

1. PREMESSE

1.1. Il quadro istituzionale e normativo di riferimento

Il quadro istituzionale e normativo di riferimento per l'edilizia residenziale pubblica si presenta, dal 1970 ad oggi, articolato e composito.

La svolta verso l'e.r.p. è stata determinata dalla legge 22 ottobre 1971, n. 865 (legge sulla casa), con la quale, peraltro, sono stati attivati i primi organici programmi di edilizia residenziale e di edilizia agevolata convenzionata.

Una prima fonte normativa volta a disciplinare la materia è contemplata dal decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035, con il quale, oltre a dettare le prime nozioni, viene regolamentata l'attività e la gestione per quanto attiene la realizzazione e l'assegnazione degli alloggi di edilizia agevolata - sovvenzionata realizzati, dallo Stato e dagli altri enti pubblici.

Le prime competenze regionali nel settore dell'e.r.p. vengono formalizzate a seguito dell'entrata in vigore del successivo decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616, con il quale alle Regioni viene consegnata la potestà della funzione amministrativa e la possibilità di legiferare in forma dettagliata, nell'ambito di un contesto legislativo generale dello Stato, che continua, peraltro, a mantenere piena competenza e funzionalità nell'ambito della programmazione generale e, di riflesso, la piena competenza nella ripartizione delle disponibilità finanziarie, l'approvazione di programmi straordinari nonché la determinazione dei criteri per l'assegnazione degli alloggi e la fissazione dei relativi canoni. Con il medesimo provvedimento, anche le Amministrazioni comunali assumono le prime competenze di settore, provvedendo allo svolgimento delle funzioni amministrative concernenti l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Il "Piano Decennale per la Casa" approvato con la legge 5 agosto 1978, n. 457 è stato decisivo per l'edilizia residenziale pubblica e ha costituito una svolta significativa, soprattutto sotto il profilo della entità finanziaria, per quanto riguarda la nuova costruzione o il recupero di alloggi da parte di operatori privati – Imprese di Costruzione e Cooperative di Abitazione – da destinare alla cessione in proprietà a prezzo convenzionato.

Con l'attuazione di tale legge, le Regioni hanno iniziato la loro attività funzionale nello stabilire concretamente le procedure di attuazione dei programmi, con particolare riferimento alla normativa tecnica ed alla analisi dettagliata dei costi massimi ammissibili di intervento.

La successiva legge 17 febbraio 1992, n. 179 ha sostanzialmente ripercorso, seppur in forma più ridotta, il passo lasciato dalla legge n. 457/1978, introducendo, quale innovazione, gli interventi di edilizia residenziale agevolata, realizzati dagli operatori privati e destinati alla proprietà differita ed alla locazione temporanea e permanente a canone convenzionato.

Di riflesso, la Regione Veneto, con leggi regionali 9 marzo 1995, n. 10 e 2 aprile 1996, n. 10 e loro successive modificazioni ed integrazioni, ha rispettivamente provveduto al riordino degli enti di edilizia residenziale pubblica, sostanzialmente trasformando, come primo esempio concreto nell'intera panoramica nazionale, gli Istituti Autonomi Case Popolari – I.A.C.P., nelle più moderne, operative e competenti Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale – A.T.E.R. ed ha provveduto a disciplinare, sulla base delle indicazioni dello Stato, i criteri per l'assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

La svolta significativa nel settore dell'e.r.p. è stata determinata dalla emanazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112.

Con tale decreto sono state trasferite funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni e agli Enti locali, in attuazione del capo I° della legge 15 marzo 1997, n. 59. Nella sostanza, la Regione si è trovata a dover provvedere alla programmazione, in completa autonomia, di tutte le risorse statali utilizzabili per l'edilizia residenziale, nonché alla definizione delle linee di intervento e degli obiettivi di settore, delle tipologie di intervento, delle modalità e delle misure di incentivazione finanziaria, delle categorie di operatori da incaricare della attuazione dei programmi nonché della scelta dei criteri per la individuazione degli operatori medesimi, anche se a questo importante trasferimento di compiti non è stato corrisposto, anche con la finanziaria per l'anno in corso, alcun tipo di incentivazione contributiva per l'avvio di programmi significativi.

A tali previsioni legislative è stata data piena e completa attuazione con la promulgazione della legge regionale 13 aprile 2001, n. 11, con la quale si è provveduto, nella Sezione III°, articoli da 65 a 70, ad individuare le funzioni della Regione e dei Comuni nonché a determinare gli strumenti di programmazione e pianificazione in materia di edilizia residenziale pubblica.

Nel frattempo, con leggi regionali 18 gennaio 1999, n. 2 e 9 settembre 1999, n. 42, si è rispettivamente provveduto alla stesura delle norme per la concessione di benefici nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, istituendo, peraltro, un fondo di rotazione e di garanzia da utilizzare in base alle finalità e agli obiettivi sociali dei programmi di intervento, nonché alla approvazione della convenzione tipo da utilizzarsi per la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale convenzionata su aree cedute in proprietà, ai sensi dell'art. 35, comma tredicesimo, della legge 22 ottobre 1971, n. 865 ("Norme sull'espropriazione per pubblica utilità") ed ex artt. 7-8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10 ("Norme per la edificabilità dei suoli").

Da segnalare, infine, che l'ultimo provvedimento legislativo statale rivolto alla individuazione di risorse finanziarie da destinare all'e.r.p., risorse peraltro non ancora assegnate, risale all'anno 2001 (legge 8 febbraio 2001, n. 21); tale ritardo si aggiunge alla già intervenuta cessazione della contribuzione GESCAL, primaria fonte di finanziamento della politica sulla casa. In questa situazione, si impone una seria riflessione sulla ricerca di nuovi canali di finanziamento (cui non possono rimanere estranei gli altri soggetti pubblici e privati a vario titolo coinvolti dalla problematica) e sulle diverse azioni da intraprendere, che devono esprimersi con più mirata efficacia per non vedere vanificate le non ingenti risorse a disposizione e rispondere al meglio alla pluralità di bisogni che caratterizzano il problema della casa.

2. L'ATTIVITA' SVOLTA

2.1. L'attività di edilizia residenziale pubblica svolta nel periodo 2000 - 2005

Il quadro di interventi operato dalla Amministrazione regionale nel quinquennio 2000 - 2005, numeri alla mano, è stato caratterizzato dalla messa in atto di un consistente insieme di programmi, molti già condotti a termine, altri tuttora in fase di realizzazione.

In tale quadro, si sottolineano le iniziative di seguito esposte:

A) Attivazione del fondo di rotazione e di garanzia previsto dall'art. 5 della legge regionale 18 gennaio 1999, n. 2, il cui bando di concorso è stato approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione 4.05.1999, n. 1528 ma che trova piena e completa attuazione nel quinquennio qui trattato.

Con il predetto fondo di rotazione e di garanzia è stato previsto un esborso finanziario iniziale di 50 miliardi delle vecchie lire (€ 25.822.844,95) a favore di Imprese e Cooperative, per la realizzazione o il recupero di alloggi da cedere in proprietà a prezzo convenzionato, mediante la concessione di un prestito agevolato, successivamente assegnato all'acquirente/assegnatario dell'alloggio realizzato o recuperato. Si tratta della prima esperienza intrapresa, anche in ambito nazionale, e come tale non poche sono state le difficoltà incontrate lungo questo percorso; ciò nonostante, i numerosi ostacoli incontrati nella attuazione del programma sono stati risolti e, ad oggi, il fondo ha consentito la realizzazione di 650 unità abitative dislocate nel territorio regionale.

B) Attivazione del "Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2001 – 2003", approvato dal Consiglio Regionale con Provvedimento n. 74 del 31.07.2002 ed attivato dalla Giunta Regionale con deliberazione 29.10.2002, n. 3015, che comprende interventi rivolti alla cessione in proprietà a prezzo convenzionato, alla locazione a canone convenzionato, anche mediante il recupero del patrimonio edilizio esistente, nonché incentivi finanziari diretti al cittadino per l'acquisto o la costruzione della prima casa ovvero il recupero dell'abitazione principale ed infine la concessione, alle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale – A.T.E.R. ed agli Enti Studi Universitari – E.S.U., di contributi finanziari rivolti al recupero ed alla manutenzione straordinaria di alloggi destinati alla locazione, in favore dei soggetti

in possesso dei requisiti previsti dalla legge regionale 2 aprile 1996, n. 10 ed agli studenti universitari. Il Programma prevede un esborso finanziario complessivo di 163,5 milioni di euro e, di riflesso, la possibilità di procedere alla realizzazione, all'acquisto o al recupero di 4.830 unità abitative nel territorio regionale, oltre al recupero ed alla manutenzione straordinaria, da parte delle A.T.E.R. e degli E.S.U. di 3.800 alloggi; obiettivi che vedranno almeno in parte soddisfatte le esigenze plurime manifestate dall'utenza finale, sia per la proprietà che per l'affitto.

- C) Realizzazione del Programma sperimentale per l'Edilizia residenziale, denominato "20.000 abitazioni in affitto", indetto con decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti n. 2523 del 27.12.2001 e attivato dalla Giunta Regionale con deliberazione 26.07.2002, n. 2049, con un esborso finanziario di euro 26.766.951,94 (di cui euro 11.892.032,11 corrisposti dalla Regione ed euro 14.874.919,13 corrisposti dal competente Ministero), ulteriori 850 alloggi di nuova costruzione o recupero vanno ad incrementare il parco di edilizia residenziale agevolata riservato per la locazione a canone convenzionato.
- D) Con deliberazione della Giunta Regionale 25.07.2003, n. 2281 è stato approvato il bando di concorso per la individuazione dei programmi innovativi in ambito urbano, denominati "Contratti di Quartiere II". Si tratta di una iniziativa co-finanziata dallo Stato e dalla Regione per un importo complessivo di euro 76.250.430,70 (di cui euro 26.687.651,00 corrisposti dalla Regione ed euro 49.562.779,70 corrisposti dal competente Ministero), con la quale viene provveduto alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica e delle opere di urbanizzazione, interventi necessari per incrementare, prioritariamente e con la partecipazione degli abitanti alla definizione degli obiettivi, la dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati di Comuni e Città a più forte disagio abitativo, prevedendo, nel contempo, misure ed interventi per favorire l'occupazione e l'integrazione sociale.

Nel mese di ottobre 2006 sono stati sottoscritti, con il Ministero delle Infrastrutture ed i Comuni interessati (Chiampo, Padova, Montagnana, Rovigo, Venezia, Verona, Vigonza e Vittorio Veneto), i Protocolli d'intesa necessari per la concreta attuazione dei programmi proposti, che, una volta completati, garantiranno la realizzazione di 640 alloggi.

Di seguito, si riportano, nel dettaglio, i dati finanziari e numerici, in termini di obiettivi fisici, relativi alle suddette iniziative e riferiti alla concreta attivazione delle medesime.

	PROGRAMMA	FINANZIAMENTO ATTIVATO (€)	FINANZIAMENTO UTILIZZATO (€)	ALLOGGI FINANZIATI (n.)
A)	FONDO DI ROTAZIONE (art. 5 – l.r. n. 2/1999)	26.778.924,94*	13.407.318,57	650
B)	PROGRAMMA REGIONALE PER L'E.R.P. 2001 – 2003 Cessione in proprietà	75.000.000,00	75.000.000,00	2.100
	PROGRAMMA REGIONALE PER L'E.R.P. 2001 – 2003 Locazione	32.000.000,00	32.000.000,00	1.150
	PROGRAMMA REGIONALE PER L'E.R.P. 2001 – 2003 "Buono casa"	28.000.000,00	28.000.000,00	1.580
	PROGRAMMA REGIONALE PER L'E.R.P. 2001 – 2003 A.T.E.R. e E.S.U.	28.500.000,00	28.500.000,00	3.800
C)	PROGRAMMA SPERIMENTALE "20.000 ALLOGGI IN AFFITTO"	26.766.951,94**	26.766.951,94	850
D)	CONTRATTI DI QUARTIERE II	76.250.430,70***	76.250.430,70	640
TOTALE		293.296.307,58	279.924.701,21	10.770

* fondo amministrato al 31.12.2005 comprensivo di proventi maturati e già contabilizzati;

** finanziamento regionale assentito nell'ambito della complessiva disponibilità finanziaria di € 26.766.951,94 (€ 14.874.919,93 messi a disposizione dal Ministero II.TT.);

*** finanziamento regionale assentito nell'ambito della complessiva disponibilità finanziaria di € 76.250.431,00 (€ 49.562.780 messi a disposizione dal Ministero II.TT.).

Fonte: Direzione Regionale per l'Edilizia Abitativa

2.2. L'attività di edilizia residenziale pubblica svolta nell'anno 2006

L'attività di edilizia residenziale pubblica svolta dalla Regione nel corso dell'anno 2006, si è sostanzialmente concentrata nella attuazione e compimento dei citati Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2001 – 2003 e Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto", nonché alla concreta attivazione dei Contratti di Quartiere II.

Si è inoltre provveduto alla attivazione di due ulteriori nuove iniziative:

- a) il Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000";

b) il Programma rivolto alla adozione di misure urgenti per far fronte all'emergenza abitativa tramite il recupero o alla manutenzione straordinaria del patrimonio di e.r.p. attualmente sfitto.

Per quanto riguarda l'iniziativa di cui al punto a), avviata ancora con deliberazione della Giunta Regionale n. 3204 del 25.10.2005, essa trova fondamento nel decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti in data 27.12.2001 ed è rivolta alla realizzazione ed al recupero di alloggi da localizzare in ambienti urbani strutturati e sostenuti da adeguato sistema di supporti sociali ed assistenziali e da concedere in locazione, a canone agevolato, ad utenti anziani.

La mancata concreta assegnazione delle relative risorse da parte del competente Ministero ha portato la Giunta Regionale, tenuto conto dell'importanza sociale dell'iniziativa, a procedere alla individuazione di disponibilità finanziarie reperite nel bilancio dell'Amministrazione, ammontanti a complessive euro 17.091.986,86, per la realizzazione o il recupero di complessivi n. 138 alloggi.

Di seguito, si riportano i dati finanziari e numerici, in termini di obiettivi fisici, di tale iniziativa.

COMUNE	ALLOGGI n.	FINANZIAMENTO €
BELLUNO	10	1.103.400,00
PADOVA	22	3.098.741,39
LENDINARA (RO)	28	3.093.378,44
CASTELFRANCO (TV)	20	3.039.062,23
JESOLO (VE)	20	2.050.854,80
VERONA	24	3.025.530,00
ROSA' (VI)	14	1.681.020,00
TOTALE	138	17.091.986,86

Fonte: Direzione Regionale per l'Edilizia Abitativa

Il Programma di cui al punto b), è rivolto alla adozione di misure urgenti per far fronte all'emergenza abitativa tramite il recupero o la manutenzione straordinaria del patrimonio di e.r.p. attualmente sfitto. E' stato attivato con deliberazioni della Giunta Regionale n. 1872 del 13.06.2006 e n. 3950 del 12.12.2006 e prevede la valorizzazione delle unità immobiliari abitative di proprietà delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale del Veneto attualmente sfitte, che necessitano di adeguati

interventi di recupero e che non possono essere riutilizzabili a breve a causa dei relativi costi di intervento che non sono compatibili con i bilanci delle Aziende Territoriali medesime e comunque non rientranti nei piani di intervento immediati delle Aziende stesse.

Con tale intervento finanziario regionale, i suddetti alloggi possono essere rimessi nella disponibilità del parco residenziale pubblico entro il primo semestre dell'anno 2007.

Tali alloggi necessitano di interventi di ristrutturazione più o meno complessi, sostanzialmente rivolti all'adeguamento delle reti tecnologiche e degli impianti alle normative vigenti e necessari ad assicurare un ambiente igienico e decoroso per il buon vivere dell'assegnatario e del proprio nucleo familiare.

Con l'adozione dei richiamati provvedimenti nn. 1872 - 3950/2006 e delle successive modificazioni ed integrazioni, la Giunta Regionale ha provveduto alla individuazione di disponibilità finanziarie reperite nel bilancio dell'Amministrazione, ammontanti a complessive euro 26.100.000,10, rivolte al recupero di complessivi n. 1.245 alloggi attualmente sfitti.

Di seguito, si riportano i dati finanziari e numerici, in termini di obiettivi fisici, di tale iniziativa.

PROVINCIA	ALLOGGI n.	COSTO TOTALE €	FINANZIAMENTO €
BELLUNO	174	1.216.669,87	851.668,91
PADOVA	118	5.521.428,20	3.864.999,74
ROVIGO	231	5.773.155,44	4.041.208,81
TREVISO	61	2.137.589,67	1.496.312,77
VENEZIA	251	8.478.294,57	5.934.806,20
VERONA	280	9.550.274,37	6.685.192,06
VICENZA	130	4.608.302,30	3.225.811,61
TOTALE	1.245	37.285.714,43	26.100.000,10

Fonte: Direzione Regionale per l'Edilizia Abitativa

Una ulteriore iniziativa intrapresa dalla Amministrazione Regionale che, nell'anno 2006 ha destato particolare attenzione, riguarda la partecipazione nell'intervento di ristrutturazione e di riordino degli edifici condominiali presenti nella zona di "Via Anelli complesso Serenissima" in Padova.

