



CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO

IX LEGISLATURA

167ª Seduta pubblica – Mercoledì 10 luglio 2013

Deliberazione n. 55

OGGETTO: PIANO STRATEGICO DELLE POLITICHE DELLA CASA NEL VENETO.
(Proposta di deliberazione amministrativa n. 69)

IL CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO

VISTA la proposta formulata con deliberazione della Giunta regionale n. 6/CR del 21 gennaio 2013 con la quale è stato trasmesso al Consiglio regionale per l'approvazione il provvedimento "Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto";

VISTO il parere favorevole espresso a maggioranza dalla Seconda Commissione consiliare nella seduta del 3 luglio 2013;

UDITA la relazione della Seconda Commissione consiliare, relatore il Presidente della stessa, consigliere *Andrea BASSI*;

UDITA la relazione di minoranza della Seconda Commissione consiliare, relatore il Vicepresidente della stessa, consigliere *Bruno PIGOZZO*;

VISTO l'articolo 33 dello Statuto del Veneto;

VISTO l'articolo 6 della legge regionale 18 marzo 2011, n. 7;

VISTO l'articolo 65 della legge regionale 13 aprile 2001 n. 11;

VISTO l'articolo 1, comma 2 del decreto legge 10 ottobre 2012, n. 174, convertito in legge, con modificazioni, dall'articolo 1, comma 1 della legge 7 dicembre 2012, n. 213;

con votazione palese,

DELIBERA

1) di approvare il "Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto" così come risulta dall'Allegato A, che fa parte integrante della presente deliberazione;

2) di disporre la pubblicazione della presente deliberazione nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto (BURVET) ai sensi della legge regionale 27 dicembre 2011, n. 29.

Assegnati	n. 60
Presenti-votanti	n. 48
Voti favorevoli	n. 30
Voti contrari	n. 17
Astenuti	n. 1

IL CONSIGLIERE-SEGRETARIO
f.to Moreno Teso

IL PRESIDENTE
f.to Clodovaldo Ruffato



CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO

IX LEGISLATURA

*ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE CONSILIARE N. 55 DEL 10 LUGLIO 2013
RELATIVA A:*

PIANO STRATEGICO DELLE POLITICHE DELLA CASA NEL VENETO.

ALLEGATO A

**PIANO STRATEGICO
DELLE POLITICHE DELLA CASA
NEL VENETO
2013 - 2020**

Assessorato ai Lavori Pubblici, all'Energia, alla Polizia Locale e alla Sicurezza
Segreteria regionale per l'Ambiente
Commissario straordinario ai Lavori Pubblici
Unità di Progetto Edilizia Abitativa

INDICE

1. L'ATTIVITÀ REGIONALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.....	4
1.1. PREMESSA.....	4
1.2. I PROGRAMMI AVVIATI E REALIZZATI NEL PERIODO 2006-2012	4
<u>1.2.1. Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2007-2009</u>	<u>4</u>
A) <i>Edilizia residenziale agevolata – cooperative edilizie, imprese di costruzione, ATER.....</i>	5
B) <i>Edilizia residenziale sovvenzionata – ATER.....</i>	5
C) <i>Edilizia residenziale sovvenzionata – ESU</i>	5
<u>1.2.2. Programmi diretti ai cittadini veneti.....</u>	<u>6</u>
A) <i>Contributi sui mutui</i>	6
B) <i>Contributi per il pagamento degli affitti</i>	6
<u>1.2.3. Misure urgenti per far fronte all'emergenza abitativa</u>	<u>7</u>
A) <i>Recupero alloggi sfitti</i>	7
B) <i>Fondo di Dotazione e Nuovo Fondo di Dotazione.....</i>	7
<u>1.2.4. Fondo Immobiliare Etico “Veneto Casa”.....</u>	<u>7</u>
<u>1.2.5. Programmi innovativi in ambito urbano.....</u>	<u>8</u>
A) <i>Contratti di Quartiere II.....</i>	8
B) <i>Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000.....</i>	9
C) <i>Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile.....</i>	9
<u>1.2.6. Accordi di Programma: Via Anelli a Padova, Vaschette a Marghera (VE) e Borgo Nuovo a Verona</u>	<u>9</u>
A) <i>Il complesso “Serenissima” - Via Anelli a Padova.....</i>	10
B) <i>Le “Vaschette” a Marghera (VE).....</i>	10
C) <i>La “Nave” in Borgo Nuovo a Verona.....</i>	10
<u>1.2.7. Il Piano nazionale di edilizia abitativa (PNEA)</u>	<u>10</u>
1. <i>linea d'intervento b).....</i>	12
2. <i>linea d'intervento d).....</i>	13
3. <i>linea d'intervento e).....</i>	13
1.3. CONCLUSIONI.....	15
2. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP).....	19
2.1. LE COMPETENZE STATO/REGIONI NELLA MATERIA.....	19
2.2. IL QUADRO NORMATIVO REGIONALE.....	20
2.3. I SERVIZI DI INTERESSE ECONOMICO GENERALE (SIEG): LA DEFINIZIONE DI ALLOGGIO SOCIALE	21
<u>2.3.1. L'alloggio sociale: il decreto ministeriale 22 aprile 2008</u>	<u>22</u>
<u>2.3.2. La decisione della Commissione europea 2012/21/UE del 20 dicembre 2011</u>	<u>24</u>
2.4. CONCLUSIONI.....	25
3. LA CRISI DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI E L'EVOLUZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE ABITATIVO IN VENETO	26
3.1. LA DIMENSIONE DELLA CRISI ATTUALE.....	26
3.2. SCENARIO DI MERCATO: 2011 – 2015	27
3.3. L'ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO IN ITALIA: PERIODO 2006 – 2011	29
3.4. L'ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO IN VENETO: PERIODO 2006 – 2011	30
<u>3.4.1. I volumi delle compravendite in Veneto nel 2011</u>	<u>30</u>
<u>3.4.2. Le quotazioni sulle compravendite in Veneto nel 2011</u>	<u>32</u>

3.4.3.	<u>Le dimensioni delle abitazioni compravendute in Veneto nel 2011</u>	32
3.5.	LA RIDUZIONE DELLA COSTRUZIONE DI NUOVE ABITAZIONI IN VENETO.....	32
3.6.	LA DIFFICOLTÀ DI ACCESSO AL CREDITO BANCARIO	33
3.7.	CONCLUSIONI.....	33
4.	IL SISTEMA REGIONALE VENETO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA.....	35
4.1.	L'OSSERVATORIO REGIONALE SULLA CASA	35
4.1.1.	<u>Le unità immobiliari di ERP – sovvenzionata di proprietà dei Comuni</u>	36
4.1.2.	<u>Le unità immobiliari di proprietà delle ATER e gestite per gli altri enti</u>	37
A)	<i>L'offerta di alloggi di edilizia sovvenzionata gestiti dalle ATER.....</i>	38
B)	<i>Gli inquilini</i>	42
4.1.3.	<u>La domanda di alloggi di edilizia residenziale pubblica</u>	42
A)	<i>La domanda di alloggi di edilizia sovvenzionata 2010-2011.....</i>	43
B)	<i>L'evoluzione della domanda di alloggi pubblici dal 2001 ad oggi.....</i>	43
C)	<i>Il fabbisogno di ERP nei comuni capoluogo e ad alta tensione abitativa</i>	44
D)	<i>L'edilizia sovvenzionata ed i cittadini stranieri.....</i>	47
4.2.	IL SOCIAL HOUSING	48
4.3.	CONCLUSIONI.....	49
5.	PIANO STRATEGICO DELLE POLITICHE DELLA CASA NEL VENETO 2013 - 2020.....	50
5.1.	INTRODUZIONE.....	50
5.2.	IL NUOVO DISEGNO DI LEGGE SULL'ERP	52
5.2.1.	<u>Assetto istituzionale e funzionale delle ATER.....</u>	52
5.2.2.	<u>Gestione del patrimonio ERP: requisiti soggettivi per l'accesso</u>	53
5.2.3.	<u>Gestione del patrimonio ERP: il "canone di locazione sopportabile"</u>	54
5.3.	L'ALIENAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA	57
5.3.1.	<u>Il piano straordinario di vendita agli assegnatari degli alloggi di erp</u>	58
5.3.1.1.	<i>Procedure di approvazione dei piani straordinari</i>	59
5.3.1.2.	<i>I piani straordinari di vendita degli alloggi proposti dalle ATER.....</i>	59
5.3.1.3.	<i>Criteri ed indirizzi per l'attuazione dei Piani straordinari di vendita.....</i>	61
5.3.1.4.	<i>Piani straordinari di vendita degli alloggi ERP di proprietà dei comuni</i>	64
5.3.2.	<u>I piani ordinari di vendita</u>	65
5.3.2.1.	<i>I criteri di elezione degli alloggi ERP da porre in vendita.....</i>	65
5.3.2.2.	<i>Il piano di vendita degli alloggi liberi</i>	66
5.4.	L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PREGIO	68
6.	RISORSE PER LA CASA NEL PERIODO 2013 – 2020 E LORO UTILIZZO.....	69
6.1.	PREMESSA.....	69
6.2.	DISPONIBILITÀ FINANZIARIE E LORO UTILIZZO	70
6.2.1.	<u>Entrate derivanti dall'aumento dei canoni e dalla riduzione della morosità</u>	70
6.2.2.	<u>Fondi europei dedicati.....</u>	71
6.2.3.	<u>Proventi delle ATER derivanti dalla alienazione del patrimonio residenziale pubblico, sia essa ordinaria, straordinaria o relativa agli immobili di pregio.....</u>	72
6.2.4.	<u>Fondo per l'edilizia residenziale pubblica.....</u>	75
6.2.5.	<u>Disponibilità finanziarie non utilizzate (articolo 5, legge regionale 18 gennaio 1999, n. 2)...</u>	76
6.2.6.	<u>Economie finanziarie.....</u>	76
6.2.7.	<u>Eventuali risorse innovative o aggiuntive previste nel settore e messe a disposizione anche dallo Stato.....</u>	78
6.3.	DISPOSIZIONI ATTUATIVE E MONITORAGGI.....	78
6.4.	CONSIDERAZIONI FINALI	78

1. L'ATTIVITÀ REGIONALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**1.1. PREMESSA**

Nella nostra Regione permangono tuttora, per alcune categorie sociali, situazioni di grave disagio abitativo che riguardano categorie di cittadini a basso reddito o svantaggiate per vari motivi. Le trasformazioni economiche e sociali fanno emergere nuovi fabbisogni e nuove e più diffuse forme di disagio abitativo presenti soprattutto nelle aree a maggiore concentrazione urbana.

La specializzazione della domanda abitativa dovuta alla trasformazione delle strutture familiari, ai fenomeni migratori, alla povertà e alla marginalità urbana, ai lavoratori atipici, agli anziani ed agli studenti, comporta l'adozione di politiche abitative sempre più mirate.

Le criticità evidenziate nei successivi paragrafi costituiscono il presupposto per la definizione delle azioni da intraprendere e delle misure da adottare.

Si è cercato, in definitiva, di delineare una nuova politica della casa individuando nel contempo un quadro di risorse finanziarie che concorrano a sviluppare un'adeguata offerta di alloggi sociali in grado di dare efficaci risposte alla forte domanda riscontrabile nella Regione.

1.2. I PROGRAMMI AVVIATI E REALIZZATI NEL PERIODO 2006-2012

Nel corso del periodo 2006 – 2012, l'Amministrazione regionale ha attivato numerose e diversificate iniziative nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, allo scopo di aumentare l'offerta abitativa sul territorio regionale e dare una risposta qualificata al "problema casa".

Sono stati programmati sia interventi di valorizzazione e di incremento del patrimonio abitativo pubblico da destinare alla locazione a canone sociale e moderato attraverso la concessione di finanziamenti agevolati o a fondo perduto ad Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ATER), Enti per il diritto allo Studio Universitari (ESU) e Comuni (costruzione di nuovi alloggi, acquisto e/o recupero di quelli esistenti), sia interventi per la promozione e il sostegno all'attività costruttiva di cooperative edilizie e imprese di costruzione nel campo dell'edilizia agevolata e convenzionata (realizzazione, acquisto o recupero di alloggi da cedere in proprietà a prezzo convenzionato o per la locazione a canone calmierato).

La Regione ha attivato anche interventi agevolativi rivolti direttamente ai cittadini e alle famiglie venete, tramite specifici bandi di concorso, per la concessione di contributi per il sostegno alla proprietà dell'abitazione di residenza e attraverso il finanziamento per il sostegno alla locazione.

Per una breve sintesi degli interventi realizzati o avviati nel periodo in esame, si rimanda alle successive tabelle 1 e 2.

1.2.1. Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2007-2009

A) Edilizia residenziale agevolata – cooperative edilizie, imprese di costruzione, ATER

Di fondamentale importanza per il perseguimento degli obiettivi regionali in materia di ERP, anche in termini di risorse finanziarie stanziata, è stato il “Programma regionale per l’edilizia residenziale pubblica 2007-2009”, approvato dal Consiglio Regionale con Provvedimento 28 ottobre 2008, n. 72, col quale si è voluto dare impulso anche alla realizzazione di nuove iniziative regionali nel campo del “social housing” (politiche abitative a favore di quei cittadini che, data la loro situazione economico – finanziaria, superano i parametri per l’assegnazione di un alloggio pubblico ai sensi della legge regionale 2 aprile 1996, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni, né sono in grado di accedere alle unità abitative disponibili sul libero mercato (concetto meglio esplicitato nel successivo punto 4.2.), promuovendo un incremento, sul mercato calmierato, di alloggi disponibili alla locazione o all’acquisto.

Con deliberazione 26 maggio 2009, n. 1567, la Giunta Regionale ha approvato l’indizione dei bandi di concorso per interventi finalizzati alla costruzione sia di alloggi da concedere in locazione a canone concertato (*social housing*), che di alloggi da cedere in proprietà a prezzo convenzionato. Con tale iniziativa, tuttora in corso di realizzazione, è prevista:

- la complessiva realizzazione di n. 2.636 unità abitative finanziate per la cessione in proprietà, con una disponibilità stanziata di euro €58.305.181,36;
- la complessiva realizzazione o recupero di n. 644 alloggi per la locazione, con una disponibilità stanziata di euro 27.500.000,00;
- la complessiva realizzazione di n. 214 unità abitative per la locazione, finanziate con l’attivazione di un programma sperimentale denominato “Variante urbanistica contro locazione”, con una disponibilità stanziata di euro 8.500.000,00.

B) Edilizia residenziale sovvenzionata – ATER

In attuazione del Piano triennale, nel settore dell’edilizia sovvenzionata, con deliberazione 23 marzo 2010, n. 936 e successive modificazioni ed integrazioni, la Giunta Regionale ha concesso alle ATER contributi per un importo complessivo di euro 16.603.392,41, per interventi di nuova costruzione, recupero o acquisto di n. 237 alloggi da locare a canone sociale; in tale contesto, l’attuale importo stanziato ammonta a complessivi euro 10.000.000,00 che consentono, inizialmente, la realizzazione, il recupero ovvero l’acquisto di n. 223 unità abitative nel territorio regionale.

C) Edilizia residenziale sovvenzionata – ESU

Nella programmazione triennale rientrano anche gli interventi per lo sviluppo dell’edilizia residenziale universitaria, realizzati dagli ESU, con la concessione di contributi per la realizzazione di posti letto per studenti universitari. Gli interventi sono previsti dalla legge 14 novembre 2000, n. 338, che detta disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari. Nel corso del quinquennio il

finanziamento attivato ammonta a complessivi euro 2.464.056,65. In tale periodo, inoltre, l'Amministrazione regionale si è impegnata con azioni di partenariato con le Università venete, anche mediante la sottoscrizione di appositi protocolli, al fine di permettere, agli enti interessati, il ricorso al credito dello Stato.

1.2.2. Programmi diretti ai cittadini veneti

A) Contributi sui mutui

Sotto forma di aiuti diretti ai cittadini residenti o con attività lavorativa in Veneto, nel corso del quinquennio sono state attivate due nuove iniziative, previste dall'articolo 85, commi 2 e 3, della legge regionale 27 febbraio 2008, n. 1 ed approvate dalla Giunta Regionale con deliberazione 28 ottobre 2008, n. 3189; lo stanziamento complessivo per tale iniziativa ammonta ad euro 19.000.000,00:

- euro 14.000.000,00 impegnati per l'erogazione di contributi rivolti al sostegno nel pagamento di mutui contratti con gli Istituti bancari per acquistare l'abitazione di residenza e finalizzati a contrastare i gravi effetti della crisi dovuta all'aumento dei tassi di interesse applicati sui prestiti. Si è potuto così assicurare il mantenimento in proprietà della prima ed unica casa per n. 986 nuclei familiari con un contributo complessivamente erogato di euro 11.683.207,00;
- euro 5.000.000,00 impegnati per l'erogazione di contributi in conto interessi su mutui contratti con gli Istituti bancari, per l'acquisto, la costruzione o il recupero della prima casa e che ha consentito di sostenere complessivamente 227 tra nuclei familiari veneti con figli minori a carico e giovani coppie.

B) Contributi per il pagamento degli affitti

Sempre finalizzata all'aiuto diretto ai cittadini veneti, è proseguita la politica di sostegno al pagamento dei canoni di locazione onerosi prevista nell'ambito del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione di cui all'articolo 11 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, (meglio conosciuta come Fondo affitti o FSA).

Questa iniziativa è caratterizzata dalla presenza di cofinanziamento regionale (ed eventualmente quello comunale), affiancato agli stanziamenti annuali statali; complessivamente, nel periodo 2007-2011, sono stati, erogati, grazie al cofinanziamento Stato/Regione, euro 98.281.211,96 per complessive n. 130.344 domande di contributo finanziate. Si evidenzia tuttavia come nel corso degli anni sia cresciuto il numero delle domande di contributo presentate ai Comuni dai cittadini, mentre i fondi stanziati annualmente dallo Stato sono diminuiti. Ciò ha provocato una riduzione dell'importo del contributo erogato per ogni singola domanda. Si segnala, pertanto, il drastico taglio dei fondi trasferiti dallo Stato alla Regione che, di fatto, non consente di proseguire all'assegnazione di contributi per gli affitti 2011 con i medesimi criteri degli anni precedenti.

1.2.3. Misure urgenti per far fronte all'emergenza abitativa

L'Amministrazione regionale, per rispondere in modo tempestivo alla crescente domanda abitativa esistente sul territorio, nel quinquennio in esame, ha perseguito l'obiettivo di potenziamento e razionalizzazione del patrimonio abitativo pubblico disponibile alla locazione a canone sociale, utilizzando gli strumenti di seguito elencati.

A) Recupero alloggi sfitti

Con deliberazioni 13 giugno 2006, n. 1872, 12 dicembre 2006, n. 3950, 13 febbraio 2007, n. 304 e 28 ottobre 2008, n. 3190, la Giunta Regionale ha approvato la concessione di contributi alle ATER per il recupero di unità immobiliari abitative sfitte di proprietà delle Aziende medesime e non riutilizzabili nel breve periodo a causa della necessità di interventi di ristrutturazione dai costi elevati, non compatibili con i propri bilanci e non previsti nella programmazione aziendale. Il finanziamento totale assegnato ammonta a complessivi euro €25.372.390,00, per il recupero di n. 1.291 alloggi di ERP.

B) Fondo di Dotazione e Nuovo Fondo di Dotazione

Per il finanziamento di interventi di nuova costruzione o recupero di alloggi da destinare alla locazione a canone sociale, sono stati messi a disposizione delle ATER due nuovi strumenti di finanziamento: il "Fondo di Dotazione" e il "Nuovo Fondo di Dotazione", due misure avviate nell'ambito del "Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica", di cui all'art 63 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112.

- ❖ Il "Fondo di Dotazione" è stato attivato con deliberazione della Giunta Regionale 28 dicembre 2007, n. 4506, con una provvista finanziaria di euro 13.070.296,00 che ha permesso la nuova costruzione, il recupero e l'acquisto di n. 113 alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata;
- ❖ a fronte dei buoni risultati ottenuti, la Giunta Regionale, con deliberazione 28 ottobre 2008, n. 3191, ha approvato l'istituzione del "Nuovo Fondo di Dotazione" con una dotazione finanziaria di euro 20.185.260,00, che ha permesso la nuova costruzione, il recupero e l'acquisto di ulteriori n. 155 alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata.

1.2.4. Fondo Immobiliare Etico "Veneto Casa"

Tra gli strumenti finanziari ideati dalla Regione per la realizzazione di interventi di recupero e/o acquisto di immobili nel settore del "social housing", vi è il Fondo Immobiliare Etico "Veneto Casa", al quale la Regione Veneto ha aderito con deliberazione di Giunta Regionale 4 novembre 2008, n. 3303. La partecipazione finanziaria regionale impegnata in favore del Fondo ammonta ad euro 9.500.000,00 su una dotazione iniziale complessiva di euro 27.500.000,00 di euro e gli interventi finanziati sono principalmente

destinati alla locazione, per un periodo non inferiore a venti anni, a canone concertato, ai sensi dell'articolo 2, comma 3 della legge 9 dicembre 1998, n. 431 (quello cioè stabilito sulla base di accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni di conduttori maggiormente rappresentative). La costituzione del Fondo ha portato, nel tempo, una collaborazione di settore con il mondo delle Fondazioni bancarie e con Cassa Depositi e Prestiti, per lo sviluppo e l'utilizzo di prodotti finanziari agevolati rispetto alle normali offerte creditizie proposte dal sistema bancario.

1.2.5. Programmi innovativi in ambito urbano

L'Amministrazione regionale, nel perseguire i suoi obiettivi di edilizia residenziale pubblica, ha partecipato alle numerose iniziative politiche avviate a livello nazionale, stanziando fondi propri da sommare alle risorse messe a disposizione dallo Stato. Si tratta dei "Programmi innovativi in ambito urbano denominati Contratti di Quartiere II", degli "Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000" e del "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile".

A) Contratti di Quartiere II

Il programma, indetto con decreto del Ministero delle Infrastrutture e Trasporti 27 dicembre 2001 e considerata la sua particolare complessità sia in termini di esecuzione che di obiettivo, è tuttora in fase di realizzazione; la Giunta Regionale, con deliberazione 25 luglio 2003, n. 2281, ha aderito all'iniziativa ministeriale ed ha approvato il bando di concorso per la selezione degli interventi finanziabili, proposti dai Comuni. Con deliberazione 27 settembre 2005, n. 2771 e successive modificazioni ed integrazioni, la Giunta Regionale, sulla base della graduatoria approvata dal Vice Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti con decreto 21 ottobre 2004, n. 391/04, ha provveduto alla assegnazione dei finanziamenti in favore degli interventi complessi presentati dai Comuni di Chiampo (VI), Este (PD), Montagnana (PD), Padova, Rovigo, Venezia, Verona, Vigonza (PD) e Vittorio Veneto (TV).

Complessivamente, è prevista la realizzazione di una serie di opere infrastrutturali e di urbanizzazione, oltre alla nuova costruzione di n. 184 alloggi e il recupero di n. 284 alloggi, destinati alla locazione, con un cofinanziamento Stato/Regione totale attivato di euro 79.750.430,03.

Per tale programma viene redatta semestralmente una relazione di monitoraggio. Nella tabella 3, si evidenzia lo stato di attuazione dei programmi, per quanto riguarda le opere complessive.

B) Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000

Il secondo programma innovativo attivato è un programma sperimentale di edilizia residenziale denominato “Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000”, i cui interventi finanziabili sono stati individuati con deliberazione della Giunta Regionale 25 ottobre 2005, n. 3204. Il Ministero, tuttavia, non ha provveduto all’attivazione finanziaria delle risorse programmate e la Regione, confermando il suo interesse alla prosecuzione dell’iniziativa, è intervenuta stanziando risorse proprie e stabilendo, inoltre, con deliberazione della Giunta Regionale 23 maggio 2006, n. 1583, le procedure di attuazione per la realizzazione degli interventi su complessivi n. 131 alloggi per un importo di €17.091.986,86 nei Comuni di Belluno, Padova, Lendinara (RO), Castelfranco Veneto (TV), Jesolo (VE), Verona e Rosà (VI).

Alcuni interventi sono già conclusi e i Comuni interessati stanno attivando le procedure previste dalla legge regionale 2 aprile 1996, n. 10 per l’assegnazione degli alloggi.

C) Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile

Sempre nell’ambito dei programmi innovativi in ambito urbano, il Ministero delle infrastrutture e dei Trasporti, con decreto 26 marzo 2008, ha avviato il “Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile” che ha visto destinate al Veneto risorse per euro 16.862.578,59. Con deliberazione 22 luglio 2008, n. 2030, la Giunta Regionale ha approvato il bando di concorso per la presentazione di iniziative da finanziare nell’ambito del programma. Successivamente, un’apposita Commissione ha selezionato le iniziative ammissibili, tutte finalizzate alla realizzazione di alloggi a canone sociale. Il cofinanziamento regionale ammonta ad euro 5.058.773,58, impegnati, con il finanziamento ministeriale, per la nuova costruzione e il recupero di 249 alloggi nei comuni di Verona, Venezia, San Michele al Tagliamento (VE), Casale sul Sile (VE) e Marcon (VE).

L’Accordo di Programma per la realizzazione degli interventi è stato sottoscritto col Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 23 marzo 2011. L’importo complessivo del cofinanziamento stato-regione ammonta, pertanto, a complessive euro 21.921.352,08.

1.2.6. Accordi di Programma: Via Anelli a Padova, Vaschette a Marghera (VE) e Borgo Nuovo a Verona

Nel territorio veneto, sussistono alcune condizioni abitative caratterizzate da notevole degrado urbanistico e socio ambientale, che determinano anche particolari aspetti di rischio:

- il complesso “Serenissima” di Via Anelli in Comune di Padova;
- la zona sud di Marghera denominata “Vaschette” nel Comune di Venezia;
- il complesso “Nave” nel quartiere Borgo Nuovo in Comune di Verona.

A) Il complesso “Serenissima” - Via Anelli a Padova

Nel corso del quinquennio in esame, l'Amministrazione ha attivato anche due programmi specifici come risposta a particolari situazioni critiche presenti nel territorio regionale. Il più complesso, per tipologia di interventi da realizzare, numero di alloggi e finanziamento assegnato, è l'Accordo di programma tra Regione, Comune di Padova e ATER di Padova, rivolto al risanamento e alla riqualificazione del complesso immobiliare “Serenissima” di Via Anelli in Padova, la cui situazione di degrado urbano, ambientale e sociale è arrivata anche all'attenzione delle cronache nazionali. Numerosi sono i provvedimenti regionali adottati per la realizzazione dell'Accordo (deliberazioni di Giunta Regionale 22 maggio 2007, n. 1518, 7 agosto 2007, n. 2578, 21 ottobre 2008, n. 3074, 15 settembre 2009, n. 2688 e 9 marzo 2010, n. 640), per un finanziamento regionale complessivo di euro 13.150.000,00, finalizzato alla nuova costruzione di 321 alloggi e all'acquisto di 92 alloggi, da parte dell'ATER di Padova.

B) Le “Vaschette” a Marghera (VE)

Più di recente, la Giunta Regionale ha approvato la sottoscrizione di un accordo con il Comune di Venezia e l'ATER di Venezia per la riqualificazione urbanistica della zona sud di Marghera denominata “Vaschette” anch'essa in stato di degrado ambientale e sociale. Per la parte regionale, è previsto il finanziamento iniziale ad ATER e Comune di Venezia per la messa a norma di 13 alloggi, per un importo di euro 400.000,00.

C) La “Nave” in Borgo Nuovo a Verona

Nell'attualità, l'Amministrazione regionale sta avviando un confronto con il Comune di Verona per valutare la riqualificazione del complesso immobiliare, così denominato, che presenta particolari aspetti di degrado e che necessita, pertanto, di un progetto di riqualificazione.

Si intende sottoscrivere un accordo, in analogia alle situazioni di Padova e Venezia sopra indicate, al fine di individuare specifiche strategie d'intervento rivolte alla rivalutazione delle attuali 186 unità abitative oltre alle opere di urbanizzazione concernenti la viabilità e quelle a stretto servizio della residenza.

1.2.7. Il Piano nazionale di edilizia abitativa (PNEA)

La garanzia su tutto il territorio nazionale del rispetto dei livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana è l'obiettivo del “Piano nazionale di edilizia abitativa” (PNEA), previsto dalla manovra finanziaria dello Stato per l'anno 2009 ai sensi dell'articolo 11 del decreto-

legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133 ed approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 16 luglio 2009.

Il PNEA infatti, attraverso la costruzione di nuove abitazioni o il recupero di quelle esistenti, è finalizzato ad incrementare l'offerta di abitazioni, da destinare prioritariamente alle categorie sociali svantaggiate:

- a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- b) giovani coppie a basso reddito;
- c) anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- d) studenti fuori sede;
- e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della legge 8 febbraio 2007, n. 9;
- g) immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale o da almeno cinque anni nella medesima regione.

Il PNEA è articolato in sei linee d'intervento:

- a) costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale ovvero promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione;
- b) incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica con risorse dello Stato, delle Regioni, delle Province autonome, degli enti locali e di altri enti pubblici;
- c) promozione finanziaria anche ad iniziativa di privati, di interventi ai sensi della parte II, titolo III, capo III, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 (codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture);
- d) agevolazioni a cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi, eventualmente prevedendo agevolazioni amministrative nonché termini di durata predeterminati per la partecipazione di ciascun socio, in considerazione del carattere solo transitorio dell'esigenza abitativa;
- e) realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale;
- f) interventi di competenza degli ex IACP comunque denominati o dei comuni, già ricompresi nel Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica (DM 18 dicembre 2007), regolarmente inoltrati al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, caratterizzati da immediata fattibilità, ubicati nei comuni ove la domanda di alloggi sociali risultante dalle graduatorie è più alta.

Il Piano ha dettato inoltre alcune disposizioni procedurali, ai sensi delle quali:

- Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti procede alla sottoscrizione, con le Regioni ed i Comuni, di appositi Accordi di programma, al fine di realizzare interventi adeguati all'effettiva richiesta abitativa e caratterizzati da elevati livelli di vivibilità, sicurezza e sostenibilità ambientale ed energetica, promuovendo e valorizzando la partecipazione di soggetti pubblici e privati;

- per partecipare al PNEA, le Regioni propongono al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti un Programma coordinato d'intervento, volto a incrementare, in risposta alle diverse tipologie di fabbisogno abitativo, il patrimonio di edilizia residenziale anche sociale;
- il proponente, attraverso procedure di evidenza pubblica, promuove e valuta, ai fini dell'ammissibilità, le proposte di intervento candidate all'inserimento nel programma di edilizia abitativa che pervengono dai soggetti pubblici, dagli ex Istituti Autonomi Case Popolari – IACP, comunque denominati, e dai privati interessati.

