

## SEZIONE I

### CONSIGLIO REGIONALE - Deliberazioni

DELIBERAZIONE 26 maggio 2004, n. 51

#### **Programma regionale di edilizia residenziale pubblica 2003-2005.**

Il Presidente mette in approvazione la seguente proposta di deliberazione:

#### IL CONSIGLIO REGIONALE

Vista la legge 8 agosto 1977, n. 513 (Provvedimenti urgenti per l'accelerazione dei programmi in corso, finanziamento di un programma straordinario e canone minimo dell'edilizia residenziale pubblica) e successive modificazioni;

Vista la legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale) e successive modificazioni;

Vista la legge 17 febbraio 1992, n. 179 (Norme per l'edilizia residenziale pubblica) e successive modificazioni;

Vista la legge 4 dicembre 1993, n. 493 (Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 5 ottobre 1993, n. 398, recante disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia) e successive modificazioni;

Vista la legge 24 dicembre 1993, n. 560 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica) e successive modificazioni;

Vista la deliberazione del Consiglio regionale del 28 dicembre 1994 n. 622, come modificata dalle deliberazioni del 19 maggio 1998 n. 126, 10 novembre 1998 n. 343 e 22 dicembre 1998 n. 407, con la quale sono stati ripartiti a livello provinciale e fra le diverse categorie di operatori i finanziamenti disponibili relativi al programma di edilizia residenziale 1992-1995 di cui alla delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) 16 marzo 1994;

Vista la deliberazione del Consiglio regionale 25 gennaio 2000, n. 20, con la quale sono state ripartite a livello provinciale le risorse per la realizzazione del programma di edilizia residenziale pubblica per il triennio 1996-1998, nonché le risorse conseguenti alle maggiori entrate Gescal afferenti all'anno 1995;

Richiamato il decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni e agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59) che, all'articolo 63 stabilisce che il trasferimento delle competenze alle Regioni è reso operativo tramite accordi di programma tra la competente amministrazione dello Stato e ciascuna Regione;

Precisato che i suddetti accordi di programma tra il Ministero dei lavori pubblici - Direzione generale delle aree urbane già Segretariato Generale del C.E.R. e la Regione Toscana, sono stati stipulati in data 29 gennaio 2001 (edilizia residenziale agevolata) e in data 19 marzo 2001 (edilizia residenziale sovvenzionata);

Vista la legge regionale 3 novembre 1998, n. 77 (Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica), come modificata dalla legge regionale 23 dicembre 1998, n. 98, dalla legge regionale 22 dicembre 1999, n. 67, e dalla legge regionale 16 gennaio 2001, n. 1;

Richiamata la deliberazione del Consiglio regionale 28 dicembre 1999, n. 397, con la quale, ai sensi dell'articolo 5, commi 3 e 4, della l.r. 77/1998, furono individuati negli ambiti provinciali i livelli ottimali di esercizio (LODE) delle funzioni in materia di edilizia residenziale pubblica, con la sola eccezione del territorio provinciale di Firenze ove furono individuati due livelli di esercizio, di cui uno corrispondente al territorio del circondario dell'Empolese-Valdelsa;

Vista la deliberazione del Consiglio regionale 26 giugno 2002, n. 109 (Legge regionale 3 novembre 1998, n. 77 - Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica. Adempimenti regionali ai sensi dell'articolo 2, comma 2, dell'articolo 4, comma 2 bis, dell'articolo 7, comma 1) e sue successive modificazioni;

Preso atto che in base all'articolo 4 della l.r. 77/1998 sono conferite ai comuni, fra l'altro, le funzioni non espressamente riservate alla Regione inerenti il rilevamento dei fabbisogni abitativi e l'attuazione degli interventi idonei a soddisfare gli stessi;

Vista la legge 8 febbraio 2001, n. 21 (Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione), ed in particolare l'articolo 6 "Riprogrammazione di fondi di edilizia residenziale pubblica" che prevede che i fondi di edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata, già attribuiti alle regioni, possono essere riprogrammati dalle stesse anche in difformità dagli obiettivi fissati dalle delibere del CIPE, ai sensi dell'articolo 2 della l. 457/1978;

Visto il decreto ministeriale 27 dicembre 2001 (Pro-

gramma sperimentale di edilizia residenziale denominato «20.000 abitazioni in affitto»), che prevede la predisposizione a cura delle Regioni, anche mediante forme concertate con gli Enti locali, di appositi Piani Operativi Regionali (POR);

Preso atto dell'ordine del giorno, collegato alla comunicazione 4 dicembre 2002, n. 49, svolta dall'Assessore all'urbanistica, infrastrutture, viabilità, trasporti e casa nella seduta consiliare, che impegna la Giunta regionale, fra l'altro, a procedere tempestivamente alla elaborazione dei criteri di riprogrammazione delle risorse di edilizia sovvenzionata non attivate unitamente alla predisposizione del Programma sperimentale "20.000 abitazioni in affitto" ed a far convergere l'insieme delle risorse disponibili verso obiettivi socialmente e territorialmente integrati;

Vista la deliberazione della Giunta regionale 12 maggio 2003, n. 440 (Linee guida e direttive per la predisposizione della proposta di Programma regionale di edilizia residenziale 2003-2005. Approvazione invito pubblico riservato ai Comuni toscani per la presentazione di proposte di intervento da inserire nel Piano Operativo Regionale ex D.M. 27.12.2001 - Programma Sperimentale "20.000 abitazioni in affitto");

Vista la deliberazione della Giunta regionale 29 settembre 2003, n. 960 (del. giunta reg. 7 aprile 2003, n. 324. Procedure per l'accelerazione degli interventi di edilizia sovvenzionata relativi a progressi Programmi regionali - Determinazione degli interventi da rilocalizzare ed attribuzione relativi finanziamenti - Modifica termine);

Vista la deliberazione del Consiglio regionale 8 ottobre 2003, n. 173 concernente il POR, ex decreto ministeriale 27 dicembre 2001 (Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato "20.000 abitazioni in affitto");

Richiamato l'ordine del giorno collegato alla del. c.r. 173/2003 con il quale, tra l'altro, si impegna la Giunta regionale a valutare l'opportunità di prevedere nell'ambito del Programma regionale di edilizia residenziale 2003-2005 l'integrazione dei finanziamenti assegnati alla Regione Toscana per l'attuazione del Programma sperimentale "20.000 abitazioni in affitto" onde consentire la realizzazione delle restanti proposte, inserite nel POR, per le quali sussistano comprovate condizioni di immediata cantierabilità, riconoscendo comunque titolo di priorità agli interventi di recupero edilizio e di riqualificazione insediativa;

Visto il Piano Integrato Sociale Regionale (PISR)

2002-2004 e l'insieme delle misure regionali atte a sostenere e ad agevolare le categorie sociali più svantaggiate nella individuazione di soluzioni alloggiative (contributi ex articolo 11 della legge 9 dicembre 98 n. 431 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo)) o nell'acquisto della prima casa (famiglie di nuova costituzione), da considerarsi integrative rispetto agli interventi oggetto del presente provvedimento;

Visto il Programma regionale di edilizia residenziale pubblica 2003-2005 di cui all'allegato A, parte integrante del presente provvedimento;

Preso atto che gli oneri derivanti dall'attuazione del presente Programma trovano copertura nella Unità Previsionale di Base (UPB) n. 331 "Sostegno alla costruzione, acquisto, ristrutturazione edilizia-Spese di investimento" del Bilancio di previsione dell'esercizio 2004;

#### DELIBERA

1) di approvare il Programma regionale di edilizia residenziale pubblica 2003-2005 di cui all'allegato A, parte integrante del presente provvedimento;

2) di stabilire che la Giunta regionale provveda all'adozione degli atti necessari all'attuazione del Programma di cui al punto 1);

3) di stabilire che la Giunta regionale trasmetta alla competente commissione consiliare il rapporto di monitoraggio e di valutazione annuale del programma;

4) di disporre la pubblicazione in forma integrale del presente provvedimento, compreso l'allegato A, sul Bollettino Ufficiale della Regione Toscana ai sensi dell'articolo 3, comma 1, della legge regionale 15 marzo 1996, n. 18 (Ordinamento del Bollettino Ufficiale della Regione Toscana e norme per la pubblicazione degli atti) così come modificata dalla legge regionale 3 agosto 2000, n. 63.

