

San Lazzaro di Savena (22/10/2001)

Le linee del piano casa, con particolare attenzione alla zona Nord del capoluogo e percorso di lavoro per garantirne l'attuazione.

Con la redazione del nuovo piano casa si tratta di ridefinire gli obiettivi relativi alla politica della casa a San Lazzaro e di mettere in campo le azioni coordinate per ottenere il massimo dei risultati possibili, al fine di garantire un'elevata qualità della residenza, a partire da quella con i più elevati contenuti sociali.

Per far ciò è importante conoscere il tipo di domanda, al fine di decidere quali interventi incentivare, attraverso l'utilizzo di risorse pubbliche e private.

La realtà Nazionale e Regionale

Studi recenti predisposti da R S T ricerche, con il patrocinio della regione Emilia Romagna ai quali si farà riferimento in questo documento, rilevano tra l'altro che il patrimonio abitativo nel nostro paese e in particolare in Emilia Romagna è di alta qualità, con circa 120 alloggi ogni 100 famiglie.

Questo fatto non dovrebbero comportare condizioni di sovraffollamento, ma esistano ancora molti problemi per garantire a tutti un alloggio a costi sostenibili in rapporto al proprio reddito.

Le ragioni sono ovviamente di vario tipo, circa il 22% di abitazioni nella Regione sono ad uso secondario, i residenti per nucleo familiare si sono ridotti ulteriormente, con conseguenti esigenze di nuovi alloggi, l'immigrazione per ragioni di lavoro e di studio è in aumento.

Mentre circa il 70% delle famiglie risiede in alloggi in proprietà, molte altre, formati da anziani, donne sole, immigrati, spesso mono reddito, non soltanto non sono in grado di porsi questo obiettivo ma hanno forti difficoltà anche ad accedere al mercato libero dell'affitto, dovuto anche al forte scarto tra domanda e offerta, in quanto le abitazioni primarie per l'affitto sono soltanto il 20% del totale.

Neppure gli alloggi ERP al di sotto del 4% del totale, sono in grado di dare un contributo significativo ad alleviare questo disagio, i nuclei familiari con un reddito netto al di sotto di 25 milioni sono infatti circa 103000 di questi 69000 pari al 21% dei residenti in affitto sono costretti ad affidarsi al mercato, con un'incidenza media dell'affitto sul reddito che tende a superare il 35% in assenza dei contributi del fondo sociale.

Ovviamente in questo quadro esistono anche contraddizioni, i residenti in alloggi ERP con un reddito netto superiore ai 40 milioni, all'anno è il 15% pari a 8000 nuclei familiari

Il mercato della casa a San Lazzaro

Anche a San Lazzaro la realtà, non è molto diversa dalla media Regionale, se rapportiamo i dati regionali a San Lazzaro, integrati a quelli locali a disposizione, si ha la situazione sotto descritta.

Su 12 500 famiglie, circa il 70% ha la casa in proprietà, parte degli alloggi calcolabili nel 10% sono destinati ad un uso diverso dalla residenza primaria, soltanto 430 famiglie il 3,5% abita in alloggi ERP, 64 delle quali hanno un reddito netto superiore a 40 milioni all'anno con la possibilità di accedere abbastanza agevolmente al mercato, mentre i nuclei familiari con un reddito al di sotto di 25 milioni all'anno che non risiedono in alloggi ERP costretti a rivolgersi al mercato dell'affitto, sono circa 600 dato del resto che trova in parte conferma nel Numero di domande ammesse per l'accesso agli alloggi ERP e in quelle per i contributi del fondo sociale.

Le domande sono infatti 340 per l'ERP e 277 per il fondo sociale, se si considera che una parte calcolabile nel 20% ha fatto entrambe le domande circa 500 famiglie, hanno manifestato l'esigenza di un contributo pubblico, avendone i requisiti, pur con diversi livelli di disagio.