In particolare, il PNEA prevede all'articolo 5 - comma 2 ed all' articolo 6, in relazione a ciascun intervento edilizio finanziabile, che l'onere a carico dello Stato:

- non può essere superiore al 30% del costo di realizzazione, acquisizione o recupero degli alloggi che saranno offerti in locazione a canone sostenibile per un periodo non inferiore a 25 anni, anche trasformabile in riscatto;
- non può essere superiore al 50% del suddetto costo, degli alloggi che saranno offerti in locazione a canone sostenibile per una durata non inferiore a venticinque anni;
- è pari al suddetto costo, nel caso di alloggi di edilizia residenziale pubblica a canone sociale.

Il successivo articolo 9 individua invece criteri di carattere generale per la selezione degli interventi finanziabili:

- soddisfacimento del bisogno abitativo riferito ai soggetti di cui all'articolo 11, commi 2 e 3 – lett. d), del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133;
- apporto di risorse aggiuntive con particolare riferimento a quelle di provenienza privata;
- incidenza del numero di alloggi a canone sociale e sostenibile in rapporto al totale degli alloggi;
- fattibilità urbanistica e rapida cantierabilità;
- perseguimento di livelli elevati di efficienza energetica e sostenibilità ambientale secondo le migliori tecnologie disponibili;
- provvedimenti mirati alla riduzione del prelievo fiscale o degli oneri di costruzione di pertinenza comunale.

Il riparto dei fondi statali disponibili, approvato con DM 8 marzo 2010, ha assegnato al Veneto la somma di euro 22.732.444,19, corrispondenti al 6,0157% dell'intero importo stanziato.

Con deliberazione 28 settembre 2010, n. 2295, la Giunta Regionale ha approvato il Programma Coordinato di cui all'articolo 8, comma 1, del PNEA, che si articola in tre linee d'intervento, individuate in quanto riconducibili a recenti programmi svolti dall'Amministrazione regionale, costituendo, pertanto, continuità nell'operato di settore:

1. linea d'intervento b)

“Incremento del patrimonio di ERP con risorse dello Stato, delle Regioni, delle Province autonome, degli Enti locali e di altri Enti pubblici, comprese anche quelle derivanti dalla alienazione, ai sensi e nel

rispetto delle normative regionali ove esistenti, ovvero statali vigenti, di alloggi di edilizia pubblica in favore degli occupanti muniti di titolo legittimo”.

Per questa linea di intervento è stato destinato l'importo di euro 8.985.073,57, ripartito con riferimento all'elenco degli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, approvato con deliberazione della Giunta Regionale 23 marzo 2010, n. 936, modificata con successiva deliberazione 29 giugno 2010, n. 1723, proposti dalle ATER del Veneto in attuazione del “Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2007 - 2009” (Provvedimento del Consiglio Regionale 28 ottobre 2008, n. 72 – prot. n. 12953);

2. *linea d'intervento d)*

“Agevolazioni a cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi, eventualmente prevedendo agevolazioni amministrative nonché termini di durata predeterminati per la partecipazione di ciascun socio, in considerazione del carattere solo transitorio dell'esigenza abitativa”.

Per questa linea di intervento sono stati destinati euro 3.747.370,62.

La linea prevede l'assegnazione, mediante procedura di evidenza pubblica, di un contributo fino al massimo del 30% del costo massimo di intervento a favore di cooperative edilizie, per la realizzazione o il recupero di alloggi da assegnare in locazione a canone “sostenibile” per un periodo non inferiore a 25 anni prioritariamente alle categorie svantaggiate, sulla base dei seguenti criteri, in ordine di priorità:

- I. intervento proposto già collocato (e non finanziato) in una graduatoria regionale formulata, a seguito dell'espletamento di apposita procedura di evidenza pubblica, per simili finalità ed approvata negli ultimi tre anni;
- II. intervento proposto dotato di fattibilità urbanistica e rapida cantierabilità;
- III. perseguimento di livelli elevati di efficienza energetica e sostenibilità ambientale;
- IV. apporto di risorse aggiuntive di provenienza privata, per la dotazione di opere infrastrutturali e di urbanizzazione secondaria;
- V. intervento realizzato con la compresenza di provvedimenti mirati alla riduzione del prelievo fiscale o degli oneri di costruzione di pertinenza comunale
- VI. intervento ubicato in Comune capoluogo di Provincia, in Comune contermini ad un capoluogo o in Comune ad alta tensione abitativa.

3. *linea d'intervento e)*

“Programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale”.

Per questa linea di intervento sono stati destinati euro 10.000.000,00, assegnati mediante procedura di evidenza pubblica, per la realizzazione di programmi integrati ora disciplinati dall'articolo 7 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, promossi dai comuni e rivolti, tra l'altro, alla realizzazione e/o al recupero di:

- alloggi realizzati a cura degli Enti pubblici da destinare alla locazione a canone sociale ai sensi della legge regionale 2 aprile 1996, n. 10;

- alloggi realizzati a cura di Soggetti privati di settore destinati alla locazione per un periodo non inferiore a 25 anni a canone “sostenibile”;

alloggi che dovranno essere prioritariamente assegnati alle categorie svantaggiate sopra evidenziate.

Nell’ambito di questa linea di intervento:

- a) ciascun ente pubblico finanziato per la realizzazione o recupero di alloggi da destinare alla locazione a canone sociale ex l.r. 2 aprile 1996, n. 10, unitamente alle opere infrastrutturali e di urbanizzazione a stretto servizio delle residenze, può beneficiare di un finanziamento pari al costo totale dell’intervento che, per gli alloggi, è determinato ai sensi della deliberazione di Giunta Regionale 12 aprile 2002, n. 897 e successive modificazioni ed integrazioni;
- b) ciascun soggetto privato di settore finanziato per la realizzazione o il recupero di alloggi da destinare alla locazione per un periodo non inferiore a 25 anni a canone “sostenibile”, potrà beneficiare di un contributo massimo pari al 30 per cento del costo totale dell’intervento, determinato ai sensi della richiamata DGR n. 897/2002 e s.m.i..

Con deliberazione 14 dicembre 2010, n. 3170, come modificata dalla deliberazione 29 marzo 2011, n. 357, la Giunta Regionale ha approvato le graduatorie degli operatori e degli interventi finanziabili nell’ambito delle linee d’intervento del PNEA di cui alle lettere d) ed e) ed individuate dal Programma Coordinato, nonché rimodulato le previsioni finanziarie ivi previste, destinando euro 4.330.663,69 alla linea d) ed euro 9.416.706,93 alla linea e), mentre con deliberazione 12 aprile 2011, n. 436, la Giunta Regionale ha altresì definito i requisiti di ordine economico e sociale dei soggetti appartenenti ad ognuna delle categorie sociali svantaggiate ai fini dell’accesso agli alloggi realizzati in attuazione del PNEA.

L’Accordo di Programma per l’attuazione del Piano è stato stipulato tra il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e la Regione Veneto in data 19 ottobre 2011 ed è stato approvato con successivo decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 9 novembre 2011.

Successivamente, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, considerato che risultavano impegnabili ulteriori fondi, con decreto in data 19 dicembre 2011 ha provveduto ad approvare una nuova ripartizione di risorse aggiuntive, da destinare alle linee di intervento di cui all’articolo 1, lettere da b) ad e) del PNEA, delle quali euro 6.991.932,84 a favore della Regione Veneto.

Con circolare attuativa 17 aprile 2012, prot. n. 4423, il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, al fine di ridurre i tempi per giungere alla sottoscrizione di ulteriori Accordi di Programma, ha previsto che le Regioni adottino prioritariamente, ai fini della formulazione dei programmi coordinati di intervento, le seguenti modalità procedurali:

- scorrimento delle graduatorie delle proposte già presentate o ritenute idonee, sulla base delle procedure di evidenza pubblica attivate, effettuando una puntuale verifica in ordine alla attualità della fattibilità tecnico-amministrativa e finanziaria delle proposte stesse;
- riapertura dei termini previsti dai bandi regionali già emanati in assenza di proposte di cui alla precedente periodo.

Tenuto conto di tali indicazioni, con deliberazione 7 agosto 2012, n. 1692, la Giunta Regionale ha conseguentemente approvato la seconda fase del Programma Coordinato previsto dall'articolo 8, comma 1, del Piano nazionale, individuando ulteriori interventi finanziabili nell'ambito delle linee di intervento b) e d).

Per quanto riguarda la linea di intervento b) è stato quindi utilizzato l'elenco degli interventi proposti dalle ATER del Veneto, già impiegato per l'assegnazione delle risorse precedentemente previste nel Piano medesimo, approvato con deliberazione della Giunta Regionale 23 marzo 2010, n. 936 ed aggiornato in sede di approvazione della nuova fase.

Analogamente, anche per la linea di intervento d) sono stati individuati, quali beneficiari del finanziamento di cui trattasi, gli interventi collocati in posizione utile nella graduatoria approvata per il "Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2007 – 2009/interventi destinati alla locazione" approvata con decreto del Dirigente regionale della Direzione per l'Edilizia Abitativa 17.12.2009, n. 391.

Nella tabella 4 seguente sono riportati gli interventi individuati nell'ambito delle linee d'intervento b) d) ed e), finanziati con il contributo statale da realizzare nell'ambito dell'attuazione del PNEA.

La Giunta Regionale, con deliberazione 25 giugno 2012, n. 1211 ed al fine di dare significativa attuazione al suddetto Piano nazionale, ha approvato lo schema del Protocollo d'Intesa da stipularsi con i Comuni, le Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale, le cooperative edilizie ed eventuali altri soggetti attuatori interessati all'iniziativa, concernente, nella sostanza, la disciplina dei rapporti per l'attuazione dei singoli programmi, degli impegni finanziari, dei tempi di attuazione delle iniziative, dei collaudi degli interventi, delle modalità di erogazione dei contributi ai soggetti attuatori, della rimodulazione degli interventi, dell'utilizzo delle economie finanziarie maturate e dell'attività di monitoraggio dei singoli programmi.

Infine, il PNEA, all'articolo 1, comma 1, lettera f), ha inglobato anche gli interventi di ATER e Comuni già ricompresi nel "Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica" di cui all'articolo 21 del decreto-legge 1 ottobre 2007, n. 159 (convertito, con modificazioni, con legge 29 novembre 2007, n. 222), approvato con Decreto del Ministro delle Infrastrutture 18 dicembre 2007, prot. n. 127/DA.

Al riguardo, con decreto ministeriale 18 novembre 2009, n. 892, è stata assegnata alla Regione Veneto la somma di euro 20.828.452,80 per l'acquisto, ristrutturazione o nuova costruzione di 249 alloggi.

1.3. CONCLUSIONI

Grazie ai notevoli investimenti a fondo perduto concessi dallo Stato e dalla Regione, l'attività realizzata nel periodo sopra considerato ha consentito un ampliamento dell'offerta abitativa.

Questo obiettivo non potrà essere garantito nell'attualità con il mantenimento dei risultati finora raggiunti, causa la esiguità delle risorse disponibili rispetto al passato. Vi è quindi la necessità di affiancare i programmi in corso con innovazioni gestionali, normative e finanziarie in grado di aumentarne l'efficacia come meglio evidenziato nelle azioni al punto 5..

Tab.1 - Programmi ERP periodo 2006-2010. Contributi ad ATER, ESU, Imprese e Cooperative

Iniziativa	Destinazione	Beneficiari	Finanziamento Statale Attivato	Finanziamento Regionale Attivato	N. alloggi
Programma Triennale 2007-2009					
<i>Social housing</i>	locazione	ATER imprese cooperative		€ 36.000.000,00	858
<i>Social housing</i>	proprietà	imprese cooperative		€ 58.305.181,36	2.363
<i>Edilizia sovvenzionata</i>	locazione	ATER		€ 10.000.000,00	223
<i>Edilizia residenziale universitaria</i>	locazione	ESU		€ 2.464.056,65	n° posti letto n.d.
Recupero alloggi sfitti	locazione	ATER		€ 25.372.390,00	1.291
Fondo di Dotazione	locazione	ATER	€ 13.070.296,00		113
Nuovo Fondo di Dotazione	locazione	ATER		€ 20.185.260,00	155
Fondo Immobiliare Etico Veneto Casa	locazione	Comuni ATER		€ 9.500.000,00	73
Contratti di Quartiere II	locazione	Comuni	€ 49.562.779,52	€ 30.187.650,51	468
Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000	locazione	Comuni		€ 17.091.986,86	131
Programma di riqualificazione urbana per alloggi canone sostenibile	locazione	Comuni	€ 16.862.578,59	€ 5.058.773,58	249
Accordi di Programma					
<i>Via Anelli a Padova</i>	locazione	Comune e ATER di Padova		€ 13.150.000,00	413
<i>Vaschette a Marghera</i>	locazione	Comune e ATER di Venezia		€ 400.000,00	13
TOTALE			€ 79.495.654,11	€ 227.715.298,96	6.350

Fonte: Elaborazioni Regione Veneto - Unità di Progetto Edilizia Abitativa su dati Regione Veneto

Tab.2 - Programmi ERP periodo 2007-2011. Contributi ai cittadini

INIZIATIVA	DESTINAZIONE	BENEFICIARI	FINANZIAMENTO STATALE ATTIVATO	FINANZIAMENTO REGIONALE ATTIVATO	N. CONTRIBUTI EROGATI
DGR n. 3189/2008					
<i>Contributi prima casa Iniziativa A</i>	proprietà	cittadini		€ 14.000.000,00	986
<i>Contributi prima casa Iniziativa B</i>	proprietà	cittadini		€ 5.000.000,00	227
		Tot.iniziativa A+B		€ 19.000.000,00	1.213
L. n. 431/1998, art. 11					
<i>Contributi per sostegno pagamento affitti (FSA) assegnati dal 2007 al 2011</i>	locazione	cittadini	€ 70.664.171,96	€ 27.617.040,00	130.344
TOTALE			€ 70.664.171,96	€ 46.617.040,00	131.557

Fonte: Elaborazioni Regione Veneto - Unità di Progetto Edilizia Abitativa su dati Regione Veneto

Tab.3 - Stato di attuazione degli interventi finanziati nei Contratti di Quartiere II

Comune	Costo Totale	Finanziamento pubblico totale assegnato	Finanziamento statale assegnato	Finanziamento regionale assegnato	Stato attuazione interventi al 30.06.2012
Vigona (PD)	21.954.010,00	9.087.918,00	5.907.146,70	3.180.771,30	7,71%
Venezia	39.544.391,36	10.000.000,00	6.500.000,00	3.500.000,00	48,91%
Verona	43.219.898,93	10.000.000,00	6.500.000,00	3.500.000,00	92,14%
Rovigo	14.747.386,20	9.225.968,00	5.996.879,20	3.229.088,80	45,12%
Padova	33.855.202,02	10.000.000,00	6.500.000,00	3.500.000,00	59,49%
Vittorio Veneto (TV)	25.363.112,90	7.940.483,70	5.161.314,41	2.779.169,30	72,46%
Montagnana (PD)	29.018.739,45	10.000.000,00	6.500.000,00	3.500.000,00	67,61%
Chiampo (VI)	91.326.824,33	9.996.060,33	6.497.439,21	3.498.621,12	9,05%
Este (PD)	22.245.952,67	3.500.000,00	-	3.500.000,00	88,23%
TOTALE	321.275.517,86	79.750.430,03	49.562.779,52	30.187.650,51	53,52%

Fonte: Elaborazioni Regione Veneto U.P. Edilizia Abitativa su dati Regione Veneto

Tab.4 - Interventi finanziati nell'ambito del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa

Operatore	Comune Intervento	N. Alloggi	Costo Totale €	Finanziamento statale assegnato €	Finanziamento regionale assegnato €
Linea d'intervento lettera b)					
ATER di Belluno	Feltre	8	505.000,00	252.500,00	
	Belluno	9	1.600.000,00	800.000,00	
ATER di Padova	Padova	5	600.000,00	300.000,00	
	Monselice	12	1.300.000,00	650.000,00	
	Maserà	9	1.390.000,00	700.000,00	
ATER di Rovigo	Rosolina	12	263.040,00	131.520,00	
	Taglio di Po	4	600.000,00	300.000,00	
ATER di Treviso		14	2.115.972,14	1.057.986,07	
	Treviso	20	2.842.000,00	1.100.000,00	
ATER di Venezia	S. Maria di Sala	12	2.430.000,00	1.215.000,00	
	S. Donà di Piave	12	1.460.535,00	730.267,50	
ATER di Verona	Verona	16	3.196.700,00	1.598.350,00	
	Verona	16	3.198.900,00	1.599.450,00	
	S. Martino B.A.	10	2.000.000,00	1.033.320,28	
ATER di Vicenza	Piovene Rocchette	20	2.300.000,00	1.150.000,00	
	Valdagno	36	4.502.514,00	1.100.000,00	1.456.000,00
<i>Totale lett. b)</i>		215	30.304.661,14	13.718.393,85	1.456.000,00
Linea d'intervento lettera d)					
COOP. GIRASOLE	Zevio (VR)	12	1.554.833,61	460.000,00	
COOP. SACRO CUORE	Granze (PD)	14	1.751.806,44	525.000,00	
COOP. COIPES	Marcon (VE)	32	4.797.587,49	1.439.276,25	
COOP. CARPANE'	S. Nazario (VI)	8	1.500.000,00	450.000,00	
COOP. CVIE	Schio (VI)	10	2.419.826,38	615.000,00	
COOP. RAGGIO VERDE	Schio (VI)	24	6.200.000,00	1.860.000,00	
COOP.CERV	Padova	21	4.982.376,13	1.240.000,00	
<i>Totale lett. d)</i>		121	23.206.430,05	6.589.276,25	
Linea d'intervento lettera e)					
Comune di Rovigo	Rovigo	43	11.168.835,00	6.471.216,00	1.231.000,00
Comune di Chioggia	Chioggia	44	8.017.731,66	2.945.490,93	
<i>Totale lett. e)</i>		87	19.186.566,66	9.416.706,93	1.231.000,00
TOTALE		423	72.697.657,85	29.724.377,03	2.687.000,00

Fonte: Elaborazioni Regione Veneto U.P. Edilizia Abitativa su dati Regione Veneto

2. IL QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (ERP)

La materia dell'edilizia residenziale pubblica (ERP) comprende il complesso delle funzioni dirette a soddisfare il fabbisogno abitativo di soggetti a basso reddito o appartenenti a particolari categorie sociali.

Con il decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, l'intera materia è stata trasferita alla competenza regionale, rimanendo in capo allo Stato i compiti di individuazione di principi e finalità aventi carattere generale, di raccolta di informazioni, di impulso, di garanzia e di sostegno delle fasce economicamente più deboli; con tale decreto, inoltre, è stato soppresso il Comitato per l'edilizia residenziale - CER, che aveva il compito di provvedere alla redazione di piani di ERP ed al riparto dei relativi fondi, alla attribuzione alle Regioni dei fondi volti al finanziamento degli interventi, alla fissazione dei criteri per l'assegnazione degli alloggi e per la definizione dei canoni.

L'articolo 60 del decreto legislativo, fra le funzioni conferite alle Regioni, prevede anche la «programmazione delle risorse finanziarie destinate al settore», mentre il successivo articolo 61 reca le norme di dettaglio necessarie per il trasferimento alle Regioni delle risorse finanziarie previste dalle numerose leggi vigenti.

Con la riforma del Titolo V della Costituzione nel 2001, la materia dell'edilizia residenziale pubblica non è stata inclusa né tra le materie su cui lo Stato ha competenza legislativa esclusiva (articolo 117, secondo comma), né tra quelle in cui la competenza è concorrente (articolo 117, terzo comma); ne consegue che, ai sensi del comma quarto del nuovo articolo 117 della Costituzione, la materia appartiene alla competenza esclusiva di carattere residuale delle Regioni, compresi gli aspetti relativi all'alienazione del patrimonio degli alloggi nel solo rispetto degli eventuali vincoli derivanti da competenze legislative esclusive dello Stato (es. in materia di ordinamento civile).

La materia dell'edilizia residenziale pubblica è quindi disciplinata da diverse leggi statali ed in particolare da:

- legge 5 agosto 1978, n. 457 “Norme per l'edilizia residenziale”;
- legge 17 febbraio 1992, n. 179 “Norme per l'edilizia residenziale pubblica”;
- legge 24 dicembre 1993, n. 560 “Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”.

2.1. LE COMPETENZE STATO/REGIONI NELLA MATERIA

Si richiamano in questa introduzione normativa anche gli ambiti di operatività della materia “edilizia residenziale pubblica” sulla base della ridefinizione operata dalla Corte costituzionale con la propria sentenza n. 94/2007. Secondo la Corte, a seguito della modifica del Titolo V della Costituzione che ha mutato il

riparto delle competenze legislative tra lo Stato e le Regioni, la materia dell'ERP si sviluppa su tre livelli normativi.

Il primo riguarda la competenza esclusiva dello Stato, cui spetta la determinazione dell'offerta minima degli alloggi destinati a soddisfare le esigenze dei ceti meno abbienti, anche con la fissazione di principi generali che valgano a garantire l'uniformità dei criteri di assegnazione su tutto il territorio nazionale.

Il secondo livello normativo riguarda invece la programmazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, che ricade nella materia "governo del territorio", ai sensi del terzo comma dell'articolo 117 della Costituzione e rientra dunque nell'ambito della legislazione concorrente.

Il terzo livello normativo, rientrante nel successivo quarto comma (competenze legislative residuali delle Regioni), riguarda la gestione del patrimonio immobiliare di ERP di proprietà degli Istituti autonomi per le case popolari o, nel caso del Veneto, delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale – ATER.

2.2. IL QUADRO NORMATIVO REGIONALE

I principali riferimenti normativi per il settore dell'edilizia residenziale pubblica nel Veneto sono individuabili nelle seguenti norme:

- legge regionale 9 marzo 1995, n. 10 "Norme per il riordinamento degli enti di edilizia residenziale pubblica";
- legge regionale 2 aprile 1996, n. 10 "Disciplina per l'assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica";
- legge regionale 9 settembre 1999, n. 42 "Determinazione del costo teorico base di costruzione e approvazione delle tabelle parametriche nonché della convenzione tipo per l'edilizia convenzionata";
- legge regionale 13 aprile 2001, n. 11 "Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112".

Con la legge regionale n. 10/1995, la Regione ha provveduto al riordino degli enti di edilizia residenziale pubblica trasformando gli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) in Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ATER), enti pubblici economici dotati di propria personalità giuridica e di autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile, con sede e operatività a livello provinciale.

Con la legge regionale n. 10/1996 e successive modificazioni ed integrazioni, si è provveduto a disciplinare, sulla base della disposizioni stabilite dallo Stato in materia, i criteri per l'assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Con la legge regionale n. 42/1999, la Regione ha provveduto a determinare il costo teorico base di costruzione per l'edilizia convenzionata nonché all'approvazione della convenzione tipo da utilizzarsi per la realizzazione dei relativi interventi su aree cedute in proprietà, ai sensi dell'articolo 35, comma tredici, della

legge 22 ottobre 1971, n. 865 (“Norme sull’espropriazione per pubblica utilità”) e degli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 (“Norme per la edificabilità dei suoli”).

Infine, con la legge regionale n. 11/2001, la Regione è pervenuta ad una prima ed organica attuazione delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 di attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59. Il citato decreto ha rappresentato una tappa fondamentale nel processo di devoluzione alle Regioni e agli Enti locali di funzioni e compiti amministrativi prima spettanti allo Stato. Il legislatore regionale con la citata l.r. n. 11/2001, nella Sezione III (articolo da 65 a 70) dedicata all’edilizia residenziale pubblica, ha provveduto ad individuare, all’articolo 65, le funzioni proprie della Regione, disciplinando tra l’altro le modalità di alienazione degli alloggi ERP di proprietà delle ATER e dei Comuni e, all’articolo 66, le funzioni dei Comuni, nonché a determinare, all’articolo 67, gli strumenti regionali di programmazione e pianificazione in materia.

2.3. I SERVIZI DI INTERESSE ECONOMICO GENERALE (SIEG): LA DEFINIZIONE DI ALLOGGIO SOCIALE

È utile sottolineare come nell’ultimo decennio vi sia stato il superamento del vecchio concetto di “casa popolare” e la progressiva affermazione della nuova concezione di “alloggio sociale”, sviluppatasi in ambito comunitario, con specifico riferimento al sistema di offerta di alloggi a cittadini svantaggiati o a gruppi sociali non in grado di trovare alloggi a condizioni di mercato.

I servizi di interesse economico generale (SIEG) rivestono un ruolo fondamentale nell’azione dell’Unione Europea a favore dello sviluppo di un modello sociale europeo coerente con gli obiettivi di democrazia e concorrenza fissati dal Trattato, che ha riconosciuto a questa nozione una rilevanza tale da farla assurgere a principio costituzionale. Nonostante che l’articolo 16 del Trattato elevi il corretto espletamento di questo tipo di servizi a “valore dell’Unione”, non ne esiste attualmente una definizione univoca.

Per inquadrare la nozione di SIEG si deve quindi fare specifico riferimento all’evoluzione che si è maturata nel quadro normativo europeo, a partire dagli articoli 86 e 16 del Trattato, quale norma finalizzata ad assicurare la parità di trattamento tra imprese pubbliche e private fino a strumento chiave utilizzato per favorire il processo di liberalizzazione dei mercati europei.

Con la sentenza “Altmark” del 24 luglio 2003, la Corte di Giustizia, interpretando l’articolo del Trattato in questione, ha stabilito che la compensazione degli obblighi di servizio pubblico non costituisce aiuto di Stato ai sensi dell’articolo 87, par. 1, TCE (attuale articolo 107, par. 1, del Trattato sul funzionamento dell’Unione Europea - TFUE), purché siano rispettati quattro criteri cumulativi:

- l’impresa beneficiaria deve essere effettivamente incaricata dell’adempimento di obblighi di servizio pubblico e detti obblighi devono essere definiti in modo chiaro;
- i parametri sulla base dei quali viene calcolata la compensazione devono essere previamente definiti in modo obiettivo e trasparente;

- la compensazione non può eccedere l'importo necessario per coprire interamente o in parte i costi originati dall'adempimento degli obblighi di servizio pubblico, tenendo conto dei relativi introiti e di un margine di utile ragionevole;
- quando la scelta dell'impresa da incaricare dell'adempimento di obblighi di servizio pubblico non venga effettuata nell'ambito di una procedura di appalto pubblico che consenta di selezionare il candidato in grado di fornire tali servizi al costo minore per la collettività, il livello della necessaria compensazione deve essere determinato sulla base di un'analisi dei costi che un'impresa media, gestita in modo efficiente e adeguatamente dotata di mezzi di trasporto, avrebbe dovuto sostenere.

I criteri sono stati fatti propri dal cosiddetto “pacchetto Monti-Kroes”. La Decisione della Commissione Europea 2005/842/CE ha infatti stabilito le condizioni alle quali gli aiuti di Stato, sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico concessi ad imprese in relazione ai SIEG, sono compatibili con il mercato comune ed esentati dall'obbligo di notificazione di cui all'articolo 88 del Trattato, definendone altresì il campo di applicazione, nel quale rientrano le compensazioni di obblighi di esercizio pubblico concesse ad imprese aventi incarichi di “edilizia popolare”.

2.3.1. L'alloggio sociale: il decreto ministeriale 22 aprile 2008

Tale concetto ha trovato, a livello nazionale, una sua prima definizione nel decreto del Ministero delle Infrastrutture 22 aprile 2008 che ne ha precisato le caratteristiche ed i requisiti ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea, demandando alle Regioni la fissazione dei requisiti per l'accesso e la permanenza nell'alloggio sociale.

La definizione delle caratteristiche degli alloggi sociali è infatti prevista dall'articolo 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9 (Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali) per adempiere alla Decisione 2005/842/CE della Commissione europea, che stabilisce le condizioni alle quali gli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi alle imprese che gestiscono servizi d'interesse economico generale, sono considerati compatibili con il mercato comune.

Il citato decreto ministeriale 22 aprile 2008, quindi, consente di non assoggettare alla procedura di comunicazione e di autorizzazione come “aiuto di Stato” il corrispettivo (contributo, agevolazione urbanistica etc.) attribuito all'operatore che realizza programmi pubblici di edilizia sociale.

È definito “alloggio sociale” l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, non in grado di accedere alla locazione nel libero mercato; sono compresi, in tale definizione, gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche (esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico) destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni, e anche alla proprietà.

Caratteristiche dell'alloggio sociale sono adeguatezza (intendendosi la presenza di un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare - e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani accessori quali bagno e cucina), salubrità, sicurezza e realizzazione nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive previste dagli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457 nonché secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative.

Il decreto ministeriale, all'articolo 1, specifica che "Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari", precisando altresì che l'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante la cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali.

L'articolo 2 del decreto ministeriale, inoltre, richiamate le competenze regionali in materia di definizione dei requisiti per l'accesso e la permanenza, provvede altresì a dettare alcune norme di rilievo per la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi sociali, anche in riferimento alla copertura dei costi derivanti dall'erogazione del servizio; l'ammontare dei canoni di affitto percepiti dagli operatori deve comunque coprire i costi fiscali, di gestione e di manutenzione ordinaria del patrimonio, tenuto conto della funzione sociale dell'alloggio stesso. I canoni quindi:

- devono essere definiti in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio;
- non possono superare quello derivante dai valori risultanti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431 ovvero, qualora non aggiornati, il valore determinato ai sensi dell'articolo 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n. 350.

Tali principi assumono una particolare rilevanza con riferimento agli obblighi di compensazione del servizio pubblico, dei quali il decreto ministeriale indica i soggetti cui tale compensazione è dovuta, nonché la misura massima.

La compensazione, con tale decreto, è costituita dal canone di locazione e dalle eventuali diverse misure stabilite dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province autonome e dagli Enti locali; la stessa non può eccedere quanto necessario per coprire i costi derivanti dagli adempimenti degli obblighi del servizio nonché un eventuale ragionevole utile e spetta:

- agli operatori pubblici individuati come soggetti erogatori del servizio di edilizia sociale in locazione permanente sulla base delle vigenti normative;
- agli operatori pubblici e privati selezionati mediante procedimento di evidenza pubblica per la realizzazione degli alloggi realizzati o recuperati con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

2.3.2. La decisione della Commissione europea 2012/21/UE del 20 dicembre 2011

La materia è stata recentemente riformata con Decisione 2012/21/UE e Comunicazione del 20 dicembre 2011, ove sono ripresi i criteri cui devono rispondere le compensazioni per lo svolgimento di SIEG.