La Regione Veneto, il Comune di Padova e l'A.T.E.R. di Padova, constatata la situazione di degrado (urbanistico, edilizio, sociale, igienico-sanitario) della suddetta zona, hanno da tempo individuato come prioritario lo sgombero delle palazzine di via Anelli e la bonifica del sito mediante una appropriata riqualificazione urbanistico ambientale, rivolta principalmente a :

- garantire la massima trasparenza in tutte le fasi di attuazione, atteso anche il sacrificio temporale che la realizzazione del medesimo e dei precedenti ha comportato e comporterà sotto il profilo della soddisfazione dei nuclei familiari collocati nella graduatoria di Padova stilata ai sensi della LR 10/96 in merito alla ordinaria procedura di assegnazioni di alloggi del patrimonio ERP;
- assicurare la massima tempestività per il reintegro del patrimonio edilizio da destinarsi agli scopi della legge regionale di disciplina dell'ERP n. 10/96;
- fornire la massima garanzia alla cittadinanza padovana e veneta quanto all'oggettiva esclusione di ogni prevedibile rischio circa la possibilità che si riproponga un nuovo degrado urbanistico nella zona di via Anelli quale quello più sopra descritto.

Nel particolare, l'intervento regionale consiste:

1. nel contribuire alla realizzazione di nuovi interventi su aree messe a disposizione dal Comune mediante finanziamento per complessivi euro 10.000.000,00 da assegnarsi alla Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale – A.T.E.R. – di Padova, che provvederà alla realizzazione di alloggi per un volume pari a 77.000 mc. e cioè n. 200 alloggi, i quali rimarranno in proprietà dell'Ater stesso;
2. ad assicurare al Comune di Padova, nell'ambito delle proprie competenze, ogni supporto al fine di garantire gli obiettivi fissati nell'accordo di programma, anche tramite specifiche convenzioni o atti d'intesa.

3. IL FABBISOGNO ABITATIVO

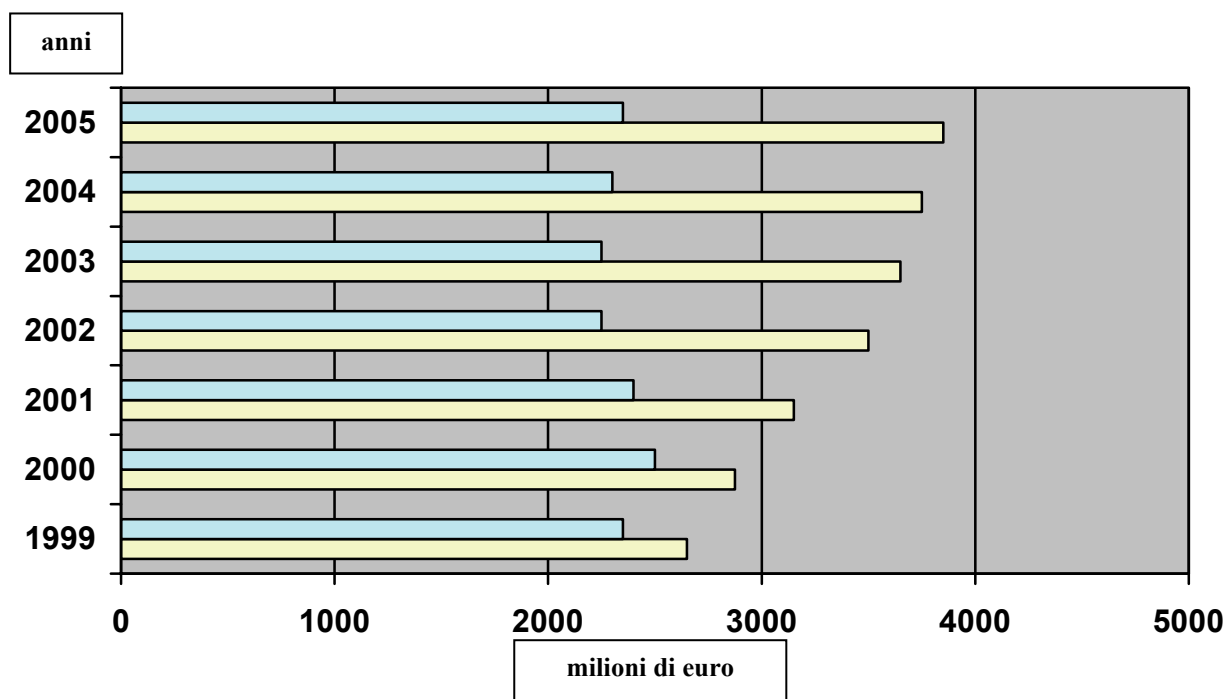
3.1. Introduzione

Nel 2005 il settore delle costruzioni nel nostro territorio regionale ha espresso un volume d'affari superiore ai 19 miliardi di euro, di cui oltre l'85%, pari a circa 16,5 miliardi di euro, destinati ad investimenti ed il rimanente oltre 14%, pari a circa 2,8 miliardi di euro, destinati alla manutenzione ordinaria.

Dal punto di vista delle singole dinamiche settoriali, il mercato evidenzia la nuova costruzione di edilizia residenziale quale vera strategia per la tenuta economica degli ultimi anni, tant'è che la dinamica degli investimenti, nel periodo 1999 – 2005, presenta un andamento positivo del mercato della nuova costruzione seppur in uno scenario di debole rallentamento, dovuto alla grande produzione intervenuta nell'ultimo periodo che ha portato il Veneto a ricoprire il ruolo di protagonista nello scenario della produttività nazionale in questo segmento di mercato.

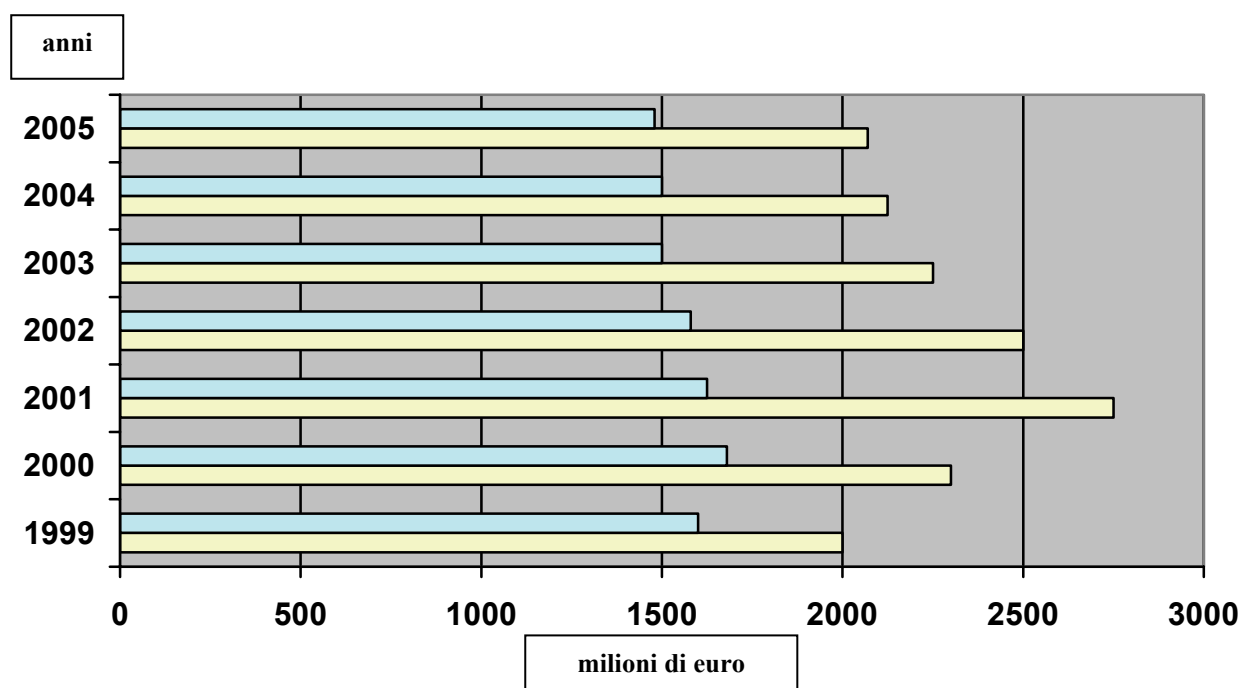
Di seguito, si riportano i dati riferiti al "trend 1999 – 2005" della dinamica degli investimenti in edilizia nel Veneto, della nuova costruzione (giallo) e del recupero (azzurro), espressa in milioni di euro.

Grafico 3.a. La dinamica degli investimenti in edilizia residenziale in Veneto:



Fonte: elaborazioni e stime previsionali CRESME

Grafico 3.b. La dinamica degli investimenti in edilizia non residenziale in Veneto:



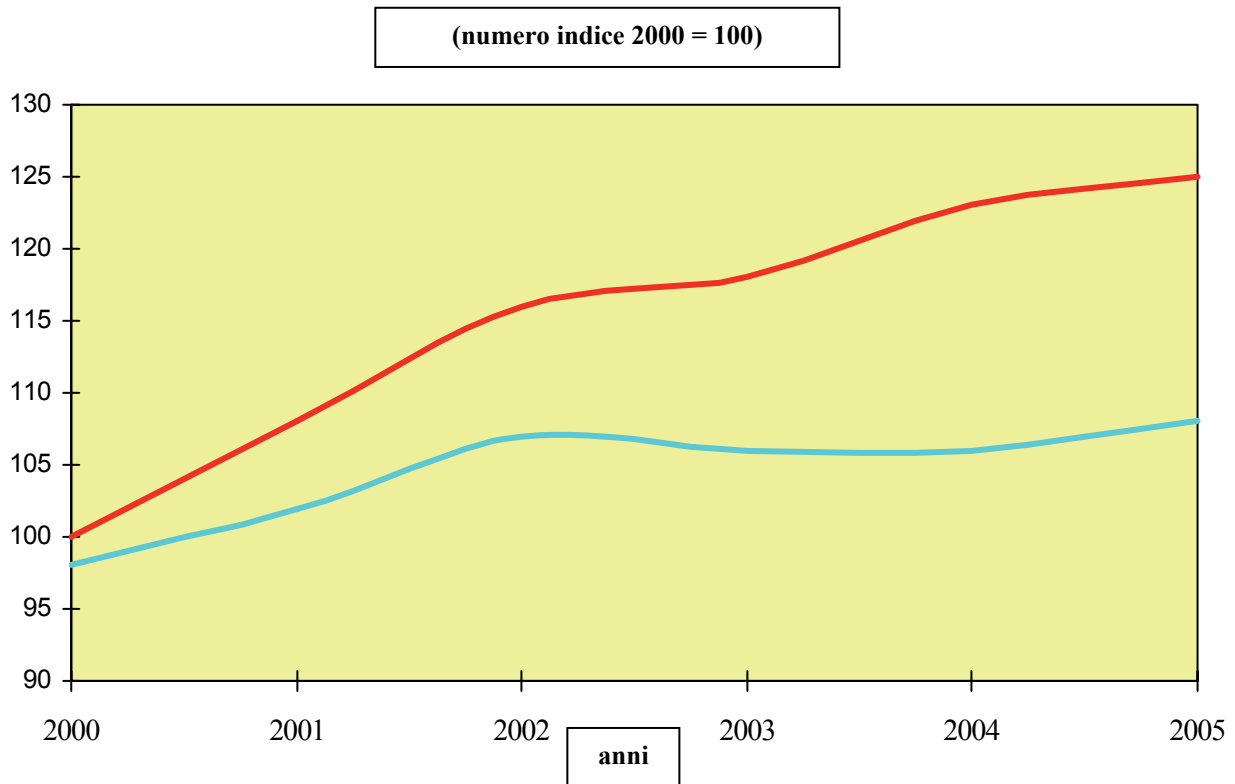
Fonte: elaborazioni e stime previsionali CRESME

Di riflesso, si registra negli ultimi anni una buona crescita nel registro degli scambi. Nel mercato della compravendita delle abitazioni, sulla base dei dati forniti dal nuovo osservatorio dell'Agenzia delle Entrate, si rileva un incremento, nel periodo 2000 – 2005, pari al 21,5% a livello globale, con una differenziazione tra edilizia ordinaria, corrispondente al 24,8% di integrazione, ed edilizia di pregio, corrispondente all'8,3% di integrazione.

Le suddette dinamiche hanno avuto in comune un fattore di forte accelerazione registrato nel 2002, anno in cui, con la completa entrata in vigore dell'euro, l'edilizia residenziale e gli investimenti immobiliari hanno riacquisito ruoli di protagonismo e di forte interesse per il mercato, a differenza dei precedenti anni.

Nel successivo grafico, viene illustrata la dinamica delle compravendite, in termini di investimento, di alloggi di edilizia ordinaria (rosso) e di edilizia di pregio (azzurro).

Grafico 3.c. Le compravendite di abitazioni nel Veneto:.



Fonte: elaborazioni CRESME su dati OMI – Agenzia del Territorio

Anche la produzione di edilizia residenziale non subisce rallentamenti e frenate negli ultimi anni, ma prosegue nella crescita, facendo registrare, nell'anno 2005, l'ultimazione di 6.938 fabbricati e facendo prevedere, per l'anno 2006 un ulteriore incremento sia in termini di immobili che di volumetria realizzata.

Per quanto riguarda la volumetria, si registra una crescita soprattutto nelle tipologie dei tagli edilizi di minore dimensione, mentre nei fabbricati più consistenti la dimensione media per alloggio diminuisce, con la risultante che l'offerta (e quindi la domanda) nel mercato immobiliare è caratterizzata dalla compresenza di alloggi di minore dimensione in contesti aggregati.

Di seguito si riportano i dati relativi all'andamento del numero dei fabbricati residenziali per tipologia e del relativo volume, tenuto conto dei valori assoluti, delle previsioni per il 2006 e della variazione percentuale 2005 – 2006.

ANDAMENTO DEL NUMERO DEI FABBRICATI RESIDENZIALI PER TIPOLOGIA					
TIPOLOGIA	ANNI				Var. %
	2003	2004	2005	2006	
Monofamiliare	2.436	2.504	2.611	2.686	2,9
Bifamiliare	1.285	1.291	1.343	1.392	3,6
Da 3 a 4 abitazioni	935	1.015	1.056	1.089	3,1
Da 5 a 8 abitazioni	918	995	1.038	1.073	3,4
Da 9 a 15 abitazioni	448	484	507	524	3,4
Da 16 a 30 ab.ni	262	297	309	321	3,9
Oltre 30 abitazioni	78	69	74	76	2,7
TOTALE	6.362	63655	6.938	7.161	3,2

Fonte: CRESME, Sistema Informativo sulla nuova produzione edilizia

ANDAMENTO DEL VOLUME DEI FABBRICATI RESIDENZIALI PER TIPOLOGIA					
TIPOLOGIA	ANNI				Var. %
	2003	2004	2005	2006	
Monofamiliare	2.188.338	2.250.228	2.316.155	2.428.047	4,8
Bifamiliare	1.695.686	1.694.035	1.683.115	1.839.748	9,3
Da 3 a 4 abitazioni	1.705.953	1.835.943	1.931.696	1.985.249	2,8
Da 5 a 8 abitazioni	2.496.357	2.685.339	2.877.162	2.905.105	1,0
Da 9 a 15 abitazioni	2.024.180	2.188.125	2.390.375	2.371.910	-0,8
Da 16 a 30 ab.ni	2.204.551	2.457.332	2.728.448	2.664.709	-2,3
Oltre 30 abitazioni	1.440.210	1.318.437	1.218.231	1.425.707	17,0
TOTALE	13.755.275	14.429.439	15.145.182	15.620.475	3,1

Fonte: CRESME, Sistema Informativo sulla nuova produzione edilizia

3.2. La domanda di edilizia residenziale pubblica nel Veneto

3.2.1. *La domanda di edilizia residenziale sovvenzionata (legge regionale 2 aprile 1996, n. 10)*

Il fabbisogno abitativo di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, destinata a nuclei familiari in possesso dei requisiti previsti dalla legge regionale n. 10/1996, mantiene livelli elevati.

La ragione di tale fortissima richiesta di alloggi è sostanzialmente determinata dalla consistente espansione industriale, commerciale ed artigianale degli ultimi anni e, di riflesso, dall'aumento della tensione abitativa che, nel frattempo, ha rigenerato ulteriori e non meno importanti problematiche di integrazione sociale.

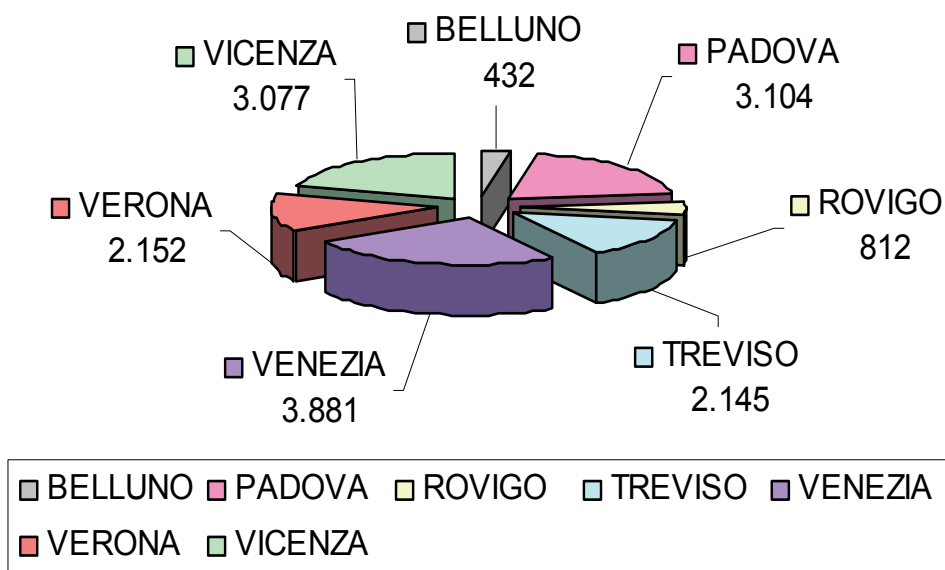
I dati completi più recenti, sono riferiti all'anno 2003 ed evidenziano il rapporto domanda / offerta con un divario che va dal 91,14% di domande insoddisfatte per la provincia di Belluno al 95,87% della provincia di Rovigo, con una media regionale pari al 94,04%.

