3. Le proposte e i programmi per gli anni 2007-2009

- Localizzazione di n. 9 alloggi destinati alla cessione prima casa a prezzo convenzionato nel PEEP Maddalene.

- Localizzazione di n. 15 alloggi circa (mc 4.536) destinati alla cessione prima casa a prezzo convenzionato nel PP 10 Laghetto – Ditta SARMAR.

- Localizzazione di n. 19 alloggi circa (mc 5.684) destinati alla locazione a canone convenzionato nel PP 10 Laghetto – Cooperativa “Amici 91”.

- Localizzazione di n. 50 alloggi circa (mc 14.980) destinati in parte alla cessione prima casa a prezzo convenzionato ed in parte alla locazione a canone convenzionato nel PP 10 Laghetto – Ditta GE.CO.VE..

- Localizzazione di n. 10 alloggi circa (mc 3.182) destinati alla locazione a canone convenzionato nel PP 10 Laghetto – Ditta TECNOEDILE.

- Localizzazione di n. 7 alloggi circa (mc 2.268) destinati alla locazione a canone convenzionato nel PP 10 Laghetto – Ditta EDILVI.

- Localizzazione di n. 15 alloggi circa (mc 4.550) destinati alla cessione prima casa a prezzo convenzionato nel PP 10 Laghetto – Ditta GE.CO.VE..

La situazione abitativa e le esigenze manifestate già descritte nelle pagine precedenti, richiedono di essere gestite attraverso politiche abitative più efficaci e diversificate che perseguano, accanto all’obiettivo fondamentale di garantire il diritto alla casa per i ceti più deboli, quello di un allargamento e raffreddamento dei prezzi del mercato della locazione.

La politica abitativa, per rispondere alle esigenze di chi cerca casa, non può essere esclusivamente incentrata sulla costruzione di nuovi alloggi, certamente non trascurabile, ma deve essere volta alla proposta di un’insieme di iniziative differenziate quali, ad esempio, il recupero abitativo del patrimonio esistente con particolare riguardo a quello sfitto (che a Vicenza risulta anche consistente), incremento di dotazioni patrimoniali pubbliche, l’acquisto della prima casa a prezzi agevolati e, non di secondaria importanza, il sostegno del sistema degli incentivi al canale della locazione concordata-agevolata.

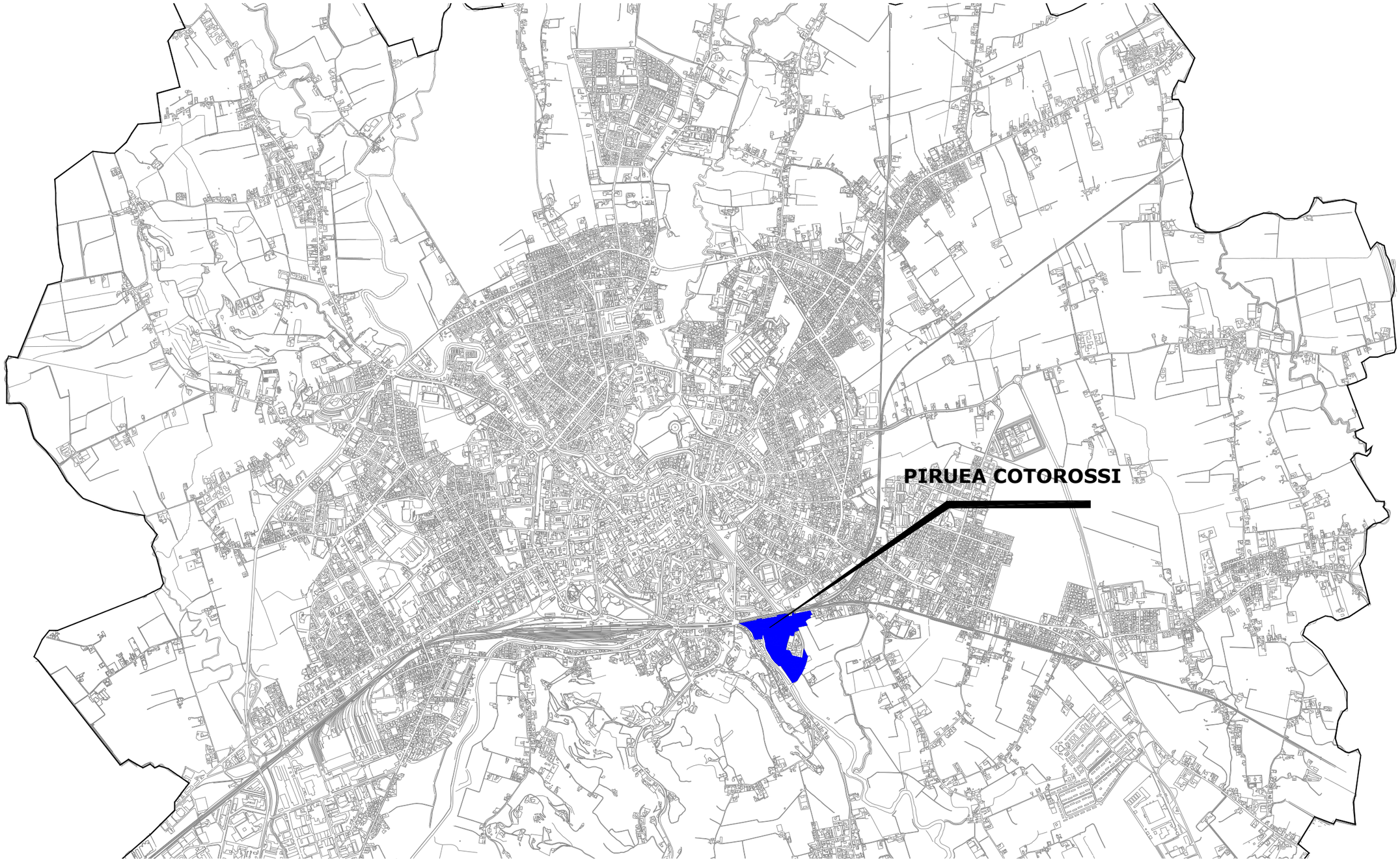
3.1 I nuovi interventi di Edilizia Residenziale Pubblica localizzati in ambito P.I.R.U.E.A. e P.d.L.