Il documento si distingue dal precedente del 2005 per il diverso approccio che prevede l'adozione di norme semplificate per i SIEG, di portata ridotta o che perseguono un obiettivo sociale, valorizzando gli aspetti relativi alla concorrenza nei casi di dimensioni più ampie. Il nuovo pacchetto è strutturato in quattro strumenti, applicabili a tutte le Autorità (nazionali, regionali e locali) che concedono una compensazione per la prestazione di servizi di interesse economico generale.

La Decisione individua l'ambito di applicazione della stessa, tra le quali le compensazioni per la prestazione di SIEG rispondenti ad esigenze sociali in materia di edilizia sociale e prevede le seguenti condizioni, affinché possano essere erogate le compensazioni di obblighi di servizi pubblici compatibili con il mercato interno:

- esistenza di un servizio di interesse economico generale e conseguente atto d'incarico;
- durata degli obblighi di servizio pubblico;
- parametri di calcolo del sistema di compensazione, controllo e revisione della stessa;
- recupero di eventuali sovra compensazioni.

Al fine di evitare distorsioni ingiustificate della concorrenza, la compensazione non deve eccedere quanto necessario per coprire i costi netti sostenuti dall'impresa per gestire il servizio, compreso un margine di utile ragionevole. La compensazione in eccesso rispetto a quanto indispensabile per la copertura dei costi netti sostenuti dall'impresa interessata nel gestire il servizio di interesse economico generale, non è necessaria per la gestione di tale servizio e costituisce un aiuto pubblico incompatibile; aiuto che deve essere restituito allo Stato. Anche la compensazione concessa per la gestione di un servizio di interesse economico generale, ma effettivamente utilizzata dall'impresa interessata per operare su un altro mercato a scopi diversi da quelli precisati nell'atto di incarico, non è necessaria per la gestione del servizio di interesse economico generale e può costituire dunque un aiuto di Stato incompatibile che deve essere rimborsato.

Il costo netto da prendere in considerazione può essere calcolato come differenza fra i costi sostenuti per la gestione del servizio di interesse economico generale e le entrate derivanti da tale servizio oppure come differenza fra il costo netto sostenuto dal gestore in presenza dell'obbligo di servizio pubblico e il costo netto o l'utile derivante al gestore in assenza di tale obbligo. In particolare, se l'adempimento di un obbligo di servizio pubblico comporta una riduzione delle entrate, ad esempio a causa di tariffe regolamentate, ma non incide sui costi, il costo netto derivante dall'adempimento degli obblighi di servizio pubblico può essere determinato in base alle minori entrate.

Occorre che il calcolo dell'importo della compensazione prenda in considerazione tutte le entrate derivanti dal servizio di interesse economico generale, ovvero tutte le entrate che il fornitore non avrebbe ottenuto senza l'incarico di adempiere gli obblighi. Gli eventuali profitti eccedenti il margine di utile

ragionevole, derivanti da diritti speciali o esclusivi, connessi ad attività diverse dai servizi di interesse economico generale per i quali è concesso l'aiuto e gli eventuali altri benefici attribuiti dallo Stato, devono essere ricompresi nelle entrate indipendentemente dalla loro classificazione ai fini dell'articolo 107 del Trattato.

Per «margine di utile ragionevole» si intende il tasso di remunerazione del capitale che tiene conto del livello di rischio sostenuto o dell'assenza di rischio. Per «tasso di remunerazione del capitale» s'intende il tasso di rendimento interno che l'impresa ottiene sul capitale investito per la durata del periodo di incarico.

Gli utili non superiori al tasso swap pertinente, maggiorato di 100 punti base, sono considerati accettabili. A tal riguardo, per «tasso swap pertinente» si intende un tasso adeguato di remunerazione per un investimento privo di rischio. Il premio di 100 punti base serve, tra l'altro, a compensare il rischio di liquidità relativo al conferimento di capitale che è impegnato per la gestione del servizio per la durata del periodo di incarico.

Gli utili superiori al livello di riferimento del tasso swap pertinente, maggiorato di 100 punti base, non sono considerati ragionevoli qualora l'impresa incaricata di un servizio di interesse economico generale non sopporti un livello di rischio commerciale significativo, ad esempio perché i costi sostenuti per la prestazione del servizio sono interamente compensati.

2.4. CONCLUSIONI

Il quadro normativo regionale risulta ormai datato, anche in considerazione dei radicali cambiamenti intervenuti nella società civile e, di riflesso, nelle esigenze abitative.

La recente crisi economica, il mutato stile di vita delle persone, le nuove condizioni sociali e le problematiche di coesione sociale e di emarginazione, soprattutto legate alle dinamiche provocate dalla mancanza di lavoro, fanno emergere la necessità di una riconsiderazione complessiva del problema del disagio abitativo anche in ordine ad una innovazione normativa, volta a rivalutare gli strumenti e le regole da applicare.

Da tali esigenze trae ispirazione il nuovo disegno di legge sull'edilizia residenziale pubblica, ampiamente illustrato nel successivo punto 5.2.

3. LA CRISI DEL SETTORE DELLE COSTRUZIONI E L'EVOLUZIONE DEL MERCATO IMMOBILIARE ABITATIVO IN VENETO

La crisi che ha attraversato il settore delle costruzioni nel 2008 e nel 2009, continuata in forme diverse fino ai nostri giorni, è certamente la crisi più grave del secondo dopoguerra: nel complesso delle costruzioni, si è registrata la perdita del 20% del mercato e in alcuni settori anche del 40% rispetto ai livelli produttivi di prima. Secondo una recente analisi del Centro Ricerche Economiche Sociali di Mercato per l'Edilizia e il Territorio – CRESME (XVIII Rapporto congiunturale e previsionale 2010-2015 l'avvio del VII ciclo edilizia Novembre 2010), il settore delle costruzioni sta vivendo ed è destinato a vivere una riconfigurazione del mercato, dal lato della domanda, sulla spinta di tre processi eccezionali: globalizzazione, ambiente ed energia. La crisi sta accelerando questa riconfigurazione, portando al cambiamento dei comportamenti dei clienti ed al cambiamento delle normative e dei modelli di riferimento del mercato. I diversi segmenti del mercato delle costruzioni si vanno arricchendo di nuove aree e vedono ridisegnare al loro interno componenti diverse. È una di queste componenti che mette in gioco comparti e ruoli: basti pensare al ruolo delle opere pubbliche in questo quadro.

Sempre secondo il CRESME, dal lato dell'offerta del mercato delle costruzioni, il nodo principale da sciogliere riguarda la capacità competitiva dell'offerta; infatti, il ridimensionamento del mercato e l'innovazione disegnano una strada per il mercato delle costruzioni più stretta di quella finora attraversata.

3.1. LA DIMENSIONE DELLA CRISI ATTUALE

La casa e l'investimento immobiliare sono oggi al centro di una importantissima riflessione per due ordini di motivi: da un lato perché alla base della crisi economica sussiste lo scoppio di una delle maggiori bolle immobiliari della storia, dalla quale è difficile riprendersi, dall'altro, perché la domanda abitativa è cresciuta e l'emergenza casa sembra ricordare gli anni settanta. Così tra dinamiche demografiche, crisi economica e disoccupazione, la "questione abitativa" torna ad essere un tema della politica tra deregulation e welfare.

La questione di fondo è cosa sta succedendo e cosa succederà nei prossimi anni in termini di mercato e di politica abitativa. Le indicazioni più recenti che vengono dalla politica indicano che la risposta alla crisi è fatta di deregulation e di partenariato pubblico e privato.

Merita qui una riflessione il valore economico rappresentato dalla casa in questo possibile scenario di sviluppo. La casa è un bene d'uso necessario, un bisogno da un lato ed un bene di investimento dall'altro. La componente di bene di investimento ha caratterizzato in forma predominante il presente ciclo immobiliare e comunque è stata la componente principale di un processo decisionale che, con la continua rivalutazione del valore del bene, ha garantito tutti gli operatori della filiera in gioco, tutti i costi, tutti i finanziamenti e tutti i prezzi.

Una analisi comparata del CRESME sulla redditività di alcune forme di investimento tra 1995 e 2010 consente di sostenere che la redditività dell'investimento immobiliare è stata ben superiore alle altre forme di investimento; tuttavia, nel prossimo ciclo edilizio, la casa potrebbe non essere più un investimento facile che si rivaluta per ogni tipologia ed in ogni luogo nel tempo, potrebbe non essere più un investimento sicuro.

Tab.5 - Redditività di alcune forme di investimento 1995-2010
(rendimenti medi annui al netto delle tasse)

	1995-2010
Titoli di Stato (BTP)	4,4
Immobili abitativi in Italia*:	
- Grande area urbana	9,3
- Media città	8,1
Oro	8,0

*abitazione di 90 mq in zona qualificata

Fonte: Elaborazioni Regione Veneto - U.P. Edilizia Abitativa su fonte CRESME/Si

Da alcune analisi economiche sul fatto se la casa guidi ancora l'economia, emerge che per recuperare la caduta dei prezzi del periodo 2005-2010, serviranno, secondo alcuni esperti, almeno 20 anni e "la proprietà di un'abitazione non avrà più un'utilità paragonabile a quella che ebbe negli ultimi 50 anni, quando essa fu non soltanto un alloggio ma anche una riserva di ricchezza familiare".

In Italia, come nel resto dei paesi del sud Europa (Spagna, Grecia e Portogallo), l'80% delle famiglie vive in una casa di proprietà, mentre nei Paesi del centro e nord Europa la percentuale è rispettivamente del 60% e del 50%. La Germania, ad esempio, guida il "modello" dell'affitto; ciò anche in conseguenza del peso del patrimonio pubblico e del ruolo da questi giocato sul mercato: minima presenza nel sud Europa, grande presenza nel centro e nord Europa.

Le famiglie italiane sono fortemente patrimonializzate, la loro ricchezza principale è la casa; quelle proprietarie sono tutte interessate a tenere i prezzi alti: più sono alti i prezzi, più sono ricche. Tuttavia dai dati emerge anche che una quota sempre maggiore di famiglie patrimonializzate è fatta di persone anziane e perciò nei prossimi 10/20 anni si libereranno quote significative di patrimonio abitativo.

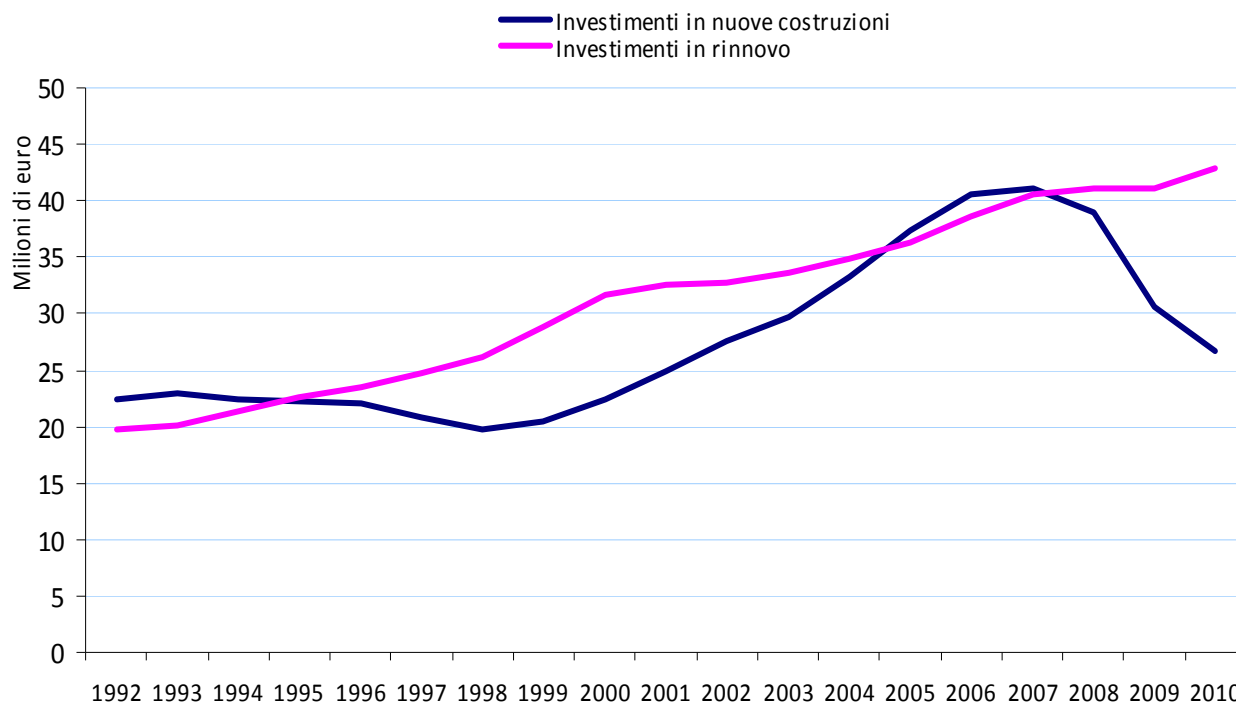
In conclusione, il rapporto tra domanda e offerta nel comparto residenziale e nello scenario dei prossimi 20 anni è destinato nel nostro Paese a cambiare significativamente, anche per la forte spinta operata dai flussi di immigrazione e dalla crisi economica, che spingono la quota più dinamica della domanda abitativa su prodotti di costo contenuto e rilanciano il tema dell'affitto e dell'edilizia sociale.

3.2. SCENARIO DI MERCATO: 2011 – 2015

Lo scenario del mercato delle costruzioni è peggiorato anche nel 2010. I dati a consuntivo del 2009, elaborati dal CRESME, confermano le stime della caduta della nuova costruzione, mentre si mostra in

miglioramento l'andamento del mercato della riqualificazione. La domanda di riqualificazione e soprattutto di micro recupero, tiene in piedi un mercato che in ogni caso flette del 9,8%.

Fig.1 - Investimenti nelle costruzioni residenziali in Italia 1996-2010
Prezzi correnti - milioni di euro (euro lire fino al 1999)



Fonte: Elaborazione Regione Veneto - Unità di Progetto Edilizia Abitativa su fonte CRESME/Si

Il CRESME stima che il comparto residenziale tornerà a crescere, anche in forma sostenuta, principalmente grazie agli effetti, ritardati, del così detto “Piano Casa” e degli investimenti nell’“housing sociale”. Poco, si stima, succederà nel mercato della nuova produzione residenziale e nell’immobiliare, destinati, soprattutto il primo, a stabilizzarsi su livelli di produzione ben inferiori a quelli della fase espansiva del ciclo precedente. Si conferma che il vero motore del mercato del prossimo ciclo edilizio sarà la “riqualificazione del patrimonio esistente”, che rappresenta ormai da tempo il principale mercato delle costruzioni.

Lo scenario elaborato dal CRESME prevede infatti che, per il prossimo ciclo edilizio, la riqualificazione assumerà un ruolo di traino come avvenuto negli anni '80 e soprattutto nella prima metà degli anni '90; fu allora una riqualificazione articolata tra trasformazione urbana e “finiture”, trainata dall’eccezionale crescita della domanda di micro recupero che ancor oggi costituisce, dopo quella fase espansiva, la base solida, quantitativa, del settore delle costruzioni.

La riqualificazione edilizia del settimo ciclo si prevede sarà caratterizzata dal prevalere dell’aspetto tecnologico rispetto a quello estetico.

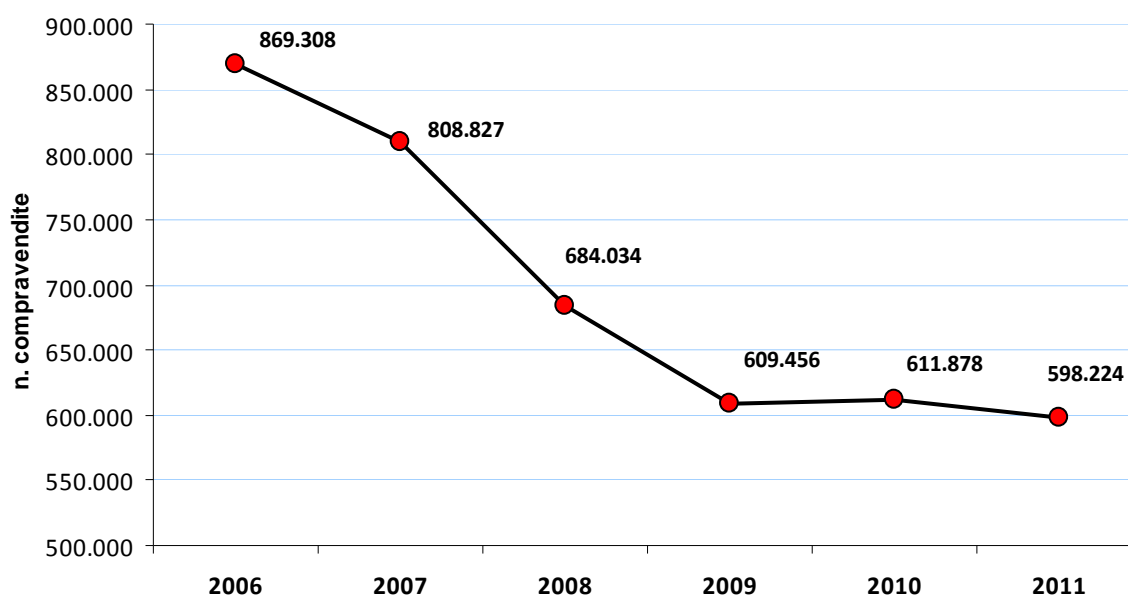
Tab.6 - Investimenti nelle costruzioni 2009-2011. Confronto Novembre 2009-Novembre 2010*Prezzi costanti 1995 -Variazioni*

	Novembre 2009 anno 2009	Novembre 2010 anno 2009	Novembre 2009 anno 2010	Novembre 2010 anno 2010	Novembre 2009 anno 2011	Novembre 2010 anno 2011
Investimenti in costruzione di nuove abitazioni	-19,2%	-21,8%	-6,3%	-14,1%	2,3%	4,3%
Investimenti in rinnovo dell'abitazione	-0,4%	-0,5%	-0,5%	2,4%	1%	2,5%

Fonte: Elaborazioni Regione Veneto - U.P. Edilizia Abitativa su dati CRESME/Si

3.3. L'ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO IN ITALIA: PERIODO 2006 – 2011

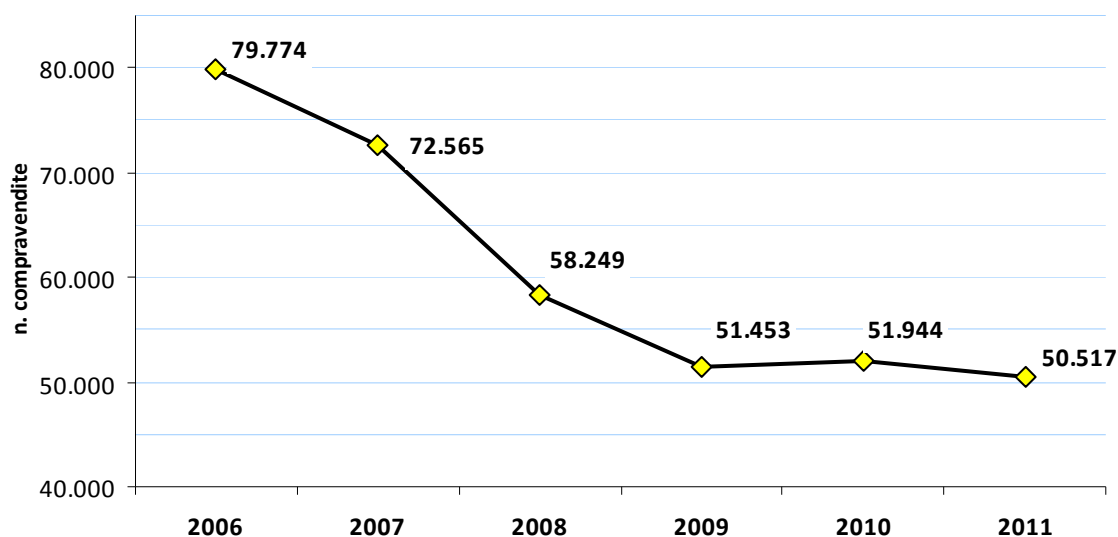
L'andamento dei volumi delle compravendite residenziali in Italia dopo un decennio di decisa crescita iniziato nel 1997 e culminato nel 2006, anno in cui le compravendite hanno raggiunto il massimo storico, ha iniziato a contrarsi a partire dal 2007, segnando nel 2010 una leggera ripresa. Tuttavia, nel 2011 vi è stata un'ulteriore contrazione nelle compravendite sull'intero territorio nazionale, tendenza negativa confermata anche dai dati pubblicati dall'Agenzia del Territorio relativi al primo semestre 2012 (v. "Nota Trimestrale. Andamento del mercato immobiliare nel I trimestre 2012" e "Rapporto Immobiliare 2012. Il settore residenziale").

Fig.2 - Compravendite di abitazioni in Italia: 2006-2011*Fonte: Elaborazione Regione Veneto - U.P. Edilizia Abitativa su dati OMI/Agenzia del Territorio*

3.4. L'ANDAMENTO DELLE COMPRAVENDITE DI IMMOBILI AD USO ABITATIVO IN VENETO: PERIODO 2006 – 2011

In particolare per il Veneto, l'analisi dei dati dell'Agenzia del Territorio (v. "Rapporto Immobiliare 2012. Settore Residenziale. Schede regionali Veneto e Friuli Venezia Giulia") mostra che l'andamento delle vendite di immobili ad uso abitativo, dopo il picco del 2006 (n. 9.774 transazioni), ha mostrato tre anni (2007-2009) consecutivi di calo (-35% circa dal 2006 al 2010). Anche nella nostra regione nel 2010, come per l'Italia, sembravano mostrarsi i primi segnali di ripresa, con un aumento seppur minimo delle transazioni rispetto al 2009 (+ 0,01%). Tuttavia i dati del 2011 segnano un andamento negativo rispetto alle previsioni, con un numero di transazioni (n. 50.517) in flessione rispetto anche al 2009. L'andamento al ribasso è confermato anche dai dati del primo semestre 2012.

Fig.3 - Compravendite di abitazioni in Veneto: 2006-2011



Fonte: Elaborazione Regione Veneto - U.P. Edilizia Abitativa su dati OMI/Agenzia del Territorio

3.4.1. I volumi delle compravendite in Veneto nel 2011

I dati rilevati dall'Agenzia del Territorio indicano che nel 2011 in tutte le province sono state registrate variazioni negative del numero di compravendite rispetto all'anno precedente.

Il calo più significativo si è registrato nella provincia di Rovigo (-9,1%), seguito da quella di Padova (-3,7%) e Treviso (-3,2%), Venezia (-2,2%), Belluno, Vicenza e Verona che non superano il -2%.

Nella figura 4 è evidenziato l'andamento delle compravendite in Veneto per ciascuna provincia, mentre nella figura 5 si evidenziano le transazioni per singola provincia: Venezia, Verona e Padova registrano ciascuna circa il 20% delle transazioni, seguono Vicenza con il 16% e Treviso con il 15%. Staccate, con appena il 5% delle compravendite vi sono Rovigo e Belluno.

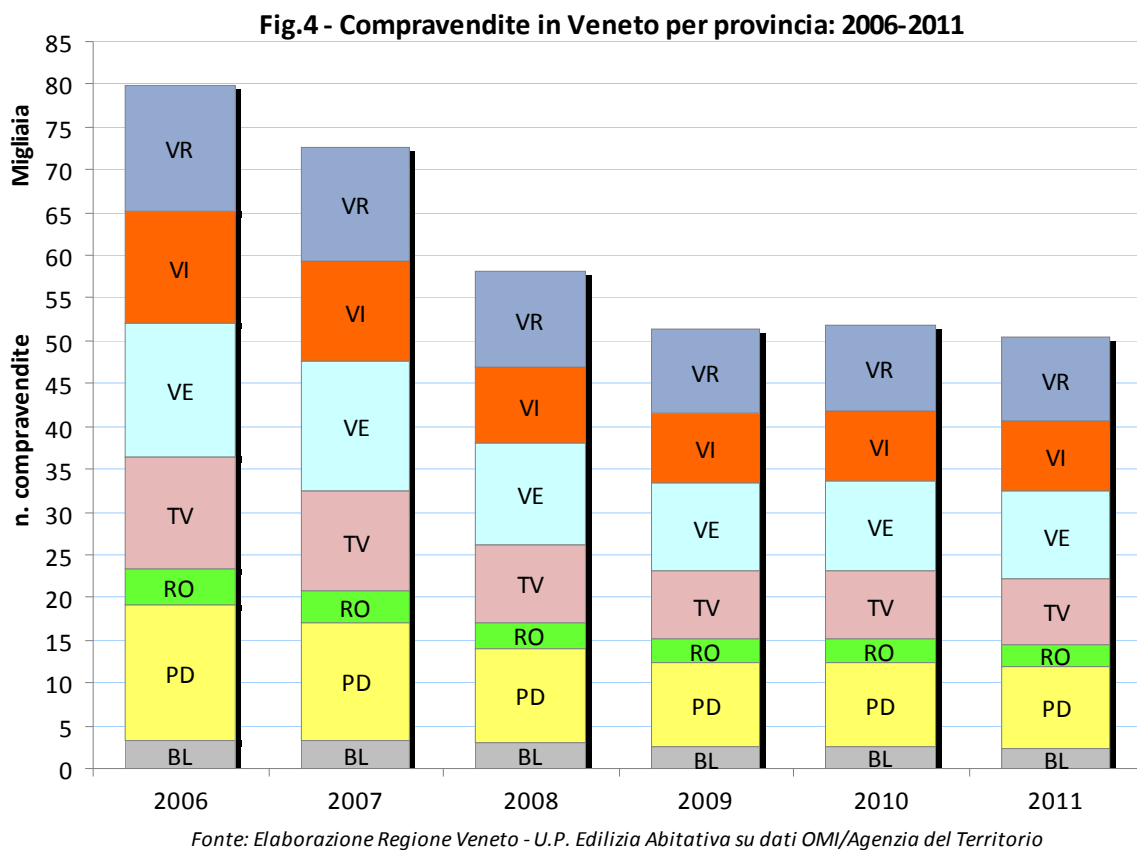
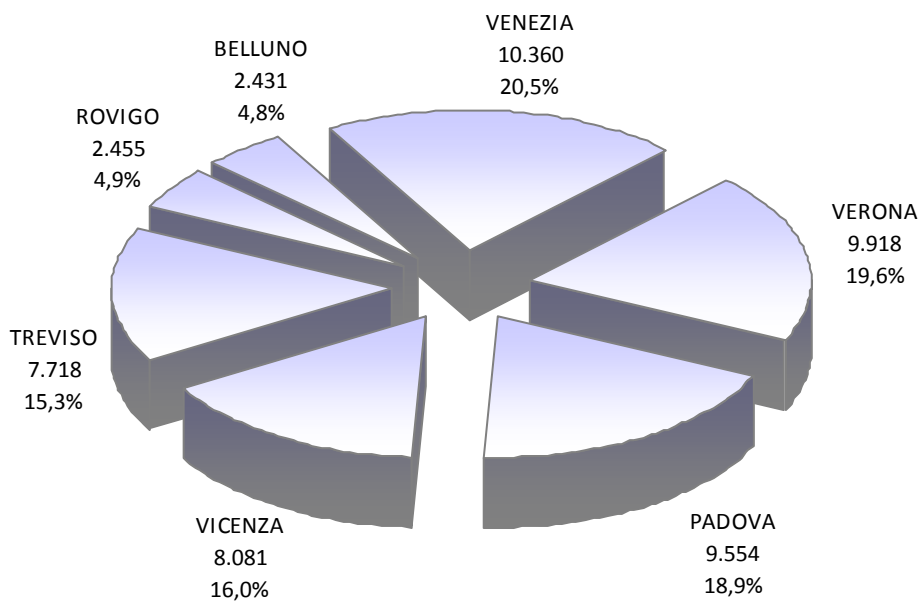


Fig.5 - Compravendite di abitazioni in Veneto per provincia: 2011

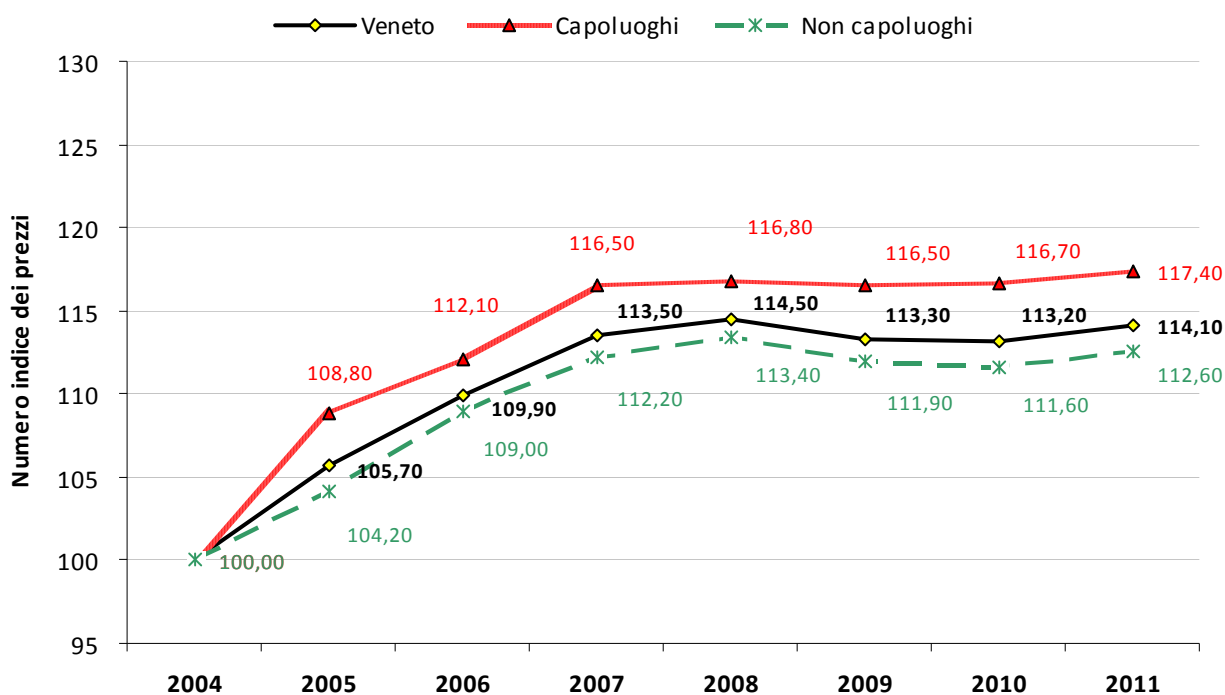


Fonte: Elaborazione Regione Veneto - U.P. Edilizia Abitativa su dati OMI/Agenzia Territorio

3.4.2. Le quotazioni sulle compravendite in Veneto nel 2011

Sempre secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, l'andamento delle quotazioni dal 2004 al 2011 mostra una certa stabilità dei prezzi, con una crescita delle quotazioni di mercato delle abitazioni negli ultimi anni. Nel 2011, la quotazione media registrata per il Veneto è di 1.452 €/mq (+0.8% rispetto al 2010), così suddivisa: 2.166 €/mq nei capoluoghi di provincia e 1.257 €/mq nei comuni non capoluogo.