Di seguito, si riportano tali dati a livello provinciale, con la distinzione fra il numero di domande ammesse e, nell'ambito di queste, quelle soddisfatte e quelle in attesa di assegnazione.

PROVINCIA	N. DOMANDE AMMESSE	N. DOMANDE SODDISFATTE	N. DOMANDE IN ATTESA DI ASSEGNAZIONE	% DOMANDE INSODDISFATTE
BELLUNO	474	42	432	91,14
PADOVA	3.326	222	3.104	93,33
ROVIGO	847	35	812	95,87
TREVISO	2.236	91	2.145	94,59
VENEZIA	4.114	233	3.881	94,34
VERONA	2.252	100	2.152	95,56
VICENZA	3.343	266	3.077	92,04
TOTALE	16.592	989	15.603	94,04

Fonte: Direzione Regionale per l'Edilizia Abitativa

Rappresentazione GRAFICA domande in ATTESA di ASSEGNAZIONE



I dati parziali relativi all'ultimo triennio 2003 – 2005 e i primi acquisiti per l'anno 2006, tendono a confermare una forte dinamica negativa sull'andamento in percentuale delle domande insoddisfatte, attestando la media regionale a valori superiori al 90%. Particolare attenzione va rivolta ai Comuni ad alta tensione abitativa, così definiti a livello regionale in considerazione di particolari indicatori del disagio abitativo, quali:

- entità della popolazione residente;
- percentuale di extracomunitari in rapporto alla popolazione;
- 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.

Tali Comuni sono stati individuati dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 525 del 28.02.2003 ai sensi dell'art. 8, comma 5, della legge 9 dicembre 1998, n. 431; l'elenco prevede, oltre ai capoluoghi di provincia, i Comuni di Abano Terme e Selvazzano Dentro per la provincia di Padova, Castelfranco Veneto, Conegliano, Mogliano Veneto, Montebelluna, Paese e Vittorio Veneto per la provincia di Treviso, Chioggia, Iesolo, Mira, San Donà di Piave e Spinea per la provincia di Venezia, Bussolengo, Legnago, San Giovanni Lupatoto, San Martino Buon Albergo e Villafranca per la provincia di Verona e Arzignano, Bassano del Grappa, Schio e Valdagno per la provincia di Vicenza.

Per tali Comuni, i cui dati completi più recenti sono sempre riferiti all'anno 2003, si determina il rapporto domanda / offerta con un divario che va dal 100% di domande insoddisfatte per quanto riguarda Rovigo, Treviso, Selvazzano Dentro, Paese e San Martino Buon Albergo in quanto, per il suddetto anno, non sussistevano nel proprio territorio immediata disponibilità di nuovi alloggi da immettere nel patrimonio e.r.p., all'80,60% di Mira, con una media pari al 94,14%.

Di seguito, si riportano i dati per singolo Comune, con la distinta fra il numero di domande ammesse e, nell'ambito di queste, quelle soddisfatte e quelle in attesa di assegnazione.

COMUNE	N. DOMANDE AMMESSE	N. DOMANDE SODDISFATTE	N. DOMANDE IN ATTESA DI ASSEGNAZIONE	% DOMANDE INSODDISFATTE
BELLUNO	110	1	109	99,09
PADOVA	1.526	91	1.435	94,04
ROVIGO	296	0	296	100,00
TREVISO	356	0	356	100,00
VENEZIA	1.708	121	1.587	92,92
VERONA	761	30	731	96,06
VICENZA	892	121	771	86,43
ABANO TERME	125	5	120	96,00
SELVAZZANO DENTRO	155	0	155	100,00
CASTELFRANCO VENETO	189	6	183	96,83
CONEGLIANO	225	1	224	99,56
MOGLIANO VENETO	182	2	180	98,90
MONTEBELLUNA	172	3	169	97,67
PAESE	29	0	29	100,00
VITTORIO VENETO	97	2	95	97,94
CHIOGGIA	252	1	251	99,60
IESOLO	170	13	157	92,35
MIRA	134	26	108	80,60
SAN DONA' DI PIAVE	257	7	250	97,28
SPINEA	99	2	97	97,98
BUSSOLENGO	51	2	49	96,08
LEGNAGO	99	9	90	90,91
SAN GIOVANNI LUPATOTO	76	4	72	94,74
SAN MARTINO B. A.	48	0	48	100,00
VILLAFRANCA DI VERONA	136	2	134	97,06
ARZIGNANO	129	2	127	98,45
BASSANO DEL GRAPPA	236	43	193	81,78
SCHIO	284	18	266	93,66
VALDAGNO	81	8	73	90,12
TOTALE	8.875	520	8.355	94,14

Fonte: Direzione Regionale per l'Edilizia Abitativa

3.2.2. *La domanda di edilizia residenziale agevolata*

Anche il fabbisogno abitativo di edilizia residenziale pubblica agevolata, destinata a nuclei familiari in possesso dei requisiti previsti dagli appositi bandi regionali di concorso, mantiene livelli elevati, come indica il numero degli alloggi per i quali le Cooperative e le Imprese hanno formulato istanza di finanziamento, sebbene questo dato, in ragione del fatto che quelle istanze, per essere ammesse, avrebbero dovuto essere dotate della disponibilità dell'area, si rivela come una indicazione del fabbisogno regionale soltanto parziale e non rappresentativa dal punto di vista della distribuzione territoriale.

Per tale settore, sono da distinguere gli interventi rivolti alla cessione in proprietà a prezzo convenzionato dagli interventi rivolti alla locazione a canone convenzionato, realizzati dai suddetti operatori – Imprese di Costruzione e Cooperative Edilizie di Abitazione e fondazioni ONLUS statutariamente dedicate a contrastare il disagio abitativo – e, per quanto attiene la locazione, anche dalle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale.

A) Interventi rivolti alla cessione in proprietà: i dati di seguito esposti testimoniano non tanto l'effettiva esigenza nel mercato di alloggi da acquistare a prezzo convenzionato o da ottenere in locazione a canone concertato, quanto il rapporto domanda / offerta che si crea tra la richiesta di finanziamento avanzata, in sede di partecipazione al bando regionale, dagli operatori interessati e l'effettiva concessione regionale.

In tali casi, infatti, il rapporto con l'utenza ai fini della richiesta di alloggi da acquistare o da ottenere in locazione è tenuto direttamente dall'operatore finanziato senza alcun tipo di interposizione regionale.

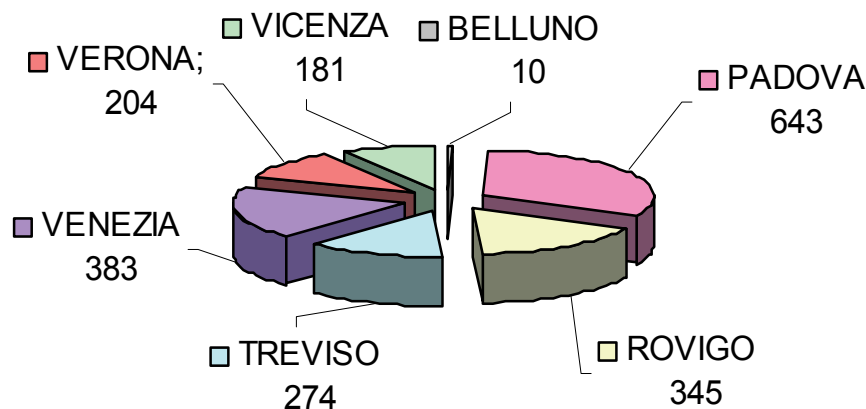
I dati completi più recenti, sono riferiti alla attuazione del Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto" ed al Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2001 – 2003" di cui al precedente punto 2.1.; gli stessi evidenziano il rapporto domanda / offerta caratterizzatosi nel quadriennio 2003 - 2006, rapporto che, anche a seguito delle rinunce, riduzioni e revoche dei finanziamenti assentiti, dimostra un divario compreso tra il 34,17% di alloggi non finanziati per la provincia di Venezia ed il 71,05% della provincia di Padova, con una media regionale pari al 49,28%.

Di seguito, si riportano tali dati a livello provinciale, con la distinzione fra il numero di alloggi ammessi a finanziamento e quelli effettivamente finanziati.

PROGRAMMA REGIONALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2001 – 2003 INTERVENTI DESTINATI ALLA CESSIONE IN PROPRIETA'				
PROVINCIA	N. ALLOGGI AMMESSI	N. ALLOGGI FINANZIATI	N. ALLOGGI RELATIVI A DOMANDE NON FINANZIATE	% ALLOGGI NON FINANZIATI
BELLUNO	15	5	10	66,67
PADOVA	905	262	643	71,05
ROVIGO	665	320	345	51,88
TREVISO	615	341	274	44,55
VENEZIA	1.121	738	383	34,17
VERONA	305	101	204	66,89
VICENZA	514	333	181	35,21
TOTALE	4.140	2.100	2.040	49,28

Fonte: Direzione Regionale per l'Edilizia Abitativa

Rappresentazione GRAFICA alloggi NON FINANZIATI



Per quanto riguarda i Comuni ad alta tensione abitativa e sempre nel quadriennio 2003 – 2006, si determina un rapporto domanda / offerta che, anche a seguito delle rinunce, riduzioni e revoche dei finanziamenti assentiti, dimostra un divario compreso tra l'11,56 % di alloggi non finanziati per quanto riguarda Vicenza ed il 100% di alloggi non finanziati per quanto riguarda Abano Terme, Paese, Chioggia,

San Giovanni Lupatoto, Villafranca di Verona, Arzignano e Schio, con una media pari al 38,66%.

Di seguito, si riportano tali dati per singolo Comune, con la distinzione fra il numero di alloggi ammessi a finanziamento e quelli finanziati.

PROGRAMMA REGIONALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2001 – 2003 INTERVENTI DESTINATI ALLA CESSIONE IN PROPRIETA'				
COMUNE	N. ALLOGGI AMMESSI	N. ALLOGGI FINANZIATI	N. ALLOGGI RELATIVI A DOMANDE NON FINANZIATE	% ALLOGGI NON FINANZIATI
BELLUNO	0	--	--	--
PADOVA	349	145	204	58,45
ROVIGO	344	279	65	18,90
TREVISO	95	30	65	68,42
VENEZIA	381	257	124	32,55
VERONA	0	--	--	--
VICENZA	147	130	17	11,56
ABANO TERME	38	0	38	100,00
SELVAZZANO DENTRO	0	--	--	--
CASTELFRANCO VENETO	0	--	--	--
CONEGLIANO	30	30	0	0,00
MOGLIANO VENETO	100	100	0	0,00
MONTEBELLUNA	0	--	--	--
PAESE	18	18	0	100,00
VITTORIO VENETO	0	--	--	--
CHIOGGIA	10	0	10	100,00
IESOLO	0	--	--	--
MIRA	0	--	--	--
SAN DONA' DI PIAVE	253	173	80	31,62
SPINEA	0	--	--	--
BUSSOLENGO	0	--	--	--
LEGNAGO	106	57	49	46,23
SAN GIOVANNI LUPATOTO	9	0	9	100,00
SAN MARTINO B. A.	0	--	--	--
VILLAFRANCA DI VERONA	48	0	48	100,00
ARZIGNANO	24	0	24	100,00
BASSANO DEL GRAPPA	71	47	24	33,80
SCHIO	41	0	41	100,00
VALDAGNO	0	--	--	--
TOTALE	2.064	1.266	798	38,66

Fonte: Direzione Regionale per l'Edilizia Abitativa

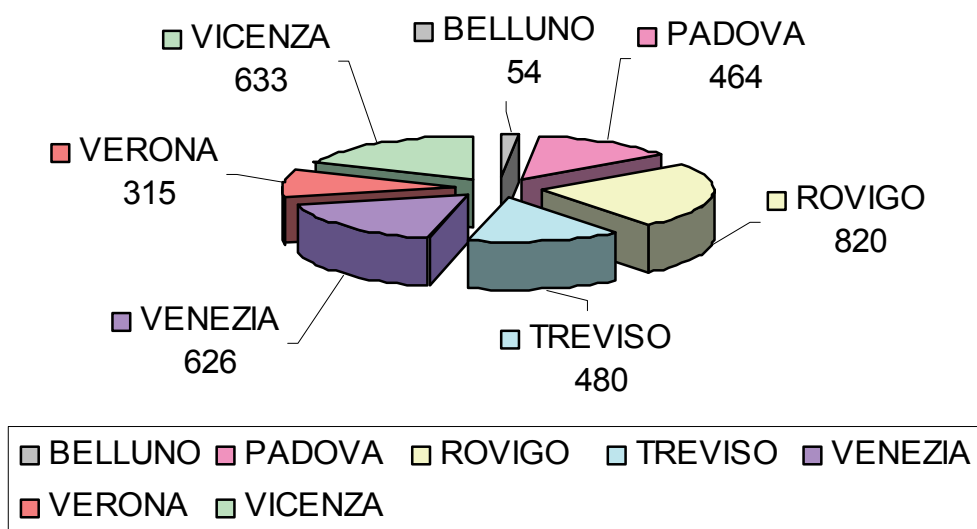
B) Interventi destinati alla locazione: nell'ambito della locazione a canone concertato, il predetto rapporto domanda / offerta evidenzia, a livello provinciale, un divario compreso tra il 50,38% di alloggi non finanziati per la provincia di Padova ed il 100,00% della provincia di Belluno, con una media regionale pari al 63,48%.

Di seguito, si riportano tali dati a livello provinciale, con la distinzione fra il numero di alloggi ammessi a finanziamento e quelli effettivamente finanziati.

PROGRAMMA REGIONALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2001 – 2003 PROGRAMMA SPERIMENTALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE DENOMINATO "20.000 ABITAZIONI IN AFFITTO INTERVENTI DESTINATI ALLA LOCAZIONE					
PROVINCIA	N. ALLOGGI AMMESSI	INCIDENZA ALLOGGI AMMESSI	N. ALLOGGI FINANZIATI	N. ALLOGGI RELATIVI A DOMANDE NON FINANZIATE	ALLOGGI NON FINANZIATI
BELLUNO	54	2%	0	54	100,00% su 2%
PADOVA	921	17%	457	464	50,38% su 17%
ROVIGO	1.113	20%	293	820	73,67% su 20%
TREVISO	864	16%	384	480	55,55% su 16%
VENEZIA	912	17%	286	626	68,64% su 17%
VERONA	502	10%	187	315	62,75% su 10%
VICENZA	977	18%	344	633	64,79% su 18%
TOTALE	5.343	100%	1.951	3.392	63,48%

Fonte: Direzione Regionale per l'Edilizia Abitativa

Rappresentazione GRAFICA alloggi in ATTESA di FINANZIAMENTO



Per quanto riguarda i Comuni ad alta tensione abitativa, si determina il rapporto domanda / offerta che evidenzia un divario compreso tra il 0,00% in Castelfranco Veneto, Mogliano Veneto e Schio ed il 100% di alloggi non finanziati per quanto riguarda Belluno e Bassano del Grappa, con una media pari al 58,52%.

Di seguito, si esplicitano tali dati per singolo Comune, con la distinzione fra il numero di alloggi ammessi a finanziamento e quelli finanziati.

PROGRAMMA REGIONALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2001 – 2003 PROGRAMMA SPERIMENTALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE DENOMINATO "20.000 ABITAZIONI IN AFFITTO INTERVENTI DESTINATI ALLA LOCAZIONE				
COMUNE	N. ALLOGGI AMMESSI	N. ALLOGGI FINANZIATI	N. ALLOGGI RELATIVI A DOMANDE NON FINANZIATE	% ALLOGGI NON FINANZIATI
BELLUNO	9	0	9	100,00
PADOVA	476	279	197	41,39
ROVIGO	497	124	373	75,05
TREVISO	99	15	84	84,85
VENEZIA	297	137	160	53,87
VERONA	239	80	159	66,53
VICENZA	792	269	523	66,03
ABANO TERME	76	38	38	50,00
SELVAZZANO DENTRO	0	--	--	--
CASTELFRANCO VENETO	40	40	0	0,00
CONEGLIANO	268	83	185	69,03
MOGLIANO VENETO	140	140	0	0,00
MONTEBELLUNA	0	--	--	--
PAESE	0	--	--	--
VITTORIO VENETO	0	--	--	--
CHIOGGIA	0	--	--	--
IESOLO	0	--	--	--
MIRA	0	--	--	--
SAN DONA' DI PIAVE	108	59	49	45,37
SPINEA	0	--	--	--
BUSSOLENGO	28	14	14	50,00
LEGNAGO	88	20	68	77,27
SAN GIOVANNI LUPATOTO	0	--	--	--
SAN MARTINO B. A.	0	--	--	--
VILLAFRANCA DI VERONA	48	48	--	--
ARZIGNANO	0	--	--	--
BASSANO DEL GRAPPA	54	0	54	100,00
SCHIO	10	10	0	0,00
VALDAGNO	0	--	--	--
TOTALE	3.269	1.356	1.913	58,52

Fonte: Direzione Regionale per l'Edilizia Abitativa

C) Il “buono casa”: un dato specifico sull'effettivo rapporto domanda / offerta, per quanto attiene questo settore di edilizia e nell'ambito della proprietà, è desumibile dagli esiti del bando di concorso per l'assegnazione di contributi a fondo perduto per l'acquisto o la costruzione della prima casa ovvero per il recupero dell'abitazione principale (“Buono casa”), indetto nell'ambito del Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2001 – 2003.