Le planimetrie seguenti rappresentano i nuovi interventi di e.r.p. localizzati in ambito P.I.R.U.E.A. e P.d.L., coerentemente agli indirizzi di sviluppo urbanistico adottati dal Dipartimento dello Sviluppo del Territorio.

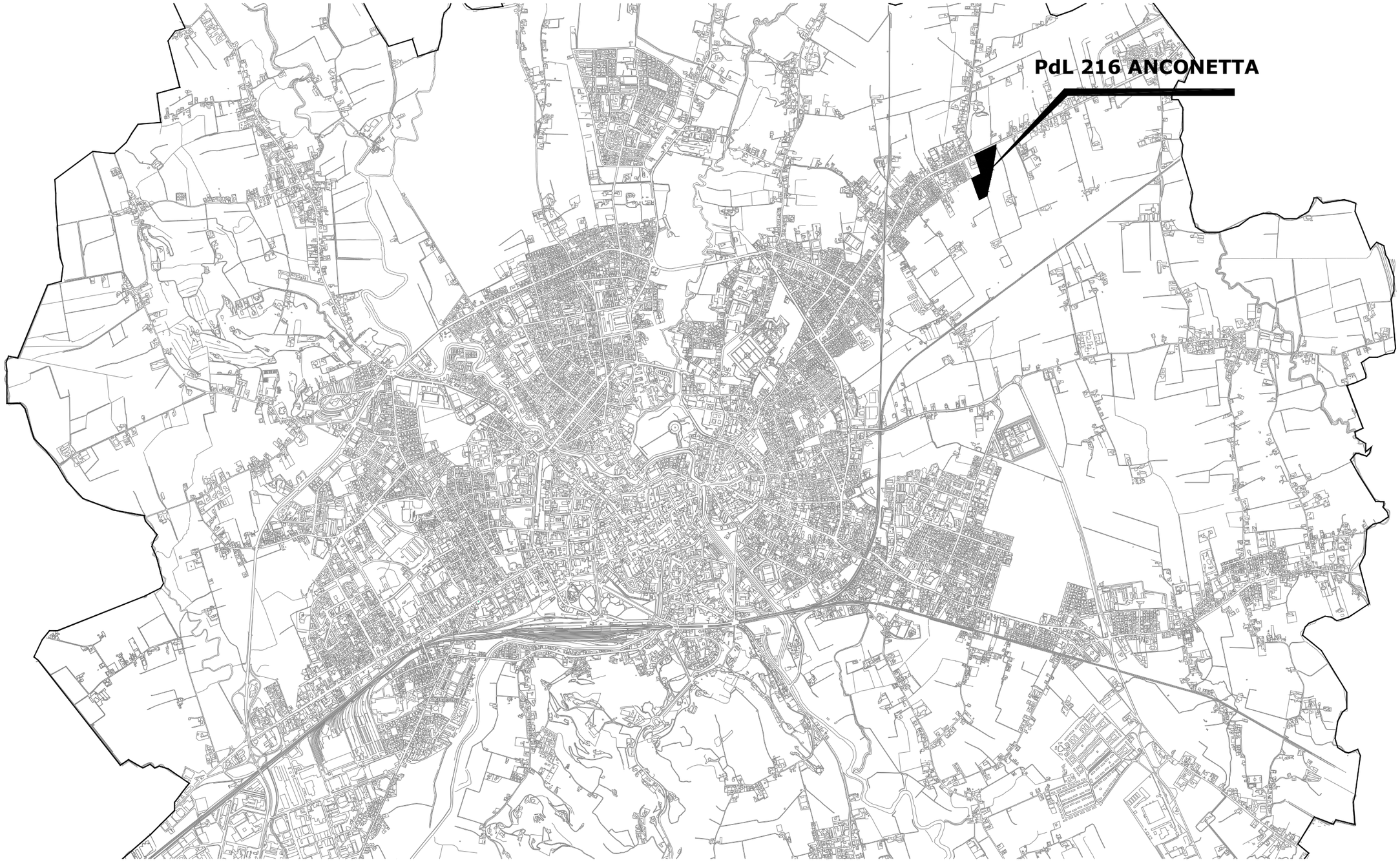
In essa vengono indicati il dimensionamento dei Piani e la quota parte di edilizia destinata all’e.r.p., precisato che i nuovi interventi saranno, per le motivazioni già più volte espresse, prevalentemente destinati alla realizzazione di alloggi da immettere sul mercato della locazione con contratti agevolati ex lege n. 431/98 – art.2 – comma 3.

