



N. LR 1/2016-I

RELAZIONE DEL COMITATO PER LA LEGISLAZIONE, IL CONTROLLO E LA VALUTAZIONE

(Relatori **Calligaris** e **Dal Zovo**)

sulla

**RELAZIONE TRIENNALE 2016-2019 SULLO STATO DI REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI
PREVISTI DAL PROGRAMMA REGIONALE DELLE POLITICHE ABITATIVE E DAI PIANI ANNUALI
DI ATTUAZIONE**

(ai sensi della clausola valutativa di cui all'articolo 54, comma 2, della legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1)

presentata dalla Giunta regionale il 27 maggio 2020

Presentata alla Presidenza il 22 giugno 2020

Egregio Presidente, egregi consiglieri,

Il Comitato per la legislazione, il controllo e la valutazione, nella seduta del 17 giugno 2020 allargata alla IV Commissione, ha esaminato la Relazione sullo stato di realizzazione degli interventi previsti dal Programma regionale delle politiche abitative e dai Piani annuali di attuazione, pervenuta dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 54 della legge regionale 19 febbraio 2016, n. 1 *"Riforma organica delle politiche abitative e riordino delle Ater"*.

La L.R. 1/2016 costituisce un testo unico in materia di politiche abitative, che, a distanza di più di dieci anni dall'entrata in vigore della precedente LR 6/2003, si era posto l'obiettivo di riformare l'intera materia, adeguandola al contesto sociale nel frattempo mutato. A tale proposito può essere utile ricordare che, in tale prospettiva, la precedente legge 6/2003 era stata oggetto di una missione valutativa, svolta per conto del Consiglio regionale da una società di valutazione, i cui risultati, che erano già stati illustrati in Consiglio prima dell'adozione dell'attuale legge, sono stati presentati nel settembre dello scorso anno a un seminario organizzato dalla Conferenza dei Presidenti dei Consigli, che ha messo a confronto le esperienze di varie realtà regionali in materia di politiche abitative.

La relazione all'esame, presentata dalla Giunta al Consiglio il 27 maggio scorso, è la prima riguardante la legge 1/2016 e descrive sia il suo stato di attuazione che lo stato di realizzazione dei singoli filoni di intervento con riferimento al periodo 2016-2019. La discussione che si è sviluppata durante l'esame dell'informativa giuntalesca, di cui si dà conto con la presente relazione all'Aula, ha visto il contributo dei componenti del Comitato e della IV Commissione e la partecipazione dell'Assessore alle infrastrutture e territorio; il dibattito è stato ampio e articolato e ha evidenziato sia gli aspetti positivi che le criticità che si sono manifestate.

Un generale apprezzamento è stato manifestato per quelle che sono alcune delle principali novità introdotte dalla legge 1/2016, che la stessa relazione giuntalesca definisce quali punti di forza: l'istituzione dei Tavoli territoriali, che ha permesso il coinvolgimento dei Comuni nei processi di individuazione del fabbisogno e di programmazione dei finanziamenti e degli interventi volti all'incremento del patrimonio alloggiativo disponibile; l'uniformità di trattamento dei cittadini e degli utenti da parte delle Ater sull'intero territorio regionale; l'obbligatorietà per le cinque Ater di fare sistema a livello regionale, come da Piano di convergenza.

Più critica è stata invece l'operatività di un altro nuovo strumento, lo Sportello risposta casa, che aveva l'obiettivo di orientare e accompagnare i cittadini verso gli strumenti di sostegno all'abitazione, acquisendo sia i dati relativi ai richiedenti alloggio che quelli relativi agli alloggi disponibili. Nei primi due anni di attività lo Sportello ha registrato solo 579 accessi, svolgendo peraltro un ruolo meramente informativo rispetto alle misure esistenti con particolare riferimento all'edilizia agevolata. Si rende evidente quindi la necessità di una revisione e di un ripensamento di tale strumento, anche dal punto di vista della sua pubblicizzazione e delle modalità di accesso, al fine di renderlo maggiormente fruibile ed efficace.

L'edilizia agevolata era stata oggetto della valutazione svolta in riferimento alla precedente L.R. 6/2003, che aveva evidenziato un elevato gradimento della misura con la messa a disposizione di ingenti risorse regionali, ma l'assenza di razionamento e la generosità nei requisiti d'accesso aveva comportato che ne beneficiassero principalmente soggetti già "mutuabili", non rappresentando quindi un reale incentivo a favore di cittadini con difficoltà nell'acquisizione in proprietà della prima casa.

La nuova disciplina introdotta con la legge 1/2016, oltre a prevedere l'erogazione del contributo in un'unica soluzione, aveva inizialmente puntato sulla limitazione del consumo di suolo, incentivando le iniziative che prevedevano una riqualificazione del patrimonio immobiliare del territorio. Le criticità nel riconoscere e realizzare interventi di sola riqualificazione emerse, soprattutto nei grossi centri urbani, e la scelta di aumentare il sostegno ai cittadini nella possibilità di accedere alla casa in proprietà, hanno portato nel 2019 a una revisione della disciplina con l'inserimento, tra gli interventi finanziabili, anche di

acquisti e nuove costruzioni. Ciò ha permesso di ampliare la platea dei beneficiari e di intervenire su quelle posizioni per cui risultava critica, se non impossibile, la realizzazione di tipologie di recupero (le istanze di modifica di domande già presentate sono state 1.110 per un importo di circa 15 milioni di euro). La misura ha visto da subito un notevole gradimento, incontrando però un problema di soddisfazione del fabbisogno: nel triennio 2017-2019 sono state finanziate 2.521 domande per un importo assegnato complessivo di quasi 40 milioni di euro; le domande giacenti e prive di copertura finanziaria al 31 dicembre 2019 sono 2.973 per una necessità finanziaria di 39,1 milioni (3.300 domande giacenti e 50 milioni di fabbisogno, secondo i dati aggiornati forniti dall'Assessore in seduta, a fronte di uno stanziamento di 14 milioni di euro).