I dati di seguito esposti tendono, sostanzialmente, a confermare la situazione esposta nell'ambito dell'edilizia residenziale sovvenzionata, con una percentuale di insoddisfazione, a livello provinciale, compreso tra l'88,67% di domande presentate non finanziate per la provincia di Padova ed il 93,52% della provincia di Belluno, con una media regionale pari all'89,79%.

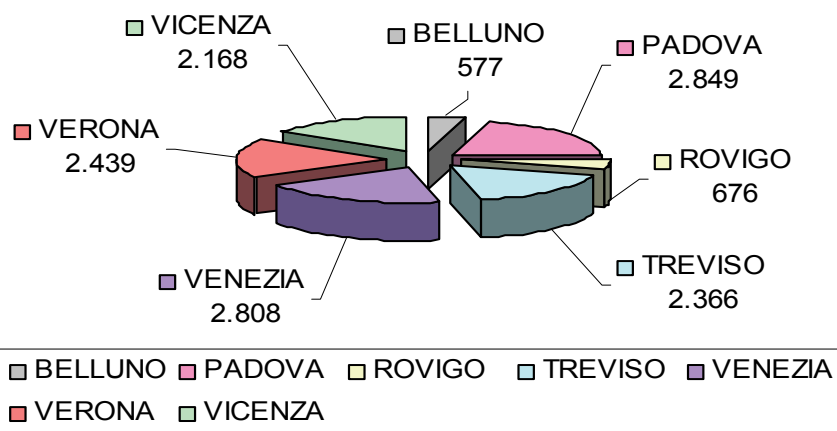
Per quanto riguarda i Comuni ad alta tensione abitativa, la suddetta percentuale determina un divario compreso tra l'82,05% di domande presentate non finanziate per quanto riguarda Valdagno ed il 95,08 di Legnago, con una media pari all'89,80%.

Di seguito, si riportano tali dati sia per provincia che per singolo Comune ad alta tensione abitativa, con la distinzione fra il numero di domande ammesse a finanziamento e, nell'ambito di queste, quelle finanziate e quelle rimaste insoddisfatte, sia per la categoria acquisto (ACQ), sia per la nuova costruzione (NC) che per il recupero (REC).

BUONO CASA										
PROVINCIA	DOMANDE AMMESSE IN GRADUATORIA				DOMANDE AMMESSE A FINANZIAMENTO				N. DOMANDE RIMASTE INSODISFATTE	% DOMANDE INSODISFATTE
	ACQ.	REC.	N.C.	TOTALE	ACQ.	REC.	N.C.	TOTALE		
BELLUNO	364	223	30	617	27	13	0	40	577	93,52
PADOVA	2.660	438	115	3.213	326	32	6	364	2.849	88,67
ROVIGO	512	209	32	753	64	11	2	77	676	89,77
TREVISO	2.237	318	69	2.624	232	22	4	258	2.366	90,17
VENEZIA	2.616	419	89	3.124	270	42	4	316	2.808	89,88
VERONA	2.337	341	67	2.745	270	36	0	306	2.439	88,85
VICENZA	2.000	335	52	2.387	194	23	2	219	2.168	90,83
TOTALE	13.007	2.294	454	15.463	1.383	179	18	1.580	13.883	89,79

Fonte: Direzione Regionale per l'Edilizia Abitativa

Rappresentazione GRAFICA domande INSODDISFATTE



BUONO CASA										
COMUNE	DOMANDE AMMESSE IN GRADUATORIA				DOMANDE AMMESSE A FINANZIAMENTO				N. DOMANDE RIMASTE INSODDISFATTE	% DOMANDE INSODDISFATTE
	ACQ.	REC.	N.C.	TOTALE	ACQ.	REC.	N.C.	TOTALE		
BELLUNO	71	22	3	96	7	0	0	7	89	92,71
PADOVA	798	94	15	907	90	5	0	95	812	89,53
ROVIGO	191	55	3	249	21	4	0	25	224	89,96
TREVISO	158	27	1	186	13	1	0	14	172	92,47
VENEZIA	696	124	9	829	70	9	0	79	750	90,47
VERONA	860	89	15	964	83	11	0	94	870	90,25
VICENZA	389	31	1	421	45	5	0	50	371	88,12
ABANO TERME	34	7	1	42	6	1	0	7	35	83,33
SELVAZZANO D.	86	8	1	95	15	1	0	16	79	83,16
CASTELFRANCO	58	9	1	68	11	0	0	11	57	83,82
CONEGLIANO	63	10	1	74	5	0	0	5	69	93,24
MOGLIANO V.	80	5	2	87	6	0	0	6	81	93,10
MONTEBELLUNA	91	13	4	108	14	0	0	14	94	87,04
PAESE	57	9	5	71	5	1	0	6	65	91,55
VITTORIO V.	56	8	3	67	5	0	0	5	62	92,54
CHIOGGIA	163	29	4	196	24	3	0	27	169	86,22
IESOLO	75	11	3	89	9	1	0	10	79	88,76
MIRA	252	21	2	275	14	6	0	20	255	92,73
S. DONA' DI P.	145	18	5	168	18	1	0	19	149	88,69
SPINEA	69	23	1	93	7	3	0	10	83	89,25
BUSSOLENGO	79	2	0	81	9	0	0	9	72	88,89
LEGNAGO	42	18	1	61	3	0	0	3	58	95,08
S. GIOVANNI L.	95	8	8	111	14	0	0	14	97	87,39
S. MARTINO B.A.	29	8	0	37	3	1	0	4	33	89,19
VILLAFRANCA V.	67	9	2	78	11	1	0	12	66	84,62
ARZIGNANO	70	3	0	73	5	0	0	5	68	93,15
BASSANO D. G.	77	25	4	106	5	2	0	7	99	93,40
SCHIO	74	9	1	84	6	0	0	6	78	92,86
VALDAGNO	36	3	0	39	7	0	0	7	32	82,05
TOTALE	4.961	698	96	5.755	531	56	0	587	5.168	89,80

Fonte: Direzione Regionale per l'Edilizia Abitativa

4. L'OSSERVATORIO REGIONALE SULLA CASA

L'Osservatorio regionale sulla casa, previsto dagli artt. 3 e 4 della legge regionale 9 marzo 1995, n. 10 ed attivato con decreto del Dirigente della Direzione regionale per l'Edilizia Abitativa n. 205 dell'11 ottobre 2004, compie, con il supporto tecnico dell'A.T.E.R. di Padova, studi e analisi per l'elaborazione dei programmi regionali, generali e di settore, riguardanti l'edilizia residenziale e formula proposte alla Giunta Regionale inerenti il comparto dell'Edilizia residenziale.

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

In tale contesto, il primo rapporto eseguito dall'Osservatorio sulla Casa a fine anno 2005 rappresenta la fase preliminare di un progetto che mira ad essere sostegno tecnico per l'individuazione di organiche politiche abitative protese a migliorare il sistema di osservazione della condizione abitativa in Veneto.

Il lavoro attualmente svolto dall'Osservatorio sul fenomeno abitativo del Veneto si pone i seguenti due obiettivi:

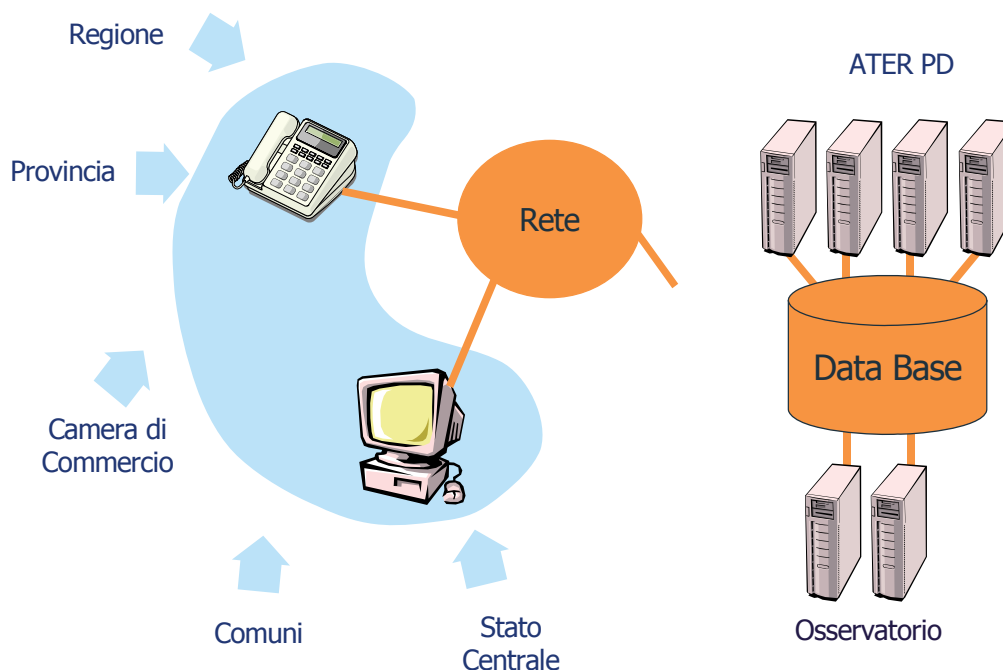
- 1) l'avvio della costruzione del sistema di osservazione dei fenomeni abitativi.

Per il conseguimento di tale obiettivo è stata definita l'architettura dei flussi di informazione all'interno dello scenario Nazionale e Regionale, fornendo un quadro di riferimento e di compatibilità a livello territoriale e intersettoriale; L'automazione delle fonti e la loro combinazione in sistemi informativi, costituiscono l'ossatura sulla quale si dovranno sviluppare le strutture informatiche dei sistemi informativi territoriali.

Seguendo le indicazioni della vigente legislazione regionale, il sistema di osservazione (*schema 1*) si articola in sottosistemi integrati tra loro. Il processo di costruzione delle informazioni si basa su una piattaforma rigida; il flusso delle informazioni dev'essere alimentato con uno scadenziario predefinito e costante.

In questo modo i programmi regionali riguardanti l'attività residenziale potranno fondarsi su un flusso informativo aggiornato.

(schema 1)



Le procedure che ispirano l'alimentazione delle informazioni nel data base, da un lato tendono a verificare la loro congruenza rendendo evidenti ad esempio le eventuali strozzature, dall'altro permettono il monitoraggio in tempo reale dei fenomeni abitativi della Regione Veneto.

- 2) Il secondo obiettivo, sicuramente non meno importante del primo, ricostruisce il quadro di attività svolta dagli operatori pubblici, privati nell'ultimo quinquennio.

Il numero degli interventi residenziali promossi, le risorse economiche impiegate, sia dall'operatore pubblico che da quello privato consentono di effettuare una valutazione quantitativa e di efficacia economica e sociale dell'azione pubblica e privata nel suo complesso.

Per quanto riguarda la metodologia di lavoro utilizzata, l'Osservatorio ha operato sostanzialmente procedendo ad una ricognizione sul territorio Nazionale per vedere "chi ha fatto che cosa"; successivamente sono state effettuate alcune interviste con quanti si sono resi promotori di iniziative di particolare interesse in linea con il progetto di studio:

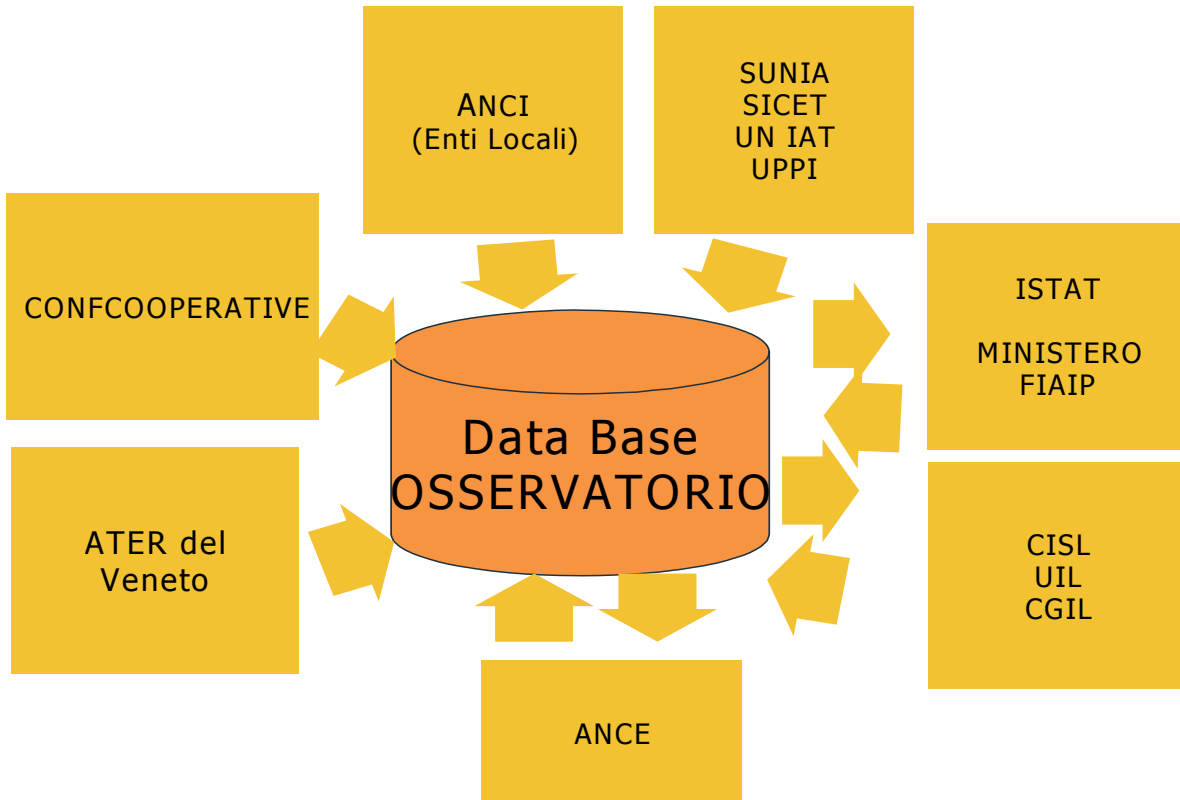


L'analisi dell'offerta si è resa necessaria al fine di migliorare la conoscenza delle caratteristiche socio-economiche e tecniche degli operatori del settore.



Concludendo, di seguito (*schema 2*) si evidenzia il flusso informativo degli attori che ha alimentato il data base dell'Osservatorio.

(schema 2)



L'attività prevalente del 2006, ha visto l'Osservatorio regionale sulla casa impegnato nella raccolta di dati relativi alle AA.TT.E.R. del Veneto secondo i tracciati record forniti dall'Osservatorio nazionale.

Tali dati sono stati estrapolati direttamente dai data-base informatici delle AA.TT.E.R. e pertanto possono essere aggiornati in qualsiasi momento, garantendo così una continuità nella conoscenza del settore abitativo.

In questa 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 AA.TT.E.R. in grado di fornire gli elementi di base per la conoscenza del patrimonio locativo e degli assegnatari.

Queste informazioni sono state successivamente inviate alla Direzione Sistema Statistico Regionale per le operazioni di caricamento e le elaborazioni informative di sintesi.

Per un migliore dettaglio sulla gestione dell'edilizia residenziale pubblica svolta dalle AA.TT.E.R. del Veneto, si rimanda ai contenuti illustrati nell'allegato 1), parte integrante del presente provvedimento.

5. LE RISORSE FINANZIARIE DISPONIBILI

La disponibilità finanziaria per la casa, nel triennio 2007 – 2009, risulta essere pari a euro 130.408.573,77

Per edilizia residenziale sovvenzionata si intende l'edilizia a totale o prevalente carico della Regione, esclusivamente destinata alla locazione a canone sociale, mentre per edilizia residenziale agevolata si intende l'edilizia realizzata con il contributo parziale della Regione, destinata alla locazione a canone calmierato o alla cessione in proprietà a prezzo convenzionato.

Di seguito si elencano le disponibilità finanziarie anzidette, distinte per voce di provenienza e per ciascun anno che caratterizza il presente programma:

ANNI	EDILIZIA SOVVENZIONATA				EDILIZIA AGEVOLATA		TOTALE
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	
	D.G.R. n. 2002/2005	fondo E.R.P. (Art. 19 – L.R. n. 10/1996)	Edilizia Universitaria Art. 42 L.R. n. 2/2007	artt. 61 – 63 d.lgs n. 112/1998	artt. 61 – 63 d.lgs n. 112/1998	Economie fondo rotazione (D.G.R. n. 1528/1999)	
2007	6.103.392,41	3.500.000,00	2.000.000,00	---	30.000.000,00	---	41.603.392,41
2008	---	---	2.000.000,00	3.500.000,00	26.500.000,00	13.590.763,56 11.214.417,80*	56.805.181,36
2009	---	---	2.000.000,00	3.500.000,00	26.500.000,00	---	32.000.000,00
TOTALE	6.103.392,41	3.500.000,00	6.000.000,00	7.000.000,00	83.000.000,00	24.805.181,36	130.408.573,77

* : rientri giacenti o previsti nel corso dell'anno 2008 e nell'ambito dei programmi di edilizia residenziale agevolata già avviati e finanziati.

