è stato rinviato a settembre. Si tratta di un immigrato dal Marocco che occupa un bilocale delle Case popolari ed è un dipendente comunale a contratto.

[Nel prosieguo dell'articolo in 5° pag.]: "Straniero e precario la casa è un miraggio". L'assessore Verrua dichiara che chi non ha diritto di abitare nelle Case popolari, deve lasciarle libere; circa le case-parcheggio afferma che, se in due anni le famiglie non sono riuscite a risolvere i loro problemi economici, è bene che valutino l'ipotesi di rimpatriare. L'articolo ricorda la "sconfortante" situazione di quasi 700 domande(+ 200 rispetto al Bando 2007) per le Case popolari.

**La Nuova
Provincia**

n. 55 (14 luglio) Aumenta l'emergenza abitativa. Due coppie(italiane) hanno occupato altrettanti alloggi in una palazzina di Via Malta 29. Una famiglia lascia il garage trasformato in abitazione. L'assessore Verrua fa presente di star lavorando a un piano che eliminerà le emergenze abitative; sostiene che tali emergenze sono state più che dimezzate. Le persone con tali necessità vengono seguite passo per passo al fine di reinserirle nel mondo del lavoro.

n. 64 (28 agosto) Istanza dell'assessore Verrua alla Presidente della Regione per aiutare l'ATC , recuperando i piani piloti [quelli che poggiano sul terreno] presenti nelle case popolari: si potrebbero così recuperare 40 appartamenti, tra l'altro senza barriere architettoniche.

n. 68 (11 settembre) Via Malta, chiesto il blocco degli sfratti. Incontro sindaco - Coordinamento Asti Est per l'emergenza casa. Il Comune non cambia idea sul rispetto delle regole. Ipotesi per il recupero di edifici in disuso come Ferrotel. L'assessore Verrua spera che la Regione creda nel piano "piloti".

n. 70 (18 settembre) Fondi per diminuire il peso degli affitti. La richiesta potrà esser presentata al Comune entro il 15 ottobre da famiglie con reddito medio-basso (non oltre 11.530€ annui). L'assessore Verrua ricorda che il Comune ha erogato 1650 contributi per gli affitti 2006 e 2007 per oltre 920.000 €. I cittadini extracomunitari devono essere residenti in Italia da almeno 10 anni o in Piemonte da 5. Per i redditi superiori si incrociano reddito e numero dei componenti la famiglia, l'affitto deve però ammontare almeno al 24% del reddito.

n. 74 (2 ottobre) Il Coordinamento Asti Est minaccia di occupare un intero palazzo, dopo l'ennesimo sfratto(però rinviato), in piazza Cattedrale. Il Coordinamento sostiene che vi sono molte palazzine disabitate "che farebbero al caso nostro".

n. 90 (27 novembre) Il Comune di Canelli stanZIA 28.000 € per il sostegno alla locazione; fa parte di un pacchetto di misure a favore di chi perde il lavoro. L'assessore ai Servizi sociali dice: "Non risolviamo tutti i problemi, ma diamo sollievo a chi è in difficoltà".

n. 95 (14 dicembre) Trafiletto sulla presentazione al Centro San Secondo del Rapporto della Caritas italiana, che evidenzia le emergenze di lavoro e casa.

n. 96 (18 dicembre) [Brevissimo trafiletto] Affitto a prezzi calmierati per le famiglie che non hanno diritto alla casa popolare. Gli uffici comunali hanno selezionato 136 famiglie aventi i requisiti; 18 di queste hanno già stipulato un contratto tramite l'agenzia Casa.

(Non è stato possibile esaminare i numeri di febbraio, salvo quello del 24. Non è stato possibile reperire altri 5 numeri).

➔ LA STAMPA

18-02-2009, pag.57

Commento di F.Pesce presidente dell'ATC riguardo la nuova norma che prevede l'assegnazione del 30% degli alloggi popolari a chi risiede ad Asti da almeno 20 anni. Pesce considera questa norma riduttiva dei diritti degli assegnatari e ribadisce la scarsa disponibilità di alloggi popolari.

20-02-2009, pag.48

Il nuovo progetto "C.A.S.A" si propone di agevolare l'incontro tra domanda e offerta di alloggi. A garanzia dei pagamenti il Comune ha stanziato un fondo di 500.000,00 euro. Troppi alloggi sfitti e sempre più famiglie in difficoltà con grave emergenza abitativa. Aperto il dibattito sulla scelta del Comune di assegnare il 30% degli alloggi a chi risiede in città da almeno 20 anni.

24-02-2009, pag.56

C.a.s.a., ovvero "Comune Asti servizi per l'abitazione". Servizio del Comune di Asti, prevede contributi di sostegno ai mutui per la prima casa e da' aiuti per la locazione (contributi non mensili, ma una tantum, da 250 a mille euro). Per accedere ai servizi di "Casa", sono richiesti diversi requisiti e sono previsti limiti di reddito calcolati in base al numero di componenti della famiglia e al tipo di lavoro.

05-03-2009, pag.48

Agenzia C.A.S.A., Sottile boccia l'iniziativa! L'Agenzia è rivolta a nuclei familiari solvibili che non abbiano mai ricevuto uno sfratto esecutivo per morosità. CASA dovrebbe offrire contributi a chi ha redditi bassi ma e' escluso dall'edilizia popolare. Casa prevede contributi di sostegno ai mutui per prima casa e aiuti una tantum per la locazione.

06-03-2009, pag.48

VERRUA REPLICA A SOTTILE "L'Agenzia Casa e' una svolta contro l'assistenzialismo" il dirigente Andrea Berzano afferma "Sono già 145 le richieste per gli affitti e 35 per i mutui"

09-04-2009, pag.47

il direttore dell'Ascom Claudio Bruno afferma "il problema degli affitti per i negozi deve essere affrontato; La nostra proposta e' di ridurre l'Irpef sui canoni di locazione, per consentire un abbassamento degli stessi, senza incidere sui bilanci dei proprietari degli immobili".

15/04/2009, pag.55

E' nato il progetto "C.A.S.A", servizio ideato dal Comune per venire incontro alle esigenze degli inquilini tutelando anche i proprietari. Si avvale della collaborazione dei sindacati degli inquilini e delle associazioni dei proprietari.

La Stampa

C'è richiesta da parte dei cittadini in cerca di alloggio ma c'è anche diffidenza da parte dei proprietari nonostante il Comune si faccia garante per la copertura di affitti non pagati. Il progetto prevede anche finanziamenti a sostegno dei "mutui prima casa"

12-07-2009, pag.48

NUOVA LEGGE REGIONALE (PIANO CASA). Sara' piu' facile allargare casa e fare alloggi nei piani-pilotis.

Il PIANO PILOTIS prevede la possibilita' di realizzare alloggi nei cosiddetti piani-pilotis (il porticato a piano terra di numerosi condomini) negli edifici terminati entro il 2008 (l'articolo tratta anche in breve il piano casa)

23-07-2009, pag.55

In seguito all'occupazione di tre alloggi Atc in via Malta e in Praia c'è stato un confronto in Comune tra l'assessore leghista Verrua e alcuni aspiranti inquilini Atc. Ha partecipato anche Carlo Sottile, esponente del Coordinamento Asti est chiedendo che si affrontino le varie emergenze e una moratoria degli sgomberi degli alloggi occupati. Vi sono anche state critiche riguardo l'utilita' dell'Agenzia "Casa" del Comune e la richiesta, accolta, di un incontro, fissato per la prossima settimana cui parteciperanno anche prefettura, Caritas e altre associazioni.