#### IL CONSIGLIO APPROVA

Con la maggioranza prevista dall'art. 15 dello Statuto.

*Il Presidente*  
Leopoldo Provenzali

*Il Segretario*  
Giovanni Barbagli

SEGUE ALLEGATO

ALLEGATO A

**PROGRAMMA REGIONALE DI  
EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2003-2005**

## **PROGRAMMA REGIONALE DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA 2003-2005**

### **Sommario**

**ANALISI** (La domanda abitativa - Il contesto istituzionale e normativo)

### **OBIETTIVI**

### **INTERVENTI, STRUMENTI E PROCEDURE DI ATTUAZIONE**

#### **- INTERVENTI DI INIZIATIVA REGIONALE**

##### **A. Realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione**

Obiettivi

Criteri per il dimensionamento dei finanziamenti

Tipologie di intervento e loro dimensionamento

Condizioni e criteri per l'assegnazione dei contributi

Requisiti soggettivi e determinazione dei canoni di locazione

Procedure attuative e compiti dei diversi soggetti istituzionali

##### **B. Razionalizzazione dell'utilizzo dei proventi derivanti dalla cessione e dalla gestione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)**

##### **C. Sperimentazione di modalità innovative di intervento**

1. Partecipazione dell'utenza nella manutenzione del patrimonio ERP

2. Misure atte a promuovere e sperimentare forme auto-organizzate di reperimento e recupero di abitazioni da assegnare in locazione a canone controllato

3 Incremento del patrimonio ERP tramite acquisizione di "nude proprietà"

##### **D. Consolidamento e chiusura di pregressi programmi regionali**

1. Ex edilizia sovvenzionata

2. Ex edilizia agevolata

##### **E. Completamento dell'iter procedurale per l'attuazione dei "Programmi integrati" e del Programma "20.000 abitazioni in affitto"**

##### **F. Fondo di riserva**

##### **G. Strumenti conoscitivi e finanziari per l'impostazione e l'avvio della fase post Gescal**

#### **- DISPONIBILITÀ FINANZIARIE E ALTRI STRUMENTI NECESSARI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI (normativi, amministrativi, organizzativi e partecipativi)**

#### **- SINERGIE CON ALTRI PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE**

### **VALUTAZIONE EX ANTE**

### **MONITORAGGIO IN ITINERE E FINALE**

## ANALISI

### *La domanda abitativa*

Le problematiche che compongono oggi la domanda abitativa sono estremamente complesse e riflettono condizioni sociali e meccanismi di trasformazione urbana rispetto ai quali ogni soluzione esclusivamente incentrata sulla dimensione quantitativa del patrimonio residenziale risulta inadeguata.

A fronte di un mercato privato delle abitazioni rivolto pressoché esclusivamente alla vendita, emerge una domanda sempre più ampia e socialmente identificata (immigrati, nuove e vecchie povertà, anziani, giovani disoccupati, studenti, mobilità interregionale, ecc.) che non trova risposte sostenibili nel mercato dell'affitto e non è comunque risolvibile con l'acquisto, sia pure di un alloggio di edilizia agevolata.

Nei grandi centri urbani, peraltro, dove più evidenti sono le contraddizioni sopra accennate, scarseggiano o mancano totalmente aree edificabili.

In questo contesto diventa prioritario identificare linee di intervento nel settore dell'ERP (nuova costruzione, ma soprattutto recupero edilizio e riqualificazione degli insediamenti) che, basate sulla centralità del ruolo dei Comuni, siano capaci di ampliare e diversificare l'offerta pubblica di abitazioni in affitto a canone controllato come risposta concreta alle tante e sempre più differenziate "attese" delle categorie più deboli e svantaggiate.

Si rende necessario, in altre parole, collocare lo sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica entro una politica sociale della casa coerente con i più generali obiettivi di governo e riqualificazione dei sistemi urbani individuando, a tal fine, innovativi strumenti e modalità di intervento.

Più mirati elementi di analisi sono contenuti nella descrizione dei singoli interventi previsti.

### *Il contesto istituzionale e normativo*

Come è noto, le competenze istituzionali in materia di edilizia residenziale pubblica sono state interessate da diversi provvedimenti legislativi di portata vasta e di contenuti rilevanti. Ne è conseguita una importante riconfigurazione dei ruoli e dei compiti di Stato, Regioni e Comuni che ha prodotto, in piena sintonia con il principio di sussidiarietà considerato il cardine del processo devolutivo, un sostanziale passaggio dei poteri.

La nuova organizzazione – secondo il d.lgs. 112 del 31 marzo 1998 – prevede che le funzioni di programmazione delle risorse e di gestione e attuazione degli interventi spettino in via esclusiva alle Regioni le quali sono anche responsabili delle decisioni per quanto attiene la selezione degli interventi ritenuti più idonei, l'individuazione degli obiettivi e la scelta delle tipologie residenziali da incentivare.

Con la l.r. 77/1998, la cui fase di attuazione dovrebbe definitivamente concludersi nei primi mesi del 2004, la Toscana è stata tra le prime regioni italiane a completare tale processo di riordino delle competenze creando i presupposti istituzionali e funzionali per ricondurre la politica della casa a più rigorosi principi di equità sociale, di economicità ed efficienza gestionale dell'azione pubblica.

Allo Stato restano ambiti assai circoscritti ma che potrebbero comunque consentire l'esercizio di funzioni di una qualche rilevanza quale, in particolare, la definizione dei livelli minimi del servizio abitativo per rispondere, tra l'altro, all'esigenza di assicurare condizioni abitative adeguate sull'intero territorio nazionale. In ogni caso, si tratta di ambiti che non possono certamente portare a sovrapposizioni di ruoli essendo del tutto manifesta la volontà del legislatore, peraltro confermata ancora più nettamente dalla legge costituzionale n. 3 del 18 ottobre 2001, di conferire totale autonomia alle Regioni, sia nelle scelte di ordine politico che nell'attività amministrativa.

La legge 21 dell'8 febbraio 2001 segna la fase transitoria appena vissuta. Al di là dei contenuti dei programmi individuati ("20.000 abitazioni in affitto", "Contratti di quartiere II", "Alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000") e delle modalità per renderli operativi, va evidenziato che si tratta dell'ultimo provvedimento che attiva risorse statali a sostegno dell'edilizia residenziale facendo ricorso, dopo l'esaurimento dei proventi ex Gescal che avevano alimentato sino al 1998 il settore, ad appositi stanziamenti previsti nelle leggi finanziarie per gli anni 2000 e 2001.

Seppure dal Governo centrale non sia mai stata esplicitata la decisione di privare il settore delle necessarie risorse, sta di fatto che la richiesta, più volte e unanimemente formulata dalle Regioni, di consentire l'effettivo esercizio della piena potestà legislativa loro trasferita assicurando al settore finanziamenti almeno

pari alla media dei trasferimenti relativi al triennio 1995-97 (6.390 miliardi di vecchie lire) non ha mai trovato risposta.

## **OBIETTIVI**

A fronte di tali rilevanti modificazioni, acquista evidenza la necessità di una approfondita riflessione sull'insieme dei temi e dei possibili percorsi secondo cui procedere alla costruzione di un nuovo e unitario impianto normativo regionale che riconduca l'intera materia dell'edilizia residenziale pubblica entro le coordinate di una politica abitativa capace di rapportarsi, in termini di sviluppo e di valorizzazione, alle specificità economiche, sociali e insediative dei diversi sistemi locali della Toscana.