Per quanto riguarda l'edilizia agevolata, all'importo di € 107.805.181,36 (€ 83.000.000,00 + € 24.805.181,36) sono aggiunte le somme prodotte dai sottoelencati punti, derivanti:

- a) dai rientri dei finanziamenti regionali concessi per gli interventi da destinare alla cessione in proprietà a prezzo convenzionato nell'ambito del Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2001 – 2003, indetto con precedente Provvedimento del Consiglio Regionale n. 74 del 31 luglio 2002;

- b) dalle economie finanziarie maturate nell'ambito degli interventi di cui alla precedente lettera a) e di quelle maturate nell'ambito degli interventi da destinare alla locazione a canone convenzionato, all'acquisto o la costruzione della prima casa ovvero per il recupero dell'abitazione principale, assentiti nell'ambito del precitato P.C.R. n. 74/2002;
- c) dai rientri dei finanziamenti regionali concessi nell'ambito del Fondo di rotazione di cui all'art. 5 della legge regionale 18 gennaio 1999, n. 2, indetto con deliberazione della Giunta Regionale n. 1528 del 4 maggio 1999, importi che, per il triennio 2007 – 2009, ammontano a circa euro 1.200.000,00 l'anno.

In totale, quindi, le risorse finanziarie disponibili per interventi di edilizia residenziale per il triennio 2007 – 2009 si attestano ad euro 130.408.573,77 oltre a quelle aggiuntive di cui alle lettere a), b) e c) del precedente capoverso.

Relativamente all'anno 2007, la somma disponibile sarà, salvo specifiche risorse regionali aggiuntive e maggiore attenzione del Governo nazionale, oltre agli importi aggiuntivi appena citati, pari a euro 41.603.392,41.

6. LE STRATEGIE DI INTERVENTO – GLI OBIETTIVI

Sulla base delle disponibilità finanziarie evidenziate nella tabella di cui al precedente punto 5., nonché di quelle espresse nel medesimo punto, lettere a), b) e c), si procede alla individuazione delle seguenti azioni e tipologie di intervento da promuovere con il presente programma:

- a) il settore della locazione, tramite la realizzazione o il recupero di alloggi da immettere nel mercato a canone sensibilmente più moderato rispetto ai correnti parametri dell'offerta, mediante la promozione di:
- interventi ordinari di nuova costruzione e/o di recupero da destinare alla locazione permanente ai sensi della legge regionale 2.04.1996, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni;
 - fondi di sostegno ai canoni di affitto onerosi;
 - Social Housing – nuova costruzione e/o recupero di alloggi, tramite la realizzazione di interventi ordinari e/o complessi, anche in variante alla vigente situazione urbanistica e con la partecipazione delle Fondazioni bancarie, da destinare alla locazione temporanea a canone concertato ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9.12.1998, n. 431;
- b) il settore della cessione in proprietà, tramite la concessione di aiuti finanziari per l'acquisto di alloggi di nuova costruzione o di recupero del patrimonio esistente da alienare a prezzi calmierati, mediante la promozione di:
- interventi rivolti alla realizzazione e/o recupero di alloggi da destinare alla cessione in proprietà a prezzo convenzionato ai sensi della legge regionale 9.09.1999, n. 42;
 - un fondo di garanzia per favorire l'accesso al credito in favore di giovani coppie con contratto di lavoro a tempo determinato.

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale sovvenzionata, è da precisare che gran parte dei fondi disponibili nel triennio 2004 – 2006 sono stati utilizzati per l'attivazione delle iniziative evidenziate nella lettera D) della tabella di cui al precedente punto 2.1. (Contratti di Quartiere II) e nel precedente punto 2.2. (Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato “alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000”,

programma rivolto alla adozione di misure urgenti per far fronte all'emergenza abitativa tramite il recupero o la manutenzione straordinaria del patrimonio di e.r.p. attualmente sfitto e partecipazione nell'intervento di ristrutturazione e di riordino degli edifici condominiali presenti nella zona di "Via Anelli – complesso Serenissima" in Padova); queste iniziative, in gran parte già avviate ed in fase di esecuzione, saranno ultimate nel corso del triennio 2007 – 2009 e consentiranno la realizzazione e/o il recupero di complessivi 1.583 alloggi.

6.1. Il "Social Housing"

Uno degli aspetti fondamentali caratterizzanti, nel nostro territorio, la necessità nello sviluppo di una efficace strategia politica rivolta a contrastare il fenomeno dell'emergenza abitativa, è data dalla crescente presenza di nuclei familiari residenti o aventi attività lavorativa nel Veneto, i quali, a causa del superamento del massimale di reddito previsto dalla vigente legislazione, non possono accedere all'offerta proposta dalle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale – A.T.E.R. – circa la possibilità di ottenere in assegnazione un alloggio di edilizia residenziale pubblica, né d'altra parte possono permettersi di poter affrontare gli elevati canoni di affitto proposti dal libero mercato, data la loro limitata potenzialità economica.

In tale contesto, è indispensabile procedere alla promozione di iniziative finalizzate alla individuazione di una serie coordinata di interventi volti ad incrementare il patrimonio di edilizia residenziale sociale da destinare alla locazione a canone calmierato, ivi compresa l'individuazione di fabbricati ed aree, suscettibili di edificazione idonee allo scopo, di seguito illustrati.

6.1.1. Interventi ordinari di nuova costruzione e di recupero del patrimonio abitativo esistente

La prima iniziativa, di immediata efficacia, prevede la promozione e l'attivazione, mediante l'ausilio delle AA.TT.E.R. del Veneto e/o di operatori privati preposti al perseguimento delle suddette finalità (Imprese di Costruzione e loro Consorzi, Cooperative Edilizie e loro Consorzi nonché persone giuridiche tra questi costituite e fondazioni ONLUS statutariamente dedicate a contrastare il disagio abitativo) di

programmi ordinari rivolti alla realizzazione di nuovi alloggi o al recupero del patrimonio edilizio abitativo esistente, da destinare alla locazione per un periodo di quindici anni a canone concertato, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, prevedendo la concessione di contributi regionali a fondo perduto, rapportati in relazione alla dimensione della unità abitativa e dei relativi accessori, 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;

6.1.2. Variante urbanistica contro locazione

Un'altra iniziativa, che assume carattere sperimentale, prevede l'attivazione di programmi di intervento in Comuni capoluogo, contermini al capoluogo e/o in Comuni ad alta tensione abitativa, per la realizzazione di alloggi da destinare alla locazione per un periodo non inferiore a venti anni a canone concertato, ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in applicazione della vigente disciplina regionale sull'accordo di programma, che legittima forme di negoziazione urbanistica tra ente pubblico e privati, rivolte alla definizione e all'esecuzione di iniziative di interesse pubblico che richiedono l'azione integrata e coordinata di soggetti operanti sul territorio.

Nel dettaglio, il programma, a fronte della indubbia sussistenza del requisito di pubblica utilità dell'intervento, prevede l'attivazione di una variante urbanistica dell'immobile sul quale è ipotizzata l'ubicazione dell'intervento, da area agricola o adibita a servizi ovvero industriale – artigianale dismessa e soggetta a recupero, in area edificabile, con indice di edificabilità non superiore a 1,5 mc./mq.; ciò al fine di riservare l'iniziativa ed interventi scarsamente invasivi e facilmente inseribili in tutti i contesti urbani.

La predetta iniziativa, può essere realizzata in abbinamento con eventuali contributi pubblici, ivi compresi i fondi derivanti dalle alienazioni disposte con la legge 24 dicembre 1993, n. 560, per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata.

Proprio per la loro consistenza e complessità, i suddetti interventi devono essere caratterizzati dai seguenti requisiti:

- Dimensione massima della edificazione: mc. 75.000 (pari a circa n. 250 alloggi);
- Composizione tipo dell'intervento:

DESTINAZIONE	% DI EDIFICAZIONE	ALLOGGI (n.)
<u>edilizia residenziale pubblica agevolata</u> , destinata alla locazione per un periodo non inferiore a venti anni a canone concertato ai sensi dell'art. 2 comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, finanziata con la presente iniziativa:	20%, pari a ~ 15.000 mc.	~ 50
<u>edilizia residenziale pubblica sovvenzionata</u> destinata alla locazione permanente prevista dalla legge regionale 2 aprile 1996, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni, realizzata dalle o ceduta alle A.T.E.R. del Veneto, anche mediante l'utilizzo dei fondi derivanti dalle alienazioni disposte con la legge 24 dicembre 1993, n. 560:	20%, pari a ~ 15.000 mc.	~ 50
<u>edilizia residenziale pubblica agevolata convenzionata</u> , destinata alla locazione a canone convenzionato o alla cessione in proprietà a prezzo convenzionato ai sensi della legge regionale 9 settembre 1999, n. 42:	60%, pari a ~ 45.000 mc.	~ 150

Nell'ambito di questa iniziativa, gli alloggi realizzati con l'intervento di edilizia residenziale pubblica agevolata, destinato alla locazione per un periodo non inferiore a venti anni a canone concertato ai sensi dell'art. 2 comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, realizzato dalle AA.TT.E.R. del Veneto e/o da operatori privati preposti al perseguimento delle suddette finalità (Imprese di Costruzione e loro Consorzi, Cooperative Edilizie e loro Consorzi nonché persone giuridiche tra questi costituite e

fondazioni ONLUS statutariamente dedicate a contrastare il disagio abitativo) e assistito da contributo regionale rapportato in relazione alla dimensione della unità abitativa e dei relativi accessori, possono essere assegnati esclusivamente in favore dei soggetti in possesso dei requisiti soggettivi previsti dal precedente punto 6.1.1..

6.1.3. Interventi convenzionati con le Fondazioni bancarie

Una ulteriore iniziativa a carattere sperimentale, è rappresentata dalla possibilità di poter procedere alla assegnazione di nuove unità abitative in favore dei soggetti in possesso dei requisiti soggettivi di cui al precedente punto 6.1.1., mediante la nuova costruzione o il recupero di alloggi da parte delle AA.TT.E.R. del Veneto e/o da operatori privati preposti al perseguimento delle suddette finalità (Imprese di Costruzione e loro Consorzi, Cooperative Edilizie e loro Consorzi nonché persone giuridiche tra questi costituite e fondazioni ONLUS statutariamente dedicata a contrastare il disagio abitativo), con il contributo regionale ed il finanziamento da parte di Fondazioni bancarie, preposte al perseguimento degli obiettivi stabiliti dalla presente iniziativa, mediante la stipula di apposito Protocollo.

Questo strumento operativo permette di avviare una seria collaborazione di settore con il mondo bancario, tramite il ricorso al credito fondiario e utilizzando prodotti finanziari sicuramente concorrenziali se non addirittura agevolati rispetto le normali offerte creditizie proposte dalle Banche, per la realizzazione di interventi da concedere in locazione per un periodo non inferiore a venti anni a canone concertato ai sensi dell'art,. 2 comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

La relativa linea di spesa è correlata con quanto disposto dal Programma triennale di massima di iniziative ed interventi nel settore dell'immigrazione, adottato dalla Giunta Regionale con deliberazione 19.12.2006, n. 153/CR.

6.2. Fondi di sostegno ai canoni di affitto onerosi

All'interno della questione determinata dal "Social Housing" trova considerazione la posizione dei nuclei familiari che non si trovano in grado di corrispondere per intero, data la propria situazione economica, il canone di affitto.

Altra posizione che all'interno della suddetta questione riveste uguale importanza e rappresenta un grado di emergenza sociale sicuramente più importante è dato dalla presenza di nuclei familiari che, in condizione economica precaria, non riescono più a far fronte al canone di affitto e, conseguentemente, sono sottoposti ad avvio del procedimento di sfratto per morosità.

Per quanto riguarda il primo caso, lo Stato, con legge 9 dicembre 1998, n. 431, dispone la concessione annuale, in favore delle Regioni, di contributi economici da assegnare ai nuclei familiari che si ritrovano nella richiamata posizione, per il tramite delle Amministrazioni locali, rivolti al concorso nel pagamento del canone di affitto.

Per l'anno 2006, il contributo assegnato alla Regione Veneto ammonta a complessive euro 20.562.343,23; tale importo, coadiuvato con un finanziamento regionale di euro 4.925.000,00 a seguito della avvenuta approvazione del bilancio per l'esercizio finanziario corrispondente, è ripartito tra i Comuni sulla base dei criteri individuati dalla Giunta Regionale con apposito provvedimento, contributo che consentirà l'aiuto, in termini economici, a circa n. 20.000 nuclei familiari dislocati nel territorio regionale.

Per l'esercizio in corso, non è quantificabile ad oggi l'importo Stato/Regione che sarà disponibile per la presente iniziativa.

Per quanto riguarda invece il secondo caso, lo stesso, pur rappresentando elevati fattori di gravità e disagio sociale, non è supportato da alcun genere di iniziativa finanziaria nazionale e pertanto si ravvisa la necessità di costituire un specifico fondo regionale che rappresenti la possibilità di evitare gli sfratti determinati da situazioni di morosità, fondo regionale che sarà attivato sulla base dei presupposti stabiliti nel successivo punto 9..

6.3. La cessione in proprietà a prezzo convenzionato.

Un altro degli aspetti fondamentali caratterizzanti, nel nostro territorio, la necessità nello sviluppo di una efficace strategia politica rivolta a contrastare il fenomeno dell'emergenza abitativa, è dato dalla difficoltà di reperire, sul mercato, alloggi da acquistare a prezzi moderati.

In tale contesto, appare decisivo procedere alla concessione di contributi a fondo perduto in conto interessi per ridurre la rata d'ammortamento dei mutui prima casa, a favore di acquirenti dei suddetti alloggi in possesso dei seguenti requisiti soggettivi:

- 1) cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea, ovvero, cittadinanza di uno Stato non appartenente all'Unione Europea in possesso dei requisiti di cui all'art. 40, comma 6 del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286, come modificato dall'art. 27 della legge 30 luglio 2002, n. 189;
- 2) residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale in uno dei comuni della Regione del Veneto;
- 3) non essere titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato, ai sensi della vigente normativa, alle necessità del proprio nucleo familiare in uno dei comuni della Regione del Veneto;
- 4) non aver ottenuto l'assegnazione, in proprietà o con patto di futura vendita, di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso, contributo, finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi - dello Stato o di altro ente pubblico;
- 5) 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.

6.4. Fondo di garanzia per l'accesso al credito

Nel mercato delle compravendite immobiliari, una particolare e consistente presenza è data dalle "giovani coppie", in procinto di contrarre matrimonio o che hanno contratto matrimonio da breve tempo, che intendono acquistare o costruire la prima casa ovvero procedere al recupero dell'abitazione principale e che incontrano particolari difficoltà per l'accesso al credito fondiario in quanto trattasi di soggetti che svolgono attività lavorativa dipendente a tempo determinato.

In tale contesto, si ravvisa la necessità di attivare una disponibilità finanziaria da utilizzare per la costituzione, in capo alla finanziaria regionale Veneto Sviluppo SpA, di un fondo di rotazione a garanzia per l'accesso ai predetti mutui.

Per la scelta dei beneficiari, si fa riferimento ai requisiti soggettivi previsti nel precedente punto 6.3..

6.5. Fondo di sostegno per il pagamento di mutui contratti per l'acquisto della prima casa di abitazione

Una particolare considerazione va rivolta al recente fenomeno, inizialmente originatosi nel mercato americano, i cui effetti si stanno estendendo in Italia ed anche nel territorio veneto, dove il cosiddetto “popolo dei mutui”, ossia i cittadini che in questi anni hanno contratto mutui o debiti con le Banche, rischia di subire i gravi effetti della crisi e dell'aumento dei tassi di interesse.

Particolare riguardo va posta nei confronti delle famiglie che hanno stipulato prestiti bancari a tasso variabile per acquistare la prima casa di abitazione e che, per effetto del suddetto fenomeno, non riescono a sostenere gli aumenti delle rate da pagare, con il conseguente rischio di perdere l'abitazione, destinata ad essere pignorata e messa all'asta dall'Istituto creditore.

A fronte di questi fenomeni, si ritiene di dover intervenire mediante l'utilizzo di una disponibilità finanziaria, da destinare alla costituzione di un fondo di sostegno e rivolta a ridurre o calmierare il suddetto fenomeno.

Per la scelta dei beneficiari, si fa riferimento ai requisiti soggettivi previsti dai numeri 1), 2), 3) e 5) del precedente punto 6.3..

6.6. Ecocompatibilità e risparmio energetico

Da un lato, le politiche della casa intraprese con il presente programma devono essere rivolte a contrastare il fenomeno dell'emergenza abitativa.

Dall'altro devono essere mirate, nella realizzazione di nuovi alloggi o nel recupero del patrimonio edilizio abitativo esistente, ad incentivare il rispetto per l'ambiente e a contrastare il dispendio di energia, mediante la promozione di iniziative rivolte a salvaguardare l'ecocompatibilità e ad incentivare l'applicazione e l'utilizzo di tecnologie rivolte al risparmio energetico, di seguito specificate.

Vanno richiamate, in proposito, le disposizioni della legge regionale 9 marzo 2007, n. 4, “Iniziativa ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile”, che regolamentano la materia nel dettaglio.

Si ritiene opportuno, nella stesura dei bandi per l'attuazione del presente programma, procedere alla individuazione di caratteri di preferenza nei confronti di programmi proposti, siano essi destinati alla locazione o alla cessione in proprietà, assistiti dagli incentivi di ordine fiscale e finanziario ai sensi della legge 27 dicembre 2006, n. 296 o altri provvedimenti statali che prevedano riduzioni di dispersioni termiche e l'installazione e l'utilizzo di tecnologie destinate alla produzione di acqua calda sanitaria e di energia fotovoltaica.