29-08-2009, pag.57

La Confesercenti ha compiuto una indagine sugli alloggi sfitti, limitandosi per ora a vie e piazze del centro. La <<fotografia>> della crisi e' data anche dai negozi che hanno cessato. Quelli chiusi sono diventati per lo più filiali bancarie. Sulla crisi del commercio gravano anche gli affitti <<salati>>: il costo delle locazioni commerciali ha ormai raggiunto un livello quasi insostenibile, pertanto l'incidenza sui fatturati di vendita e' diventata eccessiva con il rischio di chiusure, insolvenze e fallimenti

30-08-2009, pag.52

L'Atc astigiana presieduta da Flavio Pesce e' stata una delle poche Agenzie per la casa del Piemonte a riuscire a completare i progetti e ad ottenere i finanziamenti regionali. E' un investimento consistente (10 milioni di euro) che consentira' di aprire cantieri in quattro diverse zone della citta':

- localita' Laverdina (alle spalle del quartiere Torretta),
- ex Dogana,
- Pilone
- San Fedele.

Sono in appalto in questi quattro cantieri 108 nuovi alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata.

04-09-2009, pag.51

A canelli saranno pronti entro il 2010 undici mini alloggi atc grazie all'intervento di recupero dell'ex Asilo Bocchino, inserito nel Programma Casa dell'Atc di Asti.

Il progetto fa parte di un intervento di edilizia sovvenzionata finanziato dalla Regione Piemonte, nel 2007, con 13 milioni di.

euro, che prevede nuovi alloggi anche ad Asti, San Damiano, Villanova e Nizza.

08-09-2009, pag.53

In città molti negozi chiudono.

il direttore dell'Ascom Claudio Bruno afferma "Stiamo aspettando di vedere nel dettaglio il piano di Asti. Molto spesso non sono sostenibili i costi, basti pensare all'aumento degli affitti che Ascom ha proposto di detassare".

13-09-2009, ASTI, pag.48

Lo Stato, come ogni anno, ha stanziato un finanziamento distribuito alle Regioni, e da qui ai Comuni, per il rimborso dei canoni di affitto pagati nel 2008 destinato a chi vive solo, alle famiglie con reddito basso o agli assegnatari di alloggi popolari titolari di un regolare contratto di affitto. L'assessorato ai Servizi sociali del Comune di Asti pubblica il nuovo bando per accedere ai contributi.

31-10-2009, ASTI, pag.53

Gli inquilini di abitazioni private sono morosi perché senza lavoro.

Oltre l'80 per cento del totale degli sfratti e' per morosità e nella graduatoria provvisoria per l'assegnazione di alloggi, destinata a diventare definitiva a febbraio 2010, ad oggi sono 700 gli aspiranti assegnatari. Sottile sottolinea che in città una famiglia su 34 ha gravi problemi abitativi. Presto alcune associazioni si troveranno per manifestare davanti al municipio.

04-11-2009, pag.59

Novembre e dicembre mesi caldi per gli sfratti. Un inquilino marocchino ha ricevuto uno sfratto per morosità e non vuole accettare la proposta di dormire in un dormitorio separato dalla sua famiglia che sarebbe stata ospitata dalla Caritas).

Alcune associazioni hanno manifestato in municipio per riaccendere il dibattito sulle problematiche abitative e Verrua riaprirà entro 10 giorni il tavolo del dibattito.

17-11-2009

In attesa di dati ufficiali le stime sono di 5-6 procedure di sfratto a settimana.

Richieste di sfratto nel 2008 -> 347 nel 2007 -> 203 (nel 2009 fino al mese di giugno se ne contano già 174).

Agli immigrati regolari che chiedono aiuto l'assessore Verrua consiglia il rientro in patria. Nell'articolo anche alcuni commenti di Sottile.

24-11-2009 pag 58-59 (ex assessore Brignolo)

Popolazione costante + nuclei famigliari ridotto rispetto al passato = necessità di abitazioni.. Nonostante la crisi si avviano nuovi progetti di costruzione...ma forse il comune farebbe meglio a recuperare vecchi edifici anni 50-60.... al momento il mercato dell' affitto è fermo"

02-12-2009, pag.56

Situazione debitoria del Comune verso l'Agenzia territoriale per la casa (Atc), causata da morosità da parte di assegnatari degli alloggi. Il debito del comune al momento ammonta più di 1 milione di euro.

Appendice 2

LA NORMATIVA

L'EVOLUZIONE DEL SISTEMA NORMATIVO SULLA CASA

Nel nostro Paese fu la legge del 31.3.1903 (Legge Luzzati) a perseguire, per la prima volta, le finalità di venire incontro alla domanda di abitazioni dei ceti meno abbienti. Seguirono nel tempo numerosi interventi legislativi che, da prima, si limitarono a regolare la materia attraverso un'apposita disciplina dell'attività creditizia, svolta da enti pubblici ed istituti di credito, a favore di determinate categorie disagiate di cittadini. E' con la legge del 1903 che hanno avuto avvio gli Istituti Autonomi per le Case Popolari comunemente denominati I.A.CP.. Profonde innovazioni, però, vennero introdotte soltanto dalla legge 18.4.1962, n. 167, che segnò una svolta nella disciplina delle forme di intervento dello Stato nell'edilizia abitativa pubblica, ricollegando i programmi di questa legge alla pianificazione urbanistica, attraverso lo strumento dei Piani di Zona per l'edilizia economica popolare (P.d.Z.), da inquadrare nel piano regolatore generale del comune (P.R.G.C.), od in mancanza, nel programma di fabbricazione. Negli ultimi anni i comuni non individuano più nei P.R.G.C. le aree da destinare all'edilizia economico-popolare, che devono pertanto essere reperite sul libero mercato, con aggravio dei tempi e dei costi di attuazione degli interventi.

Nell'ambito del generale trasferimento di poteri dallo Stato alle Regioni, disposto con il D.P.R. n. 616 del 1977, sono stati, poi, accentuati alcuni dei caratteri e delle modalità dell'intervento pubblico nell'edilizia residenziale già in precedenza introdotti dalla legge n. 865/1971: programmazione nazionale e regionale degli interventi, gestione unitaria delle risorse, decentramento delle funzioni svolte dalle amministrazioni centrali e ruolo preminente delle Regioni.

Successivamente la legge 5 Agosto 1978, n.457, ha introdotto il cosiddetto piano decennale per l'edilizia pubblica ed i relativi finanziamenti, definendo anche le caratteristiche degli alloggi (superficie massima di 95 mq. con la possibilità di deroga per l'edilizia sovvenzionata per un numero limitato di alloggi fino a 110 mq.) ed i requisiti dei beneficiari. La legge 17.2.1992, n. 179 ha introdotto interessanti novità rivolte ad incrementare la realizzazione di abitazioni in locazione, ad incentivare il recupero edilizio, a riqualificare il tessuto urbano. Con la legge 4.12.1993, n. 493 sono stati previsti i programmi di recupero Urbano (P.R.U.) rivolti prevalentemente alla realizzazione di interventi, anche per quanto riguarda le opere di urbanizzazione di completamento e di integrazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica.

**Evoluzione
del sistema
normativo**

Ad oggi le Regioni e gli enti locali sono chiamati a determinare le linee di intervento e gli obiettivi di settore, la programmazione delle risorse finanziarie, la gestione e l'attuazione degli interventi, la definizione degli incentivi, la determinazione delle tipologie di intervento anche attraverso programmi integrati, di recupero urbano e di riqualificazione urbana, la fissazione dei criteri per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale destinati all'assistenza abitativa e dei canoni relativi.