Tale situazione potrebbe poi essere aggravata dal fatto, che dati della banca d'Italia stimano nel 7% le famiglie che godono ancora di un regime d'affitto ad equo canone che nei prossimi anni potrebbero essere costrette al libero mercato, con un prevedibile ulteriore aumento di domande per l'accesso al fondo sociale.

San Lazzaro poi è tra i comuni a più alta tensione abitativa della provincia, nonostante il numero rilevante di nuovi alloggi immessi sul mercato infatti, con l'attuazione ormai di gran parte del Piano Regolatore, la domanda resta alta, anche per l'elevata qualità urbana e la sua vicinanza con il comune capoluogo.

La conseguenza di ciò è un costo degli alloggi e degli affitti a libero mercato relativamente elevato che è destinato a restare tale, anche per le caratteristiche del nostro territorio, che non consentono, ulteriori, rilevanti, espansione residenziali, se non in funzione di processi di riqualificazione urbana oppure per realizzare alloggi con elevati contenuti sociali.

Ciò ha anche aspetti positivi, in quanto l'investimento nella casa a San Lazzaro si è dimostrato nel tempo un buon affare.

Per limitare tuttavia un fenomeno negativo che limita l'accesso a San Lazzaro e spinge all'emigrazione di chi ha redditi medio bassi, si tratta di incentivare ulteriormente la realizzazione di alloggi in proprietà, a costi contenuti e di aumentare l'offerta di alloggi in affitto a canone calmierato.

Una politica della casa in funzione della domanda

Ovviamente il tipo di domanda è in funzione della composizione dei nuclei famigliari i quali hanno esigenze diverse in rapporto al reddito, alle aspirazioni, alle condizioni sociali e anagrafiche, pertanto è necessario diversificare gli interventi per garantire un adeguato sviluppo economico sociale anche attraverso politiche abitative che consentano un'elevata qualità urbana.

I giovani

I giovani sono fortemente condizionati dal costo dell'alloggio a formare nuclei famigliari autonomi hanno in genere difficoltà finanziarie che sono destinate a ridursi nel tempo, hanno anche l'obiettivo prevalente della casa in proprietà, scelta favorita fin ora anche dai relativamente bassi tassi d'interesse.

Per rispondere a quest'esigenza si tratta pertanto di favorire anche l'accesso graduale alla proprietà, attraverso forme di sostegno all'indebitamento, con buoni casa e la realizzazione di alloggi in affitto, con la forma della proprietà differita.

Gli anziani e i disabili

A livello Regionale sono il 38% i nuclei famigliari di soli anziani che vivono in alloggi in affitto, molti di essi hanno bisogno di abitazioni confortevoli, in un contesto sociale relativamente protetto, con una buona qualità dei servizi, viceversa spesso abitano in case inadeguate dal punto di vista strutturale e con barriere architettoniche, anche molti residenti in case in proprietà sono interessati ad appartamenti di dimensioni più ridotte ma più confortevoli, magari vicine ai figli.

Si tratta pertanto, di favorire la riqualificazione e la riconversione del patrimonio immobiliare esistente e di costruire nuovi alloggi a costi contenuti con servizi per anziani e disabili, utilizzano per queste finalità anche parte di contributi pubblici, a disposizione.

L'immigrazione

Il crescente numero di immigrati, in particolare extracomunitari, molti dei quali, non sono in grado di accedere al mercato libero della casa, per il reddito, ma anche per le diffidenze che incontrano, provoca disagio e gravi problemi allo sviluppo economico e sociale del territorio, per le difficoltà delle aziende a reperire i lavoratori necessari al nostro tessuto produttivo.

Per ovviare a questi problemi, sono necessari nuovi alloggi a basso costo, ma è importante anche istituire l'agenzia per l'affitto, al fine di favorire l'incontro tra domanda e offerta, stimolando anche un impegno delle imprese.

Le varie forme d'intervento per l'accesso alla casa a costi contenuti.

Fermo restando l'esigenza di utilizzare la maggior parte delle risorse pubbliche per favorire l'accesso alla casa, in affitto è in godimento a proprietà indivisa, per i ceti meno abbienti, occorre favorire anche l'accesso alla casa in proprietà in quanto resta pur sempre la principale aspirazione, ma vediamo di seguito le forme d'intervento da favorire.