Si tratta, in altre parole, di fissare i principi, le regole e gli strumenti idonei a garantire che l'edilizia residenziale pubblica, in coerenza con le più generali strategie di governo del territorio ed entro mirati percorsi di "programmazione", si traduca in "fattore" di sviluppo sostenibile dei diversi "territori" della Toscana e "risorsa" per la promozione e il sostegno della coesione sociale, riconducendo ad unitarietà e reciproca coerenza l'azione dei diversi "attori" pubblici e privati.

In tal senso, la Conferenza regionale sulla casa, da svolgersi nell'anno 2004, e i seminari preparatori organizzati in collaborazione con l'IRPET, costituiranno l'occasione per avviare il confronto con tutti i soggetti interessati (dalle amministrazioni pubbliche, al mondo imprenditoriale e sindacale, alle istituzioni culturali e scientifiche) sull'insieme delle questioni e delle prospettive sopra accennate, per tracciare le linee di una nuova e più rigorosa politica sociale della casa che trovi nella piena attuazione della riforma sancita con la l.r. 77/1998 il suo principale fondamento istituzionale e operativo.

All'interno della cornice sopra tracciata, il presente Programma segna l'avvio di una fase di "transizione" ed ha la duplice finalità di accelerare la "chiusura" di tutti gli interventi già avviati e di rendere immediatamente disponibili i finanziamenti non ancora utilizzati per iniziative, anche sperimentali, che possano costituire presupposto e riferimento per la nuova stagione del "dopo-Gescal".

Gli obiettivi prioritari intorno ai quali ruota l'insieme delle azioni previste dal presente Programma trovano esplicitazione nella esigenza di:

- a) praticare percorsi procedurali e attuativi che, nel pieno e autonomo esercizio delle rispettive competenze, impegnino i diversi livelli istituzionali (Regione, Comuni e LODE - Livello Ottimale di Esercizio associato delle funzioni) a sollecitare e a far convergere sul tema della casa l'apporto di idee, di iniziative e di risorse economiche di tutti i soggetti pubblici e privati responsabilmente interessati al miglioramento della qualità della vita nel proprio contesto sociale;
- b) costruire basi e strumenti di informazione atti a supportare le scelte della programmazione regionale e locale nonché l'esercizio da parte dei Comuni delle funzioni tecnico-amministrative e gestionali loro trasferite dalla l.r. 77/1998;
- c) individuare modalità e strumenti idonei a restituire continuità e certezza di finanziamento al settore dell'edilizia residenziale pubblica.

A fronte delle già rilevate condizioni di incertezza che gravano sul futuro dell'edilizia residenziale pubblica a seguito del cessato prelievo ex Gescal, e stante comunque la volontà di concorrere alla individuazione di nuovi canali e nuove modalità di finanziamento che mettano la Regione in grado di poter fondatamente esercitare quella piena potestà legislativa che pure le è stata attribuita, si valuta opportuno procedere alla istituzione di un Fondo unico di rotazione sul quale far convergere, per intanto, le residue giacenze Gescal trasferite dallo Stato a seguito dell'accordo di programma (ex edilizia agevolata) di cui all'articolo 63 del d.lgs. 112/1998, stipulato nel gennaio 2001. Si tratta di risorse libere da ogni impegno complessivamente ammontanti, entro l'anno 2005, a circa 270 milioni di euro.

A tal fine, la Giunta regionale provvede a verificare la fattibilità tecnico-giuridica, finanziaria, organizzativa e gestionale di un Fondo unico di rotazione da alimentarsi con risorse pubbliche e private di diversa provenienza destinate al settore, e ad elaborare entro l'anno 2004 una proposta di legge istitutiva.

**INTERVENTI, STRUMENTI e PROCEDURE DI ATTUAZIONE**

Quadro di sintesi degli interventi ricompresi nel Programma e relative disponibilità

<i>Le azioni previste</i>	Nuove disponibilità finanziarie (euro)	Interventi localizzati nell'anno 2003 (euro)
<b>A. Realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione</b>	<b>50.334.000</b>	
<b>B. Ottimizzazione dell'utilizzo dei proventi derivanti dalla cessione e dalla gestione del patrimonio E.R.P.</b>	(da accertare)	
<b>C. Sperimentazione di modalità innovative di intervento</b>	<b>20.000.000</b>	
1. <i>Partecipazione dell'utenza nella manutenzione del patrimonio E.R.P.</i>	5.000.000	
2. <i>Misure atte a promuovere e sperimentare forme auto-organizzate di reperimento e recupero di abitazioni da assegnare in locazione a canone controllato</i>	15.000.000	
3. <i>Incremento del patrimonio ERP tramite acquisizione di "nude proprietà"</i>	(da accertare)	
<b>D. Consolidamento e chiusura di pregressi programmi regionali</b>		
1. <i>Ex edilizia sovvenzionata</i>		<b>148.018.822</b>
1. <i>Ex edilizia agevolata - Accantonamento per maggiore spesa</i>	<b>15.000.000</b>	
<b>E. Completamento dell'iter procedurale per l'attuazione dei "Programmi integrati" e del Programma "20.000 abitazioni in affitto"</b>		<b>74.668.086</b>
a) <i>"Programmi integrati"</i>		34.386.733
b) <i>Programmi "20.000 abitazioni in affitto"</i>	<i>più 7.000.000 stimati da accertare</i>	40.281.353
<b>F. Fondo di riserva</b>	<b>5.000.000</b>	
<b>G. Strumenti conoscitivi e finanziari per l'impostazione e l'avvio della fase <i>post</i> Gescal</b>	<b>700.000</b>	
	<b>91.034.000</b>	<b>222.686.908</b>

## - INTERVENTI DI INIZIATIVA REGIONALE

### **A. Realizzazione di interventi finalizzati all'incremento e alla diversificazione dell'offerta di abitazioni in locazione.**

Finalità - Al fine di fornire risposte concrete alle tante e sempre più numerose categorie sociali che, soprattutto nelle grandi aree urbane e metropolitane, si trovano strette tra l'insostenibilità dei prezzi e delle connotazioni tipiche del mercato privato delle abitazioni e una condizione reddituale che oggettivamente ne preclude l'accesso sia alle ordinarie agevolazioni per l'acquisto della prima casa che alle già carenti disponibilità del patrimonio ex edilizia sovvenzionata riservato ai ceti meno abbienti, una quota rilevante delle disponibilità finanziarie messe a disposizione con il presente Programma, per un ammontare complessivo di euro 50.334.000, è riservata alla realizzazione di interventi finalizzati ad incrementare e diversificare l'offerta pubblica di abitazioni.

La caratterizzazione dell'iniziativa regionale, da assumersi a riferimento costante per i programmi a seguire, è data dal rapporto tra la finalità sociale dell'iniziativa, condizione peculiare di un intervento sorretto da finanziamenti pubblici, e l'obiettivo di contribuire a promuovere processi di recupero e rivitalizzazione di ambiti o porzioni urbane significative.

Con questo presupposto l'iniziativa regionale si sostanzia:

- per quanto riguarda la tipologia dell'intervento, nel privilegiare la realizzazione e il recupero di alloggi da offrire in locazione a canone controllato;
- per quanto riguarda il contesto insediativo, nel promuovere e sostenere l'attuazione di programmi integrati dei quali dovrà costituire una componente da affiancare ad altre destinazioni funzionali (residenziali e non) ed ad altre risorse (sia pubbliche che private) proprie di tali programmi.

In coerenza con le modalità, i compiti istituzionali e i criteri di seguito indicati, la Giunta regionale provvede a ripartire i finanziamenti e ad adottare i provvedimenti necessari per l'individuazione e l'attuazione dei Programmi integrati.

Criteri per il dimensionamento dei finanziamenti - La determinazione delle quote finanziarie avviene con riferimento ai Livelli Ottimali di Esercizio associato delle funzioni di cui alla l.r. 77/1998 (di seguito per brevità LODE) sulla base dei fabbisogni abitativi preventivamente stimati dalla Regione.

