

3.4 - PROGRAMMA N. 250 - POLITICHE ABITATIVE

Responsabile: **Ass. Daniele Sitta**

Macroprogetti:

- 250.1 Affitto accessibile
- 250.2 Proprietà accessibile

3.4.1 - Descrizione del programma

POLITICHE ABITATIVE

3.4.2 - Motivazione delle scelte

Modena ha raggiunto livelli molto alti per ciò che concerne la proprietà degli alloggi da parte delle famiglie, con un livello superiore all'80 %.

Ciò grazie anche ad una politica nella gestione delle aree che, attraverso lo strumento dei PEEP, ha permesso di collocare sul mercato una percentuale molto alta di alloggi a prezzi convenzionati, condizionando ad un contenimento positivo anche i valori del mercato immobiliare privato.

Ciò nonostante, la casa rimane per una parte significativa dei cittadini modenesi un bisogno fondamentale non ancora adeguatamente soddisfatto e il cui raggiungimento viene messo oggi in molti casi in seria discussione, condizionando in modo decisivo la qualità di vita delle famiglie.

I motivi di questa difficoltà sono diversi:

- Innanzitutto le crescenti difficoltà economiche di una larga parte dei cittadini che hanno visto in questi anni diminuire significativamente il loro potere di acquisto e le loro condizioni economiche generali. E' fortemente aumentata la fascia di famiglie (anziani, giovani coppie) che in assenza di un aiuto parentale sono di fatto dentro la soglia di povertà.
- Gli alti valori immobiliari che, anche a causa del riversarsi su questo mercato delle risorse finanziarie liberate da un mercato borsistico e finanziario ritenuto inaffidabile e pericoloso dopo le note vicende che hanno coinvolto decine di migliaia di famiglie, hanno di fatto drogato il mercato del mattone creando l'ennesima bolla speculativa.
- La continua diminuzione di risorse pubbliche destinate al mercato della casa.

Le difficoltà riguardano parimenti sia il mercato della casa per l'acquisto (nonostante tassi sui mutui estremamente favorevoli grazie al nostro ingresso in Eurolandia), sia il mercato dell'affitto, quantitativamente insufficiente e con canoni spesso ostativi anche per il reddito di una normale famiglia. Non a caso è esplosa la richiesta di sostegno pubblico per l'affitto e sempre più frequenti sono i casi di morosità dovuti a reali condizioni di difficoltà economiche delle famiglie.

3.4.3 - Finalità da conseguire

Il Comune di Modena interviene in questa difficile situazione con politiche abitative che si fondano su 4 punti fondamentali:

1. Fondo sociale per l'affitto
2. Alloggi E.R.P.
3. Agenzia " Servizio Casa"
4. Aree PEEP

1. Fondo sociale per l'affitto.

Si è registrato un forte aumento della domanda, pari ad un + 45% nel periodo dal 2000 al 2003 (in termini assoluti si è passati da 2458 a 3556 domande). Il Comune ne ha accolte 3297, con un aumento, rispetto al 2000, di 1010 unità (+48%), nonostante si sia verificata una netta diminuzione dei trasferimenti dello Stato e conseguentemente della Regione. I trasferimenti sono diminuiti da 3.419.000 euro nel 2000 a 2.592.000 euro (- 828.000 euro, pari ad un - 24%). Il Comune ha integrato con proprie risorse, aumentandole da 516.000 euro a 1.049.000 (+ 533.000 pari a + 103 %).

2. Alloggi E.R.P.

La proprietà di alloggi destinati all'affitto sovvenzionato ammonta, tra Comune e ACER, a circa 3000 unità. Gli iscritti nelle graduatorie in attesa di un alloggio sono 2.500, anche se gli aventi diritto reali si possono stimare in circa 1.000.

I piani prevedono la realizzazione entro il 2007 di almeno altri 250 alloggi.

3. Agenzia "Servizio Casa"

E' stato stipulato un protocollo tra Comune, Acer, Associazione proprietari immobili, OOSS, OOSS inquilini per l'avvio dell'Agenzia, che si propone come intermediario credibile tra domanda e offerta di alloggi in affitto incentivando l'offerta mediante:

- Garanzia al proprietario sul pagamento del canone.
- Garanzia sul rilascio dell'alloggio a fine locazione
- Benefici fiscali attraverso la riduzione del 30% del reddito derivante dall'affitto ai fini IRPEF o IRPEG e la riduzione dell'imposta di registro, calcolata al 70 % del canone.

A fronte di queste garanzie i proprietari mettono a disposizione alloggi ad una canone agevolato attraverso patti concordati.

4. Mercato delle abitazioni residenziali (Aree Peep)

Il Comune di Modena conferma la politica dei PEEP come strategia efficace per consentire l'accesso all'acquisizione della casa da parte dei cittadini e come strumento calmieratore del mercato privato.

Del piano PEEP di 3735 alloggi 1525 sono stati attuati e 2210 fanno parte del piano in corso.

Il Comune ha voluto anche attraverso questo strumento incentivare la disponibilità di alloggi per l'affitto, inserendo nei bandi l'obbligo a destinare in affitto per almeno 10 anni almeno il 30% degli alloggi.

Il risultato sarà l'immissione sul mercato di 780 alloggi ,pari al 35%, dei quali almeno 300 (ma si spera in altri 200) a canoni agevolati, grazie a finanziamenti regionali. I canoni agevolati sono inferiori di circa il 35% rispetto ai canoni di mercato.

3.4.3.1 – Investimento

V. Programma Triennale dei Lavori Pubblici e interventi della parte in conto capitale del bilancio.

3.4.3.2 – Erogazione di servizi di consumo

-

3.4.4 - Risorse umane da impiegare

-

3.4.5 - Risorse strumentali da utilizzare

-

3.4.6 - Coerenza con il/i piano/i regionale/i di settore

I programmi sono coerenti con le politiche regionali di edilizia residenziale pubblica.