Fig.6 - Numero indice dei prezzi delle abitazioni in Veneto 2004-2011



Fonte: Elaborazione Regione Veneto - U.P. Edilizia Abitativa su dati OMI/Agenzia del Territorio

3.4.3. Le dimensioni delle abitazioni compravendute in Veneto nel 2011

Secondo i dati dell'Agenzia del Territorio, mentre nel 2010 la superficie abitativa complessivamente compravenduta in Veneto aveva avuto un incremento, rispetto al 2009, dell'1,8%, nel 2011 ha registrato una flessione del -1,8 % rispetto al 2010 con superficie media per unità pari a 108,6 mq, contro i 107,5 mq del 2010. Il dettaglio delle tipologie compravendute mostra che i tagli più venduti sono quelli delle abitazioni medie e piccole; rappresenta un'eccezione Padova, dove sono state compravendute le abitazioni mediamente più grandi.

3.5. LA RIDUZIONE DELLA COSTRUZIONE DI NUOVE ABITAZIONI IN VENETO

Gli investimenti nel settore delle costruzioni, secondo i dati espressi da Ance Veneto (ANCE, Rapporto congiunturale sull'industria delle costruzioni in Veneto, marzo 2012) risultano in calo nel 2011 del 3,1% in termini reali rispetto all'anno precedente, come sintesi del decremento del 7,6% degli investimenti in

nuove abitazioni e di un aumento dello 0,8% degli investimenti nel recupero abitativo. I livelli produttivi delle nuove costruzioni abitative riflettono l'andamento negativo delle progettazioni: secondo i dati Istat il numero di permessi rilasciati dai comuni veneti per la costruzione o l'ampliamento di abitazioni è passato da 40.713 nel 2004 a 11.847 nel 2010, con una flessione del 71%.

3.6. LA DIFFICOLTÀ DI ACCESSO AL CREDITO BANCARIO

Un altro aspetto determinante il calo degli investimenti nel settore delle costruzioni è dato dalla diminuzione nella erogazione dei mutui, operata dagli Istituti bancari: la crisi economica ha di fatto determinato, in capo alle Banche, la necessità di operare con una azione contenuta e mirata dei prestiti oltre che a rivalutare sensibilmente i requisiti del merito creditizio in capo ai soggetti investitori.

Ma non solo: anche le famiglie in procinto di acquistare casa o costruirla/recuperarla, si sono viste negare o ridurre il credito necessario per l'investimento, ovvero, applicare tassi di interesse con differenziale di spread molto elevati, determinando, spesso e di fatto, rate non sostenibili rispetto alla propria capacità economica.

Fino a poco tempo fa, l'investimento per la casa operato dagli Istituti bancari copriva il 100% della spesa sostenuta; oggi, le migliori coperture finanziarie ottenute con il ricorso al credito bancario spesso non superano l'80% della spesa.

In tale contesto, si sottolinea che la percentuale dei prestiti concessi sul valore della garanzia, di importo superiore all'80%, si è attestata nel corso dell'anno 2011 al 5% rispetto al totale dei mutui erogati.

Si evidenzia inoltre che, secondo i valori espressi dall'ISTAT, nel corso del primo trimestre 2012 l'erogazione dei mutui per l'acquisto dell'abitazione è scesa del 49,6% rispetto all'analogo periodo del 2011.

Tutti fattori che contribuiscono negativamente sulla situazione di mercato, sia in termini di realizzazione che di acquisizione immobiliare.

3.7. CONCLUSIONI

Il calo delle compravendite di abitazioni, nonché la riduzione dei permessi di costruire, unitamente alla considerazione del fatto che comunque la popolazione veneta è in aumento così come il numero delle famiglie, fanno emergere l'esigenza di proseguire in azioni volte ad agevolare la popolazione e, nel particolare, alcune categorie deboli quali, a titolo di esempio, le famiglie monoreddito, le giovani coppie, i giovani al primo impiego, gli studenti universitari e gli anziani, nel reperimento di un'abitazione adeguata alle proprie esigenze.

A questo si aggiunge la difficoltà sempre più diffusa al mantenimento degli impegni finanziari connessi al pagamento degli affitti di mercato; ciò a causa della riduzione dei redditi familiari, della precarizzazione del lavoro, delle difficoltà di accesso al credito e della crescita dei tassi di interesse.

In tale contesto, risulta indispensabile intervenire nel mercato calmierato della locazione, favorendo interventi nel territorio che consentano un ampliamento dell'offerta abitativa; per tale fattispecie, si rimanda ai dettagli illustrati nei successivi punti 6.2.3., lettera C) e 6.2.6., sottopunto 1.2., in termini di risorse e di azioni.

4. IL SISTEMA REGIONALE VENETO DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

L'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata è quell'edilizia destinata alla fasce più deboli della popolazione, realizzata con contributo pubblico totale o parziale (comunque prevalente) per tutelare il diritto alla casa di quei cittadini con basso reddito che non sono in grado di accedere né agli alloggi in locazione sul libero mercato e neppure a quelli a canone agevolato (social housing). Gli alloggi sono assegnati ai cittadini sulla base di un'apposita graduatoria comunale a fronte dell'emanazione di un bando di concorso annuale, pubblicato ai sensi dell'articolo 3 della legge regionale 2 aprile 1996, n. 10. Inoltre, sempre la medesima legge, all'articolo 18, fissa i criteri per la determinazione del canone di locazione.

4.1. L'OSSERVATORIO REGIONALE SULLA CASA

L'Osservatorio Regionale sulla casa, previsto dagli articoli 3 e 4 della legge regionale 9 marzo 1995, n. 10, predispone studi ed analisi di supporto alla programmazione regionale di settore e formula proposte alla Giunta Regionale, inerenti il comparto dell'edilizia residenziale.

L'Osservatorio si occupa, inoltre, della pubblicazione e diffusione di dati e analisi sulla situazione abitativa, promuovendone la conoscenza tra le forze politiche, sociali, professionali ed imprenditoriali.

L'Osservatorio Regionale sulla casa negli ultimi anni si è impegnato prevalentemente nella raccolta di dati relativi alle ATER del Veneto secondo alcuni tracciati record predisposti dal comitato tecnico-scientifico interregionale dell'Osservatorio sulla Condizione Abitativa. Tali dati sono stati estrapolati direttamente dai data-base informatici delle ATER e pertanto possono essere aggiornati in qualsiasi momento, garantendo una continuità nella conoscenza del settore abitativo.

In una prima fase, l'analisi si è concentrata su alcune variabili principali con caratteristiche di uniformità di contenuto e significato, riferite a tutti gli alloggi gestiti dalle ATER in grado di fornire gli elementi per la conoscenza del patrimonio locativo e degli assegnatari.

Successivamente, l'ambito di indagine si è ampliato, considerando anche i dati degli alloggi gestiti direttamente dai Comuni (indispensabili per completare il quadro dell'edilizia sovvenzionata e garantire il necessario flusso di informazioni). Tali dati sono stati successivamente utilizzati dalla Direzione Sistema Statistico Regionale per alcune elaborazioni informative di sintesi.

È di tutta evidenza come il disporre di dati organizzati in maniera sistematica nonché di elaborazioni ed analisi realmente informative consenta di disporre di un patrimonio conoscitivo indispensabile per l'avvio di azioni calibrate sulle specificità del settore.

A titolo illustrativo, si forniscono di seguito alcuni dati relativi all'offerta di alloggi gestiti dalle ATER e al fabbisogno abitativo, riferiti agli anni 2010 e 2011.

4.1.1. Le unità immobiliari di ERP – sovvenzionata di proprietà dei Comuni

Il patrimonio abitativo di ERP sovvenzionata di proprietà dei Comuni del Veneto, gestito dai medesimi, al 31.12.2010 (ultimo dato disponibile secondo le indagini svolte dalla Unità di Progetto Edilizia Abitativa della Regione) è pari a n. 6.560 alloggi.

Nel contesto, i Comuni capoluogo rappresentano il 57% dell'intero patrimonio comunale autogestito, con n. 3.725 alloggi; le altre realtà locali ad alta tensione abitativa, come individuate dalla Giunta Regionale con deliberazione 28 febbraio 2003, n. 525, rappresentano il 21% dell'intero patrimonio comunale autogestito, con n. 1.371 alloggi.

Di seguito, si evidenziano i singoli dati patrimoniali, relativi alle Amministrazioni comunali di cui sopra.

Tab.7 - Comuni ad alta tensione abitativa: alloggi ERP di proprietà a diretta gestione. Anno 2010

Comuni ad alta tensione abitativa (DGR n. 525 del 28.02.2003)	N. alloggi di proprietà comunale a diretta gestione	% su totale regionale alloggi in gestione comunale
1 BELLUNO	32	0,5%
2 PADOVA	0	-
3 ROVIGO	48	0,7%
4 VENEZIA	1.810	27,6%
5 TREVISO	0	-
6 VERONA	355	5,4%
7 VICENZA	1.480	22,6%
8 ABANO TERME	25	0,4%
9 SELVAZZANO DENTRO	28	0,4%
10 CASTELFRANCO VENETO	373	5,7%
11 CONEGLIANO	233	3,6%
12 MOGLIANO VENETO	0	-
13 MONTEBELLUNA	0	-
14 PAESE	0	-
15 VITTORIO VENETO	0	-
16 CHIOGGIA	276	4,2%
17 JESOLO	51	0,8%
18 MIRA	24	0,4%
19 SAN DONA' DI PIAVE	0	-
20 SPIEA	0	-
21 BUSSOLENGO	0	-
22 LEGNAGO	0	-
23 SAN GIOVANNI LUPATOTO	0	-
24 SAN MARTINO BUON ALBERGO	0	-
25 VILLAFRANCA DI VERONA	57	0,9%
26 ARZIGNANO	0	-
27 BASSANO DEL GRAPPA	292	4,5%
28 SCHIO	12	0,2%
29 VALDAGNO	0	-
TOTALE	5.096	77,7%

Fonte: Elaborazioni Regione Veneto - U.P. Edilizia Abitativa su dati Regione Veneto

4.1.2. Le unità immobiliari di proprietà delle ATER e gestite per gli altri enti

Il patrimonio abitativo di proprietà delle ATER del Veneto al 31.12.2011, secondo i dati ricavati dai bilanci d'esercizio 2011 delle sette Aziende, è costituito da:

- n. 33.067 alloggi di edilizia sovvenzionata, locati ai sensi della l.r. n. 10/1996,
- n. 389 alloggi di edilizia agevolata,
- n. 2.598 alloggi di edilizia calmierata,

per un totale di n. 36.054 alloggi. Le ATER, inoltre, gestiscono n. 5.441 alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata di proprietà di altri enti, in particolare dei comuni.

Di seguito, si evidenziano i dati relativi agli alloggi gestiti dalle ATER al 31.12.2010, di proprietà dei Comuni capoluogo e di quelli ad alta tensione abitativa, come individuati nel precedente punto 4.1.1..

Tab.8 - Comuni ad alta tensione abitativa: alloggi ERP di proprietà in gestione alle ATER. Anno 2010

Comuni ad alta tensione abitativa (DGR n. 525 del 28.02.2003)	N. alloggi comunali in gestione alle ATER	% su totale regionale alloggi comunali a gestione ATER
1 BELLUNO	0	-
2 PADOVA	1.636	29,4%
3 ROVIGO	0	-
4 VENEZIA	646	11,6%
5 TREVISO	641	11,5%
6 VERONA	0	-
7 VICENZA	0	-
8 ABANO TERME	0	-
9 SELVAZZANO DENTRO	0	-
10 CASTELFRANCO VENETO	0	-
11 CONEGLIANO	0	-
12 MOGLIANO VENETO	35	0,6%
13 MONTEBELLUNA	7	0,1%
14 PAESE	0	-
15 VITTORIO VENETO	64	1,2%
16 CHIOGGIA	131	2,4%
17 JESOLO	48	0,9%
18 MIRA	0	-
19 SAN DONA' DI PIAVE	163	2,9%
20 SPINEA	0	-
21 BUSSOLENGO	12	0,2%
22 LEGNAGO	8	0,1%
23 SAN GIOVANNI LUPATOTO	0	-
24 SAN MARTINO BUON ALBERGO	0	-
25 VILAFRANCA DI VERONA	0	-
26 ARZIGNANO	42	0,8%
27 BASSANO DEL GRAPPA	0	-
28 SCHIO	0	-
29 VALDAGNO	0	-
TOTALE	3.433	61,7%

Fonte: Elaborazioni Regione Veneto - U.P. Edilizia Abitativa su dati Regione Veneto

Con riguardo all'edilizia sovvenzionata esistente in Veneto, si può affermare che le ATER gestiscono circa il 90% del patrimonio di ERP regionale.

A) L'offerta di alloggi di edilizia sovvenzionata gestiti dalle ATER

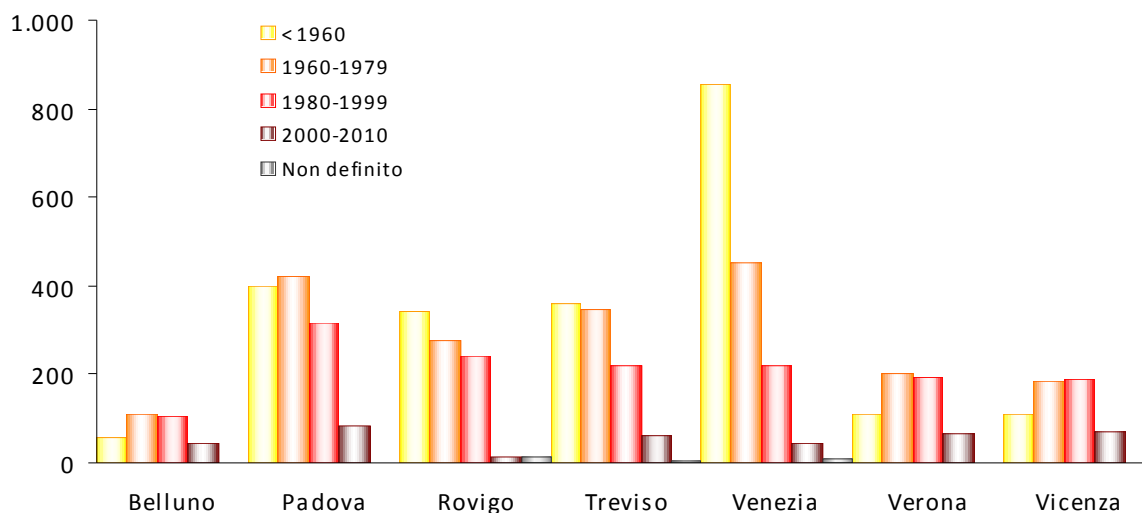
I dati raccolti presso le ATER dall'Osservatorio Regionale sulla Casa ed elaborati dalla Direzione Sistema Statistico regionale, dimostrano che nel 2010 gli alloggi di edilizia residenziale pubblica gestiti dalle sette Aziende, ubicati in 6.117 edifici (6.493 nel 2007), erano 39.540, la maggioranza (85,7%) di proprietà delle stesse, la totalità nel caso dell'ATER di Verona ed il 99% nei casi delle ATER di Belluno e Vicenza; il restante è gestito per conto dei comuni. Le ATER di Venezia e di Padova gestiscono il 24,3% e il 22,9% del patrimonio immobiliare; le Aziende di Treviso, Verona e Rovigo rispettivamente il 13,9%, il 13,4% e il 10,8%, mentre le ATER di Vicenza e Belluno arrivano rispettivamente al 10,5% e al 4,2%.

Tab.9 - Unità immobiliari gestite dalle ATER per tipologia di ente proprietario. Anno 2010

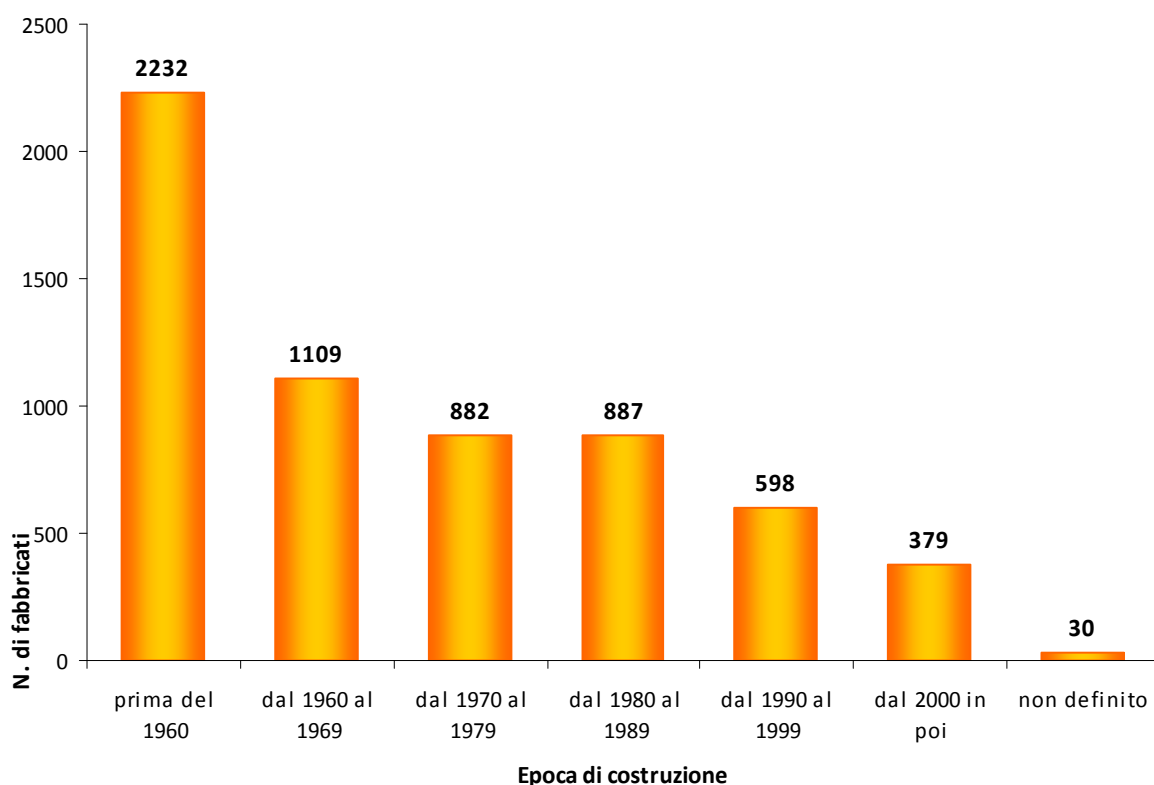
Proprietà	Verona	Vicenza	Belluno	Treviso	Venezia	Padova	Rovigo	Veneto
ATER	5.287	4.113	1.657	4.127	7.577	7.090	4.053	33.904
comuni	0	35	18	1.305	2.035	1.947	221	5.561
non definito	0	0	0	69	6	0	0	75
Totale	5.287	4.148	1.675	5.501	9.618	9.037	4.274	39.540

Fonte: Elaborazioni Regione Veneto - Direzione Sistema Statistico Regionale su dati Regione Veneto

Rispetto al 2007, il numero complessivo di alloggi, come del resto quello degli edifici, è in diminuzione del 4,8% a seguito dell'attuazione dei piani di vendita autorizzati ai sensi della legge 24 dicembre 1993, n. 560 (ormai esaurito) e della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11; ciò nonostante alcune ATER abbiano incrementato il loro patrimonio abitativo (Verona addirittura del 5,9%, un po' meno Vicenza e Belluno - Venezia registra il decremento più marcato, del 16,9% pari a quasi 2.000 unità). Per tutte le ATER si può comunque notare un rinnovamento del patrimonio: vengono ceduti i più datati ed entrano in patrimonio alloggi nuovi o comunque di recente costruzione.

Fig.7 - Fabbricati per ATER ed epoca di costruzione. Veneto - Anno 2010

Fonte: Elaborazioni Regione Veneto - Direzione Sistema Statistico Regionale su dati Regione Veneto

Fig.8 - Fabbricati ad uso abitativo per epoca di costruzione. ATER del Veneto - Anno 2010

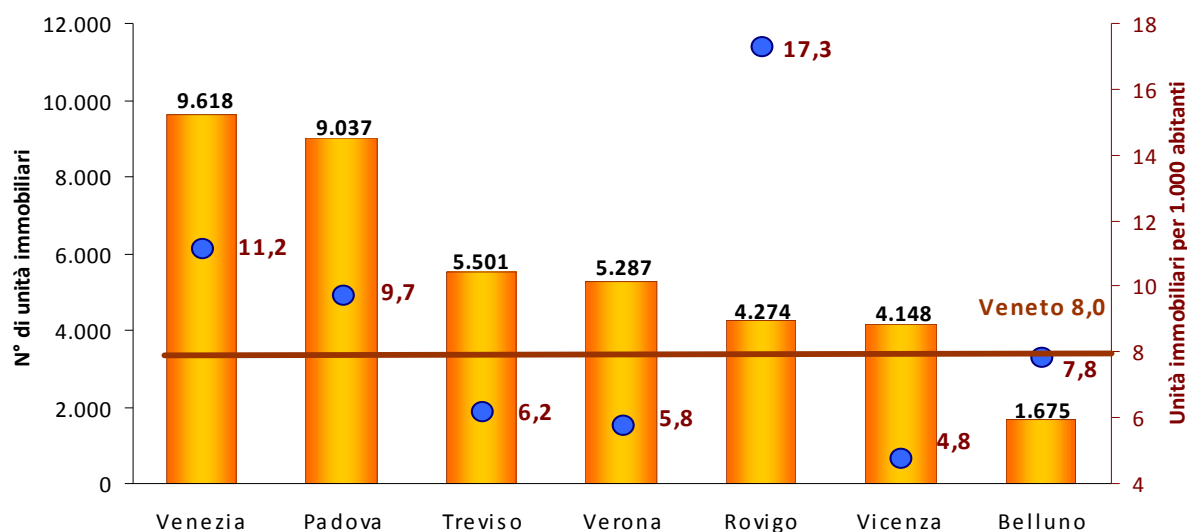
Fonte: Elaborazione Regione Veneto su dati Regione Veneto

Gli alloggi si trovano in fabbricati delle più diverse tipologie: da edifici con meno di quattro appartamenti ai grandi condomini anche con oltre 100 alloggi. La tipologia più frequente è l'alloggio in condomini con almeno 10 unità, che copre il 58,5% dei casi a livello complessivo delle sette ATER. Da

segnalare però che a Belluno e Rovigo prevalgono invece alloggi in edifici più piccoli, con un numero di unità immobiliari compreso tra 4 e 10.

Il patrimonio abitativo ERP gestito dalle ATER corrisponde in Veneto a 8 alloggi per 1.000 abitanti; le province di Padova, Venezia e in particolar modo di Rovigo si collocano ben sopra la media regionale, contando quest'ultima 17,3 alloggi per mille residenti. Bisogna però ricordare che la gestione degli alloggi ERP da parte delle ATER è differenziata nel territorio: a livello provinciale, diversa è la quota dei comuni che amministra in proprio il patrimonio immobiliare, non delegando all'ATER di riferimento.

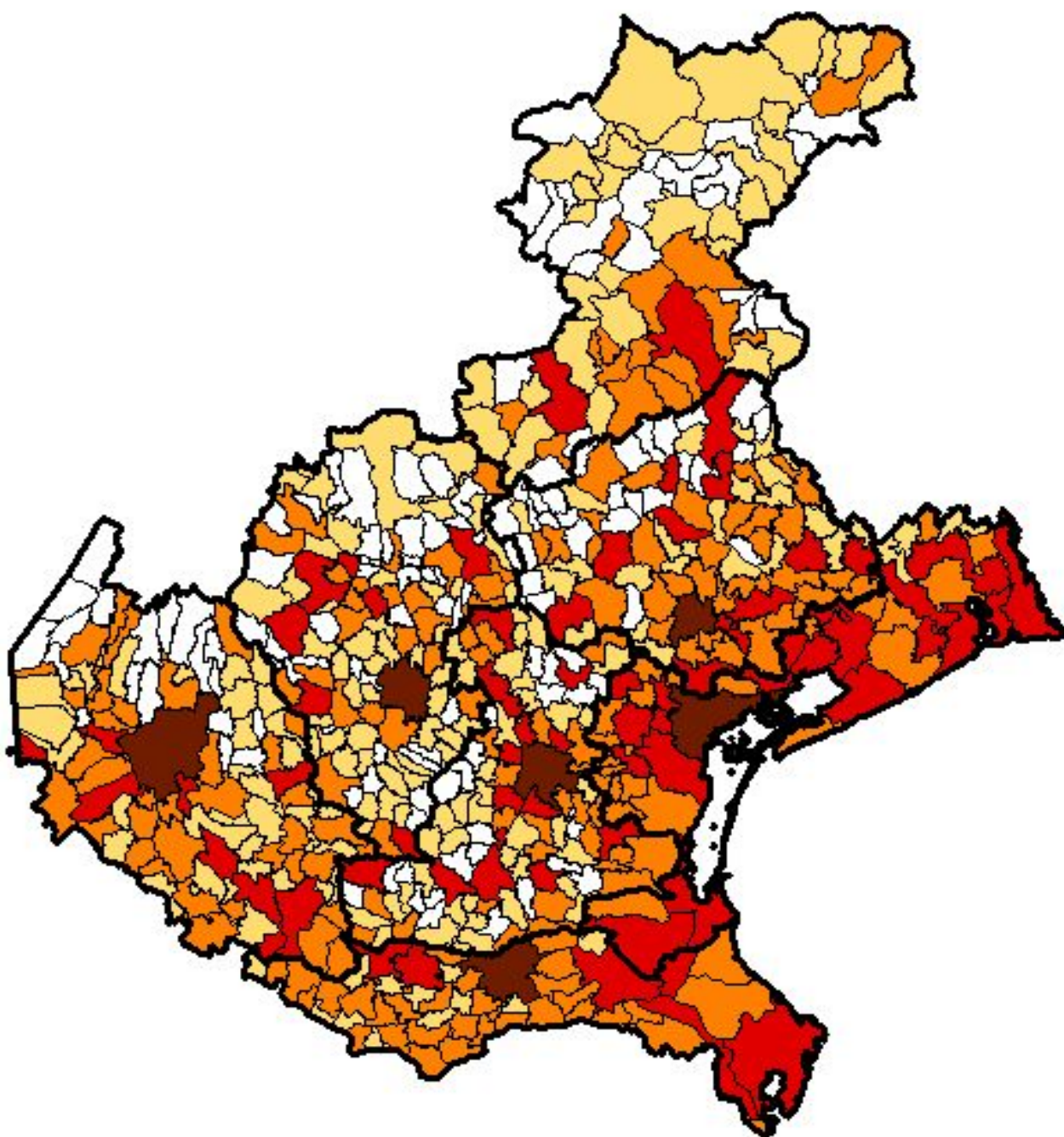
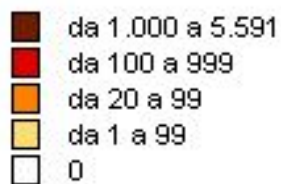
Fig.9 - Unità immobiliari per provincia e per 1.000 abitanti. Veneto - Anno 2010



Fonte: Elaborazioni Regione Veneto - Direzione Sistema Statistico Regionale su dati Regione Veneto

Nella provincia di Venezia e in quella di Rovigo, anche se in misura minore, vi sono alloggi gestiti dalle ATER in ogni comune del territorio provinciale, diversamente da quanto osservato nelle restanti province.

Il 40,7% degli alloggi si trova nei capoluoghi di provincia, in calo del 10,7% dal 2007, anche se la situazione è diversificata tra le ATER: a Padova il capoluogo concentra la metà e anche oltre del patrimonio immobiliare, più bassa la quota nelle restanti province fino ad arrivare a Vicenza con il 29,4%. In alcune Aziende, come Treviso, Padova, Verona e soprattutto Venezia, la diminuzione di alloggi dal 2007 è più marcata nel capoluogo rispetto all'intera provincia. Tuttavia, anche in questi casi, si continua a garantire nei capoluoghi un indice di copertura sempre più alto rispetto a quanto si verifica nei contesti di minore dimensione, attestandosi su 16 alloggi ERP ogni mille residenti. D'altra parte proprio nei comuni di maggiori dimensioni il disagio abitativo è più grave e più diffuso.

Fig.10 - Unità immobiliari gestite dalle ATER per comune. Veneto – Anno 2010**Unità immobiliari Ater per comune. Veneto - Anno 2010**

B) Gli inquilini

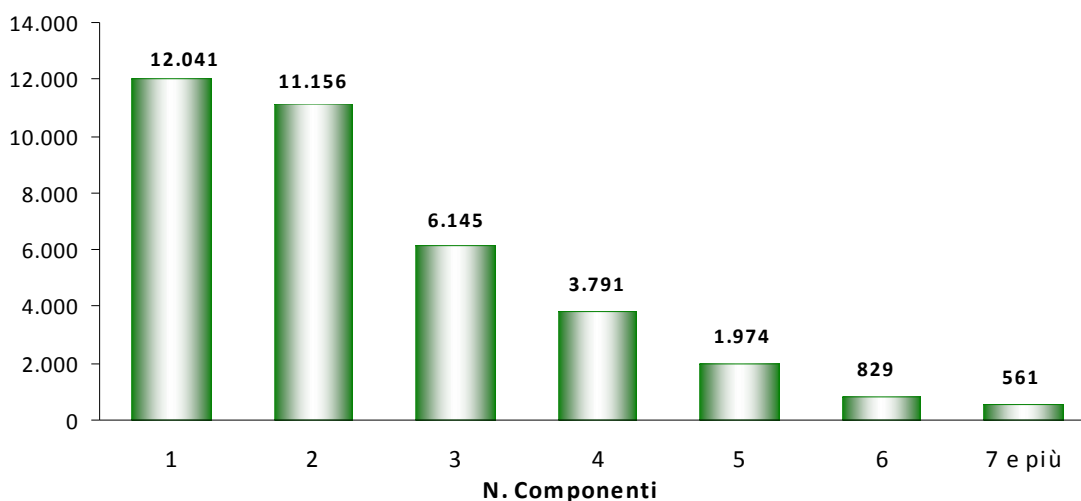
A livello regionale, il 92,9% degli alloggi (ossia 36.727) risulta occupato, la stessa percentuale di quattro anni prima. A Belluno e Padova tale percentuale supera il 95%.

