

**REGIONE ABRUZZO
DIPARTIMENTO TERRITORIO E AMBIENTE
SERVIZIO EDILIZIA SOCIALE
L'AQUILA**

Predisposizione di un Programma Operativo Pluriennale di Edilizia Sociale.

LINEE DI INDIRIZZO

Premesse

Il patrimonio di edilizia residenziale pubblica (ERP) e la sua gestione costituiscono un argomento di rilievo in relazione all'emergenza casa ed alla situazione di degrado e rischio degli edifici esistenti, e possono assumere un ruolo strategico per gli enti gestori del patrimonio nell'implementazione di politiche, regole e progetti in grado di far fronte alla domanda di abitare sociale.

Si avverte l'esigenza di avvalersi di nuovi strumenti tesi a finanziare progettualità migliori e capaci di valorizzare il patrimonio pubblico esistente, spesso degradato, recuperando e incrementando anche quello inutilizzato ai fini della locazione, nonché a rispondere al bisogno delle fasce più deboli, garantendo al contempo condizioni abitative di qualità.

La fase attuale impone pertanto una riflessione, da un lato per il reperimento delle risorse economiche e dall'altro per l'implementazione delle politiche urbane e territoriali.

Analisi e riflessioni

L'impostazione di una nuova programmazione regionale presuppone un'analisi approfondita, capace di evidenziare le problematiche esistenti, ma anche la domanda emergente e più articolata dal punto di vista dei soggetti richiedenti, delle forme dell'abitare, dei disagi e delle aspettative.

E' bene partire da qualche dato che aiuti a ricondurre il fenomeno ad una dimensione reale e che consenta di esplicitare quanto sopra.

L'ERP regionale conta circa 16.000 alloggi di proprietà delle ATER e circa 4.000 dei comuni.

Con la soppressione dei fondi GESCAL da anni sono venuti meno finanziamenti stabili finalizzati alla manutenzione o all'incremento del patrimonio. Le risorse su cui si può fare affidamento sono quindi costituite quasi esclusivamente dai canoni di affitto, con una media di circa 25 euro mensili per alloggio, nettamente al di sotto del canone di mercato medio a livello regionale di circa 300 euro. Inoltre si tratta prevalentemente di un patrimonio vetusto, derivante da un'edilizia realizzata tra gli anni sessanta-settanta, spesso scadente dal punto di vista delle caratteristiche costruttive.

Tale contesto, attualmente, non permette di mantenere un sistema in equilibrio dal punto di vista economico-finanziario.

A tali criticità si aggiungono i frequenti casi di morosità degli inquilini e le occupazioni abusive, che costituiscono un chiaro impedimento ad una gestione virtuosa ed economica, imprescindibile obiettivo da perseguire.

Inoltre bisogna tener conto anche degli oneri fiscali attualmente a carico delle Aziende:

- IRES, l'imposta sui redditi delle aziende;
- Imposte di registro sui canoni;
- IVA indetraibile;
- IRAP;
- IMU.

Nasce così la necessità di adottare strumenti finalizzati ad una progettazione integrata sostenibile, nonché individuare i soggetti che debbano farsi carico del costo dell'edilizia sociale, stabilendo criteri gestionali preordinati ad assicurare l'economicità della gestione, tenendo conto che il rispetto dei livelli essenziali delle prestazioni deve essere garantito dallo Stato, in quanto materia di legislazione concorrente, mentre le regioni hanno la responsabilità di riorganizzare le politiche dell'abitare, con riferimento sia alla programmazione sia alla gestione patrimoniale.

Negli anni passati le regioni statisticamente hanno privilegiato, all'interno dei propri bilanci, la sanità ed il trasporto pubblico trascurando quasi completamente la politica della casa.