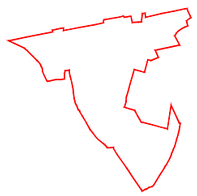
Oltre a quanto sopra esposto, si prevede la realizzazione di circa 28 alloggi di e.r.p., nel PP9 – Zambon Nord; in base ad appositi accordi, il Comune potra’ realizzare parte del predetto intervento o, in alternativa, cedere i diritti edificatori di propria spettanza verso un introito da quantificarsi e da destinare ad altri interventi nel settore abitativo.

Interventi Edilizia Residenziale Pubblica localizzati in ambito P.I.R.U.E.A (approvato dal Consiglio Comunale e, in via definitiva, dalla Regione Veneto).



Interventi Edilizia Residenziale Pubblica localizzati in ambito P.d.L (variante al PRG adottata dal Consiglio Comunale).





P.I.R.U.E.A. **COTOROSSI**

(approvato dal Consiglio Comunale e dalla Regione Veneto)

S. territoriale	99.481 mq
Volumetria ERP	3000 mc
Numero alloggi ERP	10

PDL 216 ANCONETTA

(variante al PRG adottata dal Consiglio Comunale)

S. territoriale	38.485 mq
S.U.	19.243 mq
k	0.3
S.U. a ERP	3.849 mq
Alloggi ERP	38

TOTALE PREVISIONE ALLOGGI ERP: 48

3.2 L'aumento dell'offerta abitativa in locazione

Vale la pena di richiamare alcuni dati di riferimento, gia' esposti nell'introduzione.
Un dato di partenza oggettivo può essere rilevato dalla consistenza del patrimonio immobiliare di proprietà del Comune di Vicenza (gestito dall'A.M.C.P.S.) e del numero degli alloggi di proprietà dell'A.T.E.R. ubicati nel territorio comunale, come riportato nella seguente tabella:

AMCPS	**n. 1.451 alloggi (*)**
ATER	**n. 1.183 alloggi**

(*) dato comprensivo di n. 26 alloggi non ERP utilizzati per le altre finalita' del Settore Servizi Abitativi

Un altro dato significativo è rappresentato dal numero di domande e.r.p. presentate nel periodo 2002/2006:

Anno	2001	2002	2003	2004	2005/2006
n. domande	780	878	985	967	889

A fronte di tale domanda, la risposta del Settore Servizi Abitativi è stata la seguente:

Anno	2001	2002	2003	2004	2005	2006
n. assegnazioni	178	102	107	101	115	145

3.2.1 Gli interventi di manutenzione, recupero e nuova costruzione nell'edilizia residenziale pubblica

Nel triennio 2007-2009 si intende perseguire un programma di interventi per la manutenzione ed il recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, in accordo con gli enti gestori, nei seguenti termini.