Prima del D.Lgs. 112/98 le Regioni, grazie ai fondi prelevanti dalla busta paga dei lavoratori dipendenti e destinati all'edilizia sovvenzionata (fondi GESCAL) e agli stanziamenti sul bilancio statale per l'edilizia agevolata, hanno potuto garantire la programmazione pluriennale di investimenti costanti per la costruzione di case popolari e di alloggi di edilizia agevolata (cooperative divise, indivise e imprese), all'interno di regole stabilite dallo Stato, d'intesa con le Regioni. Con le ultime modifiche legislative mentre è stata riconosciuta una piena titolarità alle Regioni nella definizione delle politiche abitative, sono stati eliminati i finanziamenti nazionali senza prevedere nuovi meccanismi per finanziare l'edilizia residenziale pubblica.

La legge 431/1998, di riforma del regime delle locazioni, ha parzialmente supplito alla mancanza di nuovi finanziamenti per l'edilizia pubblica. Essa introduce per la prima volta in Italia un sussidio diretto alla locazione, istituendo un fondo nazionale, suddiviso prima tra le Regioni e poi tra i Comuni ed erogato alle famiglie in possesso di particolari requisiti, stabiliti a livello nazionale e integrabili a livello locale. I contributi del fondo possono essere utilizzati dai Comuni anche per la costruzione di agenzie per la locazione e per il reperimento, in accordo con le cooperative, di alloggi da offrire in locazione. La legge, che abolisce "l'equo canone", di cui alla legge 392/1978, si propone di aiutare le famiglie escluse dall'edilizia sovvenzionata, ma che si trovano a dovere stipulare contratti di locazione molto onerosi rispetto al reddito familiare percepito.

Questa nuova normativa presenta però alcuni limiti di fondo in quanto non calmieria i canoni di locazione, ma rischia anzi di favorirne l'innalzamento medio; il contributo sostiene economicamente chi ha già un alloggio in locazione e non favorisce l'accesso degli esclusi al mercato dell'affitto; infine non modifica in alcun modo la qualità dell'offerta degli alloggi di locazione nella sua localizzazione territoriale e nelle sue tipologie.

Gli ultimi programmi predisposti e finanziati, ai sensi della legge 21/2001, sono i programmi innovativi in ambito urbano, denominati Contratti di Quartiere II, che prevedono uno stanziamento in Piemonte di circa 117 milioni di euro, di cui circa 76 milioni a carico dello Stato e 41 a carico della Regione. Il 40% delle risorse può essere destinato ad opere di urbanizzazione, mentre la quota restante può finanziare interventi residenziali. La programmazione regionale riprende gli indirizzi comunitari, contenuti nel programma "Urban", e prevede il coinvolgimento degli abitanti e delle imprese residenti

nel quartiere, l'approccio integrato nell'analisi dei problemi da affrontare, l'attenzione alle fasce deboli (disoccupati, anziani, disabili, malati cronici)¹³.

LA PRINCIPALE NORMATIVA IN MATERIA DI CASA

➤ Premessa

Gli argomenti e problematiche trattati nel "Dossier casa" hanno alle spalle una normativa (Leggi, Decreti legge, ecc) che disciplina gli ambiti entro i quali possono e devono agire Istituzioni, Enti, privati cittadini e gli organismi che li rappresentano.

Si distinguono una **normativa Statale** di orientamento ed indirizzo e una **normativa regionale** di applicazione della legge nazionale. La normativa regionale permette una programmazione, pianificazione, distribuzione delle risorse coerenti con le singole realtà territoriali .

Per alcune azioni particolari, quali, ad esempio, la disciplina degli affitti, la legge del Parlamento Italiano rimanda a convenzioni nazionali e accordi locali con le associazioni maggiormente rappresentative dei locatori e dei conduttori.

A maggior chiarimento è ancora opportuno precisare che la normativa sulla casa fa riferimento a due specifici settori di intervento:

- a) normativa che disciplina e regola il settore dell'**edilizia residenziale privata** (rapporti tra proprietari di abitazioni, chiamati "locatori" e i cittadini che affittano suddette abitazioni, chiamati " conduttori").
- b) normativa che disciplina il settore dell'**edilizia residenziale pubblica** (edilizia di proprietà pubblica ad uso prevalentemente abitativo, investimenti, programmazione edilizia, regole e procedure per accedere alle abitazioni).

In questo capitolo vengono sintetizzate le principali norme emanate progressivamente nel tempo ed attualmente vigenti, appartenenti ai due settori richiamati.

Qualora fosse necessario un ulteriore approfondimento il testo integrale è a disposizione presso la segreteria della Caritas, oppure può essere consultato via Internet.

Nel corso del lavoro sono inoltre state citate leggi e decreti il cui contenuto, per la parte di interesse, è sintetizzato direttamente nel testo.

Normativa

¹³ Estratto dalla relazione al Forum Piemonte – Brasile, Torino 22 settembre 2005, Arch. Giuseppina Franzo e Arch. Mario Mana

➤ Normativa che regola il settore dell'edilizia residenziale privata

Legge 09.12.1998 n.431

“Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo”

Capo I

LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO

Ambito di applicazione

tratti di locazione di immobili adibiti ad uso abitativo stipulati o rinnovati successivamente alla data di entrata in vigore della legge.

Questa legge non si applica agli alloggi di edilizia residenziale pubblica per la quale esiste specifica normativa nazionale e regionale, agli alloggi locati con finalità turistiche e agli alloggi locati dall'ente pubblico per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio.

Per la stipula di contratti validi è richiesta la forma scritta.

Modalità di stipula dei contratti

Le parti possono stipulare contratti di locazione di durata non inferiore ai quattro anni.

I contratti sono tacitamente rinnovati per un periodo di ulteriori quattro anni (esclusi i casi di vendita, ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso).

Alla seconda scadenza del contratto, con lettera raccomandata, ciascuna delle parti può attivare il rinnovo a diverse condizioni o rinunciare al medesimo. La parte interpellata deve rispondere con raccomandata entro sessanta giorni in mancanza di risposta o di accordo il contratto si riterrà scaduto.

In presenza di nessun tipo di comunicazione il contratto è tacitamente rinnovato alle medesime condizioni.

Le parti possono farsi assistere dalle specifiche organizzazioni della proprietà e dei conduttori.

In alternativa alle modalità di cui sopra le parti possono stipulare contratti definiti sulla base di appositi accordi tra le organizzazioni della proprietà e dei conduttori.

I Comuni possono favorire la realizzazione degli accordi (es diminuzione ICI ai proprietari che aderiscono, nei limiti della normativa specifica).

Disdetta del contratto da parte del locatore

La legge disciplina i casi nei quali il locatore può avvalersi della facoltà di non rinnovare il contratto alla prima scadenza del medesimo.

La legge disciplina i casi in cui il locatore abbia riacquisito la disponibilità dell'alloggio a seguito di illegittimo esercizio della facoltà di disdetta (risarcimento, ripristino della locazione)

Capo II

CONTRATTI STIPULATI IN BASE AD ACCORDI DEFINITI IN SEDE LOCALE

Al fine di favorire la realizzazione degli accordi definiti in sede locale il Ministro dei lavori pubblici convoca le organizzazioni

Edilizia Residenziale Privata

Legge 431/98

della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentativi a livello nazionale entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge e successivamente ogni tre anni a decorrere della medesima data, al fine di promuovere una convenzione denominata "convenzione nazionale". Suddetti criteri costituiscono la base per la realizzazione degli accordi a livello locale.