I cittadini accolti negli alloggi nel 2010 sono 87.122, in media 2,4 per alloggio, con a disposizione circa 39 mq pro capite. Treviso si distingue per un maggiore affollamento, visto che le famiglie ospitate sono generalmente più numerose e lo spazio di cui può godere ogni persona si riduce a 26 mq.

Anche se la maggior parte degli alloggi (il 63,2%) è occupato da nuclei familiari di uno o due componenti, vi sono famiglie molto numerose (anche 10 persone) e nel 4% delle famiglie risultano esserci 3 o più figli a carico. Rispetto al 2007, la distribuzione degli alloggi per numero e componenti vede poche differenze.

Nel 32,8% dei casi, gli alloggi sono assegnati a persone che vivono da sole, di queste il 74,5% ha più di 60 anni e uno su quattro supera addirittura gli 80 anni (sono 2.983 persone). Nelle ATER di Venezia, Padova e Treviso la quota di persone molto anziane tra le persone sole è superiore alla media regionale.

Fig.11 - Unità immobiliari occupate per numero di componenti. Veneto - Anno 2010



Fonte: Elaborazioni Regione Veneto - Direzione Sistema Statistico Regionale su dati Regione Veneto

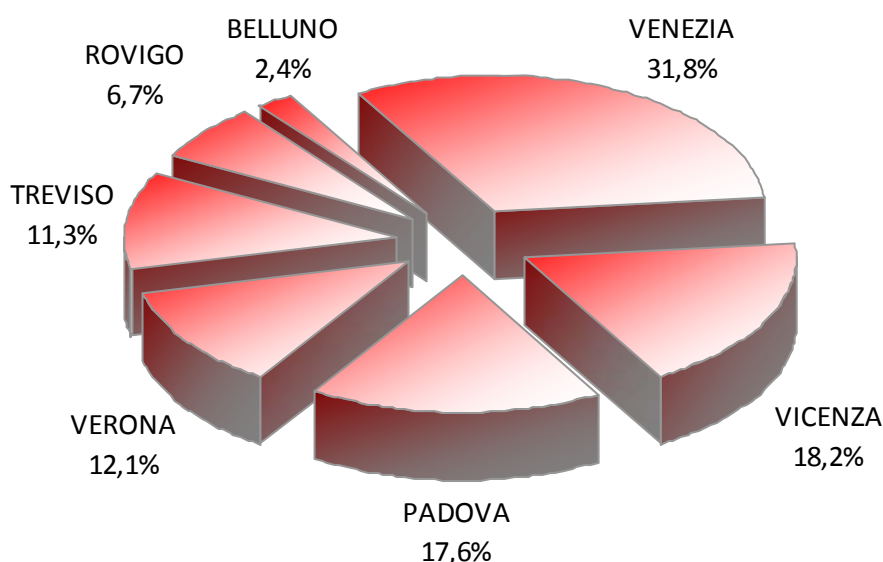
4.1.3. La domanda di alloggi di edilizia residenziale pubblica

La domanda di alloggi nel Veneto è monitorata dalla Regione attraverso la rilevazione periodica presso i comuni dei dati delle graduatorie relative ai bandi di assegnazione degli alloggi di ERP ubicati nel territorio comunale, sia di proprietà ATER che dei Comuni. L'analisi dei dati acquisiti dall'Unità di Progetto Edilizia Abitativa presso ciascun comune veneto, relativi alle domande presentate e alle assegnazioni effettuate, svolta con la collaborazione della Direzione Sistema Statistico regionale, evidenzia la presenza di un fabbisogno sul territorio che è soddisfatto solo in minima parte.

A) La domanda di alloggi di edilizia sovvenzionata 2010-2011

I dati dell'ultima rilevazione sulle graduatorie definitive relative ai bandi 2011, o, in mancanza, di quelle dell'anno 2010, mostrano che a fronte di complessive 18.485 domande ammesse in Veneto, circa 700 famiglie hanno potuto essere soddisfatte con l'assegnazione di un alloggio, mentre il 95% delle richieste è rimasto insoddisfatto. La domanda rimane insoddisfatta a causa dell'esiguo numero di alloggi disponibili all'assegnazione. Un altro dato che emerge è che nel biennio 2010-2011 n. 167 Comuni (28,7% del totale) non hanno pubblicato alcun bando, sia per la mancanza di alloggi da assegnare sia perché è in corso di validità la graduatoria del bando precedente. Di seguito si rappresenta la percentuale di domande per provincia: la richiesta maggiore si determina in provincia di Venezia, seguita da quelle di Vicenza e Padova.

Fig.12 - Domanda alloggi ERP in Veneto. % per provincia: 2010-2011

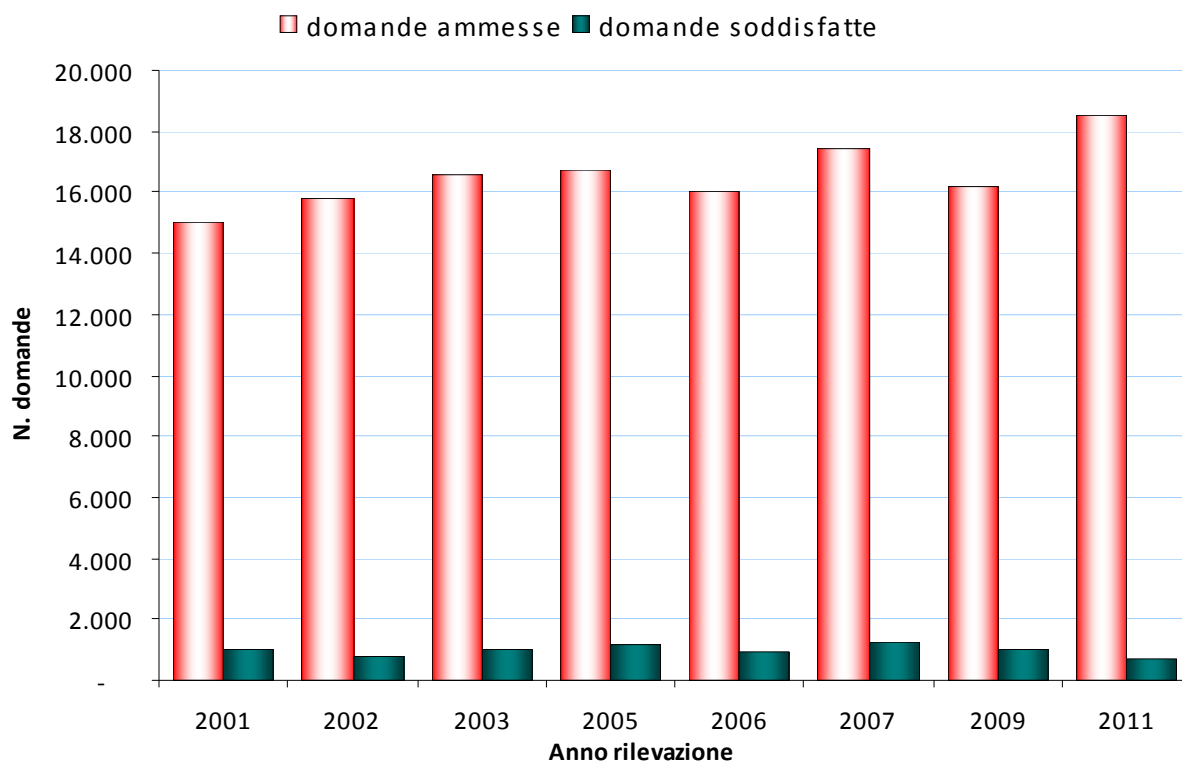


Fonte: Elaborazione Regione Veneto - U.P. Edilizia Abitativa su dati Regione Veneto

B) L'evoluzione della domanda di alloggi pubblici dal 2001 ad oggi

La domanda di alloggi sociali dal 2001, primo anno di rilevazione dei dati da parte dell'Osservatorio casa, al 2011, è cresciuta nel tempo. Se con la rilevazione del 2001 era emerso che circa 15.000 famiglie avevano partecipato ai bandi di concorso, delle quali il 6,7% aveva trovato risposta (1.012 famiglie), nel 2007 le domande erano salite a 17.470 con una soddisfazione del 7% (1.217 assegnazioni). La rilevazione del dato 2011, come già visto nel paragrafo precedente, vede aumentare il fabbisogno, registrando il dato più alto dal 2001 e una riduzione nella capacità di soddisfacimento delle famiglie (solo il 3,8% di assegnazioni).

Di seguito, si evidenzia l'andamento regionale delle domande di alloggio e della relativa soddisfazione rilevato dal 2001 ad oggi.

Fig.13 - Andamento della domanda di erp sovvenzionata in Veneto: 2001-2011

Fonte: Elaborazione Regione Veneto - U.P. Edilizia Abitativa su dati Regione Veneto

Secondo l'analisi dei dati effettuata dalla Direzione Sistema Statistico Regionale, la risposta che i territori riescono a dare non è uniforme. Tra le province con un livello di domanda più alto e quindi con un più diffuso disagio abitativo, Padova e Vicenza si dimostrano meno capaci di risolvere il problema: nel 2009 vedono l'assegnazione di un alloggio rispettivamente il 3% e il 4% delle famiglie ammesse in graduatoria, contro il 6,5% a livello regionale. A Venezia ed in modo più evidente a Rovigo, la capacità di risposta è migliore, oltre la media regionale, pur nella limitatezza della consistenza del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Più favorevole la situazione di Belluno che a fronte di tassi di domanda più contenuti rispetto ad altri contesti, riesce a fornire una risposta maggiore (12%), migliorando di molto negli ultimi anni. Oltre a Belluno, solo Rovigo e Treviso dimostrano con il tempo di riuscire a soddisfare percentuali più ampie di domande. Si osservano differenze significative nel territorio regionale; la richiesta maggiore si ha nella provincia di Venezia con circa 12 domande ogni 1000 famiglie, seguono la provincia di Rovigo e di Vicenza.

C) Il fabbisogno di ERP nei comuni capoluogo e ad alta tensione abitativa

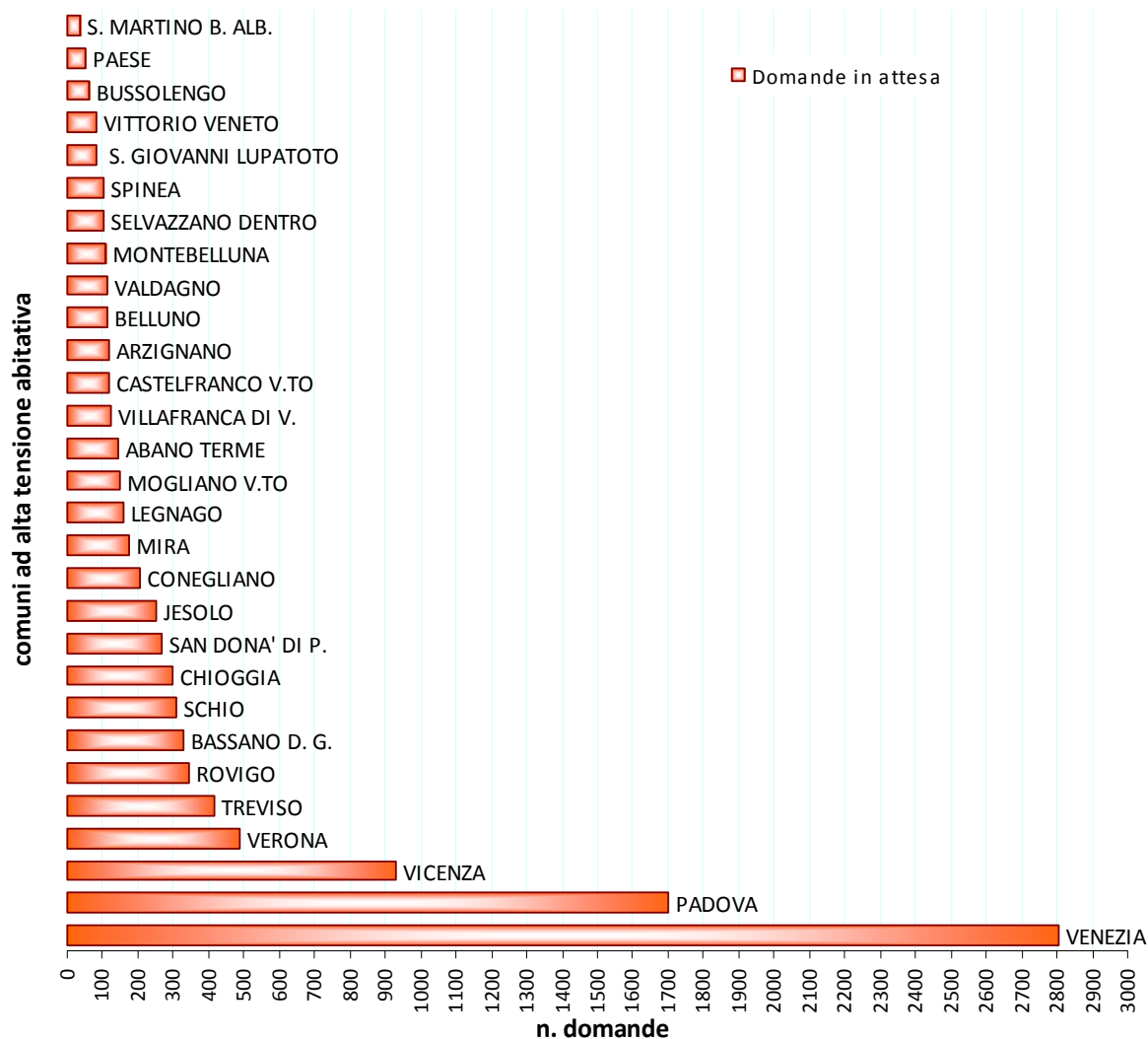
Per quanto riguarda il fabbisogno abitativo, particolare rilevanza assume l'analisi dei dati della domanda di alloggi di sovvenzionata, riferiti ai 29 comuni ad alta tensione abitativa del Veneto. Tali comuni

sono stati individuati con deliberazione di Giunta Regionale 28 febbraio 2003, n. 525, in considerazione di particolari indicatori del disagio abitativo, quali:

- entità della popolazione residente;
- percentuale di cittadini di paesi non appartenenti all'Unione Europea in rapporto alla popolazione residente;
- percentuale di sfratti in rapporto ai nuclei familiari;
- percentuale del numero di domande di partecipazione al Fondo per il sostegno all'affitto in rapporto al numero di nuclei familiari.

Per tali comuni, sulla base delle rilevazioni effettuate nel corso del 2012, i dati delle graduatorie vigenti per l'assegnazione degli alloggi ERP mostrano un livello di domande insoddisfatte che va dal 100% in alcuni comuni, dovuto alla mancanza di immediata disponibilità di nuovi alloggi sul territorio da assegnare, all'87,61% di Treviso, con una percentuale media complessiva di circa il 97% di domande insoddisfatte. Di seguito, si riportano i dati per ciascun comune, riferiti al numero di domande ammesse, soddisfatte e in attesa, con la percentuale di quelle rimaste insoddisfatte.

Fig.14 - Comuni ad alta tensione abitativa - Domande in attesa di assegnazione 2010-2011



Fonte: Elaborazione Regione Veneto - U.P. Edilizia Abitativa su dati Regione Veneto

Tab.10 - Fabbisogno nei comuni ad alta tensione abitativa (2010-2011)

COMUNI AD ALTA TENSIONE ABITATIVA (DGR n. 525 del 28.02.2003)	Domande ammesse	Domande soddisfatte	Domande in attesa	% insoddisfatte
1 BELLUNO	128	13	115	89,84%
2 PADOVA	1755	57	1698	96,75%
3 ROVIGO	368	25	343	93,21%
4 VENEZIA	2844	37	2807	98,70%
5 TREVISO	476	59	417	87,61%
6 VERONA	560	18	490	87,50%
7 VICENZA	972	33	929	95,58%
8 ABANO TERME	152	8	144	94,74%
9 SELVAZZANO DENTRO	105	0	105	100,00%
10 CASTELFRANCO VENETO	127	9	118	92,91%
11 CONEGLIANO	204	1	203	99,51%
12 MOGLIANO VENETO	159	0	159	100,00%
13 MONTEBELLUNA	110	3	107	97,27%
14 PAESE	51	0	51	100,00%
15 VITTORIO VENETO	82	0	82	100,00%
16 CHIOGGIA	313	13	300	95,85%
17 JESOLO	256	5	251	98,05%
18 MIRA	178	3	175	98,31%
19 SAN DONA' DI PIAVE	268	0	268	100,00%
20 SPINEA	104	0	104	100,00%
21 BUSSOLENGO	68	7	61	89,71%
22 LEGNAGO	159	7	150	94,34%
23 SAN GIOVANNI LUPATOTO	82	0	82	100,00%
24 SAN MARTINO BUON ALBERGO	39	2	37	94,87%
25 VILLAFRANCA DI VERONA	121	4	117	96,69%
26 ARZIGNANO	121	0	121	100,00%
27 BASSANO DEL GRAPPA	337	6	331	98,22%
28 SCHIO	309	1	308	99,68%
29 VALDAGNO	112	1	111	99,11%
TOTALE	10.560	312	10.184	96,44%

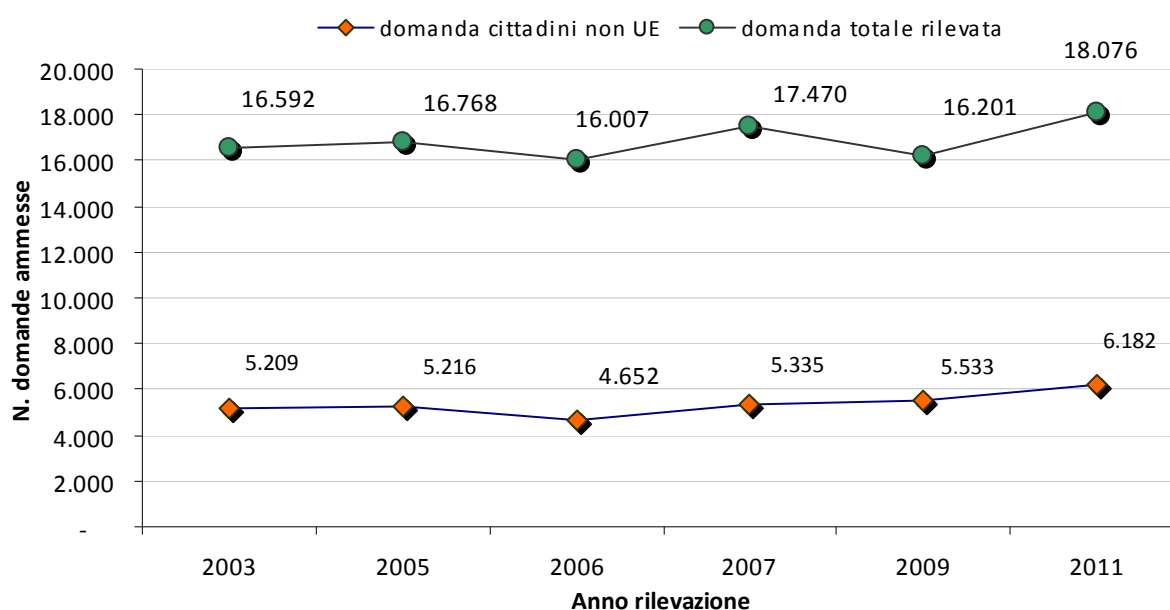
Fonte: Elaborazioni Regione Veneto - U. P. Edilizia Abitativa su dati Regione Veneto

D) L'edilizia sovvenzionata ed i cittadini stranieri

Non può mancare in questo documento un'analisi del "fabbisogno casa" espresso dai cittadini stranieri, essendo il territorio veneto interessato da un crescente aumento della popolazione straniera. Al 1° gennaio 2011, la popolazione straniera regolarmente residente in Veneto ammontava a n. 504.677 unità (circa il 9,7% della popolazione veneta complessiva di circa 4,9 milioni di abitanti) contro le n. 183.852 unità registrate nel 2003 (4,02% del totale dei veneti).

Dall'analisi dei dati rilevati presso i Comuni relativamente alla domanda di alloggi pubblici, emerge il disagio abitativo vissuto dagli stranieri, tra i quali, nell'ultimo anno, la richiesta di alloggi di edilizia residenziale pubblica è oltre tre volte superiore all'esigenza manifestata dalla popolazione nel suo complesso. Dalle ultime due rilevazioni (bandi 2009 e bandi 2011), risulta che l'1,22% degli stranieri residenti in Veneto ha presentato domanda per l'assegnazione di un alloggio pubblico (5.533 nel 2009 e 6.182 nel 2011), mentre la percentuale di italiani è di 0,24% nel 2009 (10.668 domande) e di 0,27% nel 2011 (11.894).

Fig.15 - Andamento della domanda di alloggi pubblici in Veneto espressa da cittadini di Paesi non UE



Fonte: Elaborazione Regione Veneto - U.P. Edilizia Abitativa su dati Regione Veneto

I dati raccolti presso le ATER, relativi agli alloggi assegnati, mostrano che nelle Aziende di Verona, Belluno, Treviso e Rovigo – le uniche per le quali è noto il dato sulla cittadinanza degli inquilini – gli stranieri sono in media il 9,3%; percentuale che, per Belluno, sale al 17,9%. Ad eccezione di Treviso, per le altre tre Aziende il numero di stranieri che occupano gli alloggi ATER risulta in crescita nel tempo.

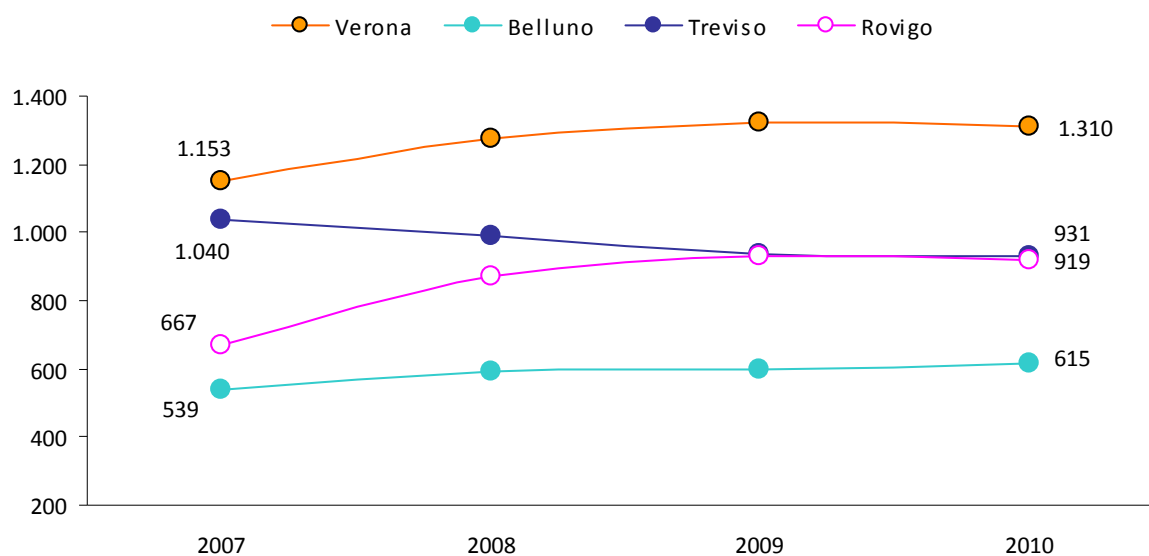
Tab.11 - Inquilini per cittadinanza e ATER. Veneto - Anno 2010

	Italiani	Stranieri	Cittadinanza non definita	Totale	% di stranieri sul totale
Verona	9.842	1.310	29	11.181	11,7
Vicenza	-	-	8.732	8.732	-
Belluno	2.824	615	0	3.439	17,9
Treviso	16.536	931	0	17.467	5,3
Venezia	-	-	19.009	19.009	-
Padova	-	-	18.751	18.751	-
Rovigo	7.713	919	0	8.632	10,6
Veneto	-	-	46.521	87.211	-

- dato non disponibile

Fonte: Elaborazioni Regione Veneto - Direzione Sistema Statistico Regionale su dati Regione Veneto

Fig.16 - Inquilini stranieri per ATER. Verona, Belluno, Treviso e Rovigo - Anni 2007:2010



Fonte: Elaborazioni Regione Veneto - Direzione Sistema Statistico Regionale su dati Regione Veneto

4.2. IL SOCIAL HOUSING

Il “social housing” è rappresentato da un insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti per un’utenza che non riesce a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato, per ragioni economiche o per assenza di un’offerta adeguata; un insieme che favorisca la formazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso, al fine di rafforzare la propria condizione abitativa e sociale.

Nel particolare, l’utenza contemplata è rappresentata dai ceti medi sociali: quelli che, per disponibilità economica non possono accedere alle graduatorie per l’edilizia residenziale pubblica, né, per capacità economica, possono affrontare le offerte proposte dal libero mercato immobiliare.

Le motivazioni principali caratterizzanti, nel nostro territorio, sulla necessità di sviluppare una efficace strategia politica finalizzata all'incremento del patrimonio abitativo per l'affitto a canone sostenibile attraverso interventi di "social housing", sono costituite dal crescente impoverimento dei nuclei familiari a causa della crisi che ha comportato la perdita di numerosi posti di lavoro, dalla precarizzazione del lavoro medesimo, nonché dalla attuale difficoltà per le famiglie di accedere ai mutui per l'acquisto dell'abitazione di residenza.

4.3. CONCLUSIONI

L'esame dell'offerta e della domanda di alloggi di edilizia residenziale pubblica evidenzia dati allarmanti (il 97% delle domande di alloggio ERP rimane insoddisfatto) e un allargamento della fetta di popolazione meno abbiente colpita da forme di disagio abitativo che si manifestano in diversi modi, tra cui:

- mancanza di un'abitazione o rischio di perderla;
- condizioni di sovraffollamento;
- incapacità economica di far fronte alle spese per l'abitazione;
- mancanza o insufficiente qualità di alcune dotazioni di base dell'abitazione, necessarie per una conduzione regolare.

Di fronte a queste problematiche, i temi da affrontare, nella sostanza, riguardano:

- ✚ il rinnovo del patrimonio immobiliare abitativo esistente;
- ✚ l'adozione di tecniche progettuali e costruttive rivolte a favorire il risparmio energetico, al fine di ridurre le spese a carico delle famiglie;
- ✚ una maggiore efficienza della gestione patrimoniale, che consenta di garantire la manutenzione delle abitazioni.

A queste criticità si intende dare una risposta anche favorendo la valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente ed incrementandolo, azioni dettagliatamente illustrate, in termini di risorse e di attività, nei successivi punti 6.2.2., 6.2.3. lettere A e B), 6.2.4. e 6.2.5..

Per quanto riguarda il "social housing", appare indispensabile procedere alla promozione e programmazione di iniziative rivolte a contrastare le nuove situazioni di disagio abitativo che colpiscono le famiglie e/o i singoli con medio-basso reddito, nonché le categorie sociali deboli (tra le quali: studenti universitari, anziani, single, divorziati, ecc.), che non riescono a far economicamente fronte alle offerte del libero mercato; tali iniziative sono finalizzate alla individuazione di una serie coordinata di interventi in grado di aumentare l'offerta di abitazioni da destinare alla locazione a canone calmierato/sostenibile, consentendo l'attuazione di interventi di nuova costruzione, acquisto o recupero di alloggi per l'affitto.

Con riferimento alle disponibilità ed alle azioni per contrastare il fenomeno qui descritto, si rimanda, come già esposto, al dettaglio espresso rispettivamente nei successivi punti 6.2.3., lettera C) e 6.2.6., sottopunto 1.2..

5. PIANO STRATEGICO DELLE POLITICHE DELLA CASA NEL VENETO 2013 - 2020

5.1. INTRODUZIONE

Il 2011 ed il 2012, nel settore dell'ERP regionale, rappresentano un biennio cruciale per la prossima programmazione delle attività finanziarie regionali nell'edilizia residenziale pubblica, in quanto alcune iniziative che di seguito saranno esaminate, costituiscono un punto di partenza e di svolta insieme e consentiranno di portare innovazione nel settore, nei confronti dei cittadini veneti e dare nuovo impulso alle attività da realizzare.

Tali iniziative sono contemplate nel presente Piano, previsto dall'articolo 6, comma 7, della legge regionale 18 marzo 2011, n. 7 e sono sostanzialmente determinate dalle seguenti azioni:

- A) il nuovo disegno di legge sull'ERP;
- B) l'alienazione degli immobili di edilizia residenziale pubblica:
 - a. il Piano straordinario di vendita agli assegnatari;
 - b. i Piani ordinari di vendita;
- C) l'alienazione degli immobili di pregio;
- D) le risorse per la casa fino al 2020.

Il quadro attuale dei fabbisogni abitativi della componente sociale economicamente più debole è tornato prepotentemente all'attenzione anche per la sua complessità ed articolazione. L'intero settore richiede di essere riconsiderato in un quadro unitario di misure strutturali in grado di rivisitare le forme e le modalità di integrazione e di ricambio del patrimonio residenziale pubblico e dei relativi assegnatari. Si pone, in altri termini, la necessità di ripensare il sistema dell'offerta tanto in termini di "prodotto" quanto in termini di "servizio", procedendo in tal senso anche ad una revisione della struttura organizzativa degli enti gestori di edilizia residenziale pubblica.