6.6.1. Prodotti e componenti ecocompatibili e di lunga durata

Al fine di perseguire e diffondere principi rivolti, nella realizzazione di nuovi alloggi o nel recupero del patrimonio edilizio abitativo esistente, al rispetto della natura e dell'ambiente circostante, si ritiene necessario procedere alla individuazione di caratteri di preferenza nei confronti dei programmi proposti, siano essi destinati alla locazione o alla cessione in proprietà, che prevedono un prevalente utilizzo in valore economico, nella realizzazione dei relativi interventi, di prodotti e componenti certificati come ecocompatibili e di lunga durata da parte degli organismi accreditati a livello nazionale.

Allo scopo, la Giunta Regionale, con deliberazione 23.05.2003, n. 1564, con l'ausilio dell'Istituto Nazionale di Bioarchitettura (INBAR) di Bolzano e dell'Associazione Nazionale di Architettura Bioecologica (ANAB) di Milano, ha redatto una lista di prodotti e componenti ecocompatibili e di lunga durata che contempla tutte le varie fasi di realizzazione delle opere – dalle demolizioni e scavi agli impianti e finiture – da utilizzare come mera indicazione per verificare se, nella realizzazione del programma, sussiste il suddetto prevalente utilizzo in valore economico.

Di riflesso e nel caso in cui siano utilizzati prodotti e componenti non rientranti nella predetta lista, i suddetti organismi accreditati a livello nazionale hanno già manifestato la loro piena disponibilità nel procedere alla verifica ed alla conseguente dichiarazione di sussistenza o insussistenza dei trattati requisiti in carico ai prodotti e componenti proposti.

6.6.2. Pannelli solari piani, a circolazione naturale, per la produzione di acqua calda sanitaria e pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica

Come poc'anzi ribadito, anche il risparmio energetico rientra nelle priorità delle politiche abitative nel Veneto.

La Giunta Regionale, con deliberazione 23.05.2003, n. 1565 e previa acquisizione delle osservazioni fornite dal Comitato Nazionale per la ricerca e lo sviluppo dell'Energia Nucleare e delle Energie Alternative – ENEA – di Policoro (MT), ha delineato i requisiti minimi quantitativi e qualitativi degli impianti con pannelli solari piani, a circolazione naturale, per la produzione di acqua calda, utilizzata per scopi igienici e sanitari.

Il suddetto documento, tuttora attuale, prescrive, oltre le caratteristiche dei materiali, delle lavorazioni e delle quantità, anche quelle progettuali dei fabbricati, gli orientamenti e le inclinazioni, qualità specifiche necessarie anche per assicurare all'utenza finale un ritorno tecnico – economico positivo e durevole dell'impianto.

Gli impianti solari piani a circolazione naturale per la produzione di acqua calda sanitaria, determinano una resa sicuramente conveniente per quanto riguarda il rapporto efficacia/prezzo.

Per ciò che concerne gli impianti fotovoltaici, si ritiene utile procedere alla effettuazione di uno studio di settore affinché sia verificato che l'iniziativa concernente la installazione e l'utilizzo di tecnologie destinate alla produzione di energia elettrica, di indubbia utilità ed importanza, raggiunga livelli di costo accettabili anche sotto il profilo della convenienza economica; conseguentemente, la Giunta Regionale è autorizzata a porre in essere gli strumenti necessari per la effettuazione degli studi di che trattasi, avuto riguardo delle "linee guida" di cui alla legge regionale 9 marzo 2007, n. 4.

6.7. Nuove tipologie di edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata e agevolata per l'area veneta

La evoluzione nelle costruzioni e i mutamenti degli aspetti socio culturali che caratterizzano i nostri tempi, hanno portato la Regione del Veneto ad eseguire uno studio approfondito sui principi insediativi, sui "layout" di quartiere, sulla loro correlazione con spazi pubblici e privati e sugli aspetti della adattabilità tipologica e della sostenibilità ambientale per procedere alla elaborazione di un repertorio di nuove tipologie di edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata ed agevolata per l'area

veneta, con particolare riferimento a principi di qualità morfologica, ecosistemica e fruitiva degli alloggi.

Mediante la stipula di apposita Convenzione con l'Università IUAV di Venezia – Dipartimento di Progettazione Architettonica e Dipartimento di Urbanistica, intervenuta il 21.02.2006, il predetto studio procede in un confronto tra la domanda emergente di alloggi da parte soprattutto di nuclei non familiari in senso stretto (anziani, studenti, immigrati, single) con l'offerta, attuale ed attesa, nelle sue modalità tipo – morfologiche e si concluderà con indicazioni di politica abitativa, rivolta sostanzialmente :

- alla individuazione di una serie di criteri di valutazione che sottolineino, negli insediativi proposti l'evidenziazione dei predetti principi di qualità morfologica, ecosistemica e fruitiva degli alloggi e degli spazi esterni;
- alla individuazione di tipologie di valutazione, in relazione alla concentrazione abitativa del luogo e della morfologia territoriale.

Le suddette indicazioni potranno essere liberamente utilizzate, a titolo gratuito, per informare la progettazione degli interventi che saranno proposti, siano essi destinati alla locazione o alla cessione in proprietà.

7. CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE E COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI E DEGLI ALLOGGI

Le caratteristiche tipologiche e costruttive degli alloggi realizzati o recuperati con i finanziamenti di edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata, devono essere coerenti con gli obiettivi della programmazione regionale che è anche rivolta alla riduzione dei costi di costruzione, di recupero e di gestione, alla eliminazione degli sprechi, prevedendo, in tale ottica, la realizzazione o recupero di interventi caratterizzati da tipologie edilizie intensive, con esclusione, pertanto, degli edifici unifamiliari non a schiera.

ù

Per il raggiungimento di tali obiettivi, le tipologie ed i requisiti costruttivi degli edifici e degli alloggi devono rispettare le norme di seguito riportate, che saranno evidenziate, a cura degli operatori finanziati, nel quadro tecnico economico (Q.T.E.) di cui alla deliberazione di Giunta Regionale n. 897 del 12.04.2002, come modificata con successivo atto della Giunta medesima n. 4078 del 19.12.2006, e successivamente verificate dalle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale – AA.TT.E.R. – del Veneto, nell'ambito delle competenze alle stesse attribuite dall'art. 5, comma 1, lettera h-bis) della legge regionale 9 marzo 1995, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni.

7.1. definizione e determinazione delle superfici

1) Superficie utile abitabile (Su): per superficie utile abitabile dell'alloggio (Su) si intende quella di pavimento delle stanze e dei vani accessori che compongono l'abitazione, la cui altezza netta interna sia superiore o uguale a mt. 2,40, superficie misurata al netto dei muri perimetrali, di quelli interni, delle soglie di passaggio, degli sguinci di porte e di finestre e degli armadi a muro, qualora questi siano espressamente evidenziati negli elaborati progettuali presentati per la realizzazione dei lavori.

Nel caso di alloggi "duplex", la superficie della scala interna che collega i vari piani dell'abitazione va computata nella sua proiezione orizzontale.

Nel caso, inoltre, di superfici adibite a stanza o vano accessorio che compone l'abitazione allocate in piani sottotetto con soffitto inclinato, il predetto limite di altezza netta interna, fissato a mt. 2,40, è riferito alla media tra le due altezze estreme della stanza o del vano accessorio medesimi.

2) Superficie non residenziale (Snr): per superficie non residenziale (Snr) si intende quella, misurata al netto dei muri perimetrali di quelli interni e delle soglie di passaggio, adibita ad accessorio dell'abitazione o dell'organismo abitativo, quali le logge, i balconi, le cantine, gli androni d'ingresso, i porticati liberi ad effettivo servizio della residenza, i corridoi di collegamento dei seminterrati, i volumi tecnici, le centrali termiche nonché qualsiasi altra superficie a stretto servizio della residenza.

Per superficie non residenziale si intende anche quella adibita a stanza o vano accessorio che compone l'abitazione, avente un'altezza netta interna (o una altezza media, nel caso di locali allocati nel piano sottotetto a soffitto inclinato) inferiore a mt. 2,40.

Nel caso di locali adibiti a deposito, allocati in piani sottotetto, gli stessi potranno essere computati nella superficie non residenziale a condizione che:

- la destinazione d'uso dei medesimi (deposito) sia espressamente indicata negli elaborati progettuali presentati per la realizzazione dei lavori;
- il collegamento al piano sia effettuato mediante scala fissa, debitamente indicata negli elaborati progettuali presentati per la realizzazione dei lavori.

Nel caso di alloggi inseriti in complessi condominiali, la superficie della scala di accesso ai piani va calcolata, per ogni piano, nella sua proiezione orizzontale e attribuita ad ogni alloggio, come peraltro tutte le superfici non residenziali di pertinenza dell'organismo abitativo, sulla base dei millesimi di proprietà sviluppati dalle superfici utili delle abitazioni.

Nel caso di copertura a terrazzo praticabile, la relativa superficie viene computata come Snr dell'organismo abitativo qualora la stessa sia destinata ad uso esclusivo della residenza.

3) Superficie parcheggi (Sp): per superficie parcheggi (Sp) si intende quella, misurata al netto dei muri perimetrali, di quelli interni e delle soglie di passaggio, adibita ad autorimesse o posti macchina coperti, ivi compresi gli spazi di manovra coperti.

Nel caso in cui le superfici destinate a posti macchina coperti siano delimitate ed attribuite a specifico ed esclusivo utilizzo delle abitazioni, le stesse vanno computate per intero agli alloggi sulla base delle suddivisioni operate negli elaborati progettuali; nel caso in cui, invece tali superfici non siano state preventivamente suddivise ed attribuite, le stesse vanno computate, come peraltro gli spazi di manovra coperti, sulla base dei millesimi di proprietà sviluppati dalle superfici utili delle abitazioni.

4) Superficie complessiva (Sc): per superficie complessiva (Sc) si intende la superficie utile abitabile dell'alloggio (Su) aumentata del 60% della somma della superficie non residenziale (Snr) e della superficie parcheggi (Sp), nel caso di interventi di nuova costruzione anche inseriti nell'ambito di una ristrutturazione urbanistica di cui all'art. 31, lettera e), della legge 5 agosto 1978, n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni.

$$Sc = Su + 60\% (Snr + Sp)$$

Nel caso, invece, di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e/o di ristrutturazione urbanistica di cui al richiamato art. 31, lettere b), c) e d) della legge n. 457/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, la suddetta percentuale è pari al 70%.

$$Sc = Su + 70\% (Snr + Sp)$$

5) Altezza virtuale dell'edificio (k): per altezza virtuale dell'edificio (k) si intende il rapporto tra il volume totale vuoto per pieno del fabbricato (Vvpp) e la somma delle superfici utili abitabili degli alloggi (Su):

$$k = Vvpp / Su$$

Il volume vuoto per pieno dell'edificio (Vvpp) viene calcolato come segue:

- a) le superfici coperte di ogni piano fuori terra sono moltiplicate per l'altezza netta interna, aumentata dello spessore convenzionale del solaio, determinato nella misura di cm. 25. Per i locali seminterrati, detta altezza è calcolata dalla quota di livello del terreno e fino alla quota del soffitto. Inoltre, nel caso di locali allocati nel piano sottotetto con soffitto inclinato, l'altezza netta interna è data dalla media tra le due altezze estreme dei locali medesimi;
- b) per la determinazione delle superfici coperte fuori terra di cui alla precedente lettera a), viene computata la superficie di ogni piano con esclusione:
 - b.1.) delle superfici non residenziali di cui al precedente punto 2);
 - b.2.) delle superfici relative a volumi non praticabili, allocati nel piano sottotetto dell'edificio;
 - b.3.) delle superfici adibite ad uso diverso all'abitazione e relativi accessori (attività artigianali, commerciali, sociali, direzionali, ecc.).

7.2. limiti di calcolo delle superfici ai fini della ammissibilità ai finanziamenti

7.2.1. Superficie utile abitabile (Su)

Per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, le superfici utili abitabili di cui al precedente punto 7.1., sottopunto 1) degli alloggi oggetto di finanziamento, devono essere correlate alle effettive esigenze sociali, sostanzialmente determinate dal numero dei componenti il nucleo familiare del potenziale assegnatario.

In tale contesto ed avuto riguardo di quanto stabilito dall'art. 9, comma 3, della legge regionale 2 aprile 1996, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché fatta salva la deroga di cui al successivo comma 4 del medesimo articolo di legge, la realizzazione o il recupero di alloggi finanziabili avviene, ove possibile, nel rispetto dei seguenti parametri relativi alla superficie utile:

- a) fino a mq. 46 per nuclei familiari composti da una persona;
- b) fino a mq. 60 per nuclei familiari composti da due persone;
- c) fino a mq. 70 per nuclei familiari composti da tre persone;
- d) fino a mq. 85 per nuclei familiari composti da quattro persone;
- e) fino a mq. 95 per nuclei familiari composti da cinque persone;
- f) oltre mq. 110 nuclei familiari composti da per più di cinque persone.

Alle suddette metrature di riferimento non è computata la superficie della scala interna prevista per gli alloggi “duplex” di cui al secondo capoverso del richiamato precedente punto 7.1., sottopunto 1) e pertanto tale superficie va computata in aggiunta ai citati riferimenti di superficie.

Per gli interventi di edilizia residenziale agevolata le superfici utili abitabili di che trattasi non devono essere superiori a mq. 95 per alloggio; anche in tale limite non è computata la superficie della scala interna prevista per gli alloggi “duplex” di cui al secondo capoverso del suddetto precedente punto 7.1., sottopunto 1) e pertanto tale superficie va computata in aggiunta al predetto limite di 95 mq.

$$\mathbf{Su \quad mq. 95 + S_{scala\ interna}}$$

7.2.2. Superficie non residenziale (Snr)

Per tutti gli interventi di edilizia residenziale oggetto di finanziamento, siano essi di edilizia sovvenzionata o di edilizia agevolata, la superficie non residenziale (Snr) di cui al precedente punto 7.1., sottopunto 2) degli alloggi oggetto di finanziamento non deve essere superiore al 45% della superficie utile abitabile (Su).

$$\mathbf{Snr \quad 45\% Su}$$

Per tale limite, si sottolineano le seguenti precisazioni:

- a) la suddetta percentuale è riferita all'intero organismo abitativo finanziato e non al singolo alloggio. Conseguentemente, nell'ambito del predetto organismo abitativo finanziato, potranno sussistere unità immobiliari con superficie non residenziale di dimensioni superiori al 45% della relativa superficie utile, purchè, nel contesto, vi sia la giusta compensazione rivolta al rispetto del limite prescritto;
- b) il mancato rispetto del limite di che trattasi non costituisce, in qualsiasi caso, decadenza dal finanziamento, in quanto trattasi esclusivamente di valore massimo considerabile ai fini del calcolo dei costi di costruzione e dei costi totali di intervento di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 12.04.2002, n. 897 e successive modificazioni ed integrazioni. La eventuale eccedenza sarà evidenziata a parte in occasione dei suddetti calcoli di costo, ai soli fini di pubblicità e trasparenza.

7.2.3. Superficie parcheggi (Sp)

Per tutti gli interventi di edilizia residenziale oggetto di finanziamento, siano essi di edilizia sovvenzionata o di edilizia agevolata, la superficie parcheggi (Sp) di cui al precedente punto 7.1., sottopunto 3) degli alloggi oggetto di finanziamento non deve essere superiore al 45% della superficie utile abitabile (Su).

$Sp \leq 45\% Su$

Per tale limite, si sottolineano le seguenti precisazioni:

- a) la suddetta percentuale è riferita all'intero organismo abitativo finanziato e non al singolo alloggio. Conseguentemente, nell'ambito del predetto organismo abitativo finanziato, potranno sussistere unità immobiliari con superficie non residenziale di dimensioni superiori al 45% della relativa superficie utile, purchè, nel contesto, vi sia la giusta compensazione rivolta al rispetto del limite prescritto;
- b) il mancato rispetto del limite di che trattasi non costituisce decadenza dal finanziamento solamente nel caso in cui l'eccedenza sia determinata dall'ingente realizzazione di spazi di manovra coperti, necessari per la esecuzione delle autorimesse in piani interrati. In tale caso, l'eccedenza sarà evidenziata a parte in occasione del calcolo dei costi di costruzione e dei costi totali di intervento di cui alla deliberazione della Giunta Regionale 12.04.2002, n. 897 e successive modificazioni ed integrazioni, ai soli fini di pubblicità e trasparenza.
- c) la superficie destinata ad autorimessa di proprietà esclusiva dell'abitazione non può essere, in tutti i casi, superiore a mq. 25, pena l'esclusione o la decadenza dal beneficio del finanziamento.

7.2.4. Altezza virtuale (k)

Per tutti i programmi di edilizia residenziale oggetto di finanziamento, siano essi di edilizia sovvenzionata o di edilizia agevolata, e nell'ambito degli interventi di nuova costruzione, anche contemplati all'interno di ristrutturazioni urbanistiche di cui all'art. 31, lettera e) della legge 5 agosto 1978 n. 457 e successive modificazioni ed integrazioni, l'altezza virtuale (k) non deve essere superiore a mt. 4,5.

***k* 4,5 mt**

Il superamento del predetto limite non comporta la decadenza del finanziamento nel caso in cui non sia possibile procedere alla realizzazione delle superfici parcheggi di cui al precedente punto 7.2.3. in piani interrati o seminterrati dell'edificio a seguito di comprovata impossibilità, derivante da esclusivi fattori strettamente connessi alle caratteristiche del terreno ove sorge l'intervento, debitamente certificati dal Comune.