Con apposito atto di indirizzo e coordinamento da adottare con decreto del Presidente della Repubblica sono definiti i criteri in materia di determinazione, da parte delle Regioni dei canoni di locazione per gli alloggi di edilizia pubblica residenziale .

Il Decreto del ministro dei lavori pubblici contiene le modalità per la stipula dei contratti di natura transitoria (es contratti di locazione per studenti universitari.

Capo III

ESECUZIONE DEI PROVVEDIMENTI DI RILASCIO DEGLI IMMOBILI ADIBITI AD USO ABITATIVO

Rilascio degli immobili

Alla data di entrata in vigore della legge sono sospesi per un periodo di 180 giorni i provvedimenti di rilascio degli immobili adibiti ad uso locativo per finita locazione

Il locatore e il conduttore di immobili adibiti ad uso abitativo per i quali penda provvedimento esecutivo di rilascio per finita locazione avviano entro i termini di sospensione previsti, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento, anche tramite le rispettive organizzazioni sindacali, trattative per la stipula di un nuovo contratto. Trascorso il termine previsto, in mancanza di accordo tra le parti i conduttori possono chiedere al pretore competente che sia nuovamente fissato il termine di esecuzione; il decreto con cui il pretore fissa nuovamente la data dell'esecuzione vale anche come autorizzazione all'ufficiale giudiziario di servirsi della forza pubblica.

Per i provvedimenti esecutivi di rilascio emessi dopo la data di entrata in vigore della legge, il conduttore può chiedere, una sola volta, che sia nuovamente fissato il giorno dell'esecuzione entro un termine di sei mesi. Avverso il decreto del pretore, il locatore e il conduttore possono proporre opposizione.

Durante i periodi di sospensione i conduttori sono tenuti a corrispondere una somma pari al montare del canone.

Condizione per la messa in esecuzione del provvedimento di rilascio è la dimostrazione che il contratto sia stato regolarmente registrato e che l'immobile sia stato registrato ai fini dell'ICI.

CAPO IV

MISURE DI SOSTEGNO AL MERCATO DELLE LOCAZIONI

Agevolazioni Fiscali

Nei comuni di cui all'art.1 del del D.L n.551/88 il reddito imponibile derivato dai contratti a norma è ulteriormente ridotto del 30%

Per l'attuazione della norma vengono stanziati specifici fondi a decorrere dal 2001, unitamente ad ulteriori agevolazioni.

Fondo Nazionale

Presso il ministero dei lavori pubblici è istituito il Fondo Nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione,

la cui dotazione annua è determinata dalla legge finanziaria. I bandi per la concessione dei contributi integrativi devono essere emessi entro il 30 settembre di ogni anno (comma aggiunto dalla legge 18/12/08)

Le somme assegnate al fondo sono utilizzate per la concessione, ai conduttori aventi i requisiti, di contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione.

I comuni definiscono l'entità e le modalità di erogazione dei contributi.

Osservatorio della condizione abitativa

Presso il Ministero dei lavori pubblici è costituito l'osservatorio della condizione abitativa che effettua la raccolta dei dati nonché il monitoraggio permanente della situazione abitativa.

Patti contrari alla legge

E' nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo di canone superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato.

Finanziamento

all'onere derivate dall'attuazione della legge si provvede a decorrere dall'anno 2000 mediante utilizzo di stanziamenti iscritti nell'ambito dell'unità previsionale di base di parte corrente "Fondo Speciale" dello stato di previsione del Ministero del tesoro, del bilancio e della programmazione allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al ministero dei lavori pubblici, l'accantonamento relativo alla Presidenza del Consiglio e l'accantonamento relativo al ministero di Grazia e Giustizia

* * *

Sintesi delle varie possibilità di locazione a seguito della legge 431/98

La legge 431 elimina di fatto la normativa dell'equo canone e determina quattro possibilità contrattuali:

1 -Contratto completamente libero con unici vincoli la registrazione e la durata di quattro anni rinnovabili per eguale periodo.

2 -Contratto ad affitto concordato che prevede una durata contrattuale di tre anni, prorogabile di due anni, se al termine del triennio non si procede a rinnovo. Il valore e le condizioni contrattuali sono quelle stabilite dagli accordi territoriali.

3-Contratto di affitto transitorio, durata compresa tra sei e trentasei mesi, valore del canone stabilito dagli accordi territoriali.

4-Contratto per gli studenti, possibili in tutte le città sede di università, valore del canone stabilito dagli accordi territoriali..

* * *

Legge Regionale 24 gennaio 2000 n.6

“Dotazione del fondo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione”(modificata da legge regionale n.22 2001)

In applicazione alla legge n.431/98 le per le finalità dell'art.11 della L.431 /98 la Regione Piemonte integra con proprie risorse il fondo per il sostegno all'accesso delle abitazioni in locazione. La Giunta Regionale stabilisce annualmente i criteri per l'accesso ai contributi per il sostegno alla locazione e per la ripartizione delle risorse.

La GR determina annualmente la quota parte delle risorse regionali per l'integrazione del fondo.

All'onere derivante dall'integrazione della dotazione statale si provvede in sede di approvazione dei bilanci di previsione di ogni esercizio finanziario

* * *

Decreto 30 dicembre 2002 pubblicato nel supplemento ordinario n. 59, alla Gazzetta Ufficiale n. 85, del 11 aprile 2003

Convenzione Nazionale

(in attuazione art. 4 e 4 bis Legge 9 dicembre 1998 n.431)

Accordo tra sindacati degli inquilini SUNIA, SICET, UNIAT, Unione Inquilini, ANIA. Feder. Casa e il COORDINAMENTO ROPRIETARI IMMOBILIARI ANPE-Federproprietà, ASSPI, CONFAPPI, UPPI

Nella Convenzione Nazionale vengono definiti i criteri generali per la realizzazione degli accordi, da definire in sede locale. per la stipula dei contratti di locazione agevolati ai sensi dell'art.2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari ai sensi dell'art. 5, commi 1,2,3, della stessa legge.

CAPO I

Criteri generali per la determinazione dei canoni dei contratti di locazione agevolati nella contrattazione territoriale

Gli accordi territoriali stabiliscono le fasce di oscillazione del canone di locazione all'interno delle quali è concordato, tra le parti, il singolo canone.

A seguito delle convocazioni avviate dai comuni singoli o associati le organizzazioni della proprietà e dei conduttori maggiormente rappresentativi a livello locale individuano, dopo aver

acquisito specifiche informazioni, insiemi di aree aventi caratteristiche omogenee per:

- valori di mercato,
- dotazioni infrastrutturali,
- tipologie edilizie.

All'interno di suddette aree possono essere evidenziate zone di particolare pregio o di degrado

Per ogni area ed eventuale zona gli accordi devono prevedere un

L.R. 6/2000**Convenzione Nazionale**

valore minimo ed un valore massimo del canone
Le singole parti, nella definizione del canone effettivo (eventualmente assistite dalle specifiche organizzazioni), tengono inoltre conto di elementi quali: tipologia dell'alloggio;
- stato manutentivo dell'alloggio e dello stabile;
- pertinenze dell'alloggio (posto auto, cantina, ecc.)
- presenza di spazi comuni (cortili, aree verdi ecc.).
- dotazione di servizi tecnici (ascensore tipologia di riscaldamento, ecc)

Sono previsti inoltre specifici accordi integrativi per le proprietà appartenenti al patrimonio immobiliare di Casse, Istituti di Credito, Fondazioni ecc.