La stima dei fabbisogni viene effettuata tenendo conto, in particolare, dei seguenti elementi:

- incidenza sul totale regionale della popolazione residente nei comuni caratterizzati da "alta tensione abitativa" come individuati dal Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (CIPE) ai sensi dell'articolo 13 del decreto legge 23 gennaio 1982, n.9, convertito nella legge 25 marzo 1982, n.94 (riferimento ai risultati definitivi del censimento ISTAT 2001);
- incidenza sul numero complessivo delle famiglie residenti (censimento ISTAT 2001) del numero dei soggetti risultati in possesso dei requisiti previsti per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e per la concessione dei benefici di cui all'articolo 11 della l. 431/1998 (riferimento alle graduatorie comunali vigenti);
- rapporto, misurato sul valore medio regionale, tra il numero di "addetti" e il numero di "attivi" come registrati dai censimenti ISTAT Industria e Popolazione.

Tipologie di intervento e loro dimensionamento - Il concorso finanziario della Regione è finalizzato a:

- il recupero e la nuova costruzione di abitazioni da destinare alla locazione a canone controllato per periodi non inferiori a 25 anni; (per una quota non inferiore al 50 per cento dei finanziamenti complessivamente assegnati);
- la realizzazione di attrezzature e spazi collettivi funzionali alla riqualificazione del tessuto insediativo di riferimento e comunque integrativi delle opere di urbanizzazione secondaria previste dalle normative vigenti (fino al massimo del 40 per cento dei finanziamenti complessivamente assegnati);
- il recupero e la nuova costruzione di abitazioni da cedere/assegnare in proprietà.

Condizioni e criteri per la concessione dei contributi - Nell'ambito di ciascuna proposta di Programma Integrato di Intervento, l'accesso ai finanziamenti regionali è subordinato a:

- la comprovata sussistenza di condizioni tecnico-operative, urbanistiche e amministrative atte ad assicurare l'immediata cantierabilità degli interventi previsti;
- la compresenza di una pluralità di funzioni (residenziali e non), di soggetti e di finanziamenti pubblici e privati;
- la compresenza di abitazioni di diversa dimensione e destinazione (vendita e locazione).

Allo scopo di evitare la dispersione delle risorse ed una scarsa incidenza della componente edilizia all'interno della più complessiva trasformazione urbanistica dell'ambito di riferimento del Programma Integrato di Intervento, la proposta deve avere per oggetto un numero di alloggi fruienti del contributo non inferiore a venti.

Le proposte di programma integrato di intervento riguardanti il recupero edilizio e la riqualificazione di parti significative del tessuto insediativo soggette a degrado e/o a dismissione hanno titolo di priorità.

Viene altresì riconosciuto titolo di priorità alle proposte presentate da più Comuni nelle forme associative considerate dalla l.r. 40/2001, attivate per la predisposizione, l'attuazione e la gestione in forma associata degli interventi.

Requisiti soggettivi e determinazione dei canoni di locazione - Le abitazioni oggetto del contributo regionale sono assegnate a soggetti il cui reddito familiare complessivo non sia superiore a quello della fascia di reddito più elevata prevista dalla delibera CIPE 30 luglio 1991 per l'accesso ai contributi di edilizia agevolata incrementato fino al massimo del 50 per cento (= 38.734,27 euro).

Entro tale limite, in corrispondenza del profilo sociale ed economico delle diverse componenti della domanda di alloggi in locazione ritenute prioritarie, i Comuni appartenenti a ciascun LODE, in accordo tra di loro, stabiliscono le relative fasce di reddito e i parametri per la determinazione del canone di locazione in misura comunque inferiore a quella di cui all'articolo 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431.

Procedure attuative e compiti dei diversi soggetti istituzionali - Al fine di assicurare la massima rispondenza dell'azione regionale alle esigenze abitative dei diversi contesti urbano-territoriali e promuovere il pieno e responsabile coinvolgimento dei livelli istituzionali preposti all'edilizia residenziale pubblica, il percorso procedurale e i compiti a ciascuno attribuiti per la identificazione degli interventi da ammettere al finanziamento sono così sinteticamente tracciati:

prima fase: dimensionamento dei finanziamenti e localizzazione delle proposte di programmi integrati di intervento.

La Regione provvede alla determinazione delle quote finanziarie con riferimento agli ambiti LODE e alla fissazione dei requisiti, dei criteri e dei termini per la predisposizione e l'attuazione delle proposte di programmi integrati di intervento. La Regione procede, quindi, a selezionare tramite procedure concorsuali le proposte di programmi di intervento ammesse ai finanziamenti.

In base all'entità dei finanziamenti disponibili e secondo quanto stabilito dal bando regionale di concorso, i Comuni appartenenti a ciascun LODE, in accordo fra di loro, provvedono:

- a specificare, in relazione ad ambiti territoriali previsti dalla normativa regionale, gli obiettivi di politica abitativa e a dimensionare le proposte di programmi integrati di intervento cui finalizzare l'utilizzo dei finanziamenti assegnati, privilegiando quelle ricadenti in tessuti urbani comprensivi di edilizia residenziale sovvenzionata (esistente o di prevista nuova localizzazione);
- a definire il profilo sociale ed economico delle diverse componenti della domanda di abitazione in locazione da soddisfare in via prioritaria stabilendo le caratteristiche fisiche dell'offerta e i parametri per la determinazione del relativo canone;
- a trasmettere unitariamente alla Regione le proposte di programmi integrati di intervento verificandone la congruità rispetto alle finalità e ai criteri prestabiliti;

seconda fase: predisposizione dei programmi integrati di intervento

Previa approvazione, da parte della Regione, dell'elenco delle proposte ammesse al finanziamento, i Comuni, predispongono il programma integrato di intervento specificando: gli elementi che ne comprovano la fattibilità tecnica, economica, urbanistica ed amministrativa; il cronoprogramma relativo alla trasformazione dell'ambito entro il quale ricadono gli interventi oggetto del contributo; i soggetti partecipanti e i soggetti attuatori con il relativo impegno finanziario; i dati dimensionali dell'intervento

(tipologie edilizie, numero di alloggi articolato per superficie utile ecc.); l'entità del finanziamento richiesto.

Tra i criteri assunti a riferimento per il dimensionamento degli interventi e l'individuazione dei soggetti partecipanti e dei soggetti attuatori, i Comuni possono prevedere la messa a disposizione, da parte di tali soggetti, di aree per la realizzazione di alloggi di edilizia sovvenzionata o la destinazione di una quota di quelli previsti per l'assegnazione in locazione a canone determinato ai sensi della l.r. 96/1996.

## **B. Razionalizzazione dell'utilizzo dei proventi derivanti dalla cessione e dalla gestione del patrimonio ERP**

Al fine di accelerare e razionalizzare l'utilizzo delle risorse derivanti dalla cessione degli alloggi ERP ai sensi della l. 560/1993, dai residui di gettito da canoni di cui all'articolo 23 della l.r. n. 96/1996 nonché dalla contabilizzazione della Gestione Speciale per le finalità di cui all'articolo 25 della l. 513/1977, tutte destinate all'incremento e alla manutenzione/riqualificazione del patrimonio ERP, la Giunta regionale, sentiti i Comuni nell'ambito di ciascun LODE, propone al Consiglio regionale un apposito provvedimento, da emanarsi entro la vigenza del presente Programma.

Con tale atto di indirizzo si specificano i criteri, le modalità e i termini per l'utilizzazione delle risorse disponibili in conformità con le tipologie e le finalità previste dalle norme vigenti, in relazione ai fabbisogni rilevati nell'ambito del LODE e alla documentata sussistenza di condizioni di immediata fattibilità e cantierabilità degli interventi.

Alla quantificazione delle risorse disponibili provvedono i soggetti gestori ex l.r. n. 77/1998, con le modalità tecnico-operative e nei termini stabiliti dalla Giunta regionale, anche con riferimento all'effettivo stato di attuazione di interventi già in tal senso ricompresi in precedenti provvedimenti regionali.