Il canone contrattato

Il canone contrattato introdotto con la legge 431 del 98, che attraverso detrazioni fiscali ai proprietari degli alloggi consente di ridurre il costo rispetto al mercato del 15-20 % , pur positivo non ha garantito, per ora, un aumento significativo dell'offerta.

Nonostante le ulteriori detrazioni di duecento cinquanta mila lire sull' ICI, applicate dal comune sono state soltanto 17 le richieste di detrazione, quantità irrilevante, forse anche per la scarsa conoscenza dell'esistenza del contributo.

I proprietari d' alloggi attraverso le loro associazioni chiedono tuttavia l'abolizione totale dell' ICI per chi affitta, questa può essere un'ulteriore contributo a calmierare il mercato.

Se questi contratti aumentassero in modo rilevante come è auspicabile si tratterebbe di valutare tuttavia , l'opportunità di mantenere generalizzata l'agevolazione, in quanto attraverso questa forma si concede un contributo indiretto anche a chi è in affitto con redditi alti, quando non esistono risorse sufficienti per il fondo sociale.

L'ERP e Il fondo sociale per l'affitto

La forma più incisiva e flessibile d'intervento, per chi non riesce ad entrare negli alloggi ERP e neppure ad accedere al mercato, è indubbiamente il contributo derivante dal fondo sociale per l'affitto, la sofferenza maggiore, calcolabile in circa 500-600 famiglie è tuttavia molto elevata per incidere in modo significativo soltanto con risorse pubbliche, le risorse infatti sono già insufficienti, per rispondere alle 270 domande di quest'anno, occorre comunque mantenere e possibilmente aumentare questa forma d'intervento.

La costruzione d' alloggi da affittare oppure da assegnare in godimento a proprietà indivisa a canone calmierato

Per ottenere risultati in grado di ridurre il disagio in modo significativo occorre tuttavia costruire alloggi da assegnare ad affitto permanente a canone calmierato attraverso l'edilizia pubblica ma anche attraverso l'assegnazione in godimento a proprietà indivisa. Questa è una forma d'intervento che consente anche a molti di coloro che hanno avuto accesso alle graduatorie ERP senza prospettive d'assegnazione, di avere la casa a costi contenuti, in quanto, anche il prestito infruttifero da soci, di solito al disotto di 50 milioni non costringe ad esposizioni finanziarie elevate, come è necessarie per l'acquisto, mentre l'affitto calcolato in funzione del costo dell'alloggio tenuto conto del contributo pubblico, in media al disotto di settecento mila lire , le convenzioni che faremo dovranno prevedere pertanto anche l'impegno ad assegnare gli alloggi con priorità a coloro che sono nelle graduatorie ERP e a chi ha i requisiti per accedere al fondo sociale.

La casa in proprietà a prezzo convenzionato.

L'accesso alla casa in proprietà attraverso l'edilizia convenzionata è la parte prevalente della domanda, in particolare delle giovani copie, tale aspirazione andrà favorita soprattutto con l'attuazione del PEEP, mettendo a disposizione degli attuatori i terreni a metà del prezzo di mercato, senza rinunciare ad ottenere anche una parte di alloggi in affitto a proprietà indivisa oppure a proprietà differita .

Per favorire l'acquisto si utilizzeranno anche una parte di risorse per attuare il PRU per concedere buoni casa . La possibilità d'assegnare alle cooperative d'abitazione e alle imprese di costruzione aree a costi contenuti può consentire inoltre di realizzare alloggi al disotto di tre milioni di lire al mq di superficie complessiva, anche senza contributi pubblici.

La casa, all'interno del PRU dell'area nord

IL programma di riqualificazione urbana dell'area nord è parte rilevante del piano casa, L'obiettivo di dare una risposta ad una domanda diversificata di residenza in grado di ottenere risultati in termini di riqualificazione urbana e di realizzare anche una parte d' alloggi con forti finalità sociali è tuttavia di grande complessità in quanto gli stessi obiettivi di riqualificazione hanno un costo rilevante.