Tra gli strumenti finanziari da valutare ci sono i fondi comunitari, quali il Por-Fesr con le linee di finanziamento dedicate alla riqualificazione energetica e il miglioramento sismico degli edifici. A questi vanno aggiunte le recenti misure in materia di BONUS 110% e SISMA ed ECO BONUS. Con l'utilizzo di tali risorse si potrebbe mettere in atto una riqualificazione del patrimonio abitativo, da affidare agli Enti strumentali, raggiungendo il duplice obiettivo di migliorare le situazioni legate alle condizioni di povertà e di spendere fino in fondo le risorse comunitarie a disposizione.

I PROGRAMMI DI INVESTIMENTO IN ATTO

Negli ultimi anni la programmazione di edilizia sociale è stata attuata dalla Regione con la pianificazione complessa o integrata, tenuto conto che le risorse disponibili sono state solo quelle statali. Si è lavorato sul tema della trasformazione qualitativa e della rifunzionalizzazione di aree urbane, mirando a convogliare gli investimenti pubblici e quelli degli operatori economici privati, in un quadro di scelte di interesse generale, sviluppando politiche di riorganizzazione su scala territoriale, proponendo Programmi Complessi ed Integrati a vasta scala.

In particolare con i Programmi Integrati d'Intervento, i P.R.U. e i Contratti di Quartiere Uni e Due, i Programmi Complessi Urbani di cui al Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (PNEA) ed il Programma di Rigenerazione Urbana a Canone Sostenibile (PRUACS) sono stati introdotti meccanismi volti al recupero di aree urbane e fondati sull'integrazione di risorse e funzioni pubbliche e private. Tali programmi nel loro insieme, attraverso trasformazioni diffuse, hanno portato ad un cambiamento del quadro territoriale, piuttosto che esaltare grandi interventi leggibili.

Con i citati programmi sono stati realizzati sul PNEA n.267 alloggi (fondi statali e FSC), con il PRUACS n. 92 alloggi e con i Contratti di Quartiere;

Il "Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili e degli alloggi ERP, finanziato con l'art. 4 della L.80/2014, ha consentito di rendere disponibili all'assegnazione circa n. 700 alloggi sfitti.

Con la determina dirigenziale DPC022/1 del 14.01.2020 è stata approvata la graduatoria dei fondi assegnati alla Regione con la delibera CIPE n.127/2017;

Con i fondi assegnati alla Regione Abruzzo con il D.L. 28.03.14 n.47 art 4, e successiva Legge 23.05.14 n. 80 è stata data attuazione al "Programma di recupero e razionalizzazione degli immobili ed alloggi di ERP. Programma regionale di interventi di cui all' art. 2 comma 1 - Decreto Interministeriale del 16.03.2015", che riguarda un totale di 430 alloggi circa di proprietà delle ATER e dei Comuni. Lo scopo del programma è quello di rendere nuovamente agibili, e quindi utilizzabili, gli alloggi ERP al fine di poter procedere alla loro nuova assegnazione ai soggetti in possesso dei requisiti.

Gli interventi, suddivisi essenzialmente in due tipologie a seconda della entità di lavori, riguardano la semplice manutenzione ordinaria, o interventi più consistenti come ristrutturazione edilizia fino al miglioramento/adequamento sismico.

Lo stato di attuazione degli interventi ha subito dei rallentamenti, pertanto si rendono necessarie continue riprogrammazioni delle risorse, in base alle necessità segnalate dagli enti proprietari, che

devono essere concordate e proposte al Ministero II.TT., una volta valutata la conformità dei criteri fissati al Decreto 16.03.2015 e successiva Deliberazione di G.R. n. 687 del 12.08.215.

Con il Fondo nazionale art. 11 legge 431/1998, destinato al sostegno al pagamento dei canoni di locazione con un contributo diretto, sono state assegnate risorse dal M.II.TT. alla Regione Abruzzo.

Per la programmazione dei contributi da attribuire ai comuni, gli stessi devono acquisire le richieste di contributo dai privati cittadini tramite avviso pubblico. Per la corretta valutazione dell'ammissibilità delle richieste e relativa determinazione dell'entità del contributo da parte dei Comuni, è indispensabile la predisposizione di un applicativo informatico che sostituisca l'originaria piattaforma OSCA, ormai non più utilizzabile, in analogia a quanto attuato dalle altre regioni. Tale applicativo dovrà essere predisposto da parte del competente Servizio Sistema Informatico, come previsto dalle vigenti disposizioni regionali, mediante nuova progettazione.