## **C. Sperimentazione di modalità innovative di intervento**

### 1. Partecipazione dell'utenza nella manutenzione del patrimonio ERP

Al fine di promuovere più alti livelli di partecipazione dell'utenza nella gestione del patrimonio ERP, di elevare gli standard qualitativi degli alloggi nonché di ridurre i tempi di inoccupazione di quelli destinati a nuovi assegnatari (cosiddetti alloggi di risulta), è facoltà dei Comuni, anche mediante accordi nell'ambito dei corrispondenti LODE di appartenenza, stabilire in via sperimentale criteri e modalità tecnico-operative per l'attuazione diretta, da parte dei legittimi assegnatari, di opere di integrazione e riqualificazione dei servizi presenti negli alloggi.

Tali sperimentazioni sono regolamentate dai Comuni interessati e attuate dai soggetti gestori, nel rispetto delle norme tecniche e del sistema dei costi applicabili all'ERP nonché delle più generali norme che disciplinano la sicurezza e la corretta esecuzione dei lavori. Le stesse dovranno concludersi entro l'anno 2005, termine di vigenza del presente Programma.

A cura dei competenti soggetti gestori viene redatta una relazione tecnica sugli esiti della sperimentazione.

Le risorse destinate a sostenere tali sperimentazioni sono complessivamente quantificate in euro 5.000.000. Le somme che, a conclusione del periodo di vigenza del presente Programma, non risultassero utilizzate allo scopo rientrano automaticamente nella disponibilità della Regione Toscana.

### 2. Misure atte a promuovere e sperimentare forme auto-organizzate di reperimento e recupero di abitazioni da assegnare in locazione a canone controllato

Le finalità di tale azione sono molteplici e potrebbero investire ambiti di intervento assai diversi tra loro (ad es. il lavoro e la formazione professionale); tutte, comunque, sono riconducibili alla opportunità di incentivare l'apporto diretto della proprietà edilizia e dell'utenza nella costruzione di una politica della casa effettivamente in grado di "intercettare" la complessità dei reali "progetti di vita" e delle

“aspettative” che compongono le cosiddette “nuove domande emergenti”. Una definizione, questa, troppo spesso ridotta a mero dato etnico e/o generazionale (immigrati, giovani, anziani) che spiega, forse, l’insufficienza quantitativa di abitazioni ma poco aggiunge sul piano delle nuove e più selettive connotazioni sociali da dare all’offerta pubblica.

Le misure in tal senso previste si sostanziano nella sperimentazione di forme di intervento finalizzate ad incrementare il numero di abitazioni da destinare alla locazione a canone controllato tramite il ripristino di edifici residenziali e/o il riuso a fini abitativi di manufatti edilizi dismessi, da realizzarsi in concorso con cooperative di auto-recupero.

Le risorse destinate alla concessione di contributi a favore dei proprietari degli alloggi e delle cooperative di auto-recupero sono complessivamente quantificate in euro 15.000.000.

Le modalità e i termini procedurali per la definizione e l’attuazione degli interventi sono disciplinati dalla Giunta regionale, che assume ogni altra iniziativa necessaria a promuovere e sostenere tali sperimentazioni di concerto con le Amministrazioni comunali competenti, in coerenza con i seguenti requisiti e condizioni:

- gli immobili oggetto del contributo siano di piena proprietà (liberi da vincoli o obbligazioni verso terzi) di enti e/o aziende pubblici o di soggetti privati dotati di personalità giuridica senza scopi di lucro e non appartengano al patrimonio ERP secondo la definizione di cui all’articolo 2 della l.r. 96/1996;
- le cooperative di auto-recupero agiscano nella forma della cooperativa a proprietà indivisa, abbiano lo scopo e l’oggetto sociale di ricercare e fornire abitazioni in locazione a canoni accessibili ai propri soci in possesso dei requisiti previsti per l’accesso all’edilizia residenziale pubblica, assumano gli obblighi e le responsabilità propri del “Soggetto attuatore” degli interventi di edilizia agevolata;
- l’ammissibilità delle proposte sia condizionata alla stipula di una apposita convenzione tra la proprietà degli immobili, la cooperativa di auto-recupero e la competente amministrazione comunale.

Alle cooperative di auto-recupero sono concessi contributi in conto interessi sui mutui agevolati accesi per il finanziamento dei lavori rimasti a proprio carico secondo i termini contrattuali preventivamente stabiliti con la proprietà; in nessun caso il contributo può riguardare l’acquisizione in proprietà degli immobili;

Ai proprietari degli immobili sono concessi contributi in relazione ai costi convenzionali riconosciuti per la realizzazione dei lavori di recupero primario che restano a loro carico, alle condizioni contrattuali pattuite con la cooperativa (numero abitazioni, periodo e corrispettivo per la concessione in uso degli immobili ecc.), di eventuali altre agevolazioni previste dal Comune o dalle normative fiscali vigenti;

### 3. Incremento del patrimonio ERP tramite acquisizione di “nuda proprietà”

Al fine di contribuire alla promozione di politiche di tutela e sostegno degli anziani (e di particolari categorie sociali a questi assimilabili) e di salvaguardia della funzione residenziale dei centri/insediamenti storici, è facoltà dei Comuni acquisire la “nuda proprietà” di alloggi occupati dai legittimi proprietari da destinare nel medio-lungo periodo, ad estinzione di ogni diritto di usufrutto, alle finalità proprie dell’ERP.

Allo scopo possono essere utilizzate le risorse derivanti dalla gestione e dalla cessione del patrimonio pubblico e da quelle comunque finalizzate allo sviluppo dell’ERP.

Gli obiettivi di tali acquisizioni e tutti gli elementi che ne comprovano la fattibilità tecnica, amministrativa e finanziaria devono essere esplicitati in appositi piani operativi predisposti dai Comuni competenti secondo gli indirizzi emanati in proposito dal Consiglio regionale.

## **D. Consolidamento e chiusura di pregressi programmi regionali**

### 1. Ex edilizia sovvenzionata

L’ambito di riferimento è costituito dagli interventi già dimensionati e localizzati da precedenti programmi regionali (dal piano decennale per la casa di cui alla l. 457/1978 fino al programma regionale ERP 1996-1998 ex deliberazione del Consiglio regionale 20/2000) che, per non essere pervenuti all’effettivo inizio dei lavori alla data del 30 aprile 2003, sono stati ri-localizzati con deliberazione della Giunta regionale n. 960 del 29 settembre 2003, sulla base delle proposte unitarie e condivise formulate

dalle conferenze dei Sindaci di ciascun LODE con riferimento alla documentata e certificata sussistenza delle condizioni di fattibilità e cantierabilità.

Sotto il profilo finanziario, la consistenza degli interventi è la seguente:

LODE	Finanziamenti originariamente assegnati	Finanziamenti ri-localizzati	Somme rientrate nelle disponibilità della programmazione regionale
Arezzo	6.627.174,93	6.501.694,05	125.480,88
Firenze	41.515.186,23	41.515.186,23	0,00
Empolese-Valdelsa	7.365.867,47	7.365.867,47	0,00
Grosseto	9.212.284,96	9.212.284,96	0,00
Livorno	11.270.380,16	11.115.443,09	154.937,07
Lucca	15.169.784,00	15.169.784,00	0,00
Massa e Carrara	15.298.315,28	15.298.315,28	0,00
Pisa	9.161.599,88	9.152.696,17	8.903,71
Pistoia	14.154.724,96	14.154.724,96	0,00
Prato	14.341.223,34	14.341.223,34	0,00
Siena	4.581.666,71	4.191.602,31	390.064,40
<b>Totale regionale</b>	<b>148.698.207,92</b>	<b>148.018.821,86</b>	<b>679.386,06</b>

Con riferimento ai suddetti interventi, entro tre mesi dal termine prestabilito per l'effettivo inizio dei lavori, i Comuni, con le modalità preventivamente concordate dell'ambito di ciascun LODE, comunicano l'effettivo stato di attuazione alla Giunta regionale che, nei successivi tre mesi, provvede ad accertare le somme relative agli interventi eventualmente non pervenuti all'effettivo inizio dei lavori.