Gli accordi territoriali possono stabilire durate contrattuali superiori a quella minima fissata dalla legge 431, prevedendo le relative misure di aumento dei valori all'interno delle fasce. Le suddette disposizioni si applicano a tutti i comuni compresi quelli del D.L. n.551/1988.

CAPO II

Criteria per la definizione dei canoni dei contratti di locazione di natura transitoria e durata degli stessi.

I contratti di natura transitoria di cui all'art.5 l.431, hanno durata non inferiore ad un mese e non superiore a diciotto mesi e sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e/o conduttori per fattispecie da individuarsi nella contrattazione territoriale tra organizzazioni sindacali e della proprietà edilizia maggiormente rappresentative.

L'articolo prevede tipologie di contratti specifici per il patrimonio immobiliare di compagnie assicurative, Istituti di Credito, enti previdenziali pubblici e per le proprietà individuali.

Questi contratti prevedono un clausola che individua l'esigenza transitoria del locatore e del conduttore i quali dovranno confermare il verificarsi della stessa con lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine stabilito nel con.

L'esigenza transitoria del conduttore deve essere provata con apposita documentazione da allegare al contratto..

I canoni dei contratti transitori sono definiti dalle parti all'interno dei valori minimi e massimi stabiliti per le fasce di oscillazione persone omogenee nelle undici aree metropolitane, comuni confinanti e comuni capoluogo di provincia e secondo gli accordi territoriali

CAPO III

Criteria per la definizione dei canoni dei contratti per gli studenti universitari e durata degli stessi

Nei comuni sede di corsi universitari distaccati e di specializzazione, nonché nei comuni limitrofi, gli accordi territoriali devono prevedere particolari contratti tipo per soddisfare le esigenze degli studenti universitari fuori sede.

Questa tipologia contrattuale può essere utilizzata qualora l'inquilino sia iscritto ad un corso di laurea in un comune diverso da quello di residenza.

Questi contratti hanno durata da sei mesi a tre anni e possono essere sottoscritti dal singolo o da un gruppo di studenti fuori sede

Gli accordi territoriali individuano i valori minimi e massimi esprimendoli in euro/mq, negli accordi possono essere previste particolari clausole per la presenza di mobili, manutenzione ordinaria e straordinaria, delle modalità di rilascio.

CAPO IV

Tabelle oneri accessori

Sono adottate tabelle per gli oneri accessori

CAPO V

Agevolazioni fiscali

la convenzione nazionale prevede che ai contratti stipulati o rinnovati ai sensi della legge 431/98, della Convenzione Nazionale e degli accordi definiti in sede locale si applichi la seguente disciplina fiscale:

- il reddito imponibile dei fabbricati, determinato ai sensi del Testo Unico delle imposte sui redditi, è ridotto del 30% a condizione che nella dichiarazione dei redditi annuale vengano registrati gli estremi del contratto di locazione;
- Ai conduttori titolari dei contratti di locazione di unità immobiliari adibite ad abitazione principale spetta una detrazione determinata in:
 - a) 495 euro,80 se il reddito complessivo non supera Euro 15.493,71;
 - b) 247 euro se il reddito complessivo non supera Euro 30.987,41.

Per tutti i contratti di cui al decreto è prevista la costituzione di commissioni di conciliazione

L'adozione dei contratti agevolati diventa obbligatoria a far tempo dalla definizione degli accordi territoriali.

* * *

Accordo Territoriale per il territorio del Comune di Asti in attuazione della legge 9 dicembre 1988, n.431 e del decreto 30 dicembre 2002 pubblicato sulla G.U.F. 11.04.2002.

L'Accordo Territoriale astigiano è stato siglato fra le organizzazioni dei Conduttori (SUNIA, SICET, UNIAT e le organizzazioni dei proprietari di casa (CONFEDILIZIA- APPE, UPPI, CONFAPPI, UPPC) esso riguarda i Contratti Agevolati, Contratti Transitori, Contratti per Studenti Universitari.

Contratti Agevolati (ex art.2, comma 3, . 431/98 e art.1, D.M.30.12.2002)

L'ambito dell'accordo è costituito dal territorio del comune di Asti che è stato suddiviso in aree omogenee, all'interno delle quali non sono state individuate aree di particolare pregio e/o di particolare degrado, i loro confini sono delimitati dal n° di foglio catastale, per ogni area è stata individuata una autonoma scheda riportante l'indicazione del n° di foglio catastale identificativo degli immobili rientranti in tale area, per tali aree sono state definite le fasce di oscillazione dei canoni (le schede

**Accordo
Territoriale
Comune di
Asti**

indicanti aree e fascia di oscillazione del canone sono indicate negli allegati B/1, B/2, B/3, B/4, B/5 e B PREMESSA (ciascun sotto-allegato è quindi indicatore di una fascia di canone)

Per gli alloggi completamente arredati il canone può essere incrementato del 10%

Il canone sarà aggiornato annualmente in una misura non superiore al 75% della variazione ISTAT.

L'Accordo territoriale indica come vengono conteggiate ai fini del calcolo della superficie le singole parti dell'unità immobiliare. Ove le parti concordassero una durata superiore ai tre anni le fasce di oscillazione del canone subiranno, nei valori massimi un aumento, a valere per tutta la durata contrattuale, nella misura di:

- 3% per i contratti della durata di quattro anni
- 7% " " di cinque anni
- 12% " " di sei o più anni

Contratti Transitori (ex art.5, comma1 l.431/98, e art.2 D.M. 30.12.2002)

Le parti concordano che il canone dei contratti in epigrafe sarà conteggiato in forma analoga ai contratti agevolati con un incremento massimo del 10%

Per gli alloggi completamente arredati i valori massimi possono subire un ulteriore aumento del 10%

E' previsto un incremento annuo nella misura della variazione del codice ISTAT

Sono previste fattispecie dei contratti transitori per esigenze dei proprietari legate alla esigenza del proprietario di adibire l'immobile entro 18 mesi ad abitazione propria, dei figli, dei genitori.

Sono indicate fattispecie di contratti transitori per esigenze del proprietario

Contratti per studenti universitari

Le parti concordano che relativamente il canone dei contratti in epigrafe sarà conteggiato in forma analoga ai contratti agevolati con un incremento massimo del 10%, per gli alloggi completamente arredati è possibile un ulteriore aumento del 10%.

Il canone sarà aggiornato annualmente nella misura del 75% della variazione ISTAT.

Schede relative al valore per metro quadro-anno concordato per le sei zone individuate.

Le schede per ogni zona indicano i valori minimi e i valori massimi classificando le unità immobiliari in unità immobiliari di dotazioni essenziali * (una stella), unità immobiliari di medie dotazioni ** (due stelle), unità immobiliari di particolari dotazioni *** (tre stelle).

Di seguito si indicano in sintesi i valori minimi e massimi per le varie tipologie previste, allegato per allegato.