A queste finalità si sono ispirati gli interventi posti in essere nel Veneto ove le ATER, insieme agli altri soggetti istituzionalmente operanti nel settore, evidenziano crescenti difficoltà nel gestire in modo economicamente efficiente il comparto immobiliare pubblico a causa di una serie di condizioni ben note:

- le difficoltà di esazione dei canoni di locazione e le gravi carenze conoscitive sullo stato del proprio patrimonio e sul profilo dei relativi assegnatari;
- la persistenza delle forme di morosità che non si riferiscono esclusivamente al pagamento dei canoni di locazione ma hanno effetti anche nella contribuzione alle spese accessorie (riscaldamento, pulizia, amministrazione, ecc.);
- l'insufficiente introito, in termini di consistenza, dei canoni di affitto, che non consente, di fatto, la possibilità di intervenire con adeguati interventi manutentivi sul patrimonio, garantendone l'integrità e l'utilizzo;
- lo stato di crescente degrado degli edifici, al punto che in diversi casi sarebbero più convenienti interventi di demolizione e di ricostruzione; ciò finisce col generare situazioni di abbandono gestionale;

- le difficoltà di integrazione economiche e sociali degli assegnatari, che richiederebbero politiche di recupero urbano e di sostegno ed assistenza;
- il sostanziale blocco del “turn over” nelle assegnazioni nei casi di decadenza dei requisiti di permanenza degli assegnatari, che ingrossa la domanda insoddisfatta degli aventi diritto esclusi, dilatando smisuratamente le “liste di attesa”;
- il fenomeno delle occupazioni abusive degli alloggi, che configurano disparità di trattamento tra aventi diritto e sottraggono quote di patrimonio disponibile per la nuova domanda;
- l’introduzione di nuovi regimi di tassazione che colpiscono anche il settore dell’ERP, come l’Imposta Municipale Unica (IMU), che, per l’anno 2012 ed a pieno regime, grava sugli immobili di proprietà delle ATER per un importo complessivo, stimato in termini prudenziali, di circa euro 10.000.000,00;
- la necessità di procedere ad un deciso contenimento della spesa, al fine di poter rispettare le disposizioni statali impartite nell’ambito della “Spending review”.

Oltre 40.000 famiglie vivono in case di edilizia residenziale pubblica ma il patrimonio dei Comuni e delle ATER destinato a tal uso non è più nelle condizioni di offrire una risposta pienamente adeguata alla domanda attuale.

Il patrimonio da destinare a nuovi assegnatari si sta contraendo in parte perché il flusso di nuova domanda è molto alto rispetto all’offerta ed in parte perché i costi di gestione per recuperare il degrado edilizio sono molto alti e le risorse disponibili, specialmente quelle provenienti dai canoni, sono insufficienti.

Un programma ambizioso (anche se di per sé ancora insufficiente) orientato all’ampliamento del patrimonio abitativo di edilizia residenziale pubblica che prevede una disponibilità aggiuntiva di alloggi in locazione, è stato posto in essere nella nostra Regione nel periodo 2007- 2011.

Tale programma, così come, nell’immediato, gli interventi previsti nell’ambito del prossimo triennio di attività, necessitano di essere seguiti con particolare attenzione ed accompagnati con innovazioni gestionali, normative e finanziarie tali da renderli per quanto possibile celeri ed efficaci. A queste finalità si ispirano la modifica della normativa in materia di assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica che ha cercato di porre rimedio alle criticità sopra evidenziate e i nuovi ed articolati programmi di vendita di alcune porzioni di patrimonio non più funzionali alla tutela del disagio nonché la contestuale previsione di interventi di reinvestimento volti all’ampliamento del patrimonio complessivamente destinato all’edilizia residenziale pubblica.

Vendita, riqualificazione e costruzione/acquisto di nuove unità di edilizia residenziale pubblica si intrecciano ed è una strada che per molti versi appare naturale (ciascun ente è impegnato in programmi di ristrutturazione e valorizzazione del vecchio e nella costruzione/acquisto di nuovi alloggi) in funzione del modificarsi del quadro dei bisogni e delle corrispondenti disponibilità di risorse.

È una attività complessa che richiede diverse funzioni di accompagnamento ma richiede prima ancora e con maggior forza un chiaro indirizzo strategico che la Regione Veneto ha inteso fornire con i più recenti interventi normativi in materia.

Vendere il patrimonio residenziale pubblico è infine ed in ogni caso un processo complesso che richiede tempi lunghi di realizzazione per cui occorre mettere in moto programmi di breve-medio periodo per colmare con tempestività i divari tra domanda ed offerta attraverso una efficace valorizzazione del patrimonio esistente che richiede comunque investimenti certi e continui.

5.2. IL NUOVO DISEGNO DI LEGGE SULL'ERP

Il disegno di legge di iniziativa della Giunta Regionale n. 14 del 25 giugno 2012 "Norme in materia di Edilizia Residenziale Pubblica", nasce dall'esigenza:

- a) di una revisione dell'assetto istituzionale, organizzativo e funzionale delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ATER), quali enti pubblici economici dotati di personalità giuridica e di autonomia organizzativa, patrimoniale e contabile, derivati dalla trasformazione degli enti già denominati Istituti Autonomi Case Popolari (IACP);
- b) di innovare in alcune sue parti la disciplina relativa alla gestione del patrimonio ERP per adeguarla al mutato contesto socio-economico della Regione Veneto, anche attraverso la previsione di adeguati strumenti, rappresentativi del disagio/bisogno dei soggetti richiedenti l'assegnazione di un alloggio ERP.

Tale disegno di legge, quindi:

- riunifica il quadro normativo regionale (leggi regionali 9 marzo 1995, n. 10, 2 aprile 1996, n. 10 e 13 aprile 2001, n. 11);
- disciplina in uno specifico allegato i procedimenti per la gestione del patrimonio di ERP;
- prevede la razionalizzazione degli organi di governo, di revisione contabile, delle commissioni consultive, attraverso la previsione di un amministratore e di un revisore contabile unici, nonché il riordino delle funzioni delle commissioni per l'assegnazione e per i ricorsi/decadenze, con conseguente previsione di una commissione unica.

5.2.1. Assetto istituzionale e funzionale delle ATER

Muta quindi la fisionomia degli organi dell'ATER: l'Amministratore Unico in luogo di un Consiglio di Amministrazione di 5 membri e il Revisore unico dei conti in luogo del Collegio dei Revisori.

L'Amministratore Unico, nominato dalla Giunta Regionale, svolge, in conformità agli obiettivi e programmi stabiliti, le funzioni che la normativa regionale attribuiva al Consiglio di Amministrazione. E proprio in relazione a tali obiettivi è attribuita alla Giunta Regionale la funzione di verifica annuale sull'attività dello stesso, attraverso la relazione di cui all'articolo 8 della legge regionale 18 dicembre 1993, n. 53 e l'esercizio del controllo sugli organi secondo quanto previsto dagli articoli 9 e 10 della medesima norma.

Il disegno di legge provvede anche a ridisegnare la struttura funzionale delle ATER, mediante l'attribuzione alle Aziende stesse di ulteriori funzioni, tra le quali:

1. la gestione e la valorizzazione del patrimonio dismesso delle Unità Locali Socio Sanitarie della Regione Veneto o trasferito all'Amministrazione Regionale, ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 maggio 2010, n. 85;
2. l'esecuzione di opere di edilizia nonché opere infrastrutturali e di urbanizzazione a servizio della residenza, per conto di enti pubblici e l'esecuzione di opere di interesse pubblico con particolare riferimento all'edilizia scolastica, universitaria ed alla sicurezza;
3. il rilascio di attestazioni, su richiesta degli interessati, di qualità ambientale ed energetica degli edifici, secondo gli indirizzi di cui alla legge regionale 9 marzo 2009, n. 4;
4. il compito di stazione appaltante unica, con le modalità di cui al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 30 giugno 2011;
5. lo svolgimento della verifica della progettazione in materia di lavori pubblici, ai sensi dell'articolo 47, comma 1, del D.P.R. 5 ottobre 2010, n. 207.

5.2.2. Gestione del patrimonio ERP: requisiti soggettivi per l'accesso

Un ulteriore aspetto di rilievo del disegno di legge rispetto al precedente assetto legislativo attiene all'equiparazione per l'accesso all'ERP di cittadini italiani, di Stati appartenenti all'Unione europea regolarmente soggiornanti in Italia e loro familiari, ai sensi del decreto legislativo 6 febbraio 2007, n. 30, dei titolari di permesso di soggiorno CE per soggiornanti di lungo periodo ai sensi del decreto legislativo 8 gennaio 2007, n. 3, dei cittadini stranieri regolarmente soggiornanti in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale e che esercitano una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo, in attuazione di quanto previsto dall'articolo 40, comma 6, dal decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286. L'equiparazione ai cittadini italiani e a quelli UE, anche degli extracomunitari di lungo periodo, d'altra parte, è giustificata dalla qualità del relativo permesso di soggiorno che fa ragionevolmente ritenere che la persona ed il suo nucleo familiare intendono permanere nella regione per un tempo medio o lungo. Tra i soggetti titolati alla domanda sono inclusi altresì i titolari dello status di rifugiato o di protezione sussidiaria di cui alle direttive comunitarie 2004/83/CE, in quanto così dispone il decreto legislativo 19 novembre 2007, n. 251, in coerenza con i principi del diritto comunitario, nonché l'art. 13 della legge regionale 31 dicembre 2012, n. 55.

A tutti i soggetti titolati all'accesso all'ERP, come sopra individuati, la norma richiede il possesso del requisito della residenza continuativa per 24 mesi nel territorio della Regione. Tale opzione è motivata dalla necessità di individuare un elemento che sia adeguato a dimostrare il carattere non episodico e di non breve durata della permanenza degli aspiranti sul territorio regionale. Ciò a fronte dell'assoluta limitatezza della risorsa abitativa e del fatto che il vantaggio offerto (l'averne un'abitazione stabile) assicura la possibilità di integrazione reale della persona e della sua famiglia e quindi richiede la volontà di stabilirsi nel territorio regionale per un certo periodo.

Il disegno di legge opera inoltre rilevanti modifiche al sistema gestionale del patrimonio ERP con particolare riferimento ai criteri di accesso alle graduatorie, dove il “reddito” è sostituito da uno specifico indicatore di situazione economica equivalente (ISEE-erp), in grado di rappresentare adeguatamente la situazione reddituale e patrimoniale del soggetto richiedente, considerando congiuntamente anche la composizione del nucleo familiare cui lo stesso soggetto appartiene, in termini di numerosità e di caratteristiche e la verifica della capacità economica della famiglia è effettuata mediante l'utilizzo di indicatori di consumo ISTAT.

La scelta di superare il tradizionale criterio del reddito a favore dello specifico indicatore di situazione economica equivalente (ISEE-erp) risponde ad una esigenza di equità e non preclude l'accesso ai nuclei familiari che dispongono di qualche risparmio per far fronte ad esigenze e rischi imprevedibili, ma evita che l'agevolazione possa indirizzarsi verso soggetti che, pur dichiarando redditi contenuti, dispongano tuttavia di risorse finanziarie o facilmente trasformabili in liquidità, a sfavore di categorie di nuclei in condizione di maggior disagio economico.

Il disegno di legge, inoltre, al fine di intervenire positivamente sul tasso di rotazione dei beneficiari garantendo un adeguato e non procrastinabile ricambio delle famiglie in stato di bisogno nel sistema regionale ERP, prevede la conversione dei contratti di locazione a tempo indeterminato in contratti di locazione a termine. La durata del contratto di locazione è stabilita in anni quattro e può essere rinnovata, per uguale periodo, su richiesta dell'assegnatario; ciascun rinnovo è condizionato alla permanenza dei requisiti per l'attribuzione dell'alloggio ed è effettuato sulla base della condotta tenuta dall'assegnatario nel corso del rapporto contrattuale di locazione.

5.2.3. Gestione del patrimonio ERP: il “canone di locazione sopportabile”

Particolare attenzione è altresì da porre sull'introduzione dell'istituto del “canone di locazione sopportabile”, calcolato con l'ISEE-erp sopra evidenziato in luogo del canone determinato esclusivamente sulla base del reddito. Il canone così determinato, infatti, pur rispondendo ai bisogni di nuclei monoparentali e a basso reddito, non è in grado di offrire l'accesso al sistema di edilizia residenziale pubblica di nuove famiglie, nel contempo non consentendo un equilibrato utilizzo del patrimonio.

Ma non solo, i proventi derivanti dalla riscossione dei canoni così calcolati non consentono alle Aziende, data la loro esiguità, da una parte una sana e sufficiente politica rivolta al mantenimento ed alla conservazione del patrimonio immobiliare pubblico in proprietà, elementi fondamentali per il buon vivere dell'inquilinato, dall'altra, di mantenere costante lo svolgimento nel “turn over” delle assegnazioni: tale casistica, che interessa annualmente circa il 3% annuo del patrimonio ERP in proprietà delle Aziende (circa n. 1.000 alloggi), rappresenta il cambio di assegnazione dell'alloggio per intervenuta estinzione del rapporto di locazione con l'assegnatario precedente e determina, nella quasi totalità dei casi, la necessità di intervenire nell'abitazione con interventi di ripristino o di manutenzione prima di procedere alla nuova assegnazione.

Per tali considerazioni, si rimanda, nel dettaglio, a quanto di seguito specificato.

I criteri di determinazione del “canone di locazione sopportabile” del patrimonio di edilizia residenziale pubblica sono conseguentemente determinati nel rispetto di due principi:

- la sostenibilità del canone da parte dell’assegnatario e del suo nucleo familiare;
- la sostenibilità economica del sistema di edilizia residenziale pubblica.

Tab.12 - Turn over alloggi ERP (%)

ATER	ANNO					Totale quinquennio
	2008	2009	2010	2011	2012	
BELLUNO	3,41	2,97	4,77	2,46	2,93	16,54
PADOVA	3,40	2,79	2,49	2,93	3,11	14,72
ROVIGO	5,87	2,71	2,71	2,33	2,17	15,79
TREVISO	2,93	2,64	2,05	3,28	4,64	15,54
VENEZIA	3,18	4,16	2,67	2,43	2,13	14,57
VERONA	3,46	2,92	3,23	3,80	3,59	20,40
VICENZA	2,95	3,49	2,88	2,68	2,35	14,35

Fonte: Elaborazioni Regione Veneto - Unità di Progetto Edilizia Abitativa su dati ATER

Da un lato, quindi, tali canoni devono essere commisurati alla capacità economica delle famiglie assegnatarie; dall’altro si rende indispensabile assicurare al sistema di edilizia residenziale pubblica entrate necessarie e sufficienti al mantenimento e miglioramento qualitativo e quantitativo del patrimonio immobiliare. I canoni oggi applicati, risultano sostanzialmente privi di qualsiasi riferimento alla loro compatibilità con i costi finanziari connessi alla realizzazione e gestione degli alloggi stessi.

Nelle tabelle seguenti si evidenziano alcuni dati significativi, relativi al patrimonio di ERP delle ATER, nonché ai costi di gestione manutenzione e amministrazione dello stesso.

Tab.13 - Dati fisici ed economici del patrimonio ERP delle ATER al 31.12.2011

ATER	N. alloggi in proprietà	Vetustà media del patrimonio abitativo anni	Superficie utile media per alloggio mq	Canone medio annuo ad alloggio €
BELLUNO	1.603	27	74	1.627,00
PADOVA	6.832	31	78	1.475,00
ROVIGO	4.064	31	71	1.316,00
TREVISO	4.334	30	71	1.316,00
VENEZIA	7.752	45	71	1.440,12
VERONA*	5.040	28	72	1.532,00
VICENZA	4.164	27	68	1.533,00
Totale	33.789			
Media regionale		31,22	72,13	1.427,02

*superficie convenzionale

Fonte: Elaborazioni Regione Veneto - Unità di Progetto Edilizia Abitativa su dati ATER

Tab.14 - Spese di gestione e amministrazione patrimonio ERP delle ATER al 31.12.2011

ATER	Costo medio annuo di gestione per alloggio	Costo medio annuo di amministrazione per alloggio	Spese di manutenzione ordinaria media annua per alloggio	Spese di manutenzione straordinaria media annua per alloggio	Totale spese
BELLUNO	767,50	475,56	204,39	180,99	1.628,44
PADOVA	848,16	211,56	355,00	247,00	1.661,72
ROVIGO	670,00	199,68	370,00	247,00	1.486,68
TREVISO	530,00	403,00	261,00	244,00	1.438,00
VENEZIA	810,36	243,62	318,07	365,67	1.737,72
VERONA	687,00	209,00	176,00	498,00	1.570,00
VICENZA	737,25	214,61	321,58	263,05	1.536,49
Media regionale	721,47	279,58	286,58	292,24	1.579,86

Fonte: Elaborazioni Regione Veneto - Unità di Progetto Edilizia Abitativa su dati ATER

Nello specifico, il canone di locazione medio introitato nell'attualità dalle ATER ammonta a circa euro 120,00/alloggio; valore che determina, tenuto conto dei costi gestionali, una esigua e non sufficiente quota destinabile per la tutela e la salvaguardia del patrimonio nei termini sopra descritti.

Tenuto conto della limitatezza delle risorse finanziarie pubbliche destinabili al settore e salvaguardando il principio della sopportabilità economica (con particolare riferimento alle fasce più deboli), con l'obiettivo di perseguire un sistema gestionale manutentivo autonomo in capo agli enti proprietari, per l'appunto rivolto a garantire il necessario grado di vivibilità e di integrità, il nuovo canone medio introitabile dovrebbe assestarsi a valori superiori di circa almeno il quaranta per cento rispetto a quelli attuali, mediante la elaborazione, in sede di calcolo dei medesimi, di una serie di dati soprattutto circostanziati:

1. dalla capacità economico finanziaria del nucleo familiare assegnatario (ISEE-erp);
2. dalla entità, in termine di percentuale crescente (più è consistente la capacità economico finanziaria dell'assegnatario, più è aumentabile progressivamente l'incidenza del canone) dei canoni sopportabili rispetto alla capacità di cui al precedente punto 1..

Il disegno di legge, conseguentemente, prevede che il "canone di locazione sopportabile" sia determinato in relazione alle caratteristiche dell'alloggio e sulla base dell'ISEE-erp dell'assegnatario e del suo nucleo familiare, con un incremento graduale dello stesso in funzione della capacità economica.

Conseguentemente, il disegno di legge individua i criteri per la determinazione del canone massimo applicabile a ciascun alloggio, che si ottiene attraverso la rivalutazione del canone di riferimento tipico ai sensi della legge 27 luglio 1978, n. 392 secondo un coefficiente che la Giunta Regionale determina e provvede ad aggiornare periodicamente in funzione della diversa condizione economica del nucleo familiare,

così avvantaggiando le situazioni economiche non superiori ai limiti per l'accesso, nonché del canone finale effettivamente dovuto.

La norma prevede altresì che, qualora in occasione delle verifiche annuali la situazione economica risulti superiore al limite vigente per l'accesso, il canone di riferimento sia rivalutato in base a un coefficiente variabile in funzione di quanto la condizione economica supera quella prevista per l'accesso stesso, fino a raggiungere un importo massimo.

In attuazione, quindi, dei criteri sopra esposti, sarà la Giunta Regionale a definire la metodologia di calcolo del canone sopportabile, del canone minimo, del canone massimo che un nucleo familiare, con condizione economica non superiore a quella prevista per l'accesso, deve corrispondere avendo sufficiente capacità economica, nonché del canone per le famiglie con condizione economica superiore a quella prevista per l'accesso, tenuto conto anche dei risultati perseguibili per garantire il ciclo manutentivo degli immobili in proprietà.

5.3. L'ALIENAZIONE DEGLI ALLOGGI DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica fanno parte per natura e finalità del patrimonio pubblico indisponibile e perciò la loro alienazione deve essere espressamente prevista dalla legge e preventivamente autorizzata con formale provvedimento.

I proventi delle alienazioni poi, sempre in base alle previsioni normative, devono essere destinati all'ERP ed impiegati in interventi di manutenzione, recupero o nuova costruzione di alloggi (di ERP) o anche per l'acquisto di nuovi edifici da destinare alla medesima finalità abitativa pubblica.

Fanno parte del patrimonio ERP e quindi sono sottoposti alla disciplina specifica in materia di alienazioni:

1. gli alloggi realizzati o recuperati da enti pubblici, comprese le aziende municipalizzate dipendenti dagli Enti locali, a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione, delle Province o dei comuni, qualora il contributo sia superiore al 50% del costo totale dell'intervento;
2. gli alloggi acquistati, realizzati o recuperati da enti pubblici e utilizzati per le finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica;
3. gli alloggi realizzati o acquistati dai comuni con fondi già previsti dalle leggi 15 febbraio 1980, n. 25, 25 marzo 1982, n. 94, 5 aprile 1985, n. 118, 23 dicembre 1986, n. 899 e della legge regionale 28 agosto 1986, n. 45;
4. le case parcheggio e i ricoveri provvisori dal momento in cui siano cessate le cause dell'uso contingente per le quali sono stati realizzati o destinati, e sempreché abbiano caratteristiche tipologiche assimilabili a quelle degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Restano invece esclusi dall'applicazione della normativa di cui trattasi:

- a) gli alloggi realizzati dalle cooperative edilizie per i propri soci;
- b) gli alloggi realizzati o recuperati con programmi di edilizia agevolata-convenzionata;

- c) gli alloggi di servizio, e cioè quelli per i quali la legge prevede la semplice concessione amministrativa mediante disciplinare e senza contratto di locazione;
- d) gli alloggi di proprietà degli enti pubblici previdenziali, purché non realizzati o recuperati a totale carico o con il concorso o contributo prevalenti dello Stato o della Regione;
- e) gli alloggi destinati a case albergo, comunità o comunque ad attività assistenziali;
- f) gli alloggi di cui all'articolo 9 della legge 24 dicembre 1993, n. 537 "Interventi correttivi di finanza pubblica";
- g) gli alloggi realizzati o recuperati da enti pubblici, comprese le Aziende municipalizzate dipendenti dagli enti locali, a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione, delle Province o dei Comuni, qualora il contributo sia inferiore al 50% del costo totale dell'intervento, purché non già utilizzati ai sensi della presente legge.

Sono altresì esclusi dall'applicazione delle norme che disciplinano le alienazioni del patrimonio ERP gli alloggi di servizio oggetto di concessione amministrativa in connessione con particolari funzioni attribuite a pubblici dipendenti e gli alloggi inseriti in immobili sottoposti a vincolo ai sensi della parte II del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 "Codice dei beni culturali e del paesaggio".

5.3.1. Il piano straordinario di vendita agli assegnatari degli alloggi di erp

Con legge regionale 18 marzo 2011, n. 7, l'Amministrazione regionale ha previsto e quindi disciplinato una cessione straordinaria del patrimonio di edilizia residenziale pubblica di ATER e Comuni a favore degli assegnatari, riaffermando innanzitutto il principio, già contenuto in previgenti normative statali di settore, secondo il quale l'alienazione del patrimonio immobiliare di ERP è consentita esclusivamente per esigenze di sviluppo del servizio pubblico e di razionalizzazione ed economicità della gestione dei relativi immobili.

La legge ha quindi inteso disciplinare in via straordinaria l'alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, sulla base dei seguenti principi:

1. alienazione del patrimonio consentita esclusivamente per esigenze di sviluppo del servizio pubblico e di razionalizzazione ed economicità della gestione dei relativi immobili: vendita degli immobili dal patrimonio di ERP a titolo di contributo per la ricostituzione del patrimonio medesimo;
2. determinazione del prezzo di vendita agevolato in relazione alle condizioni oggettive degli acquirenti;
3. prevenzione di possibili speculazioni da parte dei nuovi proprietari attraverso vincoli alla cessione e locazione degli alloggi ceduti.

La legge finanziaria regionale per l'esercizio 2011, l.r. 18 marzo 2011, n. 7, all'articolo 6, ha quindi stabilito che le ATER ed i Comuni, qualora interessati, predispongano un piano straordinario di vendita, avente ad oggetto gli alloggi facenti parte del patrimonio ERP, e relative pertinenze.

In ragione della straordinarietà del processo di alienazione del patrimonio, la norma ha dettato alcuni criteri obbligatori di elezione alla vendita, avuto riguardo alla necessità di perseguire gli obiettivi di razionalizzazione ed economicità della gestione del patrimonio stesso:

- gli alloggi devono essere parte del patrimonio ERP ai sensi dell'articolo 65, comma 1 quinquies, della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11;
- gli alloggi devono essere ubicati in edifici realizzati entro il 31 dicembre 1990;
- sono esclusi dalle operazioni di vendita gli alloggi ubicati nel centro storico di Venezia e nelle isole della laguna del medesimo Comune.

Ne deriva che ogni ulteriore criterio di esclusione è demandato agli enti proprietari che, in sede di puntuale indicazione degli immobili da alienare, possono procedere ad escludere dal piano straordinario alloggi assegnati e realizzati entro il 31.12.1990 sulla base di ulteriori e specifiche valutazioni in concreto, avuto riguardo a quelli che sono i criteri informativi di tutti i processi di dismissione del patrimonio ERP a partire dalla legge 24 dicembre 1993, n. 560, "Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica".

5.3.1.1. Procedure di approvazione dei piani straordinari

L'articolo 6 della citata l.r. n. 7/2011 ha disciplinato anche l'iter procedurale di approvazione dei piani straordinari e, proprio in virtù dei possibili rilevanti effetti sulla dimensione del patrimonio e delle conseguenti scelte in ordine al contestuale reinvestimento dei proventi, al fine di rinnovare l'offerta di alloggi alle fasce di popolazione più fragili, ha previsto il coinvolgimento di tutti i livelli istituzionali attribuendo:

- le funzioni di individuazione del patrimonio alienabile ad ATER e Comuni, quali soggetti proprietari;
- le funzioni consultive in capo ai Comuni nel cui territorio sono ubicati gli alloggi di proprietà delle ATER posti in vendita, che devono esprimersi entro sessanta giorni dalla trasmissione dei provvedimenti di adozione dei piani, decorsi i quali se ne prescinde;
- l'emanazione di provvedimenti autorizzatori in funzione di programmazione, in capo alla Giunta Regionale, previo parere della Commissione consiliare competente;
- le funzioni di approvazione del presente Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto, che deve contenere, tra l'altro, le modalità di utilizzo dei proventi delle vendite dei piani straordinari, al Consiglio Regionale, su proposta della Giunta.

5.3.1.2. I piani straordinari di vendita degli alloggi proposti dalle ATER

Sulla base delle previsioni dell'articolo 6 della richiamata l.r. n. 7/2011, le ATER hanno predisposto i piani straordinari per la vendita agli assegnatari degli immobili ERP di proprietà realizzati prima del 31.12.1990, individuando gli alloggi da alienare e gli alloggi esclusi.

Complessivamente gli alloggi di ERP di proprietà delle ATER realizzati prima del 31.12.1990, inseriti nei piani straordinari di vendita per l'autorizzazione all'alienazione agli assegnatari, sono n. 18.980; gli alloggi che le ATER hanno escluso dalla vendita sono n. 4.401. I Comuni interpellati per il parere sulle vendite previsto dall'articolo 6 della l.r. n. 7/2011 sono stati n. 365, i pareri espressi sono n. 168.

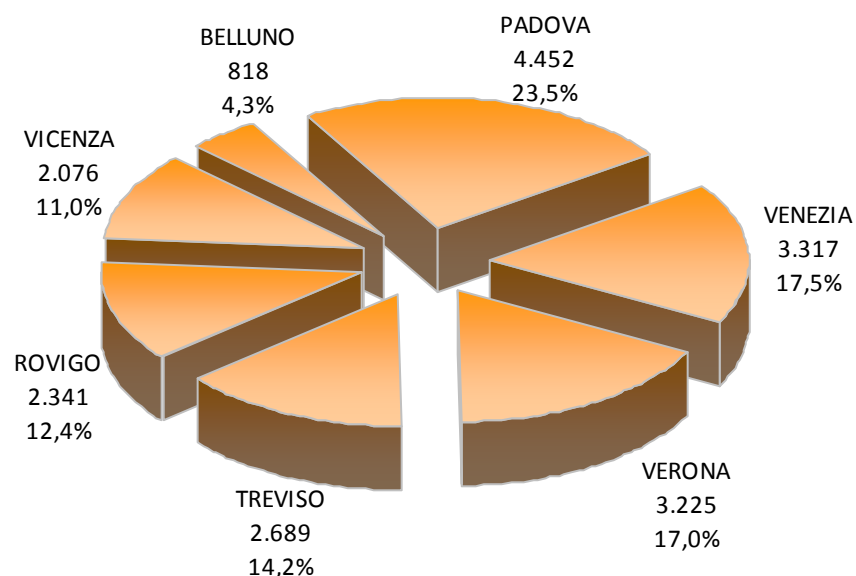
L'iniziativa, su parere della Commissione Consiliare competente, è stata definitivamente approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione 2752 del 24 dicembre 2012, recependo, nel provvedimento, l'esclusione dal piano di vendita di n. 62 alloggi ubicati nel Comune di Rubano, per un totale di n. 4.452 alloggi in vendita nella provincia di Padova e di complessivi n. 18.918 alloggi in vendita nel territorio regionale.

Si rinvia, per una completa esposizione dei dati, a quanto illustrato nella tabella 15 e nella figura 17.

Tab.15 - Alloggi ATER in vendita con piano straordinario

ATER	Provvedimento del Consiglio di Amministrazione	Alloggi in vendita agli assegnatari con PSV (l.r. 7/2011 art. 6)	Alloggi ESCLUSI dal PSV	Comuni contattati per parere su PSV	Pareri espresi dai comuni	% comuni che si sono espresi
BELLUNO	n. 18 del 17.05.2011 e n. 39 del 18.06.2012	818	225	24	7	29%
PADOVA	n. 1288-409/3 del 30.05.2011 e n. 1302-423 del 07.06.2012	4.452	819	70	37	53%
ROVIGO	n. 593/4 del 30.06.2011 e n. 604/6 del 06.03.2012	2.341	788	50	25	50%
TREVISO	n. 124 del 28.07.2011 e n. 67 del 29.06.2012	2.689	278	60	34	57%
VENEZIA	n. 45 del 28.06.2011 e n. 76 del 04.08.2011	3.317	2.030	43	22	51%
VERONA	n. 3/15614 del 10.06.2011	3.225	91	57	17	30%
VICENZA	n. 36387/7 del 10.06.2011	2.076	232	61	26	43%
TOTALE		18.918	4.463	365	168	46%

Fonte: Elaborazioni Regione Veneto - Unità di Progetto Edilizia Abitativa su dati Regione Veneto, ATER

Fig.17 - Alloggi ATER in vendita con il piano straordinario

Fonte: Elaborazione Regione Veneto - U.P. Edilizia Abitativa su dati Regione Veneto, ATER

5.3.1.3. Criteri ed indirizzi per l'attuazione dei Piani straordinari di vendita

Nei precedenti paragrafi sono stati illustrati vari aspetti del complesso processo di dismissione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica che richiede un'attenta regolamentazione anche delle procedure amministrative di attuazione per consentire una rapida e conveniente cessione degli immobili.