Del resto anche la residenza sociale per essere qualificata deve essere collocata in un contesto urbano di qualità e va inserita in un ambito ricco di funzioni e di servizi.

Le risorse per ottenere questi risultati, possono essere pertanto soltanto in parte pubbliche la parte prevalente dovrà derivare da valorizzazioni urbanistiche in grado di combinare l'interesse privato con obiettivi d'elevato interesse pubblico.

Le ipotesi d'accordo già definite

Sull'area relativa all' azzonamento n 12 bis destinata a PEEP verrà aumentato l'indice edificabile da 5900 mq di su ad 8700 mq, 3500mq di questi saranno lasciati ad edilizia libera, 1800 verranno convenzionati con l'impegno a realizzare almeno 28 alloggi in affitto permanente a proprietà indivisa, con un contributo del comune pari a metà del costo su 10 alloggi. L'area per realizzare altri 3400 mq di superficie utile residenziale verrà ceduta gratuitamente al comune, per 1500 urbanizzata.

L'area dove è previsto l'impianto di rifiuti tossici e nocivi avrà una destinazione d'uso a residenziale per 3850 mq, ciò consentirà di realizzati 68 appartamenti, 40 dei quali per l'affitto permanente con la forma della proprietà indivisa, con un contributo del comune pari alla metà del costo su 17 alloggi.

Sull'area della provincia azzonamento 13, ampliata, anzi ché gli 8000 mq previsti, per strutture sociali e sanitarie, verranno previsti 12000 mq, con destinazione a residenza, di questi 4000 verranno destinati al PEEP con un area che verrà messa a disposizione del comune ad un costo concordato di £ 443000 al mq di superficie utile , al comune verranno cedute inoltre altre aree per realizzare strutture pubbliche. (centro culturale e sede dell'ASL).

L'Area artigianale trà Via Speranza e Via Caricchi

Nell'area trà Via Speranza e Via Caricchi dove è allo studio la possibilità di trasformare con gradualità la zona industriale ad un uso prevalentemente residenziale La realtà è molto complessa, esistono immobili dismessi, aziende in affitto, molte con esigenze d'espansione che non possono essere soddisfatte nella zona. L'obiettivo pertanto di riqualificare l'area favorendo lo sviluppo delle aziende è corretto. Per attuare il trasferimento mantenendo indici edificabili in grado di garantire una buona qualità urbana occorrerà però favorire anche l'acquisizione di aree a costi contenuti per conciliare la sostenibilità urbana, con le compatibilità economiche.

Ciò può avvenire attraverso una concertazione con proprietari di aree agricole urbanisticamente idonee, sulle quali si realizzerà una trasformazione ad industriale, previo l'impegno a convenzionarne il costo, per trasferire anzitutto le aziende trà via speranza e Via Caricchi, ma anche per risolvere altri problemi di trasferimento d'aziende fuori dal ambito del PRU.

Questa trasformazione potrà avvenire insomma sulla base di un disegno urbano della zona suddivisa per comparti omogenei attuabili anche con gradualità individuando un equilibrio che consenta anche la realizzazione di una parte d'edilizia convenzionata per la casa in proprietà a costi contenuti.

Gli studi fatti considerano praticabile questa trasformazione concedendo un indice edificabile uguale per tutti pari allo 0,18 % sulla superficie territoriale e allo 0'55 % sulla superficie coperta, con un premio dello 0,10 in più per chi realizzerà una parte d' edilizia convenzionata, mettendo a disposizione l'area per il trasferimento delle aziende che ne hanno la necessità a circa 1/3 del prezzo di mercato, su queste basi che configura un indice medio massimo dello 0,47 si è aperto il confronto con gli operatori che hanno chiesto di partecipare alla concertazione, mostrando interesse.

Altre scelte utili all'attuazione del PRG vigente e ad acquisire aree a costi contenuti, per realizzare il piano casa.