Allegato B1, area Centro Storico

Unità immobiliari * da Euro 21.000 a 64.000 metro quadro - anno

**Schede valore
metro quadro
-anno**

Unità immobiliari ** da Euro 24.000 a 66.000 metro quadro-anno

Unità immobiliare *** da Euro 26.000 a 68.000 metro quadro-anno

Allegato B2 Area Residenziale di maggior pregio

Unità immobiliari * da Euro 31.000 a 63.000 metro quadro-anno

Unità immobiliari ** da Euro 33.000 a 65.000 metro quadro - anno

Unità immobiliari *** da Euro 36.000 a 68.000 metro quadro - anno

Allegato B3 Area zone semi periferiche

Unità immobiliari* da Euro 22.000 a 56.000 metro quadro - anno

Unità immobiliari** da Euro 25.000 a 58.000 metro quadro-anno

Unità immobiliari *** da Euro 27.000 a 62.000 metro quadro-anno

Allegato B4 Area zone periferiche e frazionali

Unità immobiliari* da Euro 16.000 a 46.000 metro quadro-anno

Unità immobiliari ** da Euro 22.000 a 51.000 metro quadro anno

Unità immobiliari *** da Euro 25.000 a 56.000 metro quadro anno

Allegato B5 Area zona residenziale di pregio decentrata " la Giardina"

Unità immobiliari * da Euro 37.000 a 62.000 metro quadro-anno

Unità immobiliari ** da Euro 41.000 a 65.000 metro quadro anno

Unità immobiliari *** da Euro 43.000 a 73.000 metro quadro - anno

➡ Normativa che regola l'edilizia residenziale pubblica

L'edilizia residenziale pubblica, come già accennato nel paragrafo introduttivo del presente capitolo, fatte salve le regole di carattere generale, che sono di competenza dello Stato, è materia disciplinata dalla Regione, questo per effetto del D.P.R. 616, nell'ambito del trasferimento dei poteri dalla Stato alle regioni, ai fini della gestione unitaria delle risorse.

Recentemente con Legge n.3, pubblicata sul B.U.R. Del 17.02.2010, il Consiglio Regionale, per quanto riguarda le assegnazione degli alloggi e la determinazione dei canoni, ha riorganizzato e disciplinato il sistema dell'intervento pubblico nel settore dell'edilizia residenziale pubblica. Sono state pertanto abrogate le norme emanate nel corso degli anni precedenti sulla materia; questa operazione ha consentito di affrontare,

**Edilizia
Residenziale
Pubblica**

legislativamente, alcune problematiche quali, ad esempio, l'emergenza abitativa.

La legge rinvia a successivi provvedimenti i regolamenti attuativi citati nel testo.

Legge regionale 17 febbraio 2010, n.3

Capo I

Disposizioni generali

Artt. 1,2

Definiscono l'ambito di applicazione della legge, precisando quali sono gli alloggi sociali che possono essere oggetto delle procedure di assegnazione e a quali alloggi sociali non si applicano le procedure.

Capo II

Modalità di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale e calcolo del canone di locazione

Art.3

Definisce i requisiti per conseguire l'assegnazione di un alloggio di edilizia sociale, requisiti che devono essere posseduti alla data di approvazione del bando, lo stesso articolo prevede che ogni due anni gli enti gestori procedano alla verifica della permanenza dei requisiti per la permanenza nell'alloggio.

Art.4

Definisce da quanto tempo i membri del nucleo devono essere iscritti nella famiglia anagrafica e le relative eccezioni.

Art.5

Precisa che l'assegnazione degli alloggi di edilizia sociale è di competenza del comune in cui gli alloggi sono situati e che avviene a seguito di bandi di concorso finalizzati alla formazione di graduatorie comunali

Ai fini dell'emissione dei bandi il territorio regionale è stato suddiviso in ambiti territoriali che vengono indicati nell'allegato "A" della legge.

Il bando è emesso dal comune con cadenza temporale e, comunque, almeno ogni quattro anni.

La graduatoria ha validità a decorrere dal giorno successivo alla sua applicazione all'albo pretorio del comune che ha emesso il bando.

La giunta regionale entro centoventi giorni dalla approvazione della legge 3/2010 definisce il regolamento del bando di concorso che deve contenere:

- modalità e tempi di pubblicazione del bando ai fini di darne informazione a tutti i cittadini
- contenuti del bando di concorso, ambiti territoriali di competenza, requisiti per la partecipazione, -modalità e tempi di presentazione delle domande
- modalità di formazione delle graduatorie

L'emissione dei bandi e le funzioni esecutive concernenti l'assegnazione possono essere delegati dai comuni alle ATC.

Art. 7

Precisa che la graduatoria è formata da una commissione di nomina regionale istituita presso l'ATC competente per territorio.

L.R. 3/10

Stabilisce le competenze della Commissione (verifica del possesso dei requisiti da parte dei richiedenti e attribuzione del punteggio sulla base dei documenti richiesti dal bando di concorso).

Definisce la composizione della commissione.

Stabilisce che la commissione dura in carica cinque anni

Art 8

Stabilisce che, al fine della formazione delle graduatorie, la Giunta regionale, sentite le organizzazioni sindacali dell'inquilinato e confederali ed acquisito il parere della competente Commissione Consiliare, con il regolamento dei punteggi da approvare entro centoventi giorni dall'entrata in vigore della legge 3/2010, stabilisce i punteggi da attribuire ai richiedenti in relazione alle condizioni economiche ed abitative.

Art.9

Stabilisce che le Commissioni preposte alla formazione delle graduatorie e/o gli enti preposti alla assegnazione degli alloggi, possono, in qualsiasi momento, far espletare controlli volti ad accertare l'esistenza dei requisiti dandone comunicazione all'interessato; in pendenza di tali accertamenti i richiedenti sono comunque collocati in graduatoria, dopo le verifiche la loro posizione in graduatoria può essere modificata.

Art.10

Stabilisce che i comuni sono autorizzati ad assegnare una aliquota, non eccedente il 25%, degli alloggi che si rendono disponibili su base annua al di fuori delle graduatorie di cui all'art.5. Per far fronte alle situazioni di emergenza abitativa; i comuni ad alta tensione abitativa sono autorizzati ad assegnare un'ulteriore aliquota, non eccedente il 25%, degli alloggi che si rendono disponibili, su base annua, di cui almeno la metà per far fronte alla sistemazione di nuclei familiari soggetti a sfratto esecutivo; per le suddette assegnazioni devono comunque sussistere i requisiti di cui all'art.3. In caso di condizioni di particolare urgenza, il Comune procede anche in assenza dei requisiti di cui all'art.3.

In caso di calamità naturale, riconosciuta e dichiarata nelle forme di legge, il comune può utilizzare alloggi di edilizia sociale per la sistemazione di nuclei che, a seguito della calamità stessa, non possono risiedere nell'abitazione, a qualsiasi titolo, condotta.

Art.11

Stabilisce le modalità con cui le forze dell'ordine e i vigili del fuoco possono partecipare ai bandi di cui sopra.

Art.12

Stabilisce che all'assegnazione degli alloggi di edilizia sociale provvede il comune nel cui territorio gli alloggi sono situati.

La Giunta regionale, sentite le associazioni sindacali dell'inquilinato, definisce le modalità di comunicazione dell'avvenuta assegnazione e di stipula della convenzione.

La convenzione ha durata quadriennale ed è tacitamente rinnovata al perdurare dei requisiti di permanenza.

Art.13

Stabilisce le modalità di successione nella domanda e nell'assegnazione.

Art.14

Stabilisce i casi in cui si può determinare la possibilità di cambio di alloggio.

La Giunta regionale sentite le organizzazioni sindacali dell'inquilinato, entro centoventi giorni dalla entrata in vigore della Legge 3, definirà il regolamento dei cambi di alloggio.

Art.15

Definisce i casi in cui il richiedente può essere escluso dalla graduatoria.

Art.16

Stabilisce i casi in cui può essere annullata l'assegnazione.

Art.17

Stabilisce i casi in cui l'assegnatario decade dal titolo a mantenere l'alloggio condotto in locazione successivamente alla stipula della convenzione.

Art.18

Stabilisce i casi in cui è rescissa la convenzione di locazione.