In relazione a tali interventi e tutti gli altri già ricompresi nei precedenti programmi regionali sopra specificati i cui lavori, alla data del 30 aprile 2003, risultavano conclusi o comunque in corso di realizzazione, la Giunta regionale provvede ad impartire istruzioni tecnico-operative per l'effettuazione, da parte dei nuovi soggetti gestori ex l.r. 77/1998, degli adempimenti di chiusura e rendicontazione finale nonché ad accertare le eventuali economie.

Le somme derivanti dagli accertamenti di cui sopra, previo accordo tra i Comuni appartenenti a ciascun LODE, possono essere utilizzate per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria del patrimonio ERP ad integrazione delle risorse di cui al precedente punto B. Le risorse che, entro il periodo di vigenza del presente programma, non risultassero a tali finalità utilizzate rientrano definitivamente nelle disponibilità della programmazione regionale.

## 2. *Ex edilizia agevolata*

Si tratta di interventi ricompresi nel Programma regionale di edilizia residenziale 1992-1995 (ex delibera CIPE 16 marzo 1994) dimensionati e localizzati mediante appositi bandi regionali di concorso riservati a cooperative di abitazione, imprese e loro consorzi, per la costruzione di abitazioni da assegnare/cedere in proprietà a soggetti in possesso dei previsti requisiti di legge. Nello specifico:

- a) interventi ex articolo 36 della l. 457/1978 e articolo 6 della l. 179/1992 (Avviso pubblico regionale approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 30 dell'11 gennaio 1999) per i quali vengono di seguito riportati i dati di sintesi relativi alla consistenza finanziaria e allo stato di attuazione registrati alla data del 30 novembre 2003:

Province	Interventi AUTORIZZATI			Interventi ULTIMATI			Interventi pervenuti all'erogazione del contributo provvisorio			Interventi NON pervenuti all'erogazione del contributo provv.	
	N. Int.	N.. All.	Risorse previste	N. Int.	N. All.	Importi erogati	N. Int.	N. All.	Importi erogati	N. Int.	N. Alloggi
Arezzo	15	198	3.736.049	7	81	1.828.231	5	74	1.158.296	3	43
Firenze	58	894	14.553.239	25	327	7.489.858	23	365	5.805.013	10	202
Grosseto	11	210	3.155.035	4	71	1.532.022	7	133	2.516.723	-	6
Livorno	25	348	6.565.717	7	82	2.227.858	14	252	4.456.844	4	14
Lucca	18	252	5.097.946	8	85	1.998.241	6	90	1.726.993	4	77
Massa e C.	15	204	3.220.109	2	24	475.948	7	102	1.852.987	6	78
Pisa	27	318	5.103.111	9	93	2.245.241	14	191	3.225.783	4	34
Pistoia	12	174	3.355.420	10	133	3.413.280	2	32	98.873	-	9
Prato	8	156	2.569.373	-	-	-	8	156	2.982.733	-	-

Siena	18	186	2.724.310	3	48	1.170.014	9	102	1.722.453	6	36
	207	2.940	50.080.309	75	944	22.380.695	95	1.497	25.546.697	37	499

Riserva Forze Armate 5.626.798

Totale risorse previste 55.707.107

- b) interventi ex articolo 4 (particolari categorie sociali) della l. 179/1992 (Avviso pubblico regionale approvato con deliberazione della Giunta regionale n. 472 dell'11 aprile 2000) per i quali vengono di seguito riportati i dati di sintesi relativi alla consistenza finanziaria e allo stato di attuazione registrati alla data del 30.11.2003:

Province	Interventi AUTORIZZATI			Interventi pervenuti all'erogazione del contributo provvisorio			Interventi NON pervenuti all'erogazione del contributo provv.	
	N. Int.	N. All.	Risorse previste	N. Int.	N. All.	Importi erogati	N. Int.	N. Alloggi
Arezzo	10	66	2.338.515	7	48	980.556	3	18
Firenze	27	294	9.109.550	14	174	3.272.265	13	120
Grosseto	8	54	1.974.885	-	-	-	8	54
Livorno	16	120	4.109.642	9	54	1.127.452	7	66
Lucca	9	96	3.191.164	3	36	835.348	6	60
Massa e Carrara	8	60	2.015.637	2	12	220.151	6	48
Pisa	13	102	3.194.298	3	24	445.140	10	78
Pistoia	7	54	2.100.275	2	12	258.877	5	42
Prato	6	42	1.608.121	-	-	-	6	42
Siena	6	48	1.705.298	4	30	694.204	2	18
	110	936	31.347.384	44	390	7.833.992	66	546

Con riferimento agli interventi di cui alla precedente lettera a), per i quali la Giunta regionale ha già provveduto a stabilire il termine di validità delle relative graduatorie, alla maggiore spesa necessaria per il completamento degli interventi autorizzati, complessivamente stimata in euro 15.000.000, si provvede tramite accantonamento di una corrispondente quota delle disponibilità finanziarie determinate con il presente Programma.

Con riferimento agli interventi di cui alla precedente lettera b), la Giunta regionale, provvede a fissare il termine di validità delle relative graduatorie. Eventuali economie (per istanze di abbattimento dei contributi, rinunce o revoche per decorso termine di inizio dei lavori ecc.), da accertarsi entro il periodo di vigenza del presente Programma, rientrano definitivamente nelle disponibilità della programmazione regionale.

#### **E. Completamento dell'iter procedurale per l'attuazione dei "Programmi integrati" e del Programma "20.000 abitazioni in affitto".**

L'ambito di interesse è dato da:

- gli stanziamenti previsti nel Programma regionale di edilizia residenziale 1992-1995 (ex delibera CIPE 16 marzo 1994) per la realizzazione di interventi di edilizia agevolata ricadenti in Programmi integrati ex articolo 16 della l. 179/1992;
- gli interventi proposti dalla Regione nell'ambito del Programma "20.000 abitazioni in affitto" di cui al d.m. 27 dicembre 2001, attuativo dell'articolo 3, comma 1, della l. 21/2001.

Relativamente all'utilizzo dei finanziamenti di cui alla lettera a), ammontanti ad euro 34.386.733, di cui 11.878.508 vincolati alla realizzazione di alloggi da assegnare/concedere in locazione, gli interventi sono stati dimensionati e localizzati mediante l'espletamento di un apposito bando regionale di concorso che, pur nella puntuale applicazione dei criteri e dei termini attuativi fissati dal Programma regionale 1992-1995, è stato impostato sulla base ed in funzione del riordino delle competenze sancito dalla l.r. 77/1998, assumendo in tal senso un carattere decisamente innovativo sia sotto il profilo della centralità del ruolo dei Comuni singoli o associati, che della partecipazione finanziaria dei privati e dell'offerta di abitazioni destinate alla locazione a canone controllato.

Con l'assegnazione delle risorse ai 21 Programmi integrati preliminari risultati ammissibili, nelle misure e per le tipologie di intervento di seguito specificate, si è conclusa la prima fase attuativa prevista dal bando

regionale di concorso. Con la predisposizione dei Programmi definitivi e la successiva sottoscrizione di appositi Accordi di programma, prevista entro la prima metà dell'anno 2004, sarà completato l'iter procedurale e saranno fissati i termini di inizio e ultimazione dei lavori.