Uno dei problemi più rilevanti per attuare il piano casa utilizzando tutte le risorse disponibili , derivanti da convenzioni urbanistiche, dai piani di vendita degli alloggi IACP e dalle risorse pubbliche ottenute all'interno e all'esterno del PRU pari a 6570 milioni è tuttavia quello di disporre di ulteriori terreni a basso costo, in quanto, soltanto una parte del necessario è già di proprietà comunale oppure reperibile all'interno del PRU con il lavoro sopra citato.

Si propone pertanto di reperire ulteriori aree risolvendo anche alcuni problemi d'attuazione del PRG.

Uno dei problemi è quello di superare scelte di piano, tese a risolvere i problemi di riqualificazione urbana esclusivamente all'interno delle aree dove insistono i fabbricati da riqualificare, tipiche dei PRG dei primi anni 90 in quanto ciò non garantisce sempre una buona riqualificazione.

Ciò ha creato anche contenziosi, il più rilevanti tra questi è relativo all' Azzonamento 23 alla Ponticella (il Fornacione) e all'azzonamento 24 (alla Croara) , questi due insediamenti di recupero di contenitori industriali dismessi ubicati in una zona di vincolo ambientale di proprietà della cooperativa d'abitazione Libertas Casa sono stati ridotti complessivamente di 2400 mq in seguito ad un contenzioso con la sovrintendenza.

La cooperativa ora in serie difficoltà finanziarie, chiede al comune di localizzare questa potenzialità edificatoria su un'altra area, in parte di sua proprietà e in parte della proprietà Gandolfi adiacente ad un area destinata al PEEP , Sempre di sua proprietà .

Nell'avanzare questa richiesta la cooperativa dichiara la disponibilità a cedere al comune una parte dell'area per realizzare alloggi pubblici , e ad interrare un tratto d'elettrodotto, vicino ad abitazioni.

La proposta è interessante, in quanto l'area risanata dall'elettrodotto, è idonea , può consentire al comune di realizzare circa 30 alloggi pubblici e di risolvere, anche un contenzioso con la proprietà Gandolfi sulle aree del piano PEEP della Cicogna realizzato negli anni 80 Che il comune deve sanare con oltre 4500 milioni, 3000 milioni dei quali già pagati, la parte restante pari a 1500milioni potrebbe essere risolta consentendo la valorizzazione di parte del suo terreno per realizzare una parte d' alloggi ad edilizia libera fino alla concorrenza di tale valore, altrimenti occorrerà prevedere le risorse in bilancio al massimo per il 2003.

Alcune altre aree industriali da riqualificare, con destinazione d'uso in parte a residenza ad elevati contenuti sociali.

Il problema della riqualificazione di aree industriali ormai collocate in zone inadeguate e in condizione di relativo degrado esiste almeno in altre due realtà con carattere di relativa urgenza.

Si tratta anzitutto della zona industriale della Cicogna a Sud della Via Emilia dove è insediata la **Poligrafici il Borgo** che ha manifestato l'esigenza di localizzare l'attività in una zona che consenta di attivare un programma di sviluppo , pena il decadimento dell'azienda ,con la conseguente messa in pericolo di molti posti di lavoro.

Per far ciò viene chiesta un area per trasferire l'azienda ma anche la valorizzazione dell' area dove insistono gli attuali capannoni. Si tratta di un problema delicato che stiamo valutando anche in rapporto con il sindacato dei lavoratori.

L'altro problema è relativo alla Fabbrica **Maini e Busi** la quale è collocata ai margini del Parco dei Gessi vicina a Mura San Carlo, in un luogo improprio, dove il PRG consente di realizzare altri 6000 mq di s.u raddoppiando l'esistente.

Anche in questo caso l'impresa che ha necessità di uno spazio minore è disponibile a trasferirsi, in cambio della trasformazione residenziale di una parte di potenzialità edificatoria, eventualmente con la realizzazione degli alloggi parte dei quali con un alto contenuto sociale in un area più idonea.