Il problema dell'insufficienza delle risorse finanziarie riguarda, in questo caso storicamente, anche la misura di sostegno ai conduttori meno abbienti nel pagamento del canone di locazione. I Comuni, che gestiscono il canale contributivo attraverso appositi bandi, possono scegliere se seguire l'ordine della graduatoria fino a esaurimento delle risorse o assegnare a tutti i richiedenti il contributo in modo proporzionale alle risorse disponibili. Dalla relazione emerge che tutti i Comuni hanno scelto la seconda opzione e quindi a tutte le domande ammissibili (circa 9.000 all'anno nel triennio 2017-2019) sono stati concessi i contributi, ridotti in modo proporzionale alle risorse disponibili, soddisfacendo meno del 40% del fabbisogno segnalato.

Nell'ultimo triennio lo Stato non ha stanziato risorse e solo nel 2019, ai circa 8 milioni annui destinati dalla Regione, si sono aggiunti 422.000 euro di fondi statali trasferiti dallo stanziamento nazionale per la morosità incolpevole, i cui fondi non erano stati utilizzati dai Comuni negli ultimi anni per la rigidità dei requisiti richiesti da tale misura nazionale (necessità di presenza di una procedura di sfratto alla fase di intimazione con la citazione per la convalida).

Va inoltre fatto presente che tale canale agevolativo prevede l'attribuzione di uno stanziamento in quota maggiore da trasferire ai Comuni qualora questi compartecipino con risorse dei propri bilanci. I Comuni compartecipanti sono stati solo una cinquantina, con uno stanziamento complessivo di circa un milione di euro all'anno, e sarebbe pertanto auspicabile promuovere, anche attraverso il lavoro dei Tavoli territoriali, una loro maggiore partecipazione, considerando che nei Comuni compartecipanti il contributo assegnato ai cittadini è maggiore (con una percentuale di soddisfacimento del fabbisogno che varia dal 45 e il 50%, a fronte del 27% degli altri Comuni).

Tale situazione richiede ancora di più una riflessione se raffrontata con lo scarso interesse riscontrato dagli incentivi ai proprietari per la locazione di alloggi sfitti, dove, a fronte di uno stanziamento iniziale di 1 milione, è pervenuta ed è stata finanziata una sola domanda.

Sta perdendo interesse anche il canale agevolativo relativo alle garanzie, che registra un progressivo calo (da 776 domande nel 2016 a 74 nei primi 9 mesi del 2019), in conseguenza della politica aziendale delle banche di indirizzare gli utenti verso lo strumento statale, preferito in quanto tale garanzia, a differenza di quella regionale, è la prima a essere escussa e resta in essere per tutta la durata del mutuo.

Le iniziative di autorecupero hanno riscontrato scarso interesse da parte dei Comuni e a partire dal 2017 non sono state più finanziate; per i progetti di coabitare sociale e altre forme innovative i Piani annuali 2017-2019 hanno invece stanziato 45 milioni di euro, con l'accoglimento rispettivamente, di 27 e 76 domande, che dovrebbero portare alla realizzazione di 185 e 407 alloggi, ma l'Assessore ha fatto presente la difficoltà di partenza di molti dei progetti coinvolti.

Venendo all'edilizia sovvenzionata e al processo di riordino delle Ater, con riferimento al contenimento dei costi di gestione, il raffronto tra il 2012 e il 2018 mostra una diminuzione sia nei compensi di direttori, revisori e amministratori che nei costi gestionali e di personale.

Gli alloggi di edilizia sovvenzionata assegnati nel periodo 2016-2019 sono stati 3.460, a fronte di un fabbisogno di circa 9.000 domande (9.145 domande utilmente posizionate in graduatoria ma non soddisfatte al 31 dicembre 2019).

Il numero degli alloggi gestiti dalle ATER è cresciuto dal 2012 al 2018 del 2,56%, passando da 29.880 a 30.644 e la crescita è analoga per quanto riguarda i soli immobili di proprietà dell'Ater, passati da 26.497 a 27.152 (+2,47%), mentre il valore del patrimonio immobiliare è cresciuto del 12,8%, passando da 1.129 a 1.274 milioni (+145 milioni). Gli ultimi piani annuali prevedono la creazione entro il 2022 di 456 nuovi alloggi, derivanti da nuove costruzioni o da recuperi e manutenzioni di alloggi non locabili e la spesa manutentiva è stata in costante aumento nel triennio 2016-2018, specialmente per l'aumento della spesa manutentiva straordinaria passata da 7 a 11,4 milioni di euro.

Nonostante ciò, con riferimento all'utilizzo del patrimonio alloggiativo, gli appartamenti annualmente restituiti dagli inquilini in quanto sfittati sono superiori (più di 1.100) a quelli messi a disposizione per nuove locazioni o cambi nell'anno (circa 1.000).

In conclusione, da una parte l'impianto complessivo della L.R. 1/2016 presenta importanti innovazioni per la programmazione dei finanziamenti, l'incremento del patrimonio alloggiativo, l'uniformità di trattamento degli utenti. Dall'altra alcune misure hanno dimostrato scarso successo e interesse e andrebbero quindi ripensate, anche considerata la disponibilità di risorse finanziarie, già di per sé non illimitate e che, alla luce della crisi economica conseguente alla pandemia di Covid – 19, è ancora più necessario indirizzare nel modo più efficace possibile.

CALLIGARIS

DAL ZOVO