Considerato che la vendita del patrimonio di edilizia residenziale pubblica deve essere rigorosamente effettuata nell'esclusivo interesse di sviluppo del settore e deve essere assicurata la piena correlazione tra alienazioni e reinvestimenti sia sotto l'aspetto economico che temporale, si comprende il motivo per cui l'articolo 6 della legge regionale 18 marzo 2011, n. 7 subordina l'operatività dei piani di vendita all'approvazione, da parte del Consiglio Regionale, del presente Piano strategico delle politiche della casa nel Veneto, che fornisce indirizzi in merito al reinvestimento dei proventi.

Il Piano straordinario di vendita ha quindi natura essenzialmente programmatoria e, considerato che nel processo di programmazione il tempo costituisce uno degli elementi prioritari nella fissazione dei modi dell'azione regionale, la determinazione di puntuali scadenze e di termini di adempimento costituisce garanzia di efficacia dell'azione regionale e di efficienza dell'impiego delle risorse finanziarie.

Ne consegue che il ciclo della programmazione è determinato in cinque anni, avuto riguardo da un lato ai tempi di attuazione delle operazioni di vendita del patrimonio e di allocazione delle risorse da esse derivanti, dall'altro, alla necessità che uno strumento di carattere straordinario esaurisca i propri effetti in un periodo temporale limitato nel tempo, alla conclusione del quale, dall'attività di monitoraggio e di valutazione degli obiettivi conseguiti, sia possibile per la Regione del Veneto formulare le nuove strategie per lo sviluppo delle politiche per la casa.

A tale ciclo, vanno poi aggiunte le tempistiche tecnico amministrative necessarie per l'avvio delle operazioni preliminari, oltre a quelle intercorrenti tra il "perfezionamento della vendita", meglio descritto nella successiva lettera E), e le stipule notarili di compravendita; per tale motivo, si stabilisce che la durata del presente Piano strategico abbia efficacia fino a tutto il 31.12.2020.

I modi e i tempi del reinvestimento devono tenere conto delle indicazioni programmatiche contenute nel successivo punto 6.2.3., lettera B) del presente documento, che individua, nel dettaglio, le predette circostanze per il prossimo periodo 2013 – 2020.

A) Alloggi alienabili con i Piani straordinari di vendita

L'indicazione degli alloggi di proprietà delle ATER alienabili, come già precisato, è stata effettuata con i provvedimenti dei Consigli di Amministrazione aziendali indicati nella Tabella 15.

Gli elenchi di alloggi suddivisi per comune, che contengono i dati essenziali alla loro identificazione e l'indicazione dell'area di appartenenza dell'assegnatario alla data del 1° gennaio 2011, sono stati approvati dalla Giunta Regionale con provvedimento n. 2752 del 24 dicembre 2012.

Ne consegue che solo ed esclusivamente a tali elenchi può essere fatto riferimento per l'attivazione delle relative procedure di vendita.

B) Soggetti aventi titolo all'acquisto

In considerazione degli obiettivi di stabilizzazione della condizione abitativa di un rilevante numero di nuclei familiari assegnatari di alloggi facenti parte del patrimonio ERP, che vede la soluzione definitiva al problema della casa mediante l'acquisto ad un prezzo commisurato alla condizione economica del nucleo stesso, l'articolo 6, attraverso il richiamo operato dall'ultimo comma all'articolo 65 della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11, individua quali aventi titolo all'acquisto degli alloggi che rientrano nel Piano straordinario soltanto gli assegnatari di cui alla legge regionale 2 aprile 1996, n. 10 o i loro familiari conviventi, i quali conducano un alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio e risultino in regola con il pagamento dei canoni e degli oneri accessori.

Quanto sopra si applica anche ad assegnatari dichiarati decaduti ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lett. h) della medesima legge regionale, successivamente al 1° gennaio 2011, avendo superato il limite di reddito individuato al successivo articolo 28.

C) Requisito della conduzione dell'alloggio

In merito al requisito della conduzione dell'alloggio a titolo di locazione da oltre un quinquennio, si precisa che il momento di decorrenza ai fini della verifica della sussistenza del requisito medesimo deve essere necessariamente individuato nella data di stipula del contratto di locazione.

Nel caso in cui il richiedente si sia trasferito in altro alloggio in seguito a mobilità, andranno computati tutti i periodi di locazione intervenuti, ancorché relativi ad immobili e proprietari diversi (ATER, Comune, altro), purché relativi esclusivamente ad immobili di ERP, secondo la definizione contenuta nel precedente punto 5.3..

D) Accertamento dei requisiti per procedere all'acquisto

L'ente proprietario che deve procedere alla vendita dell'alloggio deve verificare in capo all'acquirente l'esistenza dei requisiti previsti dalla legge regionale.

In particolare, il requisito della condizione di assegnatario deve sussistere alla data del 1 gennaio 2011, poiché è la stessa norma regionale ad indicare tale data quale riferimento per l'applicazione delle percentuali di abbattimento del prezzo, con riferimento alle tre aree di reddito previste dall'articolo 18, comma 1, della legge regionale 2 aprile 1996, n. 10.

Per quanto riguarda invece i requisiti di conduzione dell'alloggio da almeno 5 anni, regolarità nel pagamento dei canoni e degli oneri accessori, assenza di cause di decadenza diverse da quella prevista al successivo articolo 27, comma 1, lettera h) della medesima legge regionale, è opportuno che una prima verifica venga effettuata preliminarmente alla formulazione della proposta di vendita, completa dell'indicazione del prezzo dell'alloggio determinato con perizia asseverata.

Resta inteso che il possesso dei requisiti deve sussistere anche alla stipula dell'atto di compravendita.

E) Determinazione del prezzo di vendita degli alloggi

Nel perseguire il medesimo obiettivo di consentire l'accesso alla prima casa, l'articolo 6, comma 3 della più volte citata l.r. n. 7/2011 stabilisce i criteri di determinazione del prezzo di vendita.

Il prezzo di cessione degli alloggi oggetto di piano straordinario sono determinati in deroga all'articolo 65, comma 1 bis, della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11 e commisurati alla capacità economica degli acquirenti.

Tale prezzo è pari a quello di mercato delle unità abitative libere, determinato sulla base di perizia asseverata, al quale è applicata una riduzione in relazione all'area di appartenenza dell'assegnatario/acquirente per la determinazione del canone:

- 45% per gli assegnatari collocati, per la determinazione del canone, nell'area A) "Area di protezione" di cui all'articolo 18, comma 1, lettera A) della l.r. n. 10/1996;
- 35 % per gli assegnatari collocati, per la determinazione del canone, nell'area B) "Area sociale" di cui all'articolo 18, comma 1, lettera B) della l.r. n. 10/1996;
- 25% per gli assegnatari collocati, per la determinazione del canone, nell'area C) "Area di decadenza" di cui all'articolo 18, comma 1, lettera C) della l.r. n. 10/1996.

La proposta di acquisto viene formulata dagli enti proprietari agli assegnatari/acquirenti, completa di tutti gli elementi del contratto di compravendita, quali il prezzo di perizia, l'indicazione della percentuale di riduzione e quindi il prezzo definitivo, le opzioni in merito alle modalità di pagamento del corrispettivo.

La proposta deve espressamente indicare il termine per l'accettazione della medesima, che non può superare i centottanta giorni dal ricevimento.

Con l'accettazione della proposta nei termini da parte dell'acquirente, la vendita s'intende perfezionata; prezzo, possesso e stipula per atto pubblico ai sensi dell'articolo 1350 del codice civile costituiscono, infatti, materia di obbligazioni che le parti dovranno adempiere in esecuzione del contratto già perfetto.

F) Modalità di pagamento del prezzo

L'articolo 6 della norma in esame offre agli acquirenti due diverse formule di pagamento del prezzo, che devono comunque essere concordate con l'ente proprietario:

- a) il pagamento in unica soluzione;
- b) il pagamento immediato di una quota pari al 25% del prezzo di cessione, con dilazione del pagamento della parte rimanente in non più di dieci anni ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata.

G) Permanenza nell'alloggio

Ai fini del diritto alla permanenza in un alloggio nell'ambito dell'ERP, che rientra in un piano straordinario di vendita, il legislatore assicura tale diritto a tutti gli assegnatari che non intendono procedere all'acquisto, fatta salva la facoltà per l'ente gestore di avviare programmi di mobilità che consentano un più razionale ed economico utilizzo del patrimonio, anche con riferimento alle problematiche connesse alle situazioni di condominialità mista.

Sono esclusi da eventuali programmi di mobilità, i nuclei familiari ove è presente un ultrasessantacinquenne o un portatore di handicap.

Dal momento che l'alloggio può essere acquistato anche dai familiari conviventi con l'assegnatario, è fatto salvo in capo a quest'ultimo il diritto di abitazione.

5.3.1.4 Piani straordinari di vendita degli alloggi ERP di proprietà dei comuni

Per l'attuazione dei piani straordinari di vendita degli alloggi ERP di proprietà dei comuni si applicano i criteri e gli indirizzi previsti nel precedente punto 5.3.1.3..

5.3.2. I piani ordinari di vendita

La Regione Veneto, a partire dal 2001, ha disciplinato requisiti e condizioni di alienabilità del patrimonio ERP di ATER e Comuni.

La legge regionale 13 aprile 2001, n. 11, infatti, all'articolo 65, specifica le funzioni della Regione in materia di ERP, tra le quali l'autorizzazione alla vendita degli alloggi e delle relative pertinenze di edilizia residenziale pubblica, dei comuni e delle ATER, con l'obbligo per gli stessi di reinvestire i proventi nella costruzione di nuovi alloggi di ERP, ovvero nel recupero e nella manutenzione straordinaria di quelli esistenti.

La medesima norma, inoltre, individua quelli che sono considerati alloggi sottoposti ad autorizzazione alla vendita in quelli realizzati o recuperati dai comuni e dalle ATER per le finalità dell'edilizia residenziale pubblica, con onere a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione, nonché quelli acquisiti in proprietà dagli stessi enti a seguito del trasferimento del patrimonio abitativo pubblico. Per tali alloggi (locati o sfitti) l'articolo 65 prevede diversi criteri di determinazione del prezzo:

- per gli alloggi ERP locati ed acquisiti gratuitamente dai Comuni o dalle ATER, ai sensi dell'articolo 2 della legge n. 27 dicembre 1997, n. 449, il prezzo è determinato ai sensi della legge 24 dicembre 1993, n. 560 ove, da apposita verifica tecnica dell'ente proprietario risulti la non conformità degli impianti dell'alloggio alla vigente normativa in materia di sicurezza e l'assegnatario acquirente, preso atto della non conformità, dichiara espressamente nell'atto di trasferimento dell'immobile l'esclusione della garanzia del venditore, ai sensi dell'articolo 13 del DM 22 gennaio 2008, n. 37 "Regolamento concernente l'attuazione dell'articolo 11-quaterdecies, comma 13, lettera a) della legge n. 248 del 2 dicembre 2005, recante riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici";
- per i restanti alloggi locati il prezzo di vendita è pari al prezzo di mercato delle stesse unità abitative libere, determinato sulla base di perizia asseverata, diminuito del 20%;
- per gli alloggi liberi il prezzo è quello di mercato, determinato sulla base di perizia asseverata assunto a base d'asta, con offerte esclusivamente in aumento.

5.3.2.1. I criteri di elezione degli alloggi ERP da porre in vendita

Nell'individuazione del patrimonio alienabile, si suggerisce di seguire i seguenti criteri di priorità:

- alloggi in immobili già parzialmente alienati;
- alloggi vetusti per i quali siano necessari urgenti interventi di manutenzione straordinaria o recupero;
- alloggi in immobili siti in quartieri dove si ritiene che l'alienazione possa arrecare giovamento al tessuto socio-economico del territorio;
- alloggi in immobili con elevata percentuale di famiglie collocate in area di "decadenza";

- alloggi in immobili nei quali si sia manifestata, in passato, una forte propensione all'acquisto e comunque la cui costruzione sia stata ultimata prima del 1990;
- alloggi in immobili situati in località ove la gestione dell'ente risulta particolarmente complessa e/o onerosa.

Inoltre, nei piani di vendita dovrà essere evitata, ove possibile, l'inclusione di alloggi siti in zone di particolare pregio urbanistico.

5.3.2.2. *Il piano di vendita degli alloggi liberi*

Considerato che le Aziende di Belluno, Padova, Rovigo, Venezia, Verona e Vicenza hanno evidenziato nel piano straordinario di vendita, di cui al precedente punto 5.3.1., come vendibili anche alloggi realizzati entro il 31.12.1990 che alla data dell'1 gennaio 2011 risultavano non assegnati, la Giunta Regionale, con deliberazione 7 agosto 2012, n. 1688, ha autorizzato la cessione con la procedura ordinaria prevista dall'articolo 65 della citata legge regionale n. 11/2001. Gli alloggi privi di assegnatario non possono infatti essere alienati col prezzo previsto dall'articolo 6 della legge regionale 18 marzo 2011, n. 7.

Il provvedimento di autorizzazione costituisce un'integrazione al piano ordinario vigente delle ATER di Padova, Rovigo e Verona, mentre rappresenta un nuovo piano di vendita delle Aziende di Belluno, Venezia e Vicenza.

Tutti i 934 alloggi contemplati nel provvedimento autorizzativo, non assegnati all'1 gennaio 2011, sono inseriti in fabbricati ove la maggioranza degli alloggi risulta già venduta, costituendo, pertanto, situazioni condominiali onerose sotto il profilo della gestione amministrativa e tali da impedire una autonoma e corretta programmazione degli interventi di manutenzione negli immobili vetusti, che necessitano di consistenti opere ed i cui costi risultano eccessivamente onerosi rispetto al valore dell'abitazione.

Gli alloggi saranno alienati al prezzo di mercato (determinato sulla base di perizia asseverata) mediante procedura d'asta pubblica con offerte in aumento ed il primo esperimento sarà riservato alle persone fisiche che intendano acquistare la prima casa.

Per le ATER già dotate di piano ordinario di vendita (Padova, Rovigo e Verona), resta ferma la scadenza decorrente dall'approvazione dei Piani ordinari di vendita in vigore, come integrati da tale provvedimento autorizzativo della Giunta Regionale.

La medesima deliberazione costituisce, invece, autorizzazione al Piano ordinario di vendita, di durata quinquennale, per le altre ATER interessate (Belluno, Venezia e Vicenza).

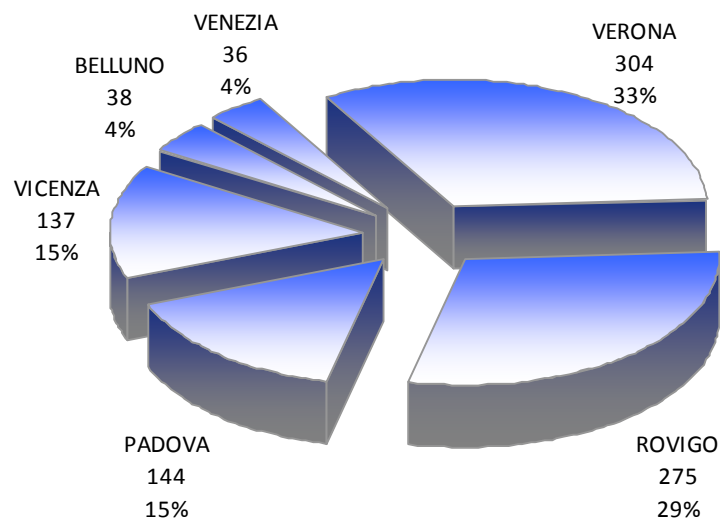
La possibilità di modifiche ed integrazioni ai piani di vendita "ordinari", già oggetto di autorizzazione regionale, è consentita in presenza di comprovate modifiche degli obiettivi di programmazione, ovvero, nel caso in cui il piano risulti esaurito anche per accertata mancanza di soggetti interessati all'acquisto e comunque decorsa almeno la metà della durata complessiva del piano di vendita, stabilita in anni cinque.

Tab.16 - Alloggi ATER in vendita con piano ordinario 2012

ATER	Provvedimento del Consiglio di Amministrazione	Alloggi in vendita con PO 2012 (l.r. 11/2001 art. 65)
BELLUNO	n. 18 del 17.05.2011	38
PADOVA	n. 1288-409/3 del 30.05.2011	144
ROVIGO	n. 593/4 del 30.06.2011	275
TREVISO	n. 124 del 28.07.2011	-
VENEZIA	n. 45 del 28.06.2011 e n. 76 del 04.08.2011	36
VERONA	n. 3/15614 del 10.06.2011	304
VICENZA	n. 36387/7 del 10.06.2011	137
TOTALE		934

Fonte: Elaborazioni Regione Veneto - U.P. Edilizia Abitativa su dati Regione Veneto, ATER

Fig.18 - Alloggi ATER in vendita con il piano ordinario



Fonte: Elaborazione Regione Veneto - U.P. Edilizia Abitativa su dati Regione Veneto, ATER

5.4. L'ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PREGIO

Nel corso dell'anno 2010, l'Amministrazione regionale ha avviato le procedure per l'alienazione degli immobili di pregio di proprietà delle ATER non soggetti alla legge regionale 2 aprile 1996, n. 10; con deliberazione 20 settembre 2011, n. 1495 e successive integrazioni, la Giunta Regionale ha approvato l'elenco degli immobili da avviare alla vendita, individuati dalle Aziende di Belluno, Padova, Venezia e Verona, stabilendo che il prezzo di vendita degli alloggi liberi od occupati è pari al prezzo di mercato, determinato sulla base di perizia asseverata.

Le aziende interessate all'alienazione, tenuto conto degli indirizzi fissati nel presente documento al successivo punto 6.2.3., lettera C), devono procedere ad elaborare un programma di reinvestimento dei proventi soggetto alla valutazione ed autorizzazione della Giunta Regionale ed a rendicontare semestralmente l'andamento delle vendite.

Complessivamente, gli immobili di pregio disponibili alla vendita nelle province di Belluno, Padova, Verona e Venezia sono n. 200.

Tab.17 - Immobili di pregio in vendita per ATER

ATER	N. alloggi
Belluno	47
Padova	21
Rovigo	-
Treviso	-
Venezia	125
Verona	7
Vicenza	-
Totale	200

Fonte: Elaborazioni Regione Veneto - U.P. Edilizia Abitativa su dati Regione Veneto

6. RISORSE PER LA CASA NEL PERIODO 2013 – 2020 E LORO UTILIZZO

6.1 PREMESSA

L'attuale quadro normativo di riferimento per il settore di edilizia residenziale pubblica prevede che lo strumento di pianificazione adottabile, a cura del Consiglio Regionale, debba avere cadenza triennale e debba costituire il documento di riferimento per il coordinamento degli interventi e della spesa, determinando:

- 1) le linee di intervento nel settore, con particolare riferimento al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, per singoli ambiti territoriali e per tipologie di intervento;
- 2) le modalità di incentivazione;
- 3) i criteri generali per la ripartizione delle risorse finanziarie tra i vari settori di intervento;
- 4) i criteri generali per la scelta delle categorie di operatori.

In sede di predisposizione di tale strumento, è da tener conto del corrente periodo congiunturale economico negativo, che determina situazioni di criticità economico – sociali – abitative nel settore dell'ERP, quali:

- A) la drastica riduzione di acquisto delle abitazioni (dovuta principalmente al progressivo impoverimento delle famiglie, alla mancanza o perdita di lavoro ovvero alla sua precarietà ed alla mancata concessione di adeguati crediti da parte del sistema bancario);
- B) la crescente necessità di reperire nel mercato soluzioni in affitto, soprattutto da parte dei ceti sociali meno abbienti e dalle categorie deboli.

Di fronte a tale situazione, appare necessario promuovere ed incentivare l'azione rivolta ad implementare il patrimonio immobiliare destinabile all'affitto, ovvero, a valorizzare quello esistente ma non utilizzabile perché fatiscente o dismesso, con particolare riferimento agli aspetti che caratterizzano il "social housing", meglio descritti nel precedente punto 4.2. del presente Piano; tale azione può essere svolta dalle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale – ATER del Veneto, braccio operativo regionale di settore, Aziende che rappresentano, per organizzazione, economicità ed efficacia, una valida Struttura preposta a contrastare le suddette criticità.

Mediante specifiche soluzioni finanziarie, le predette Aziende, in sinergia con le Amministrazioni locali ed altri Soggetti operanti nel settore, possono concretamente contrastare la pressante domanda abitativa con una serie di azioni ordinarie e complesse, peraltro anche rivolte a valorizzare il patrimonio esistente per l'appunto fatiscente o dismesso.

Tra le azioni attivabili, particolare attenzione va rivolta alla opportunità di perseguire quella denominata "Variante urbanistica contro locazione", attività già avviata con precedente Provvedimento del Consiglio Regionale 28 ottobre 2008, n. 72, di approvazione del "Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2007 – 2009".

Attesa l'indubbia sussistenza del requisito di pubblica utilità in capo ai programmi di ERP proponibili dalle ATER del Veneto, è possibile procedere, in sinergia con l'Amministrazione locale ed ai

sensi dell'art. 7 della legge regionale 21 maggio 2004, n. 11, alla attivazione di una variante urbanistica su siti immobiliari dismessi o destinati a finalità diverse, al fine di uniformarli alle previsioni urbanistiche necessarie per la realizzazione di adeguati interventi abitativi.

Tale fattispecie operativa consente, oltre ad un fattivo recupero del patrimonio territoriale dismesso, anche un effettivo contenimento dei costi di realizzazione degli interventi, per quanto attiene la quota di incidenza del costo dell'area o dell'immobile.

6.2. DISPONIBILITÀ FINANZIARIE E LORO UTILIZZO

Le disponibilità finanziarie per la casa, nel periodo 2013 – 2020, sono costituite da:

- le maggiori entrate derivanti dall'aumento dei canoni e dalla riduzione della morosità;
- i fondi europei dedicati;
- i proventi delle ATER derivanti dalla alienazione del patrimonio residenziale pubblico, sia essa ordinaria, straordinaria o relativa agli immobili di pregio;
- il versamento, da parte delle ATER e dei Comuni, al Fondo per l'edilizia residenziale pubblica (articolo 19, comma 1, l.r. n. 10/1996);
- le disponibilità finanziarie non utilizzate (articolo 5, legge regionale 18 gennaio 1999, n. 2);
- le economie finanziarie, derivanti da mancati utilizzi, revoche, riduzioni e rinunce, maturate nel settore dell'ERP;
- le eventuali risorse innovative o aggiuntive previste nel settore e messe a disposizione anche dallo Stato.

6.2.1. Entrate derivanti dall'aumento dei canoni e dalla riduzione della morosità

Come meglio descritto nei precedenti punti 5.2.2. e 5.2.3, il nuovo disegno di legge sull'ERP prevede la conversione dei contratti di locazione a tempo indeterminato in contratti di locazione a termine nonché una nuova determinazione dei canoni, con la previsione di aumentare il valore di riscossione medio di almeno il quaranta per cento rispetto a quello corrente; ciò rispettivamente anche al fine di porre rimedio ai manifestati fenomeni della morosità corrente e, tenuto conto della limitatezza delle risorse finanziarie pubbliche destinabili al settore (salvaguardando il principio della sopportabilità economica, con particolare riferimento alle fasce più deboli), con l'obiettivo di perseguire un sistema gestionale manutentivo autonomo in capo agli enti proprietari, rivolto a garantire il necessario grado di vivibilità e di integrità.

In tale contesto, si stima che l'importo medio annuo complessivo, introitabile dalle ATER, si attesti a circa euro 20.000.000,00; tale importo sarà sostanzialmente destinato;

- a) quanto al 30% per sopperire ed ottimizzare i costi di gestione ed amministrazione aziendali;
- b) quanto al rimanente 70% per ottimizzare e compiutamente realizzare i programmi di manutenzione degli alloggi in proprietà.

Con l'utilizzo delle predette risorse, le Aziende territoriali provvederanno a rendicontare alla Regione:

- in sede di approvazione del bilancio consuntivo, la spesa dei proventi effettuata per la gestione e l'amministrazione aziendale. Eventuali risparmi saranno destinati ad interventi manutentivi, realizzabili nel corso del successivo esercizio;
- la destinazione dei proventi ed il loro utilizzo per la manutenzione degli alloggi, con cadenza semestrale e mediante apposita relazione.

6.2.2. Fondi europei dedicati

Particolare considerazione va rivolta all'utilizzo di eventuali fondi messi a disposizione dall'Unione Europea, come, ad esempio, le disponibilità finanziarie stanziata nell'ambito del "POR – CRO, parte FESR (2007-2013). Azione 2.1.2. – Interventi di riqualificazione energetica dei sistemi urbani: teleriscaldamento e miglioramento di edifici pubblici".

Al riguardo, la Giunta Regionale, con deliberazione 18 settembre 2012, n. 1868, ha approvato, secondo le modalità a regia regionale prevista per tale azione, i progetti presentati dalle ATER del Veneto e rivolti al miglioramento dell'efficienza energetica degli alloggi di edilizia residenziale pubblica esistenti al fine di conseguire un risparmio energetico negli stessi.

Si tratta, nella sostanza, di n. 39 "Schede progetto" che prevedono interventi di miglioramento energetico su n. 508 unità abitative dislocate nel territorio regionale, mediante l'utilizzo di un contributo quantificato, a livello indicativo, in euro 17.999.963,56:

- ATER Belluno: n. 76 alloggi - €1.044.000,00;
- ATER Padova: n. 94 alloggi - €3.569.400,00;
- ATER Rovigo: n. 32 alloggi - €1.585.800,00;
- ATER Treviso: n. 66 alloggi - €2.156.400,00;
- ATER Venezia: n. 72 alloggi - €4.270.986,34
- ATER Verona: n. 81 alloggi - €2.802.600,00;
- ATER Vicenza: n. 87 alloggi - €2.620.777,22.

Si ritiene prudenzialmente di addivenire alla completa realizzazione del programma entro l'anno 2015; ulteriori programmi attivabili nel corso del periodo 2013 – 2020, a fronte di aggiuntive disponibilità finanziarie nel settore, saranno utilizzate con le modalità procedurali ed operative appositamente dettate dalla Giunta Regionale.

6.2.3. Proventi delle ATER derivanti dalla alienazione del patrimonio residenziale pubblico, sia essa ordinaria, straordinaria o relativa agli immobili di pregio

In relazione ai proventi delle ATER derivanti dalla alienazione del patrimonio residenziale pubblico, sia essa ordinaria, straordinaria o relativa agli immobili di pregio, di seguito si evidenziano le indicazioni di carattere operativo e finanziario.

A) proventi derivanti dalla alienazione del patrimonio residenziale pubblico – Piani ordinari di vendita (articolo 65, comma 1, lettera “m”, della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11): i proventi reinvestibili derivanti dalla alienazione qui prevista e contemplata nel precedente punto 5.3.2.2. del presente Piano e decurtati delle spese vive, tasse, ecc., saranno utilizzati sulla base delle proposte di riutilizzo formulate dalle Aziende interessate, proposte redatte nei termini e modi previsti dal relativo provvedimento di approvazione (deliberazione di Giunta Regionale 7 agosto 2012, n. 1688).

Ai sensi del predetto Provvedimento, la Giunta Regionale provvede a valutare le proposte di riutilizzo pervenute avuto riguardo anche a poter salvaguardare il rispetto degli obiettivi di seguito descritti:

- Aa) quanto al 90% dei proventi reinvestibili, per la realizzazione, l'acquisto o il recupero, mediante procedura di evidenza pubblica, di nuovi alloggi da destinare alla locazione ex legge regionale 2 aprile 1996, n. 10;
- Ab) quanto al rimanente 10% dei predetti proventi reinvestibili, per la ristrutturazione edilizia del patrimonio immobiliare in proprietà, con esclusivo riguardo agli immobili degradati dismessi e non abitabili, destinato alle finalità di cui alla precedente lettera Aa).

Le predette percentuali possono essere variate, a fronte di circostanziati impedimenti di settore ed al fine di consentire la realizzazione di programmi minimi funzionali, da parte della Giunta Regionale.

B) proventi derivanti dalla alienazione del patrimonio residenziale pubblico – Piano straordinario di vendita (articolo 6 della legge regionale 18 marzo 2011, n. 7): i proventi derivanti dalla alienazione qui prevista e contemplata nel precedente punto 5.3.1. del presente Piano, saranno utilizzati con le seguenti modalità:

- a) nei comuni ad altra tensione abitativa e nei comuni in cui il numero di alloggi venduti è superiore al venti per cento del patrimonio esistente, i piani di reinvestimento delle risorse derivanti dalle vendite sono predisposti dalle ATER sentiti i comuni interessati;
- b) nei rimanenti comuni i piani di reinvestimento delle risorse derivanti dalle vendite sono predisposti direttamente dalle ATER.

Al riguardo, le ATER del Veneto sono tenute a presentare alla Giunta Regionale – Unità di Progetto Edilizia Abitativa, entro il 30 giugno di ciascun anno di attuazione del Piano straordinario di vendita, una dettagliata relazione concernente lo stato di attuazione dell'iniziativa, con evidenziato, tra l'altro:

- a. il numero delle vendite effettuate (stipula compravendita);
- b. l'ubicazione degli immobili venduti;
- c. il valore unitario a metro quadro di superficie complessiva dell'alloggio venduto, determinata ai sensi del punto 7. del Provvedimento del Consiglio Regionale 28 ottobre 2008, n. 72;
- d. il prezzo unitario a metro quadro di superficie complessiva dell'alloggio venduto, determinata ai sensi del punto 7. del Provvedimento del Consiglio Regionale 28 ottobre 2008, n. 72 (valore dell'immobile di cui alla precedente lettera c., decurtato dello sconto previsto dall'articolo 6, comma 3, l.r. n. 7/2011);
- e. l'entità dei proventi incassati, distinguendo quelli relativi ai pagamenti effettuati in un'unica soluzione e quelli dilazionati. In quest'ultimo caso, si indicano anche gli incassi maturabili nelle successive annualità;
- f. l'entità dei proventi reinvestibili (proventi incassati di cui alla precedente lettera e., decurtati delle spese vive, tasse, ecc.);
- g. il numero delle vendite "perfezionate" di cui al precedente punto 5.3.1.3. lettera E);
- h. i dati previsti nelle precedenti lettere b., c., d., relativi alle vendite "perfezionate".