Si tratta di due casi concreti che potrebbero essere risolti con una pianificazione che attraverso procedure di perequazione mettano in piano aree per risolvere problemi di riqualificazione urbana , con un inevitabile premio ai proprietari, giustamente remunerativo, ma non speculativo, al fine di realizzare anche una parte d'edilizia sociale.

IL PEEP (Piano per l'edilizia economica e popolare)

L'altro obiettivo determinante del piano casa è l'attuazione del PEEP con il quale si darà una risposta soprattutto alla domanda d' alloggi in proprietà a costi contenuti assegnando il terreno a metà del prezzo di mercato, agli aventi titolo, attraverso un bando.

Con la completa attuazione del PEEP si realizzeranno circa 374 appartamenti, di questi è ragionevole comunque porsi l'obiettivo di realizzarne almeno il 20% pari a 75 per l'affitto da assegnare a proprietà indivisa, oppure con la forma della proprietà differita.

Per attuare il PEEP entro i primi mesi del 2002 si approverà una variante per reinserire L' azionamento 42 bis che era stato stralciato, in seguito ad un'osservazione della provincia per ragioni formali , relative alla mancata delimitazione dei centri abitati ora effettuata.

Si approverà poi il piano poliennale d'attuazione, e il bando d'assegnazione delle aree, verificando anche possibili modalità d'attuazione in grado di favorire un accordo bonario per l'acquisizione delle aree tese a ridurre rischi di contenzioso con la riassegnazione di parte delle stesse agli attuali proprietari aventi titolo, per realizzare il piano PEEP.

il piano casa e la qualificazione del patrimonio

Con il piano casa si tratta di favorire anche una gestione dinamica degli alloggi a partire da quelli pubblici , con l'obiettivo soprattutto d'agevolare l'incontro tra domanda e offerta.

La nuova legge Regionale sull'intervento pubblico nel settore abitativo, ha creato le condizioni legislative per ottenere una maggiore mobilità nella conduzione degli alloggi pubblici, La legge consente inoltre di vendere parte del patrimonio ERP a condizione che il ricavato sia reinvestito per l'edilizia residenziale pubblica.

Nel considerare le risorse a disposizione per impostare un programma triennale d'interventi è opportuno pertanto considerare anche il valore degli alloggi ERP esistenti con un'adeguata conoscenza del loro stato di conservazione, al fine di valutare se e quando intervenire direttamente con ristrutturazioni profonde oppure se procedere ad eventuali alienazioni , fatto salvo il diritto di prelazione dei conduttori.

Ciò vale per il patrimonio di proprietà comunale , ma anche per quello che verrà trasferito dall'IACP, ora trasformato, per il patrimonio comunale il problema è relativo all'esigenza di una ristrutturazione profonda delle Case Andreatta. .

La ristrutturazione delle Case Andreatta.

Per risolvere questo problema esistono due alternative possibili , una è quella di realizzare 26 alloggi parcheggio per i quali abbiamo ottenuto 2500 milioni, la metà delle risorse necessarie per avviare una rotazione che con ulteriori rilevanti risorse pubbliche consenta poi la ristrutturazione dei due edifici.

L'altra possibilità che appare la preferibile è quella di realizzare i 26 alloggi con le risorse ottenute al di fuori del PRU , gli alloggi da finanziare con le risorse dai piani di vendita IACP trasferendo tutti i residenti che hanno i requisiti di una delle due case.

In seguito si effettuerà una gara vendendo uno dei due edifici, in cambio della ristrutturazione dell'altro, con l'impegno ad assegnare l'alloggio ceduto almeno in parte a prezzo convenzionato, fatto salvo il diritto di prelazione di chi risiede negli alloggi ERP

La vendita di una delle due case Andreatta stimabile in circa 6000 milioni a fronte di un costo di ristrutturazione di circa 4500 milioni ridurrebbe il numero di alloggi ERP disponibili di circa 50

unità in quanto la differenza tra costo di ristrutturazione e il valore dell'edificio venduto può consentire la realizzazione di almeno altri 10 appartamenti di proprietà comunale, oppure di chiedere che parte degli appartamenti ceduti in proprietà a chi vince la gara vengano destinati all'affitto a prezzo calmierato.