LODE	n. P.I.	Investimento complessivo dei P.I.	Totale contributo assegnato	di cui per: alloggi		Urbanizzazioni e ademp.	Disponibilità
				in proprietà	in locazione		
Arezzo	3	14.087.316	2.565.250	1.049.684	601.312	914.255	2.565.250
Firenze	3	124.931.405	6.991.762	5.461.908	341.070	1.188.784	9.992.785
Grosseto	3	101.178.900	2.165.508	861.775	483.742	819.995	2.166.364
Livorno	2	46.340.200	4.313.928	1.935.276	934.363	1.444.292	4.508.101
Lucca	4	86.081.812	3.500.569	1.103.598	1.268.807	1.128.165	3.500.569
Massa e Carrara	1	60.840.212	2.173.520	957.899	486.654	728.967	2.211.067
Pisa	3	34.145.691	3.503.838	1.379.609	726.206	1.398.026	3.504.008
Pistoia	-	-	-	-	-	-	2.303.911
Prato	1	28.820.327	1.762.030	593.974	1.079.954	88.102	1.764.039
Siena	1	28.981.363	1.870.638	671.645	470.112	728.880	1.870.638
	21	525.407.227	28.847.043	14.015.369	6.392.220	8.439.465	34.386.733

Gli elementi quali-quantitativi dei singoli Programmi integrati di intervento, le risorse a ciascuno assegnate e l'ammontare degli investimenti complessivamente attivati sono descritti nella Tabella 1 che segue.

La differenza tra le disponibilità originarie e i contributi effettivamente assegnati è destinata a coprire le spese derivanti dalle ulteriori agevolazioni (anticipazione pari al 30 per cento del costo riconosciuto) per la realizzazione di abitazioni destinate alla locazione permanente, secondo quanto previsto dal Programma regionale di edilizia residenziale 1992-1995;

Previa ricognizione dello stato di attuazione degli interventi, da effettuarsi entro il periodo di vigenza del presente Programma, la Giunta regionale procede all'accertamento delle risorse eventualmente non erogabili (per decorrenza termini o inadempienze) che rientrano definitivamente nelle disponibilità della programmazione regionale.

Con riferimento agli interventi di cui alla lettera b), a fronte del previsto apporto finanziario dello Stato (per una quota dei limiti di impegno quindicennali pari ad euro 40.281.353 da ridursi per effetto dell'attualizzazione secondo i parametri fissati nella convenzione con l'istituto finanziatore) gli interventi risultati ammissibili e in quanto tali inseriti nel Piano Operativo Regionale (POR) comportano richieste di contributo per un importo complessivo di euro 56.115.660.

In coerenza con gli obiettivi primari che informano il presente Programma, al fine di consentire la realizzazione del maggior numero possibile di interventi, le economie derivanti dalla rinegoziazione dei mutui agevolati ai sensi della l. 133/1999 (stimabili in euro 7.000.000) sono destinate ad integrare il previsto finanziamento statale. Le risorse integrative regionali vengono assegnate riconoscendo titolo di priorità agli interventi finalizzati al recupero edilizio e alla riqualificazione urbana e a quelli immediatamente cantierabili.

Nei sessanta giorni successivi all'emanazione dei previsti provvedimenti ministeriali concernenti l'ammissione al finanziamento del POR e il trasferimento delle relative risorse, la Giunta procede alla esatta quantificazione e all'assegnazione della quota integrativa regionale.

Tabella 1 - Descrizione dei Programmi integrati di intervento ammessi al finanziamento

Comuni proponenti	Edilizia residenziale – n. alloggi			Edilizia non residenziale	Opere di urbanizzazione	Contributo assegnato	Investimento complessivo
	Agevolat a proprietà	Agevolat a locazione	Privata				
Arezzo	16	8	11	Commerciale - Direzionale	Attrezz. pubbliche Parco fluviale	919.347,05	5.304.824,32
Bibbiena	12	6	24	Attrezzatura socio - sanitaria	Verde pubblico Parcheggio	811.089,31	4.452.262,32
Foiano della Chiana	9	12	6	Direzionale	Realizzazione piazza	834.813,88	4.330.229,32

Firenze	132	0	109	Commerciale Turistico	Viabilità	4.373.828,69	82.879.543,97
S. Bartolo							
Firenze Gover	50	0	36	Commerciale	- - -	1.313.484,46	34.967.783,48
Vicchio	24	15	16	Commerciale Turistico	Attrezz. pubbliche Verde attrezzato	1.304.449,01	7.084.077,80
Cinigiano	9	6	10	Comm.-Turistica -Artigianale	Parcheggi – verde pubb.- Riquil. spazi pubblici	728.706,50	22.973.507,77
Monte Argentario	7	9	38	Commerciale Direzionale	Verde pubblico Parcheggi	783.718,22	34.029.307,22
Orbetello	14	0	219	Commerciale	Verde pubblico Verde attrezzato	653.082,87	44.176.084,75
Livorno	42	24	42	Commerciale Direzionale	Attrezz. pubbliche Viabilità	2.983.333,03	18.356.339,24
Campiglia Marittima	24	4	159	Commerciale	Attrezz. pubbliche Verde attrezzato	1.330.595,01	27.983.861,20
Castelnuov o Garfagnana	6	12	14	Commerciale	Realizzazione piazza	900.000,00	6.721.324,50
Massarosa	6	6	8	Commerciale	Attrezz. pubbliche Sistem. idrauliche	520.000,00	5.683.548,86
Pietrasanta	11	0	14	Commerciale	Viabilità – Sistem. idrauliche	520.000,00	6.408.841,90
Viareggio	11	26	214	Commerciale Direzionale	Attrezz. pubbliche Verde attrezzato	1.560.569,45	67.268.097,05
Massa	30	18	249	Commerciale Direzionale	Parco fluviale	2.173.519,94	60.840.212,29
Cascina	12	9	21	Commerciale	Attrezz. pubbliche Verde attrezzato	1.370.426,12	11.257.619,18
Montopoli	7	0	54	Commerciale Direzionale	Parcheggi Attrezz. pubbliche	349.033,77	10.149.065,97
San Miniato	16	8	32	Commerciale Direzionale	Parcheggi Attrezz. pubbliche	1.784.377,78	12.739.005,78

Prato	22	40	100	Commerciale Attrezz. pubbliche	- - -	1.762.030,00	28.820.327,00
Colle Val d'Elsa	6	6	9	Commerciale Direz./Turistico	Parcheeggi Attrezz. pubbliche	1.870.638,00	28.981.363,35

#### **F. Fondo di riserva**

Per far fronte alla realizzazione di interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale pubblica conseguenti al verificarsi di pubbliche calamità, è istituito un fondo di riserva mediante accantonamento di una quota delle disponibilità finanziarie pari ad euro 5.000.000

L'utilizzo di tali risorse e il loro eventuale reintegro rispondono ai principi di mutualità e compartecipazione dei diversi soggetti preposti all'edilizia residenziale pubblica.

#### **G. Strumenti conoscitivi e finanziari per l'impostazione e l'avvio della fase post Gescal**

Una somma pari ad euro 700.000 è riservata alla progettazione e alla messa in operatività di strumenti e basi informative funzionali a:

- a) restituire valore informativo alle attività tecnico-amministrative (di Regione, Comuni e soggetti gestori) connesse con la programmazione e l'attuazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica, fornendo le basi di riferimento per un più snello ed efficiente monitoraggio della spesa e per la valutazione dei risultati conseguiti;
- b) garantire la condivisione di informazioni riguardanti il profilo sociale ed economico degli assegnatari degli alloggi ERP (effettivi e in lista di attesa) e dei beneficiari finali delle agevolazioni regionali, come strumento fondamentale per una più mirata valutazione qualitativa dei fabbisogni abitativi e per supportare i Comuni/soggetti gestori negli ordinari procedimenti istruttori connessi con l'accertamento e il controllo dei requisiti;
- c) costruire un "Inventario del patrimonio ERP" come base certa di riferimento per l'identificazione delle priorità secondo cui orientare e ottimizzare gli utilizzi delle risorse destinate alla manutenzione e alla riqualificazione degli immobili oltre che come strumento per la valutazione dei livelli di uniformità ed economicità gestionale del patrimonio.

In tal senso, la Giunta regionale predispose un apposito piano di fattibilità tecnico-organizzativa e funzionale di concerto con le Conferenze dei Sindaci dei LODE e i soggetti gestori.