Nei casi di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo ovvero di ristrutturazione edilizia, contemplati dalle lettere b), c) e d) del medesimo articolo 31 – legge 457/1978 e successive modificazioni ed integrazioni, l'altezza virtuale (k) può eccedere il predetto limite a fronte di edifici esistenti, in cui le presenti autorimesse non siano allocate in piani interrati o in piano seminterrato, o comunque, nei casi di ristrutturazione edilizia, non sussistano spazi utili, allocati nei predetti piani, utilizzabili per tale destinazione d'uso.

7.3. Modalità per la presentazione dei progetti da parte degli operatori privati

Ad avvenuto inizio dei lavori del programma finanziato, i relativi progetti, muniti del permesso a costruire di cui al Titolo II, Capo II, Sezione I del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 o della denuncia di inizio attività di cui al medesimo Titolo II, Capo III – artt. 22 e 23 del citato D.P.R. n. 380/2001, sono trasmessi alla Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale – A.T.E.R. – competente per territorio, unitamente a:

1. dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, resa nelle forme di legge da I tecnico incaricato della progettazione, concernente la sussistenza ed il rispetto, nell'ambito degli elaborati progettuali presentati, dei vincoli e delle condizioni previste nei precedenti punti 7.1. e 7.2. del presente programma;
2. eventuale dichiarazione comunale, concernente la sussistenza della condizione di cui al secondo capoverso del precedente punto 7.2.4.;
3. quadro tecnico economico (Q.T.E.)/ iniziale di cui alla deliberazione di Giunta Regionale 12.04.2002, n. 897 e successive modificazioni ed integrazioni, in triplice copia, debitamente compilato in ogni sua parte, datato e sottoscritto.

Nel caso di varianti in corso d'opera, che comportano variazioni al dimensionamento originariamente previsto per la realizzazione dell'intervento finanziato, gli operatori sono tenuti a presentare alla predetta Azienda Territoriale competente per territorio, la documentazione di cui ai precedenti punti 1. e 2., relativa allo stato di variante, unitamente al quadro tecnico economico (Q.T.E.)/variante di cui alla richiamata D.G.R. n. 897/2002 e s.m.i., in triplice copia, debitamente compilato in ogni sua parte, datato e sottoscritto, per la verifica tecnico economica e la conseguente presa d'atto delle modifiche apportate.

A fine lavori, gli operatori provvederanno a trasmettere alle medesime Aziende Territoriali la seguente documentazione:

- A) copia conforme all'originale della domanda di rilascio del certificato di abitabilità di cui al Titolo III, Capo I del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, regolarmente presentata presso il Comune e munita del protocollo di arrivo;
- B) quadro tecnico economico (Q.T.E.)/ finale di cui alla più volte citata D.G.R. n. 897/2002 e s.m.i., in triplice copia, debitamente compilato in ogni sua parte, datato e sottoscritto.
- C) ogni ulteriore documentazione ritenuta utile dalla Azienda Territoriale territorialmente competente per una corretta verifica tecnico economica dei dati esposti.

7.4. Interventi realizzati dalle A.T.E.R. del Veneto

Nel caso di interventi finanziati, realizzati dalle A.T.E.R. del Veneto, la verifica ed il controllo di cui al precedente punto 7.4. è svolta dal Comitato Tecnico di cui all'art. 13 della legge regionale 9 marzo 1995, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni, nei termini e modi previsti dal comma 6 del medesimo articolo di legge regionale.

8. PROGRAMMI E TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Tenuto conto della limitata disponibilità finanziaria reperita nell'ambito dell'edilizia residenziale sovvenzionata, evidenziata nelle colonne (1), (2) e (3) della tabella di cui al precedente punto 5. ed ammontante a complessive euro 15.603.392,41 (di cui euro 6.000.000,00 destinati per l'edilizia universitaria) si ritiene necessario, al fine di attivare programmi significativamente validi, integrare la suddetta disponibilità con la somma di euro 7.000.000,00, prelevando, nelle annualità 2008 e 2009, la somma di euro 3.500.000,00 per ciascun anno, nell'ambito di quelle corrispondenti evidenziate nella colonna (4) della tabella medesima.

Ciò premesso, la completa disponibilità accertata ed evidenziata nella più volte citata tabella di cui al precedente punto 5. viene ripartita come segue:

ANNI	EDILIZIA SOVVENZIONATA				EDILIZIA AGEVOLATA		TOTALE
	(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	
	D.G.R. n. 2002/2005	fondo E.R.P. (Art. 19 – L.R. n. 10/1996)	Edilizia Universitaria Art. 42 L.R. n. 2/2007	artt. 61 – 63 d.lgs n. 112/1998	artt. 61 – 63 d.lgs n. 112/1998	Economie fondo rotazione (D.G.R. n. 1528/1999)	
2007	6.103.392,41	3.500.000,00	2.000.000,00	---	30.000.000,00	---	41.603.392,41
2008	---	---	2.000.000,00	3.500.000,00	26.500.000,00	13.590.763,56 11.214.417,80*	56.805.181,36
2009	---	---	2.000.000,00	3.500.000,00	26.500.000,00	---	32.000.000,00
TOTALE	6.103.392,41	3.500.000,00	6.000.000,00	7.000.000,00	83.000.000,00	24.805.181,36	130.408.573,77

* : rientri giacenti o previsti nel corso dell'anno 2008 e nell'ambito dei programmi di edilizia residenziale agevolata già avviati e finanziati.

Le somme di edilizia agevolata, evidenziate nelle colonne (5) e (6), sono comprensive di quelle previste dalle lettere a), b) e c) del precedente punto 5..

Si illustrano, di seguito, le tipologie di intervento individuate sulla base dei criteri di cui al precedente punto 6..

8.1. Edilizia residenziale sovvenzionata

8.1.1. Interventi ordinari

La somma di Edilizia sovvenzionata evidenziata nelle colonne (1), (2) e (4) della

tabella di cui al precedente punto 8., pari a euro 16.603.392,41 (€ 6.103.392,41 + € 3.500.000,00 + € 7.000.000,00) è destinata al finanziamento, in misura non superiore al 70%, del costo totale degli interventi di edilizia residenziale pubblica, realizzati dalle AA.TT.E.R. del Veneto da destinare alla locazione permanente ai sensi della legge regionale 2 aprile 1996, n. 10 e successive modificazioni ed integrazioni.

In conformità a quanto stabilito dal Consiglio Regionale con precedente Provvedimento 6 novembre 1997, n. 107, la predetta somma di euro 16.603.392,41 può essere ripartita, a livello provinciale, nel seguente modo:

PROVINCIA	RIPARTIZIONE (%)	IMPORTO (€)
Belluno	5,80	962.996,76
Padova	19,83	3.292.452,71
Rovigo	8,81	1.462.758,87
Treviso	11,98	1.989.086,41
Venezia	23,45	3.893.495,52
Verona	15,57	2.585.148,20
Vicenza	14,56	2.417.453,94
TOTALE	100,00	16.603.392,41

Sulla base delle proposte avanzate, la Giunta Regionale provvederà alla localizzazione dei programmi finanziabili, tenuto conto dei seguenti criteri selettivi:

- localizzazione in Comune capoluogo, in Comune contermini al capoluogo di appartenenza o in Comune ad alta tensione abitativa di cui alla D.G.R. 28.02.2003, n. 525;
- apporto di risorse finanziarie superiori al 30% da parte dell'A.T.E.R.;
- localizzazione nell'ambito di programmi complessi o intervento rivolto alla ristrutturazione edilizia del patrimonio esistente, attualmente dismesso;

- immediata fattibilità del programma.

La Giunta Regionale, qualora la ripartizione finanziaria evidenziata nella precedente tabella non trovasse parziale o totale riscontro in una o più province per assenza di proposte o per irrealizzabilità dei programmi, è autorizzata ad effettuare un diverso riparto, individuando ulteriori interventi finanziabili nelle rimanenti province sulla base dei criteri selettivi appena esposti.

8.1.2. *Interventi di edilizia universitaria*

La somma di Edilizia sovvenzionata evidenziata nella colonna (3) della tabella di cui al precedente punto 8., pari a euro 6.000.000,00, è destinata ad integrare le risorse statali disposte con legge 14 novembre 2000, n. 338 e quindi il finanziamento, in misura non superiore al 70%, del costo totale degli interventi di edilizia residenziale pubblica per la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari.

Sulla base delle proposte di intervento avanzate delle Aziende regionali per la gestione del diritto allo studio universitario – E.S.U. – del Veneto, la Giunta Regionale provvederà alla localizzazione dei programmi finanziabili, tenuto conto dei seguenti criteri selettivi:

- apporto di risorse finanziarie superiori al 30% da parte del soggetto proponente;
- localizzazione nell'ambito di programmi complessi o intervento rivolto alla ristrutturazione edilizia del patrimonio esistente, attualmente dismesso;
- immediata fattibilità del programma.

8.2. Edilizia residenziale agevolata

La somma di Edilizia agevolata evidenziata nelle colonne (5) e (6) della tabella di cui al precedente punto 8., pari a euro 107.805.181,36 (€ 83.000.000,00 + € 24.805.181,36) viene suddivisa nel seguente modo:

	FINALITA'	RIPARTIZIONE (%)	IMPORTO (€)
1)	Social Housing – concessione in locazione a canone concertato (art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998, n. 431) – interventi ordinari (punto 6.1.1.);	25,51	27.500.000,00
2)	Social Housing – concessione in locazione a canone concertato (art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998, n. 431) – variante urbanistica contro locazione (punto 6.1.2.);	7,88	8.500.000,00
3)	Social Housing – concessione in locazione a canone concertato (art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998, n. 431) – interventi convenzionati con le Fondazioni bancarie (punto 6.1.3.);	4,17	4.500.000,00
4)	Fondo di sostegno per il pagamento dei canoni di affitto onerosi e regressi su intervenute situazioni di morosità (punto 6.2.);	2,79	3.000.000,00
5)	Cessione in proprietà a prezzo convenzionato: Imprese di Costruzione e Cooperative di Abitazione e fondazioni ONLUS statutariamente dedicata a contrastare il disagio abitativo (legge regionale 9 settembre 1999, n.42 – punto 6.3.);	54,07	58.305.181,36
6)	Fondo di garanzia per l'accesso al credito (punto 6.4.);	2,79	3.000.000,00
7)	Fondo di sostegno per il pagamento di mutui contratti per l'acquisto della prima casa di abitazione (punto 6.5.);	2,79	3.000.000,00
TOTALE		100,00	107.805.181,36

Alla disponibilità finanziaria di euro 58.305.181,36, assegnata per la realizzazione degli interventi di cui al punto 5) della precedente tabella, si aggiungono i proventi derivanti dai rientri e dalle economie di cui alle lettere a), b) e c) del precedente punto 5.

8.2.1. Social Housing – concessione in locazione a canone concertato (art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998, n. 431) – interventi ordinari (punto 6.1.1.)

La disponibilità finanziaria di euro 27.500.000,00, da attribuirsi per la realizzazione degli interventi di cui al punto 1) della tabella di cui al precedente punto 8.2. e ripartita dalla Giunta Regionale tra le varie categorie di operatori in sede di approvazione del bando di concorso, è destinata alla concessione di contributi a fondo perduto, dell'importo unitario di euro 500,00 al metro quadro di superficie complessiva, determinata ai sensi di quanto disposto dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 897 del 12 aprile 2002 e successive modificazioni ed integrazioni e fino ad un massimo di euro 45.000,00 per alloggio, per la realizzazione o il recupero, da parte delle AA.TT.E.R. del Veneto e/o da operatori privati preposti al perseguimento delle suddette finalità (Imprese di Costruzione e loro Consorzi, Cooperative Edilizie e loro Consorzi nonché persone giuridiche tra questi costituite e fondazioni ONLUS statutariamente dedicata a contrastare il disagio abitativo), di interventi da destinare alla locazione, per un periodo di quindici anni, ad un canone non superiore a quello "concertato" di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

La Giunta Regionale, qualora la ripartizione finanziaria evidenziata nel precedente capoverso non trovasse parziale o totale riscontro in una o più categorie di operatori per assenza di proposte o per irrealizzabilità dei programmi, può procedere alla esecuzione di un diverso riparto, individuando ulteriori interventi finanziabili proposti dai rimanenti operatori sulla base dei criteri selettivi stabiliti dal relativo bando di concorso.

In assenza degli accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini, il suddetto canone di locazione è determinato tenuto conto dei valori risultanti, in relazione a condizioni equivalenti di localizzazione e di tipologia edilizia, da analogo accordo sottoscritto in un Comune limitrofo, di più prossima dimensione demografica.

E' data possibilità alle AA.TT.E.R. del Veneto di acquistare, ai prezzi stabiliti dalla legge regionale 9 settembre 1999, n. 42 e con il completo subentro nel contributo, unità edilizie non occupate da destinarsi alla locazione per un periodo di venti anni da Cooperative Edilizie di Abitazione o da imprese di Costruzione originariamente destinatarie e fondazioni ONLUS statutariamente dedicata a contrastare il disagio abitativo.

Tale previsione si applica, estesa al caso di cessione in proprietà ed ai fini del conseguimento delle suddette finalità, anche a interventi concessi nel pregresso programma triennale;

Gli assegnatari degli alloggi finanziati devono essere in possesso, all'atto della stipula del contratto di locazione, dei requisiti soggettivi previsti nel precedente punto 6.1.1..

Alla scadenza del quindicesimo anno, gli alloggi potranno essere alienati agli stessi conduttori o a terzi, al prezzo determinato secondo le modalità stabilite dalla legge regionale 9 settembre 1999, n. 42.

8.2.2. Social Housing – concessione in locazione a canone concertato (art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998, n. 431) – variante urbanistica contro locazione (punto 6.1.2.)

La disponibilità finanziaria di euro 8.500.000,00, da attribuirsi per la realizzazione degli interventi di cui al punto 2) della tabella di cui al precedente punto 8.2. e ripartita dalla Giunta Regionale tra le varie categorie di operatori in sede di approvazione del bando di concorso, è destinata alla concessione di contributi a fondo perduto, dell'importo unitario di euro 400,00 al metro quadro di superficie complessiva, determinata ai sensi di quanto disposto dalla Giunta Regionale con deliberazione n. 897 del 12 aprile 2002 e successive modificazioni ed integrazioni e fino ad un massimo di euro 30.000,00 per alloggio.

Tale disponibilità è utilizzata per la realizzazione, da parte delle AA.TT.E.R. del Veneto e/o da operatori privati preposti al perseguimento delle suddette finalità (Imprese di Costruzione e loro Consorzi, Cooperative Edilizie e loro Consorzi nonché persone giuridiche tra questi costituite e fondazioni ONLUS statutariamente dedicata a contrastare il disagio abitativo), di interventi da destinare alla locazione, per un periodo non inferiore a venti anni, ad un canone non superiore a quello "concertato" di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

La Giunta Regionale, qualora la suddetta ripartizione finanziaria non trovasse parziale o totale riscontro in una o più categorie di operatori per assenza di proposte o per irrealizzabilità dei programmi, può procedere alla esecuzione di un diverso riparto, individuando ulteriori interventi finanziabili proposti dai rimanenti operatori sulla base dei criteri selettivi stabiliti dal relativo bando di concorso.

In assenza degli accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini, valgono le condizioni previste dal terzo capoverso del precedente punto 8.2.1..

Gli assegnatari degli alloggi finanziati devono essere in possesso, all'atto della stipula del contratto di locazione, dei requisiti soggettivi previsti nel precedente punto 6.1.1..

Alla scadenza del quindicesimo anno, gli alloggi potranno essere alienati, con diritto di prelazione da parte degli assegnatari degli alloggi stessi, al prezzo determinato secondo le modalità stabilite dalla legge regionale 9 settembre 1999, n. 42.

8.2.3. Social Housing – concessione in locazione a canone concertato (art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998, n. 431) – interventi convenzionati con le Fondazioni bancarie (punto 6.1.3.)

La disponibilità finanziaria di euro 4.500.000,00, da attribuirsi per la realizzazione degli interventi di cui al punto 3) della tabella di cui al precedente punto 8.2. e ripartita dalla Giunta Regionale tra le varie categorie di operatori in sede di approvazione del bando di concorso, è destinata alla attivazione di finanziamenti, in collaborazione con le Fondazioni bancarie, per la realizzazione, da parte delle AA.TT.E.R. del Veneto e/o da operatori privati (Imprese di Costruzione e loro Consorzi, Cooperative Edilizie e loro Consorzi nonché persone giuridiche tra questi costituite e fondazioni ONLUS statutariamente dedicata a contrastare il disagio abitativo), di interventi da destinare alla locazione, per un periodo non inferiore a venti anni, ad un canone non superiore a quello "concertato" di cui all'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, con le modalità ed i requisiti previsti nel precedente punto 6.1.3..

La Giunta Regionale, qualora la ripartizione finanziaria evidenziata nel precedente capoverso non trovasse parziale o totale riscontro in una o più categorie di operatori per assenza di proposte o per irrealizzabilità dei programmi, può procedere alla esecuzione di un diverso riparto, individuando ulteriori interventi finanziabili proposti dai rimanenti operatori sulla base dei criteri selettivi stabiliti dal relativo bando di concorso.

In assenza degli accordi sottoscritti in sede locale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e degli inquilini, valgono le condizioni previste dall'ultimo capoverso del precedente punto 8.2.1..