Art.19

Precisa che il canone di locazione è diretto a compensare i costi generali di amministrazione, manutenzione ordinaria e fiscali sostenuti per la gestione degli immobili, nonché a consentire il recupero di una parte delle risorse impiegate per la realizzazione degli stessi, da destinare a fini di reinvestimento. Per ciascun alloggio è definito un canone base dato dal prodotto della superficie utile per il valore base; il valore base è dato dal prodotto del costo base di costruzione per le variabili oggettive previste con il regolamento dei canoni di locazione che il Consiglio deve approvare entro centottanta giorni dalla legge 3.

Art. 20

Stabilisce che permane il fondo sociale per la corresponsione dei contributi agli assegnatari che non sono in grado di provvedere al canone di locazione.

Art. 21

Prevede la riserva di alloggi per l'accompagnamento sociale, la custodia sociale la mediazione dei conflitti al fine di favorire processi di inclusione e coesione sociale, tutelare le persone non autosufficienti, le attribuzioni di tali alloggi avverranno dietro a presentazione di specifici progetti da parte degli enti locali, le risorse saranno trasferite dalla regione agli enti locali.

Art.22

La Regione con apposito regolamento, sentite le organizzazioni sindacali, approva specifico regolamento per le modalità di autogestione da parte degli assegnatari dei servizi accessori e degli spazi comuni.

Art.23

Vengono individuate le modalità per consentire e agevolare il corretto pagamento delle spese condominiali attraverso meccanismi di telelettura.

Art.24

Precisa le modalità della amministrazione degli alloggi condominiali.

Art.25

Indica come può realizzarsi l'ospitalità ,presso gli alloggi di edilizia sociale, di persone non facenti parte del nucleo familiare.

Art.26

Precisa come può avvenire la regolarizzazione del rapporto locativo nei confronti di coloro che usufruiscono di una assegnazione temporanea.

Art.27

Precisa che i procedimenti di decadenza in essere al momento dell'entrata in vigore della Legge 3/10 sono sospesi in attesa dell'adozione dei regolamenti attuativi della medesima.

CAPO III

Ordinamento agli enti operanti in materia di edilizia sociale

Art.28

Precisa la natura giuridica delle ATC come enti attuatori e gestori del patrimonio di edilizia sociale.

Art.29

Precisa le diverse competenze delle ATC

Art.30

precisa che ogni ATC deve essere dotata di Statuto in conformità con lo schema tipo approvato con delibera regionale

Art.31

precisa che sono organi delle ATC il Presidente, il Consiglio di Amministrazione e il Collegio Sindacale e ne definisce le competenze e le modalità di nomina.

Art.32

Precisa che il direttore generale dell' ATC è nominato dal Consiglio di Amministrazione e ne specifica durata in carica e competenze.

Precisa le competenze del collegio sindacale

Art.33

Aspettative e permessi degli amministratori delle ATC

Art.34

Trattamento economico degli organi e del Direttore generale delle ATC

Art.35

Stato giuridico e trattamento economico del personale delle ATC

Art.36

Bilanci

Art.37

Disavanzi

Art.38

Controllo sugli atti delle ATC

Art.39

Verifiche dei programmi di intervento di edilizia sociale

Art.40

Controllo sui programmi costruttivi

Art.41

Potere sostitutivo della regione

Art.42

Scioglimento degli organi di amministrazione

Art.43

Disposizioni in materia di responsabilità

Art.44

Commissione utenza

CAPO IV

Alienazione degli alloggi di edilizia residenziale

Art.45

Piano di vendita

Art.46

Vendita con la formula del riscatto o mutuo sociale

Art.47

requisiti per l'acquisto

Art.48

determinazione del prezzo di vendita

Art.49

Limiti al trasferimento di proprietà

Art.50

Alienazione di unità ad uso non abitativo

Art.51

gestione e reimpiego dei proventi

Art.52

Piani di vendita e diritti maturati

Art.53

Alienazione di alloggi non assegnabili

CAPO V

Norme transitorie e finali

CAPO VI

Norme finanziarie

CAPO VII

Abrogazioni

Art.58

sono abrogate le disposizioni regionali:

L.R. n.11/1993

L.R. n.8/994

L.R. n.46/95

L.R. n.51/96

L.R. n.5/98

L.R. n.22/01

L.R. n.28/06

Art. n.17 L.R.28



GLOSSARIO

A.T.C.: è l'agenzia territoriale per la casa.

ABITAZIONE: è lo spazio organizzato, situato in un edificio o parte di esso, nel quale l'individuo o la famiglia organizzano le proprie attività, elaborano i propri stili di vita, esplicano le proprie funzioni quotidiane.

ACCORDO TERRITORIALE: è siglato (con mediazione del comune) tra le organizzazioni che rappresentano i conduttori e le organizzazioni dei proprietari di casa ed è finalizzato a stabilire un canone di locazione mensile adeguato sulla base di aree omogenee.

AGEVOLAZIONE FISCALE: le A.F. spettano al locatore che abbia stipulato un contratto di locazione regolarmente registrato (ex. legge 431.98 e accordi territoriali) e consistono in una riduzione del reddito imponibile ai fini del pagamento delle tasse.

ASSESSORATO POLITICHE TERRITORIALI (urbanistica, pianificazione territoriale, edilizia residenziale), **BENI AMBIENTALI:** è l'assessorato dalla regione Piemonte, preposto all'attuazione delle politiche pubbliche sulla casa e alla gestione delle varie attività ad esse commesse.

ASSOCIAZIONI PROPRIETARI: sono diverse sigle di rappresentanza dei proprietari di case e si occupano di consulenze nei rapporti tra proprietari di casa ed i loro inquilini.

ASSOCIAZIONI VOLONTARIATO: è un gruppo di più persone che persegue un obiettivo comune senza fine di lucro.

BANDO: nell'accezione specifica il termine si riferisce alle modalità attraverso le quali viene comunicato alla cittadinanza che vi è la possibilità di concorrere per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica. Il bando viene emanato dall'ente legittimato all'emissione (comune, consorzio, ATC) con cadenza biennale. Esso è pubblicato mediante l'affissione di manifesti, per almeno 15 giorni utili, presso l'albo pretorio dei comuni compresi nell'ambito territoriale del bando e presso la sede dell' ATC competente. Il bando deve tra l'altro contenere i requisiti per potervi partecipare, i documenti da allegare alla domanda, le modalità di attribuzione del punteggio.

CANONE: cifra espressa in Euro che deve versare mensilmente il conduttore al locatore, esso deve corrispondere a quanto indicato nel contratto di locazione. Può essere stipulato secondo gli accordi territoriali o essere "libero".

CARTOLARIZZAZIONE: è il fenomeno-azione che ha come fine ultimo la cessione di immobili di proprietà pubblica a privati cittadini che li acquisiscono a prezzi predefiniti.

CONDUTTORE: è la persona che affitta un alloggio da un proprietario (locatore) di casa privata.

CONTRATTO: è l'atto scritto e registrato con il quale un locatore stipula un accordo con un conduttore, nel quale si definisce il canone di locazione, esso può essere: contratto **agevolato**, **transitorio**, **per studenti universitari** se stipulato in base agli accordi territoriali (ex legge 431/98), contratto **libero** se stipulato sulla base di un accordo privato tra conduttore e locatore.

CONTRIBUTI PER IL SOSTEGNO ALLA LOCAZIONE: sono concessi dalla Regione per il tramite dei comuni, ai conduttori in possesso dei requisiti. Questi contributi rappresentano la modalità con la quale si accede al "Fondo Nazionale per il sostegno della locazione".