Tale applicativo permetterà di accertare il reale fabbisogno a livello regionale, di procedere alla ripartizione delle risorse disponibili a favore dei Comuni richiedenti, da approvare con provvedimento della Giunta Regionale, sulla cui base adottare nei termini fissati dal Ministero i conseguenti provvedimenti dirigenziali di erogazione.

Con DGR n. 519 del 28.08.2020 è stata già effettuata la ripartizione di circa 2 milioni di euro del "Fondo per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione" (L 431/98).

Con i finanziamenti assegnati dal Fondo nazionale destinato agli inquilini morosi incolpevoli di cui all'articolo 6/c. 5 del decreto legge 31 agosto 2013, n. 102, convertito, con modificazioni, dalla legge 28 ottobre 2013, n.124, sono state adottate le deliberazioni di G.R di ripartizione dei fondi tra i comuni capoluogo di provincia e quelli classificati ad alta tensione abitativa ai sensi della Deliberazione CIPE n. 87 del 13.11.2003(G.U.R.I. Serie Generale n.40 del 18/2/2004).

Sono stati previsti fondi regionali per eliminare il fenomeno delle occupazioni senza titolo.

Sistemi insediativi regionali vigenti

Per quanto concerne la lettura dei vari sistemi insediativi regionali, la Regione Abruzzo, come fissato nel documento "*Proiezioni territoriali per le città*" condiviso dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 1230 del 6.11.2006, esce fuori dai canoni convenzionali delle suddivisioni per ambiti territoriali (Province o simili), introducendo una nuova metodologia. I caratteri regionali sono infatti suddivisi in quattro ambiti di vaste dimensioni accomunati da fattori caratterizzanti ciascuno dei tre ambiti, ovvero:

I poli urbani: sono i nodi principali della rete delle città abruzzesi, fondamentalmente i quattro capoluoghi di Provincia ed i Comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti. Qui il fattore comune è il fenomeno dell'inurbamento (emigrazione della popolazione dai centri minori verso i poli maggiori). I poli urbani infatti registrano un continuo, anche se lento, incremento della popolazione a scapito dei centri minori, ospitando attualmente oltre il 50 % dell'intera popolazione regionale.

La città lineare della costa: così definita data l'omogeneità e la quasi totale continuità dei centri urbani siti lungo la costa abruzzese, che sembrano formare quasi un'unica città lineare. In questo caso il fattore comune è la prossimità alla costa, e quindi anche tutto ciò che concerne il turismo balneare. Inoltre il fenomeno della conurbazione (fusione di più nuclei urbani) al punto tale da portare alla definizione di "Città lineare", nonché di area metropolitana Chieti-Pescara (non identificando più i due comuni come singole realtà separate).

La rete dei borghi minori: è la rete dei centri urbani dell'interno abruzzese con popolazione compresa *tra 5.000 e 10.000 abitanti* e non ricadenti nei poli urbani o nella città lineare della costa. Conta il 14,36% della popolazione abruzzese.

Centri Abitati: rappresenta la maggior parte dei comuni abruzzesi. Sono i piccoli centri diversi dai poli minori e sono ubicati prevalentemente nel territorio collinare e montuoso interessato dai parchi

e dal progetto APE. La maggior parte di essi conta meno di 5.000 abitanti per giungere a casi, talaltro non rarissimi, di comuni con meno di 1.000 abitanti. In questi centri il fattore comune è il fenomeno dello spopolamento a favore di comuni più grandi o dei poli urbani. Il rischio per molti di questi borghi è quello di scomparire nel giro di non molti anni se non rivalutati adeguatamente. Nella suddivisione effettuata spesso alcuni comuni vanno a ricadere in più di un ambito di tale suddivisione e di conseguenza sono sottoposti a più strumenti di pianificazione territoriale.