Contestualmente alla presentazione della suddetta relazione, le Aziende provvedono a trasmettere una proposta di piano di reinvestimento dei proventi disponibili, rivolto ad implementare il patrimonio di ERP esistente ed a valorizzare quello in proprietà, redatta sulla base dei seguenti criteri:

1. quanto all'80% dei proventi reinvestibili, per la realizzazione o l'acquisto, mediante procedura di evidenza pubblica, di nuovi alloggi da destinare alla locazione ex legge regionale 2 aprile 1996, n. 10, con specifico riguardo:
 - 1.1. alla realizzazione di interventi ubicati nei Comuni interessati dalla vendita degli alloggi;
 - 1.2. alla realizzazione di interventi ubicati in aree o immobili messi a disposizione a titolo gratuito dall'Ente proprietario;
 - 1.3. alla realizzazione di interventi ubicati in programmi assimilabili alla "Variante urbanistica contro locazione" di cui al punto 6.1.2. del Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2007 – 2009, approvato con Provvedimento del Consiglio Regionale 28 ottobre 2008, n. 72;
 - 1.4. alla realizzazione di interventi ubicati nell'ambito di programmi complessi;
 - 1.5. alla realizzazione di interventi su aree già in proprietà dell'Azienda;
 - 1.6. all'acquisto di alloggi ultimati, il cui prezzo risulti competitivo rispetto al costo totale di intervento similare;
 - 1.7. all'acquisto di fabbricati in avanzato stato di realizzazione ovvero di proprietà immobiliari per le quali sussiste, da parte del Comune, l'approvazione di un progetto ed è già stato rilasciato il permesso di costruire, il cui prezzo risulti competitivo rispetto ai relativi costi, che compongono il costo totale, di intervento similare;

2. quanto al rimanente 20% dei predetti proventi reinvestibili per la ristrutturazione edilizia del patrimonio immobiliare in proprietà, con esclusivo riguardo agli immobili degradati dismessi e non abitabili, destinato alle finalità di cui al precedente punto 1..

Le predette percentuali possono essere variate, a fronte di circostanziati impedimenti di settore ed al fine di consentire la realizzazione di programmi minimi funzionali, da parte della Giunta Regionale.

Entro il 31 dicembre di ciascun anno di attuazione del Piano straordinario di vendita, la Giunta Regionale procede alla approvazione, anche con prescrizioni, del piano di reinvestimento formulato dalle Aziende.

I proventi derivanti dalle vendite degli alloggi di proprietà dei comuni saranno riutilizzati dalle amministrazioni locali medesime con particolare riguardo alle tipologie previste nei precedenti sottopunti 1. e 2..

C) proventi derivanti dalla alienazione del patrimonio residenziale pubblico – Piano di vendita degli immobili di pregio (deliberazione della Giunta Regionale 20 settembre 2011, n. 1495): i proventi derivanti dalla alienazione qui prevista e contemplata nel precedente punto 5.4. del presente Piano, saranno utilizzati per la realizzazione o l'acquisto, mediante procedura di evidenza pubblica, di iniziative di "social housing", concernenti alloggi da assegnare in locazione a canone concertato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, anche con patto di futura vendita, in favore dei soggetti in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

- indicatore della situazione economica del nucleo familiare (ISE) non superiore a euro 60.000,00, aumentato di euro 2.000,00 per ogni figlio a carico;
- non siano in possesso di un alloggio adeguato, ai sensi della vigente normativa, alle esigenze del proprio nucleo familiare nel raggio di cinquanta chilometri dal posto di lavoro;
- non abbiano beneficiato di alcun contributo/finanziamento agevolato concesso dallo Stato, dalla Regione o da altro ente pubblico per l'acquisto o il recupero dell'abitazione principale, ubicata nel territorio della Regione Veneto.

Con cadenza semestrale solare (30 giugno e 31 dicembre di ciascun anno), le ATER del Veneto provvedono a rendicontare alla Giunta Regionale – Unità di Progetto Edilizia Abitativa, mediante apposita relazione, lo stato di attuazione delle vendite, con particolare riguardo alle condizioni previste nel presente punto, lettera B), sotto lettere a., b., c., e., f., nonché una proposta di reimpiego dei proventi reinvestibili, con particolare riguardo ai criteri previsti nella precedente lettera B), sottopunti da 1.1. a 1.7..

Entro la scadenza del semestre successivo, la Giunta Regionale procede alla approvazione, anche con prescrizioni, delle suddette proposte di reinvestimento, formulate dalle Aziende.

6.2.4. Fondo per l'edilizia residenziale pubblica

L'articolo 19, comma 1, lettera a) della legge regionale 2 aprile 1996, n. 10, prevede che gli Enti proprietari o gestori degli alloggi ERP provvedano a versare, al Fondo per l'edilizia residenziale pubblica, lo 0,50 per cento delle somme riscosse dai canoni di locazione, con esclusione di quelle percepite in favore degli alloggi collocati nell'area "di protezione".

Con la prossima approvazione del disegno di legge sull'ERP, contemplato nel precedente punto 5.2., è previsto che il versamento al Fondo a cura degli Enti proprietari o gestori degli alloggi sia aumentato allo 0,70 per cento delle somme riscosse dai canoni di locazione, senza peraltro prevedere alcuna esclusione immobiliare; il gettito finanziario d'introito stimato con la medesima norma è prudenzialmente quantificato in euro 3.500.000,00 per l'anno 2013.

Tenuto conto dell'aumento apportato nell'aliquota, della progressiva riduzione del patrimonio immobiliare presente nel territorio a seguito delle vendite effettuate nell'ambito dei piani di vendita di cui ai precedenti punti 5.3.1. e 5.3.2.2. e della graduale implementazione di nuovi alloggi, realizzati o acquistati con i proventi delle richiamate vendite, il gettito finanziario prudenzialmente stimato per l'anno 2013 subirà una sostanziale conferma, con eventuali leggere diminuzioni, per ciascuna delle successive annualità e fino al 2020.

La disponibilità finanziaria maturabile nel periodo 2013 – 2020 con le risorse di cui al presente punto è pertanto indicativamente quantificata in 25 milioni di euro; tali risorse, nel rispetto della corrente normativa, sono utilizzate:

- c) per la predisposizione di apposite procedure informatiche, rivolte a costituire l'archivio regionale dei beneficiari e del fabbisogno abitativo, in favore degli Enti proprietari e gestori ovvero di altri Soggetti interessati;
- d) per la realizzazione o l'acquisto, da parte delle ATER del Veneto, di alloggi di edilizia residenziale pubblica da destinare alla locazione a canone sociale ex legge regionale 2 aprile 1996, n. 10.

La Giunta Regionale provvede annualmente all'utilizzo delle risorse disponibili, con apposito provvedimento, individuando le risorse necessarie, nell'ambito delle disponibilità annuali, per la concreta attuazione delle linee di utilizzo sopra riportate.

Per quanto riguarda la linea b) - "realizzazione o acquisto, da parte delle ATER del Veneto, di alloggi di edilizia residenziale pubblica da destinare alla locazione a canone sociale ex legge regionale 2 aprile 1996, n. 10", la Giunta Regionale procede alla scelta dei programmi finanziabili, destinando agli stessi un finanziamento non inferiore al 50 per cento del costo totale, tenuto conto dei seguenti criteri prioritari, elencati in ordine di importanza:

- 1.1.) entità del contributo richiesto rispetto al costo sostenuto, in termini di minor percentuale;
- 1.2.) acquisto, mediante procedura di evidenza pubblica ed a prezzi competitivi, di immobili già realizzati o di fabbricati in avanzato stato di realizzazione ovvero di proprietà immobiliari per le quali sussiste, da parte del Comune, l'approvazione di un progetto ed è già stato rilasciato il permesso di costruire;
- 1.3.) interventi proposti ubicati su aree o immobili ceduti a titolo gratuito;

1.4.) realizzazione di interventi ubicati in programmi assimilabili alla “Variante urbanistica contro locazione” di cui al punto 6.1.2. del Programma regionale per l’edilizia residenziale pubblica 2007 – 2009, approvato con Provvedimento del Consiglio Regionale 28 ottobre 2008, n. 72.

6.2.5. Disponibilità finanziarie non utilizzate (articolo 5, legge regionale 18 gennaio 1999, n. 2)

L’articolo 5 della legge regionale 18 marzo 2011, n. 7 (legge finanziaria 2011) prevede l’utilizzo delle risorse economiche giacenti presso la Finanziaria regionale “Veneto Sviluppo” S.p.A. e derivanti dalle somme non utilizzate e maturate, nonché dai rientri dei finanziamenti regionali concessi ai sensi dell’articolo 5 della l.r. 18 gennaio 1999, n. 2 (Fondo di rotazione e di garanzia) per un totale, alla data del primo agosto 2012, di euro 27.022.478,98; tale somma viene semestralmente incrementata con gli ulteriori e periodici rientri dei finanziamenti regionali concessi ai sensi del predetto articolo 5 della l.r. n. 2/1999, ammontanti, nel triennio 2013 – 2015, a circa complessivi euro 1.250.000,00.

Il comma 2 del medesimo articolo della citata legge regionale n. 7/2011 prevede che la Giunta Regionale, sentita la competente Commissione consiliare, definisca la suddivisione delle risorse tra edilizia agevolata, edilizia sovvenzionata e programmi complessi; il successivo comma 3, inoltre, dispone che la Giunta Regionale provveda a definire le modalità di intervento e la Convenzione con la predetta Finanziaria regionale, nel rispetto di quanto previsto dalla richiamata l.r. n. 2/1999.

La Giunta Regionale, con atto n. 2166 del 13 dicembre 2011 e sentita la competente Commissione consiliare, ha approvato la ripartizione finanziaria delle risorse anzidette.

Con successiva deliberazione 7 agosto 2012, n. 1691, la Giunta Regionale ha disposto il recupero delle predette somme, giacenti presso la Finanziaria regionale “Veneto Sviluppo” S.p.A..

In questa fase, tenuto conto del complesso quadro di intervento e della forte necessità nel dare tempestivo avvio ad azioni rivolte ad implementare il patrimonio residenziale pubblico con ulteriori unità abitative, le predette risorse sono utilizzate per la realizzazione, l’acquisto o il recupero di nuovi alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata da destinare alla locazione a canone sociale ai sensi della legge regionale 2 aprile 1996, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni;

Gli introiti derivanti dal predetto recupero, oltre agli ulteriori, periodici, sopra evidenziati rientri dei finanziamenti regionali, sono destinati a favore delle ATER del Veneto; la Giunta Regionale provvede alla scelta degli interventi finanziabili nel rispetto dei criteri di selezione evidenziati nel precedente punto 6.2.4., sottopunto 1.1.), 1.2.), 1.3.) e 1.4.).

6.2.6. Economie finanziarie

La disponibilità finanziaria per la casa, presente nei capitoli di spesa del bilancio regionale per l’esercizio finanziario 2012 ammonta a complessivi euro 152.040.094,82 di cui euro 55.615.589,41 quali fondi assegnati dallo Stato per la realizzazione di iniziative varie di settore ed euro 96.424.505,41 quali fondi regionali di settore; tale somma è costituita:

- a) quanto ad euro 104.814.343,03 quali risorse dello Stato e della Regione già stanziati per la copertura di programmi precedentemente attivati;
- b) quanto ad euro 46.725.751,79 quali nuove risorse regionali, derivanti da economie maturate nell'ambito del Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2001 – 2003 (P.C.R. 31 luglio 2002, n. 74) messe a disposizione per la realizzazione di nuove attività edilizio-abitative;
- c) quanto ad euro 500.000,00, per la realizzazione di nuovi interventi di edilizia residenziale agevolata (quelli a parziale copertura del costo totale di intervento) da destinare alla locazione a canone concertato ex lege n. 431/1998.

Nell'ambito delle somme indicate nella precedente lettera a), le risorse regionali già stanziati per la copertura di programmi precedentemente attivati ammontano a complessivi euro 49.198.753,62.

Tutte le economie maturabili nel settore della casa nel corso del periodo 2013 – 2020, derivanti da revoche, rinunce di finanziamenti regionali e/o riduzioni di obiettivi fisici finanziati con fondi della Regione ovvero dai rientri dei finanziamenti regionali disposti per la “cessione in proprietà a prezzo convenzionato” nell'ambito del Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2007 – 2009 (P.C.R. 28 ottobre 2008, n. 72), nonché la disponibilità finanziaria di cui alla precedente lettera c), sono destinate:

- 1.1. alla copertura finanziaria delle iniziative disposte nell'ambito del Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2007 – 2009 “interventi destinati alla cessione in proprietà a prezzo convenzionato” (P.C.R. 28 ottobre 2008, n. 72);
- 1.2. al finanziamento di interventi di edilizia sovvenzionata e di “social housing”, anche nell'ambito di programmi complessi, concernenti prioritariamente l'acquisto o il recupero di nuovi alloggi ed, in subordine, la nuova costruzione su aree in disponibilità delle Ater e dei comuni; interventi proposti dalle ATER del Veneto, da destinare alla locazione a canone concertato ai sensi dell'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, anche con patto di futura vendita, ovvero, da destinare alla locazione a canone sociale ex legge regionale 2 aprile 1996, n. 10.

Per gli alloggi realizzati, recuperati o acquistati nell'ambito di interventi di “social housing”, i locatari devono essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti nel precedente punto 6.2.3., lettera C).

La competente Struttura regionale procede annualmente alla rilevazione delle economie maturate nel corso dell'esercizio finanziario.

Per quanto riguarda il finanziamento di cui al precedente punto 1.2., la Giunta Regionale provvede alla individuazione degli operatori ed alla scelta dei programmi finanziabili, destinando agli stessi un finanziamento (che per gli interventi ex legge regionale 2 aprile 1996, n. 10, sarà superiore al 50% del costo totale), tenuto conto dei seguenti criteri prioritari, elencati in ordine di importanza:

- 2.1.) realizzazione o completamento di interventi di riqualificazione urbana e di altri programmi complessi;
- 2.2.) i criteri previsti nel precedente punto 6.2.4., sottopunti 1.1.), 1.2.), 1.3.) e 1.4.);
- 2.3.) recupero del patrimonio edilizio in proprietà, deteriorato ed inutilizzabile.

6.2.7. Eventuali risorse innovative o aggiuntive previste nel settore e messe a disposizione anche dallo Stato

Le eventuali risorse innovative ed aggiuntive, messe a disposizione nel periodo 2013 – 2020 da parte della Regione o dello Stato nell'ambito delle politiche per la casa, saranno utilizzate e destinate in favore degli operatori e per i programmi indicati nei provvedimenti di assegnazione delle risorse medesime.

In assenza di destinazione e finalità, e fermi restando i presupposti sanciti dagli articoli 65, comma 1, e 67, comma 1., della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11, la Giunta Regionale, sentita la competente Commissione consiliare, assume gli atti di indirizzo per l'utilizzo di tali risorse, indicando le finalità, le destinazioni e gli obiettivi.

6.3. DISPOSIZIONI ATTUATIVE E MONITORAGGI

Per l'attuazione degli interventi ed il concreto utilizzo delle relative risorse evidenziate nei precedenti punti, la Giunta Regionale, entro centoventi giorni dalla data di approvazione del presente Piano, determina, con apposito provvedimento le procedure di attuazione, i termini di esecuzione e le fasi erogative dei contributi finanziari disposti, acquisito il parere della competente Commissione consiliare che deve essere espresso entro trenta giorni, oltre i quali si prescinde.

Al fine di perseguire obiettivi di settore compiuti e garantire la realizzazione di programmi minimi funzionali, la Giunta regionale può procedere, in sede di individuazione degli operatori e dei programmi finanziabili, ed acquisito il parere della competente Commissione consiliare che si deve esprimere entro trenta giorni oltre i quali si prescinde, ad una diversa ripartizione delle risorse per ciascuna categoria di intervento e finalità, fermo restando il rispetto di eventuali vincoli finanziari tipici e specifici delle risorse medesime.

Al fine di garantire la necessaria vigilanza sulla regolare attuazione dei programmi finanziati, la competente struttura regionale (Unità di Progetto Edilizia Abitativa) provvede a svolgere, con cadenza semestrale solare, appositi monitoraggi concernenti lo stato di attuazione degli interventi e la dinamica dei flussi finanziari; le risultanze di tali monitoraggi, saranno sottoposti alla attenzione della Giunta Regionale per le opportune valutazioni.

A sua volta, la Giunta Regionale è tenuta a relazionare alla competente Commissione Consiliare sullo stato di attuazione dei programmi, con cadenza annuale, entro il primo trimestre di ogni anno, in ordine allo svolgimento dell'anno precedente.

6.4. CONSIDERAZIONI FINALI

Nei precedenti punti sono state evidenziate le criticità che caratterizzano, nell'attuale, le politiche della casa, prevedendo, nel contesto, una serie di strumenti rivolti da una parte ad individuare nuove fonti di

finanziamento da utilizzare nei vari settori di intervento, dall'altra, ad identificare una serie di azioni preposte a contrastare le richiamate criticità in tutti i suoi aspetti.

Nella tabelle che seguono, si provvede sinteticamente a riepilogare tutti questi aspetti ed a fornire utili dati fisici e finanziari che caratterizzano l'azione del Piano.

Tab.18 - Riepilogo

CRITICITÀ	AZIONI	STRUMENTI	RISORSE	RISULTATI ATTESI
<p>Il quadro normativo regionale risulta superato (punto 2.4.), in relazione, principalmente, ai seguenti fattori giuridici e sociali:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) evoluzione della normativa nazionale e comunitaria; 2) modificazione della tipologia che caratterizza la domanda; 3) mutate condizioni economiche e sociali; 4) limitazioni nel soddisfacimento delle esigenze (crisi economica e del mercato del lavoro); 5) diminuzione della coesione sociale ed aumento della emarginazione; 6) difficoltà di gestione dell'edilizia pubblica da parte degli enti locali, anche in funzione della prevista fusione di servizi. 	<p>❖ Individuazione di nuove norme rivolte:</p> <ol style="list-style-type: none"> A) ad aggiornare i requisiti per l'accesso, tenuto anche conto delle esigenze emergenti; B) ad una più attenta e mirata gestione del patrimonio immobiliare abitativo disponibile ,promuovendo la partecipazione degli inquilini; C) ad un più razionale utilizzo del patrimonio immobiliare medesimo, anche favorendo il "turn over" dell'inquilinato; D) aumento delle competenze delle ATER, a supporto delle attività edilizie in capo agli enti locali 	<p>- Nuovo disegno di legge sull'edilizia residenziale pubblica (punto 5.2.), che tiene conto, tra l'altro, delle sopravvenute criticità sociali evidenziate.</p>		<ul style="list-style-type: none"> ➤ Miglioramento della qualità dell'abitare dell'utenza; ➤ maggior equità sociale; ➤ aumento della disponibilità di alloggi; ➤ miglior utilizzo delle strutture aziendali a supporto degli enti locali.
<p>Risorse insufficienti per garantire una corretta gestione e manutenzione del patrimonio immobiliare esistente (punti 5.1. e 5.2.3.), anche alla luce della recente tassazione (IMU – punto 5.1.) e dei provvedimenti legislativi che deprimono l'autonomia e l'attività delle ATER.</p>	<p>❖ Diminuzione delle spese di gestione aziendale ;</p> <p>❖ diminuzione delle spese di manutenzione;</p> <p>❖ alienazione del patrimonio immobiliare più vetusto con conseguente diminuzione delle spese di manutenzione;</p> <p>❖ modifica normativa, rivolta alla:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. revisione e razionalizzazione dei criteri di calcolo degli affitti con rideterminazione dei canoni di affitto; 2. gestione della morosità in termini di maggior contenimento dei mancati pagamenti dei canoni e delle spese condominiali; <p>❖ nuove attività e competenze delle ATER con conseguente incremento delle entrate.</p>	<p>- Nuovo disegno di legge sull'edilizia residenziale pubblica (punto 5.2.), che prevede, tra l'altro, l'applicazione del canone "sopportabile" e l'introduzione di:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) misure rivolte alla riduzione della morosità; 2) condizioni risolutive contrattuali, determinate da inadempienze; <p>- nuovo disegno di legge (punto 5.2.), che prevede, tra l'altro, la riduzione dei componenti negli organi di funzionamento, l'eliminazione di alcune commissioni, nonché l'introduzione di nuove attività remunerative;</p> <p>- piano straordinario e piani ordinari di vendita degli alloggi ERP vetusti (punti 5.3.1. e 5.3.2.2.).</p>	<p>• Nuove risorse, rese disponibili:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) dai risparmi sulla spesa di gestione; 2) dalla minor spesa per la manutenzione degli alloggi vetusti venduti; 3) dalle maggiori entrate dei canoni e dalla riduzione della morosità; 4) da nuove attività. 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Miglioramento ed ottimizzazione della spesa per la gestione aziendale; ➤ aumento della manutenzione sul patrimonio immobiliare in proprietà; ➤ miglioramento della qualità dell'abitare e del servizio offerto anche mirando alla riduzione delle spese condominiali; ➤ reinserimento nel mercato di alloggi in proprietà non disponibili per carenza di manutenzione.
<p>Carenza di risorse per realizzare nuovi interventi di edilizia residenziale sovvenzionata (punto 1.3.).</p> <p>L'offerta abitativa di edilizia residenziale pubblica a canone sociale non rispetta la tendenza della domanda (punto 4.1.3.), sempre più consistente e sostanzialmente determinata dalla:</p> <ol style="list-style-type: none"> a. mancanza dell'alloggio o rischio di perderlo; b. incapacità economica per far fronte alle spese di amministrazione; c. mancanza di dotazioni di base dell'abitazione; d. insufficiente manutenzione che non consente un regime più elevato dell'offerta. 	<p>❖ Individuazione di nuovi canali di finanziamento rivolti a proseguire l'attività di investimento;</p> <p>❖ avvio di un processo rivolto a valorizzare ed implementare il patrimonio esistente di ERP, da destinare alla locazione a canone sociale per le fasce di popolazione economicamente disagiate, anche acquisendo in gestione alloggi privati sfitti-</p>	<p>- Vendita del patrimonio erp e individuazione di ulteriori canali di finanziamento, come meglio evidenziato nelle voci seguenti;</p> <p>- programmi di intervento rivolti ad incentivare la realizzazione, il recupero o l'acquisto di nuovi alloggi sul territorio, da destinarsi alle fasce sociali in condizioni precarie (che, per la loro situazione reddituale, non hanno accesso alle offerte del libero mercato, né possono sostenere le offerte abitative del "social housing"), a canoni sociali;</p> <p>- coinvolgimento dei comuni per il reperimento di aree o immobili cedibili a titolo gratuito o in diritto di superficie.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Parte delle entrate derivanti dalla revisione dei canoni; • parte delle entrate corrispondenti alla mancata corresponsione dei canoni di affitto e delle spese accessorie (morosità) (punto 6.2.1.); • fondi europei dedicati (punto 6.2.2.); • proventi derivanti dalla alienazione del patrimonio immobiliare residenziale pubblico (punto 6.2.3.); • fondo ERP (punto 6.2.4.); • parte delle risorse introitate da Veneto Sviluppo SpA e dei rientri semestrali (punto 6.2.5.); • economie finanziarie di settore (punto 6.2.6.). 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Diminuzione dello squilibrio tra domanda/offerta nel settore della locazione a canone sociale; ➤ interventi di nuova costruzione, di acquisto o di recupero, rivolti ad implementare il patrimonio immobiliare.
<p>L'offerta abitativa di alloggi a canone "sostenibile" è notevolmente limitata rispetto alla domanda.</p> <p>La riduzione dei redditi, la precarizzazione del lavoro, gli ostacoli nell'accesso al credito e l'andamento dei tassi di interesse aumentano le difficoltà dell'utenza nel pagamento degli affitti (punti 3.6. e 3.7.).</p> <p>L'offerta abitativa del mercato risulta carente nei confronti di particolari categorie sociali, quali gli studenti universitari, gli anziani, i single, i divorziati, ecc..</p> <p>Perdita dell'alloggio per impossibilità nel far fronte al pagamento delle rate dei mutui contratti.</p>	<p>❖ Individuazione di apposite sinergie rivolte a determinare l'ampliamento dell'offerta abitativa di alloggi a canone moderato (social housing), mediante l'utilizzo di Fondi di gestione immobiliare e con Enti locali, Imprese private, ASL, Agenzia del Demanio.</p> <p>❖ Adeguato finanziamento del fondo di cui all'art. 11 della LR n. 3/2013 e adozione di nuove strumentazioni normative e finanziarie per affrontare il tema delle morosità dei canoni di affitto da parte delle famiglie in difficoltà.</p>	<p>- Partecipazione al Fondo immobiliare etico "Veneto Casa";</p> <p>- programmi di intervento con le ATER per la realizzazione, il recupero o l'acquisto di alloggi da affittare a canone sostenibile anche con patto di futura vendita, attraverso la costituzione e l'utilizzo di un fondo di dotazione;</p> <p>- accordi di programma con i comuni ed altri enti per l'attuazione di "varianti urbanistiche contro locazione".</p> <p>- Accordo quadro sperimentale con gli istituti bancari interessati</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Proventi derivanti dalla alienazione degli immobili di pregio (punto 6.2.3, lettera C); • parte delle risorse introitate da Veneto Sviluppo SpA e dei rientri semestrali (punto 6.2.5.); • ulteriori risorse stanziabili per tali finalità (punto 6.2.7.); • economie finanziarie di settore (punto 6.2.6.). 	<ul style="list-style-type: none"> ➤ Diminuzione del disagio abitativo manifestato dal ceto sociale medio; ➤ maggiore equilibrio nel rapporto domanda/offerta nel settore della locazione calmierata. ➤ realizzazione, acquisto o recupero di unità abitative nel territorio regionale.

Tab.19 - Quantificazione delle risorse disponibili nel periodo 2013/2020

VOCE	DENOMINAZIONE	ENTITÀ FINANZIARIA (A PIENO REGIME) €	ENTITÀ FINANZIARIA (STIMATA) €
1	MAGGIORI ENTRATE DEI CANONI E RIDUZIONE DELLA MOROSITÀ ^(A)	120.000.000,00	120.000.000,00
2	FONDI EUROPEI DEDICATI	18.000.000,00	18.000.000,00
3	PIANO STRAORDINARIO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI ERP	800.000.000,00	300.000.000,00
4	PIANO ORDINARIO DI VENDITA DEGLI ALLOGGI ERP	50.000.000,00	40.000.000,00
5	FONDO ERP	25.000.000,00	25.000.000,00
6	RISORSE INTROITATE DA VENETO SVILUPPO	27.000.000,00	27.000.000,00
7	ECONOMIE FINANZIARIE	42.000.000,00	42.000.000,00
8	ALIENAZIONE DEGLI IMMOBILI DI PREGIO	32.000.000,00	30.000.000,00
9	FONDI REGIONALI/STATALI DEDICATI	---	---
	TOTALE	1.114.000.000,00	602.000.000,00

(A): di cui il 30%, utilizzati per il miglioramento e la ottimizzazione della spesa per la gestione aziendale. (cfr.: tab. 18)

Tab.20 - Utilizzo delle risorse disponibili nel periodo 2013/2020.


ANNO	RECUPERO E MANUTENZIONE DEL PATRIMONIO ERP			NUOVA COSTRUZIONE, ACQUISTO E RECUPERO DI NUOVI ALLOGGI									FONDI EUROPEI DEDICATI		
	VOCE*	IMPORTO €	ALLOGGI N.	ERP – CANONE SOCIALE			ERP – SOCIAL HOUSING			PROGRAMMI COMPLESSI			VOCE*	IMPORTO €	ALLOGGI N.
2013	7	5.000.000,00	500	5	3.500.000,00	35	-	-	-	-	-	-	2	3.000.000,00	85
				6	10.000.000,00	100									
2014	7	10.000.000,00	1.000	5	3.500.000,00	35	-	-	-	7	10.000.000,00	130	2	5.000.000,00	140
				6	17.000.000,00	170									
				7	7.000.000,00	70									
2015	1	14.000.000,00	1.400	3	50.000.000,00	500	-	-	-	7	10.000.000,00	130	2	10.000.000,00	285
				4	5.000.000,00	50									
				5	3.000.000,00	30									
				8	5.000.000,00	50									
2016	1	14.000.000,00	1.400	3	50.000.000,00	500	8	5.000.000,00	100	--	---	---	--	---	---
				4	5.000.000,00	50									
				5	3.000.000,00	30									
2017	1	14.000.000,00	1.400	3	50.000.000,00	500	8	5.000.000,00	100	--	---	---	--	---	---
				4	5.000.000,00	50									
				5	3.000.000,00	30									
2018	1	14.000.000,00	1.400	3	50.000.000,00	500	8	5.000.000,00	100	--	---	---	--	---	---
				4	5.000.000,00	50									
				5	3.000.000,00	30									
2019	1	14.000.000,00	1.400	3	50.000.000,00	500	8	5.000.000,00	100	--	---	---	--	---	---
				4	5.000.000,00	50									
				5	3.000.000,00	30									
2020	1	14.000.000,00	1.400	3	50.000.000,00	500	8	5.000.000,00	100	--	---	---	--	---	---
				4	5.000.000,00	50									
				5	3.000.000,00	30									
TOTALE		99.000.000,00	9.900		404.000.000,00	4.040		25.000.000,00	500		20.000.000,00	260		18.000.000,00	510

*: cfr.: Tab 19- "VOCE"

Tab.21 – Piano straordinario di vendita degli alloggi ERP: effetti.

PIANO STRAORDINARIO DI VENDITA (PSV) DEGLI ALLOGGI ERP A CANONE SOCIALE	
TOTALE ALLOGGI INSERITI NEL PSV	18.918
TOTALE ALLOGGI ESCLUSI DAL PSV	4.463

RISULTANZE IPOTIZZATE DALLA VENDITA			
PERCENTUALE DI VENDITA DEL PATRIMONIO INCLUSO NEL PSV (CIRCA %)	ALLOGGI N.	INTROITI €	NUOVA COSTRUZIONE, ACQUISTO E RECUPERO DI NUOVI ALLOGGI N.
35	6.500	300.000.000,00	3.000
50	9.500	400.000.000,00	4.000
60	11.300	480.000.000,00	4.800
70	13.200	560.000.000,00	5.600
80	15.000	640.000.000,00	6.400
90	17.000	720.000.000,00	7.200
100	18.918	800.000.000,00	8.000

 = ipotesi stimata nel presente Piano; cfr.: Tabelle 19 e 20.