AMCPS

L'AMCPS prevede di procedere con recuperi e nuove disponibilita' di alloggi secondo il seguente schema:

	anno 2007	anno 2008	anno 2009	**Totale**
Recupero ordinario di alloggi con reimpiego canoni di locazione	80	80	80	**240**
Recupero straordinario di alloggi non assegnabili perché privi di standards	9	10	9	**28**

ATER

L'ATER prevede di recuperare circa 30 alloggi per ciascun anno di riferimento (2007-2008-2009), per un totale di circa 90 alloggi.
Sono in programma, inoltre, due interventi di nuova costruzione in Via Settembrini ed in zona Pomari con consegna prevista entro l'anno 2009, secondo il seguente prospetto:

	anno 2007	anno 2008	anno 2009	**Totale**
Recupero ordinario di alloggi con reimpiego canoni di locazione	30	30	30	**90**
Alloggi di nuova costruzione	0	0	96	**96**

3.2.2 L'acquisto di alloggi per l'incremento del patrimonio abitativo pubblico

Unitamente ai programmi di recupero, si ritiene di procedere con l'incremento di nuove unità abitative tramite programmi di acquisto o di nuove costruzioni.

L'Amministrazione ritiene di poter procedere con l'acquisto, nell'arco del triennio, di circa 80-100 alloggi, sia nell'ambito delle disponibilità abitative esistenti nel comparto dell'edilizia agevolata-convenzionata, che in quello del comparto privato mediante avviso pubblico di acquisto.

In proposito e' gia' agli atti l'offerta per la vendita al Comune di n. 42 alloggi siti nel PIRUEA Pomari di edilizia agevolata/convenzionata. Il Comune potra' procedere, ad avvenuta approvazione del presente Piano Abitare, all'acquisizione di dette unita' immobiliari mediante l'impiego di risorse finanziarie proprie (ricavi) e finanziamenti pubblici.

Allo scopo si prevede l'accesso alle risorse finanziarie messe a disposizione dalla legge n. 9 del 8.02.2007 "Interventi per la riduzione del disagio abitativo di particolari categorie sociali".

3.2.3 Programmi Integrati con Enti e/o Privati per l'incremento del patrimonio abitativo pubblico

L'avvio di Programmi Edilizi Integrati tra Enti e/o Privati, proprietari di immobili, è mirata alla realizzazione di interventi di più ampi programmi di recupero abitativo, con destinazione anche parziale all'edilizia residenziale pubblica e/o alla locazione agevolata convenzionata.

Sono attualmente allo studio proposte di interventi per complessive n. 30 unità abitative circa, da finanziare, per la parte da destinare ad ERP, con ricavi da alienazioni di beni patrimoniali immobiliari funzionalmente non strategici o da trasformazioni di diritti di superficie in diritti di proprietà nei piani di Zona.

3.2.4 Gli incentivi per favorire la locazione agevolata degli alloggi di proprietà privata (art. 2, comma 3, legge n. 431/98)

La legge n. 431/98, come noto, ha riformato, in modo piuttosto significativo, la importantissima materia delle locazioni abitative. Nel prevedere formule contrattuali di libera determinazione di mercato dei corrispettivi di locazione, ne ha previste altre frutto della negoziazione tra le parti, rappresentanti della proprietà edilizia e degli inquilini. La citata normativa, certamente non prevede punti di arrivo, per la necessità, da parte di tutti i soggetti istituzionalmente coinvolti, di offrire sempre nuovi contributi e proposte, adeguati allo sviluppo di un mercato immobiliare sostenibile da parte dei cittadini con disponibilità economiche medio-basse.
Il primo protocollo d'intesa sottoscritto tra le Associazioni della proprietà edilizia e le Organizzazioni sindacali degli inquilini, circa le caratteristiche giuridico-economiche dei contratti agevolati in Comune di Vicenza, dell'agosto 1999, è stato sostituito con quello siglato tra i medesimi soggetti nel mese di febbraio 2004. Si faceva riferimento per l'appunto ad un percorso, certamente segnato da un periodo di osservazione - sperimentazione, e dalla necessità quindi, di introdurre nuovi elementi atti a consentire il decollo di questo importante segmento del mercato dell'affitto che oggi, grazie all'impegno di tutti, comincia a destare qualche interesse nei confronti della proprietà e degli operatori del settore edilizio.

I segnali di interesse ai contratti agevolati sono incoraggianti, atteso che da febbraio 2004 a dicembre 2006 risultano sottoscritti e depositati circa 480 contratti, contro circa un centinaio in cinque anni (dal 1999 al mese di febbraio 2004). Il Comune certamente non trascurerà l'opportunità del momento, con la volontà di introdurre ulteriori incentivi, oltre a quelli già adottati, per la promozione di tale formula contrattuale.