**- DISPONIBILITÀ FINANZIARIE E ALTRI STRUMENTI NECESSARI PER LA REALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI**

Disponibilità finanziarie

Le risorse finanziarie disponibili per l'attuazione del presente Programma sono complessivamente quantificate in euro 91.034.000 di cui:

- euro 49.302.000, ex delibera CIPE 16 marzo 1994 (edilizia agevolata), già ricompresi nel Programma regionale di edilizia residenziale 1992-1995 per i quali si rende necessario avviare le ordinarie procedure di utilizzo;
- euro 20.295.000, attribuite alla Regione Toscana per effetto dell'Accordo di programma Regione Toscana-Ministero dei Lavori pubblici (ex edilizia sovvenzionata) di cui all'articolo 63 del d.lgs. 112/1998 e libere da impegni (c/c 20128/1208 "Fondo Globale Regioni" aperto presso la Cassa Depositi e Prestiti);
- euro 21.437.000, consistenti nei rientri dal Fondo speciale di rotazione per acquisizione aree e urbanizzazioni (articolo 5 l. 179/1992) e dalla cessione in proprietà del patrimonio realizzato da cooperative a proprietà indivisa (articolo 18 l. 179/1992), trasferite alla Regione Toscana per effetto di analogo Accordo di programma (ex edilizia agevolata) e libere da impegni (Bilancio regionale - Capitoli 41035 e 41054).

Alle suddette disponibilità si sommano:

- le economie derivanti dalla rinegoziazione dei mutui agevolati ai sensi della l. 133/1999 e vincolate dall'articolo 6 della l. 21/2001 al finanziamento di programmi finalizzati ad incrementare l'offerta di alloggi da destinare permanentemente alla locazione, stimabili in circa 7.000.000 di euro;
- le risorse, da quantificarsi con le modalità previste dal presente Programma, derivanti dalla cessione e dalla gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Strumenti amministrativi - I percorsi procedurali e i provvedimenti amministrativi necessari per l'attivazione e l'attuazione del Programma sono diversificati in relazione alla specificità degli interventi previsti e, in quanto tali, ricompresi nella descrizione degli stessi.

Strumenti organizzativi - Si evidenzia in particolare l'organizzazione e lo svolgimento nel corso del 2004 della Conferenza regionale sulla casa (e relativi seminari preparatori) che costituisce un riferimento importante per l'impostazione e l'avvio della fase post-GESCAL.

Strumenti partecipativi - Nelle diverse fasi di attuazione degli interventi di iniziativa regionale, il confronto con i diversi soggetti interessati (Enti locali, categorie economiche e imprenditoriali del settore, organismi sindacali e associazioni rappresentative dell'utenza) è assicurato dai già attivi tavoli di concertazione permanente.

Per quanto riguarda, in particolare, la sperimentazione delle misure innovative di cui agli interventi contraddistinti con la lettera C, si prevede la promozione e l'organizzazione di apposite iniziative di informazione, confronto e raccordo progettuale, in collaborazione con i soggetti pubblici e privati che intendono concorrere alla individuazione di politiche abitative effettivamente aderenti alla specificità dei diversi contesti territoriali della Toscana.

**- SINERGIE CON ALTRI PIANI E PROGRAMMI DI SETTORE**

In particolare, si registrano sinergie e collegamenti con le azioni previste dal PISR - Piano Integrato Sociale 2002-2004 e l'insieme delle misure regionali atte a sostenere e ad agevolare le categorie sociali più svantaggiate nella individuazione di soluzioni alloggiative (contributi ex articolo 11 della l. 431/1998) o nell'acquisto della prima casa (famiglie di nuova costituzione).

## VALUTAZIONI EX ANTE

L'intervento pubblico nel sostegno alle difficoltà abitative dei cittadini, con particolare riferimento alle fasce sociali più deboli, è da sempre fra gli obiettivi prioritari della Regione Toscana e, come tale, trova esplicito riferimento sia nel PRS che nel DPEF.

Il Programma è dimensionato sulle entità finanziarie effettivamente disponibili. Fa eccezione il Programma sperimentale "20.000 abitazioni in affitto" (intervento E, lettera b), che è riferito ad un apposito provvedimento del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti. L'effettiva disponibilità delle relative risorse e, conseguentemente, i tempi di attivazione degli interventi dipendono da fattori esterni alla Regione Toscana.

La sostenibilità insediativa e ambientale dei singoli interventi previsti viene perseguita in relazione sia agli obiettivi generali (priorità per le azioni di recupero e riqualificazione rispetto alla nuova costruzione) che agli strumenti attuativi (nuovo sistema di costi di riferimento dell'ERP, meccanismi premiali per interventi eco-compatibili).

Gli elementi di valutazione ex ante del programma sono contenuti nella descrizione dei singoli interventi. La quantificazione dei risultati attesi (costruzione, recupero e riqualificazione) non può essere specificata in questa fase essendo gli stessi riferiti ad una pluralità di interventi di diversa natura e fonti di finanziamento la cui definizione e messa a punto, da sviluppare prevalentemente in forma partecipata, è parte integrante del programma stesso.

Gli indicatori di risultato degli interventi, precisato che ciascuna azione prevista è di per sé positiva in relazione agli obiettivi generali del programma, riguardano la valutazione degli effetti diretti attraverso parametri quali:

- numero alloggi realizzati o recuperati
- risorse finanziarie spese
- costo medio degli alloggi
- tempi di realizzazione
- progressione dell'avanzamento lavori dei cantieri
- grado di incremento degli aspetti di qualità edilizio-ambientale

La significatività dei suddetti indicatori è da riferire alle singole azioni o linee di intervento ed è correlata alla capacità di spesa ed al progredire della fase realizzativa degli interventi da parte degli operatori risultando pertanto determinata da fattori esterni alla Regione.

La valutazione ex ante comunque si esplicita in questa sede con l'evidenziazione della coerenza con gli atti di programmazione regionale e di "fattibilità" finanziaria, organizzativa ed amministrativa.

## **MONITORAGGIO IN ITINERE E FINALE**

Il programma prevede l'attivazione di uno specifico sistema di monitoraggio delle azioni finalizzato a costruire un sistema unitario di raccolta di informazioni omogenee e comparabili relative alle singole azioni previste mirato a verificare e validare i risultati e realizzare uno strumento operativo di controllo delle attività distribuite sul territorio.

A tale scopo il programma regionale prevede uno specifico intervento per la progettazione e alla messa in operatività di strumenti e basi informative funzionali a:

- a) fornire le basi di riferimento per un più snello ed efficiente monitoraggio della spesa e per la valutazione dei risultati conseguiti;
- b) garantire la condivisione di informazioni riguardanti il profilo sociale ed economico degli assegnatari degli alloggi ERP (effettivi e in lista di attesa) e dei beneficiari finali delle agevolazioni regionali;
- c) costruire un "Inventario del patrimonio ERP" come base certa di riferimento per l'identificazione delle priorità secondo cui orientare e ottimizzare gli utilizzi delle risorse.

Le attività di monitoraggio si pongono anche l'obiettivo di rafforzare l'efficacia esecutiva rilevando tempestivamente ritardi o eventuali diseconomie, verificando che i finanziamenti e le risorse impiegate per la realizzazione dei progetti siano utilizzate secondo le finalità del programma.

Ciò, sia in funzione delle ordinarie attività finalizzate alla verifica sotto il profilo procedurale (fasi e rispetto dei tempi), fisico (realizzazione dei prodotti attesi) e finanziario (controllo dei costi), che per la tempestiva adozione di eventuali azioni correttive.

Avanzamento delle attività - Le fasi di realizzazione degli interventi e la relativa tempistica sono contenute nella descrizione dei singoli interventi previsti.

Avanzamento della spesa: - Annualmente sono rilevati, per ciascuna azione, stanziamenti, impegni e pagamenti.

Prodotti del monitoraggio e della valutazione - Si prevede l'elaborazione di un rapporto annuale contenente:

- un quadro sintetico dello stato di avanzamento amministrativo, fisico e finanziario del progetto;
- la quantificazione degli indicatori individuati e disponibili a quella data;
- una valutazione, in itinere, sulla base degli elementi conoscitivi raccolti, dello stato di attuazione del programma.