CONVENZIONE DI ASSEGNAZIONE: è la stipula tra l'assegnatario e l'ente gestore prima della consegna dell'alloggio di edilizia residenziale pubblica.

CONVENZIONE NAZIONALE: è l'accordo stipulato tra ministro dei lavori pubblici, le organizzazioni che rappresentano i conduttori e le organizzazioni della proprietà edilizia maggiormente rappresentativi a livello nazionale con la quale sono stati fissati i criteri per la determinazione dei canoni di locazione da adottare a livello di accordi territoriali.

DISAGIO ABITATIVO: significa non disporre di un abitazione, perdere improvvisamente la capacità di pagare un affitto o un mutuo, abitare in uno spazio organizzato non adeguato alle proprie esigenze.

DISCIPLINA LOCAZIONE: è l'insieme delle leggi e degli accordi regionali, nazionali e territoriali che regolamentano i rapporti tra conduttore e locatore.

DISDETTA CONTRATTO: è l'interruzione formale del rapporto di locazione

DOMANDA ABITATIVA: l'insieme delle richieste di locazione presentate in un determinato territorio.

EDILIZIA AGEVOLATA: è realizzata dai privati o dalle cooperative edilizie che fruiscono di credito agevolato, di contributi pubblici o di contributi in conto capitale e di esenzioni fiscali.

EDILIZIA RESIDENZIALE PRIVATA: consiste nell'insieme delle abitazioni costruite e/o acquistate con spese totalmente a carico di privati cittadini.

EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA: è la disciplina che persegue il fine pubblico di assicurare ai cittadini, con livelli di reddito modesto, un'abitazione a condizione di favore rispetto a quelle di mercato.

EQUO CANONE: è l'espressione, superata dalla legge 431/98, con la quale si indicava l'ancoramento del canone alle qualità delle case con riferimento alle condizioni socio-economiche delle famiglie italiane.

ESECUZIONE PROVVEDIMENTO: è l'azione concreta dell'autorità giudiziaria, che si avvale dell'intervento delle forze dell'ordine, con la quale il locatore viene costretto a lasciare l'immobile.

FONDO PER IL SOSTEGNO DELLE ABITAZIONI IN LOCAZIONE: è un fondo finanziato in parte dallo Stato e in parte dalla Regione. La Regione, annualmente, indica agli organismi competenti le procedure per la gestione del fondo.

FONDO SOCIALE: è destinato agli assegnatari di edilizia residenziale convenzionata, il fondo è istituito in ambito regionale, i comuni provvedono all'istruttoria delle pratiche avvalendosi, per l'individuazione dei beneficiari delle ATC .

GRADUATORIA PROVVISORIA E DEFINITIVA: il termine graduatoria viene utilizzato in più discipline, nell'accezione specifica, il termine si riferisce all'esito finale dei bandi di concorso per l'assegnazione di alloggi realizzati, acquistati, recuperati da Enti Pubblici a totale carico o con il concorso o contributo della Regione dello Stato per le finalità dell'edilizia residenziale pubblica. La graduatoria viene redatta prendendo in considerazione tutte le domande aventi i requisiti previsti dal bando a ognuna delle quali viene attribuito specifico punteggio. La graduatoria, predisposta da una specifica commissione appositamente nominata dalla Regione indica il punteggio conseguito da ciascun concorrente; i nominativi dei concorrenti e il relativo punteggio sono indicati in ordine decrescente partendo dal punteggio massimo conseguito. La graduatoria provvisoria indica anche i tempi e i modi per farvi opposizione e deve essere pubblicata entro 15 giorni dalla sua formazione, sull'albo pretorio dei comuni nel cui ambito territoriale si trovano gli alloggi e presso l'ATC competente. La graduatoria definitiva viene formulata dalla commissione esaurito l'esame delle opposizioni ed è pubblicata con le stesse modalità della graduatoria provvisoria.

IPOTECA IMMOBILIARE: viene contrattata con la banca a garanzia del mutuo, di norma si riferisce all'immobile in acquisto.

ISTAT: è l'Istituto Nazionale di Statistica.

LOCATORE: è la persona proprietaria di un alloggio che lo affitta ad un privato (conduttore).

LOCAZIONE: relazione che intercorre tra locatore e proprietario.

MANUTENZIONE ORDINARIA – STRAORDINARIA: è l'insieme degli interventi più o meno complessi per l'adeguamento e/o la messa a norma dei vari impianti o strutture di una abitazione, necessari a seguito di usura o rinnovo per ammodernamento; gli accordi territoriali stabiliscono quali sono a carico del conduttore e quali a carico del locatore.

MERCATO IMMOBILIARE: è la compravendita di immobili che tiene conto di quotazioni legate a fattori molteplici (economici, zona, caratteristiche edili)

MUTUI EDILIZI (INDICIZZATI-AGEVOLATI): sono offerti dagli istituti di credito fondiario ed edilizio, hanno durata sino a venticinque anni, prevedono rate di ammortamento a carico dei mutuatari comprensive di capitale ed interessi, sia costanti sia variabili nel tempo.

OFFERTA ABITATIVA: è l'insieme delle offerte di locazione presentate in un determinato territorio da parte dei proprietari di alloggio.

ONERI ACCESSORI: sono le spese aggiuntive a quelle di locazione e fanno parte delle attività di gestione di un immobile (ascensore, amministrazione, pulizia parti comuni, ecc) possono essere a carico del conduttore o del locatore.

ONERI URBANIZZAZIONE: sono i costi sostenuti dal servizio pubblico preposto, per collegare un'abitazione a determinati servizi (fognature, acqua, luce, gas), gli stessi devono essere pagati dal proprietario di casa all'ente medesimo.

OPPOSIZIONE: si dice dell'azione tesa a contrastare uno sfratto.

PIANO CASA: è stato previsto per la prima volta dalla L. n.457/78, in esso è stato previsto un piano nazionale decennale di edilizia residenziale pubblica relativo a edilizia sovvenzionata, agevolata, convenzionata e riqualificazione urbana.

PIANO DI ZONA (PdZ): è uno strumento di programmazione al quale partecipano tutte le istituzioni di un determinato territorio; il piano indica le azioni per lo sviluppo dei servizi sociali.

PROVVEDIMENTO ESECUTIVO DI RILASCIO: è l'ingiunzione, con termine, dato dall'autorità giudiziaria, con la quale si ingiunge ad un locatore di lasciare l'alloggio.

RILASCIO DEGLI IMMOBILI: può avvenire per finita locazione, cioè quando sono scaduti i tempi previsti del contratto e lo stesso non è stato rinnovato; per morosità, cioè quando il conduttore non ha rispettato i termini del contratto, in questo caso interviene lo sfratto disposto dall'autorità giudiziaria.

RINNOVO CONTRATTO: procedura formale attraverso la quale le parti concordano di proseguire un contratto di affitto.

RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA URBANA: è l'azione rivolta al recupero delle parti più degradate della città attraverso la definizione di programmi tesi, nel quadro di politiche urbanistiche avanzate, a facilitare modelli di vita urbana che siano strumento di socializzazione e integrazione.

SFRATTO: è il provvedimento giudiziario con il quale il tribunale ingiunge ad un locatore il rilascio di un immobile.

SINDACATI INQUILINI: sono sezioni interne ai sindacati confederali che svolgono attività inerenti i problemi della casa mediante l'apertura di uno specifico sportello.

STIPULA CONTRATTO: è la ratificazione formale dell'accordo di locazione tra conduttore e locatore.