Non sfugge certamente la funzione calmieratrice del mercato immobiliare svolta dall'offerta dei contratti agevolati come pure, sul fronte della domanda, la soluzione contrattuale più richiesta dal mercato. Si può con certezza affermare che la richiesta di alloggi in locazione ad un prezzo equo, oltre a quella tradizionalmente nota come alloggi di edilizia sociale, è ormai strutturale nell'intero Paese, dal comune di grandi dimensioni a quello con poche migliaia di abitanti. La domanda di alloggi in locazione ad un prezzo equo e accessibile proviene in prevalenza dalle famiglie monocomponenti o da famiglie che dispongono di redditi insufficienti per l'affitto di un'abitazione a canone di libero mercato, categorie sociali alle quali il Comune deve prestare attenzione per contribuire alla soluzione del problema casa.
A tale proposito, certamente positivo risultera' il coinvolgimento dei rappresentanti degli operatori immobiliari attraverso l'istituzione di un tavolo di lavoro presso l'Agenzia Comunale per la Locazione.

Gli incentivi per favorire la locazione agevolata degli alloggi possono essere concessi ai proprietari in forma di contributi nelle seguenti condizioni:

- Contributo di € 1.500,00

L'agevolazione potrà essere assegnata ai proprietari che, a seguito di interventi di ripristino dell'alloggio con lavori edilizi e/o impiantistici, stipulino contratti agevolati per i quali ricorrano tutte le seguenti condizioni:

- gli interventi di ripristino dell'alloggio con lavori edilizi e/o impiantistici, adeguatamente documentati e fatturati, dovranno essere di importo complessivo non inferiore a € 3.250,00;
- i conduttori contraenti dovranno risultare residenti nel Comune, o svolgere attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune stesso;
- i conduttori contraenti non devono essere titolari, unitamente a tutti i componenti il nucleo familiare, di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione su alloggio/i o parti di essi per i quali il 6% del valore catastale complessivo sia superiore al 50% di una pensione minima Inps annua, ubicati in qualsiasi comune del territorio nazionale.

Le suddette condizioni soggettive saranno autocertificate dai conduttori e dovranno sussistere al momento della stipula del contratto di locazione.

Sono, in ogni caso, esclusi i contratti stipulati tra parenti o affini entro il secondo grado, o tra coniugi non separati legalmente.

Il beneficio relativo al contributo di cui al presente punto è cumulabile con l'assoggettamento dell'immobile locato all'aliquota ICI agevolata, così come previsto dalle vigenti disposizioni in materia di imposta comunale sugli immobili.

Le agevolazioni di cui sopra sono previste per i primi 80 (ottanta) contratti stipulati e depositati, previa numerazione progressiva, presso il Settore Servizi Abitativi del Comune, per l'anno 2008. Le agevolazioni riconosciute per l'anno 2009 saranno pari a 100 (cento).

- Riduzione dell'aliquota ICI agevolata mediante rimborso

L'aliquota ICI agevolata, di norma prevista, potrà essere ulteriormente ridotta (in misura da determinarsi annualmente), mediante rimborso della quota così determinata. Detta agevolazione potrà essere riconosciuta ai proprietari che stipulino contratti agevolati con conduttori facenti parte di una lista depositata presso il Comune di Vicenza e riguardante nuclei familiari in possesso dei requisiti per la presentazione di domande ERP.
L'agevolazione in parola e' prevista anche nei casi in cui i contratti di locazione di durata ordinaria (4 anni + 4 anni) vengano trasformati entro i primi 3 anni successivi alla data di stipulazione in contratti agevolati (della durata di 3 anni + 2) indipendentemente dall'appartenenza alle liste di cui sopra.
Il budget iniziale per tale iniziativa per il 2008 e' previsto in € 50.000,00 , e per il 2009 in € 80.000,00.

Relativamente al sistema dei controlli per quanto sopra esposto, si rinvia alle disposizioni di cui alla deliberazione di Giunta Comunale n. 421 del 22 dicembre 2004 (vedasi paragrafo 3.6).

3.2.5 Integrazione fondo ex art. 11 legge n. 431/98

Nell'anno 2007 sono stati integrati i fondi concessi dalla Regione Veneto per il sostegno al pagamento del canone di locazione attraverso uno stanziamento di euro 150.000,00 da ripetersi negli anni 2008 e 2009.
Tale integrazione, nell'anno 2007, ha comportato la partecipazione del Comune all'importo premiale (assegnato per la somma di € 122.779,64) previsto dalla Regione e al finanziamento dei casi sociali individuati dalla procedura regionale.