La Giunta Regionale è autorizzata alla attivazione di iniziative finanziarie, mediante la stipula di apposito Protocollo con le predette Fondazioni bancarie, rivolto alla concessione di finanziamenti agevolati a parziale o totale copertura del costo totale dell'intervento, determinato ai sensi di quanto disposto dalla Giunta stessa con deliberazione n. 897 del 12 aprile 2002 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli assegnatari degli alloggi finanziati devono essere in possesso, all'atto della stipula del contratto di locazione, dei requisiti soggettivi previsti nel precedente punto 6.1.1..

Alla scadenza del ventesimo anno, gli alloggi potranno essere alienati, con diritto di prelazione da parte degli assegnatari degli alloggi stessi, al prezzo determinato secondo le modalità stabilite dalla legge regionale 9 settembre 1999, n. 42.

8.2.4. Fondo di sostegno per il pagamento dei canoni di affitto onerosi e regressi su intervenute situazioni di morosità (punto 6.2.)

La disponibilità finanziaria di euro 3.000.000,00, da attribuirsi per la realizzazione degli interventi di cui al punto 4) della tabella di cui al precedente punto 8.2., è destinata alla creazione di un fondo rivolto a concorrere, fino ad un massimo del 50% dell'importo globale, nella eliminazione delle situazioni di morosità provocate da nuclei familiari in evidente stato di disagio economico, a fronte di canoni di affitto onerosi.

Gli assegnatari dei contributi devono essere in possesso, all'atto della richiesta di finanziamento, dei seguenti requisiti soggettivi:

- 1) cittadinanza italiana o di uno Stato appartenente all'Unione Europea, ovvero, cittadinanza di uno Stato non appartenente all'Unione Europea in possesso dei requisiti di cui all'art. 40, comma 6 del decreto legislativo 25 luglio 1998, n. 286, come modificato dall'art. 27 della legge 30 luglio 2002, n. 189;
- 2) residenza anagrafica o attività lavorativa esclusiva o principale in uno dei comuni della Regione del Veneto;
- 3) non essere titolare di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione su alloggio adeguato, ai sensi della vigente normativa, alle necessità del proprio nucleo familiare in uno dei comuni della Regione del Veneto;

- 4) non aver ottenuto l'assegnazione, in proprietà o con patto di futura vendita, di un alloggio costruito a totale carico o con il concorso, contributo, finanziamento agevolato - in qualunque forma concessi - dello Stato o di altro ente pubblico;
- 5) sostenere il pagamento di un canone di affitto annuo dell'abitazione la cui incidenza non sia inferiore al 35% rispetto all'indicatore della situazione economica equivalente del proprio nucleo familiare (ISEE) di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 109 e successive modificazioni ed integrazioni.

La Giunta Regionale, con apposita deliberazione, provvede alla emanazione dei criteri per la scelta dei soggetti finanziabili nonché a quelli necessari per la redazione della graduatoria dei richiedenti.

8.2.5. Cessione in proprietà a prezzo convenzionato. Imprese Edili e Cooperative Edilizie d'Abitazione (legge regionale 9 settembre 1999, n. 42 – punto 6.3.)

La disponibilità finanziaria di euro 58.305.181,36 da attribuirsi per la realizzazione degli interventi di cui al punto 5) della tabella di cui al precedente punto 8.2. è ripartita dalla Giunta Regionale al 50% tra gli operatori – Imprese di Costruzione e loro consorzi e Cooperative di Abitazione e loro consorzi e fondazioni ONLUS statutariamente dedicata a contrastare il disagio abitativo – ed è destinata all'erogazione di finanziamenti a fondo perduto nella misura massima di € 25.000,00 ad alloggio, da utilizzare nei primi quindici anni come contributo in conto interessi per mutui con ammortamento fino a quarant'anni, per la realizzazione di alloggi da cedere o da assegnare in proprietà al prezzo di cui alla legge regionale 9 settembre 1999, n. 42. a soggetti aventi i requisiti di cui al precedente punto 6.3.

Entro trenta giorni dalla pubblicazione del presente programma la Giunta Regionale approva con propria delibera uno schema di Convenzione – tipo da sottoporre agli Istituti di Credito, nel quale dovranno essere stabilite le condizioni di concessione dei mutui, regolati a tasso fisso o variabile, la loro durata massima, il tasso di attualizzazione del contributo regionale concesso e le modalità di restituzione, al fine di rendere compatibile la rata mensile con il bilancio familiare, nonché la possibilità, per l'operatore, di fruire di mutui cantiere agevolati.

8.2.6. Fondo di garanzia per l'accesso al credito (punto 6.4.);

La disponibilità finanziaria di euro 3.000.000,00, da attribuirsi per la realizzazione degli interventi di cui al punto 6) della tabella di cui al precedente punto 8.2., è destinata alla creazione, presso la finanziaria regionale Veneto Sviluppo SpA, di un fondo di rotazione e di garanzia destinato a consentire l'accesso a mutui finalizzati all'acquisto o alla costruzione della prima casa ovvero al recupero dell'abitazione principale, attraverso prestazioni di garanzia o l'applicazione di tassi agevolati, per le giovani coppie classificate come dal precedente punto 6.4. che, al momento della richiesta, almeno uno dei due si trovi in stato occupazionale precario, caratterizzato cioè da contratto a termine, contratto a progetto o qualsivoglia tipologia di impiego flessibile prevista dalla legge 14 febbraio 2003, n. 30 e successive disposizioni attuative.

Tale fondo è gestito dalla finanziaria regionale Veneto Sviluppo SpA che provvede alla concessione dei finanziamenti e delle garanzie nonché alla vigilanza sul corretto utilizzo degli stessi con le modalità stabilite dalla Giunta Regionale, sentita la competente Commissione Consiliare.

8.2.7. Fondo di sostegno per il pagamento di mutui contratti per l'acquisto della prima casa di abitazione;

La disponibilità finanziaria di euro 3.000.000,00, da attribuirsi per la realizzazione degli interventi di cui al punto 7) della tabella di cui al precedente punto 8.2., è destinata alla creazione di un fondo di sostegno rivolto a ridurre o calmierare gli effetti prodotti dal "caro interessi" sui mutui o debiti contratti a tasso variabile presso gli Istituti bancari, per l'acquisto della prima casa di abitazione.

La Giunta Regionale è autorizzata alla attivazione di adeguate iniziative finanziarie, rivolte alla concessione di contributi o forme di prestiti agevolati ovvero alla creazione di un apposito fondo di rotazione, da destinare ai soggetti in possesso dei requisiti soggettivi previsti nell'ultimo capoverso del precedente punto 6.5., mediante la indizione di apposito bando di concorso e la individuazione di appositi criteri selettivi, rivolti a privilegiare le situazioni economiche familiari più disagiate.

9. BANDI DI PRENOTAZIONE DEI FINANZIAMENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE AGEVOLATA.

I finanziamenti assentiti per gli interventi di edilizia residenziale agevolata di cui ai punti 1), 2), 3) e 5) indicati nella tabella di cui al precedente punto 8.2., sono assegnati a seguito dell'approvazione, mediante decreto della Direzione Regionale per l'Edilizia Abitativa, delle graduatorie degli operatori incaricati della realizzazione dei programmi proposti.

Le predette graduatorie sono approvate tenuto conto di tutte le condizioni, requisiti e priorità stabiliti dalla Giunta Regionale mediante l'emanazione di appositi bandi di concorso, indetti separatamente per ciascun canale di finanziamento.

Nel particolare, l'ammissibilità ai finanziamenti e nella relativa graduatoria è riconosciuta soltanto in favore degli interventi dotati di aree o immobili per i quali l'operatore abbia la disponibilità dei medesimi all'atto della presentazione della domanda.

Inoltre il medesimo intervento non può essere oggetto di più finanziamenti pubblici, siano essi assegnati con i proventi di cui al presente Programma o con iniziative pubbliche precedenti.

Per quanto riguarda i criteri selettivi di priorità, oltre a quelli già previsti nel precedente punto 8.2., nei bandi dovranno privilegiarsi i programmi di nuova costruzione o di recupero che conseguono gli obiettivi e le finalità indicate nei precedenti punti 6.5. e 6.6., nonché quelli ubicati in aree per le quali il proprietario, diverso dal richiedente, intervenga nella operazione procedendo alla relativa messa a disposizione, a titolo gratuito o con costi contenuti, in favore degli operatori.

10. RISORSE DISPONIBILI PER IL TRIENNIO 2010 – 2012 E PROGRAMMI STRAORDINARI

La disponibilità finanziaria per la casa, nel prossimo triennio 2010 – 2012, risulta essere pari a euro 71.589.938,80, di cui euro 10.500.000,00 per l'edilizia residenziale sovvenzionata ed euro 61.089.938,80 per l'edilizia residenziale agevolata.

Di seguito si elencano le disponibilità finanziarie anzidette, distinte per voce di provenienza e per ciascun anno che caratterizza il suddetto triennio:

ANNI	EDILIZIA SOVVENZIONATA	EDILIZIA AGEVOLATA	TOTALE
	Fondo ERP (Art. 19 – LR 10/96)	Legge Bassanini	
2010	3.500.000,00	21.138.553,28	24.638.553,28
2011	3.500.000,00	21.302.756,90	24.802.756,90
2012	3.500.000,00	18.648.628,62	22.148.628,62
TOTALE	10.500.000,00	61.089.938,80	71.589.938,80

Per quanto riguarda l'edilizia agevolata, all'importo complessivo di euro 61.089.938,80 sono da aggiungersi:

- a) gli importi derivanti dai rientri dei finanziamenti regionali concessi per gli interventi da destinare alla cessione in proprietà a prezzo convenzionato nell'ambito del Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2001 – 2003, indetto con precedente Provvedimento del Consiglio Regionale n. 74 del 31 luglio 2002, nonché quelli derivanti dai rientri dei finanziamenti regionali concessi per la medesima finalità con il presente Provvedimento;
- b) gli importi derivanti dalle economie finanziarie maturate nell'ambito degli interventi di cui alla precedente lettera a), di quelle maturate nell'ambito degli interventi da destinare alla locazione a canone convenzionato, all'acquisto o la costruzione della prima casa ovvero per il recupero dell'abitazione principale, assentiti nell'ambito del precitato P.C.R. n. 74/2002 nonché di quelle maturate nell'ambito degli interventi da destinare alla locazione a canone convenzionato di cui al presente Provvedimento;

c) gli importi derivanti dai rientri dei finanziamenti regionali concessi nell'ambito del Fondo di rotazione di cui all'art. 5 della legge regionale 18 gennaio 1999, n. 2, indetto con deliberazione della Giunta Regionale n. 1528 del 4 maggio 1999.

In totale, quindi, le risorse finanziarie disponibili per interventi di edilizia residenziale pubblica per il triennio 2010 – 2012 si attestano ad euro 71.589.938,80, oltre a quelle aggiuntive di cui alle lettere a), b) e c).

Con tali proventi, si ritiene che l'obiettivo fisico minimo realizzabile sia pari a circa n. 1.800 alloggi, di cui circa n. 150 alloggi nell'ambito dell'edilizia residenziale sovvenzionata e circa n. 1.650 nell'ambito dell'edilizia residenziale agevolata risulta essere il seguente.

Nel caso di eventuali risorse nel frattempo stanziare dallo Stato o disposte dal Consiglio Regionale, non vincolate a specifiche disposizioni e precise finalità, la Giunta Regionale è autorizzata a procedere alla approvazione di programmi straordinari per la casa, con particolare riguardo alle seguenti casistiche:

- contributi a fondo perduto per l'acquisto o la costruzione della prima casa ovvero il recupero dell'abitazione principale;
- istituzione di un fondo di garanzia per l'accesso al credito rivolto all'acquisto della prima casa in favore di giovani coppie di lavoratori a tempo determinato.

11. RISULTATI ATTESI

11.1. Risultati attesi per l'edilizia residenziale sovvenzionata

Rapportando la somma disponibile complessiva di euro 16.603.392,41 di cui alle colonne (1), (2) e (4) della tabella di cui al precedente punto 8. e quella di euro 10.500.000,00 indicata nella tabella di cui al precedente punto 10., al massimale di finanziabilità, il numero minimo di alloggi realizzabile con i proventi disposti per l'edilizia residenziale sovvenzionata risulta essere il seguente:

PROVINCIA	RIPARTIZIONE (%)	IMPORTO 2007 - 2009 (€)	IMPORTO 2010 - 2012 (€)	ALLOGGI 2007 - 2009 N.	ALLOGGI 2010 - 2012 N.
Belluno	5,80	962.996,76	609.000,00	12	8
Padova	19,83	3.292.452,71	2.082.150,00	40	26
Rovigo	8,81	1.462.758,87	925.050,00	18	12
Treviso	11,98	1.989.086,41	1.257.900,00	24	16
Venezia	23,45	3.893.495,52	2.462.250,00	47	30
Verona	15,57	2.585.148,20	1.634.850,00	31	20
Vicenza	14,56	2.417.453,94	1.528.800,00	28	18
TOTALE	100,00	16.603.392,41	10.500.000,00	200	130
	RIPARTIZIONE (%)	IMPORTO (€) 2007 - 2009 / 2010 - 2012		ALLOGGI (N.) 2007 - 2009 / 2010 - 2012	
TOTALE GENERALE	<u>100,00</u>	<u>27.103.392,41</u>		<u>330</u>	

Ai suddetti dati sono da aggiungersi:

- a) gli effetti prodotti dalla somma ora non quantificabile che sarà stanziata in cofinanziamento Stato/Regione nel corso degli anni, destinata alle finalità di cui al precedente punto 6.2. (Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione) nonché quelli prodotti dalla somma di euro 6.000.000,00 di cui alla colonna (3) della tabella di cui al precedente punto 8. (Edilizia Universitaria), effetti che, in questa fase, non sono quantificabili in termini di nuclei familiari aiutabili e di obiettivi fisici finanziabili;
- b) gli effetti prodotti dalle iniziative di cui alla lettera D) della tabella di cui al precedente punto 2.1. (Contratti di Quartiere II) e nel precedente punto 2.2. (Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000", Programma rivolto alla adozione di misure urgenti per far fronte all'emergenza abitativa tramite il recupero o la manutenzione straordinaria del patrimonio di e.r.p. attualmente sfitto e partecipazione nell'intervento di ristrutturazione e di riordino degli edifici condominiali presenti nella zona di "Via Anelli – complesso Serenissima" in Padova), in gran parte già avviate ed in fase di esecuzione, che saranno ultimate nel corso del triennio 2007 – 2009.

Di conseguenza, oltre agli effetti prodotti dalla somma di cui alla precedente lettera a), il numero minimo di alloggi realizzabile con i proventi disposti per l'edilizia residenziale sovvenzionata nel presente Programma e quelli in fase di attuazione, completabili nell'arco del triennio 2007 – 2009 e finanziate con gran parte dei proventi individuati nel periodo 2004 – 2006, nonché quelli realizzabili nel triennio 2010 – 2012, risulta essere il seguente:

INIZIATIVA	IMPORTO CONTRIBUTIVO (€)	ALLOGGI (N.)
Contratti di Quartiere II	26.687.651,00	640
Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato “alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000”;	17.091.986,86	138
Programma rivolto alla adozione di misure urgenti per far fronte all'emergenza abitativa tramite il recupero o la manutenzione straordinaria del patrimonio di e.r.p. attualmente sfitto;	26.100.000,10	1.245
Partecipazione nell'intervento di ristrutturazione e di riordino degli edifici condominiali presenti nella zona di “Via Anelli – complesso Serenissima” in Padova;	10.000.000,00	200
Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2007 – 2009: interventi ordinari;	16.603.392,41	200
Programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica 2010 – 2012;	10.500.000,00	130
T O T A L E	106.983.030,37	2.553

11.2. Risultati attesi per l'edilizia residenziale agevolata

Dividendo le somme disponibili per ciascun canale di finanziamento di cui al precedente punto 8.2., per i massimali di finanziabilità previsti per ciascuna finalità, il numero minimo di alloggi realizzabile con i proventi disposti per l'edilizia residenziale agevolata risulta essere il seguente:

FINALITA'	IMPORTO (€)	ALLOGGI (N.)
Social Housing – concessione in locazione a canone concertato (art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998, n. 431) – interventi ordinari (punto 6.1.1.);	27.500.000,00	610
Social Housing – concessione in locazione a canone concertato (art. 2, comma 3, legge 9 dicembre 1998, n. 431) – variante urbanistica contro locazione (punto 6.1.2.);	8.500.000,00	290
Totale locazione	36.000.000,00	900
Cessione in proprietà a prezzo convenzionato (legge regionale 9 settembre 1999, n. 42 – punto 8.2.5.;	58.305.181,36	2.333
Totale proprietà	58.305.181,36	2.333
<u>TOTALE GENERALE</u>	<u>94.305.181,53</u>	<u>3.233</u>

Ai suddetti dati sono da aggiungersi gli effetti prodotti dalla somma di euro 4.500.000,00, destinata alle finalità di cui al punto 3) della tabella di cui al precedente punto 8.2. (interventi convenzionati con le Fondazioni bancarie), dalla somma di euro 3.000.000,00, destinata alla finalità di cui al successivo punto 4) della medesima tabella (Fondo di sostegno per il pagamento dei canoni di affitto onerosi e regressi su intervenute situazioni di morosità), dalla somma di euro 3.000.000,00, destinata alla finalità di cui al successivo punto 6) della medesima tabella (Fondo di garanzia per l'accesso al credito) nonché quelli prodotti dalla somma di euro 3.000.000,00, destinata alle finalità di cui al punto 7) della più volte citata tabella (Fondo di sostegno per il pagamento di mutui contratti per l'acquisto della prima casa di abitazione), effetti che, in questa fase, non sono quantificabili in termini di nuclei familiari aiutabili e di obiettivi fisici finanziabili.