Si tratta tuttavia di un sacrificio che appare sostenibile in quanto si riqualificano 64 alloggi ora assolutamente inadeguati, in tempi relativamente certi. Si qualifica la frazione con una maggiore diversificazione dei ceti sociali residenti, si realizzano una parte di alloggi convenzionati, e soprattutto si potranno destinare le risorse pubbliche che sarebbero necessarie chiedere per la ristrutturazione dei due edifici calcolabile in almeno 9000 milioni per realizzare nuovi alloggi.

Gli incentivi economici per favorire l'incontro tra domanda e offerta.

1) Abolizione del ICI per chi affitta a prezzo contrattato, con l'obiettivo che un terzo di contratti venga sottoscritto in questa forma, inglobando le attuali detrazioni, il costo sarebbe di circa 450 milioni, ovviamente se anche questo incentivo si mostrasse inefficace, il costo sarebbe irrilevante, ma il risultato non sarebbe raggiunto.

2) abolizione degli oneri per il frazionamento della prima casa al fine di favorire la trasformazione e la riqualificazione del patrimonio abitativo.

3) riduzione degli oneri per realizzare alloggi con tecnologie di bio edilizia.

Considerazioni conclusive e riepilogo degli obiettivi a breve e medio termine.

Con questo documento si è fatto il possibile per mettere a disposizione della maggioranza di governo del comune una proposta di lavoro che a partire da un'analisi pur sommaria della realtà, si propone di definire obiettivi condivisi che possono ottenere risultati senza precedenti per ridurre la tensione abitativa a San Lazzaro, con l'utilizzo di tutte le risorse possibili agendo su più piani. Di seguito si propone pertanto una sintesi delle modalità di possibili risultati del piano proposto.

Alloggi per l'affitto permanente di proprietà comunale

24 in costruzione alla cicogna pronti nel 2002

25 alla cicogna, costo 5000 milioni con contributo Reginale di 2250 inizio lavori entro 10 mesi
12 a mura San Carlo, con fondi piani di vendita IACP. Possibile inizio lavori entro il 2003

24 nell'azzonamento 12 bis con fondi piani di vendita IACP possibile inizio lavori 2003

16 convenzione fondazione cassa di risparmio area adiacente al PEEP az 53.bis previo variante,

8 da convenzione urbanistica azzonamento 23 area adiacente azzonamento 53 bis, previo variante.

3 da convenzione urbanistica azzonamento 4 via Kennedy inizio lavori 2002

Alloggi con finalità sociali all'interno della prima fase d'attuazione del PRU con l'utilizzo delle risorse pubbliche come sopra delineato, obiettivo di minima.

40 alloggi per l'affitto, a proprietà indivisa, nell'area dove si prevede il superamento dell'impianto di rifiuti tossici e nocivi, con contributo di 17 quote pari a 2154 milioni

28 alloggi per l'affitto a proprietà indivisa nell'azzonamento 12 bis con contributo di 10 quote pari a 1267 milioni

10 buoni casa, per giovani coppie per la casa in proprietà, Pari a 350 milioni

la parte restante delle risorse pari a 591 milioni verrà utilizzata per interrare l'elettrodotto.

Alloggi all'interno del PEEP obiettivo minimo

75 alloggi per l'affitto permanente oppure a proprietà indivisa, da realizzare da parte degli assegnatari delle aree.

50 alloggi pubblici per le forze dell'ordine impegnate nella lotta alla criminalità organizzata.

250 alloggi in proprietà a costo contenuto al disotto di £ 3000000 al mq di superficie complessiva
avvio dei bandi di assegnazione all'inizio del 2002 con l'approvazione di un piano poliennale
d'attuazione che ne consenta la completa attuazione in 5 anni.

Qualificazione del patrimonio ERP

realizzati gli alloggi per vuotare uno delle due case Andreatta, tempo presunto metà 2005 e gara
d'appalto per ristrutturare l'edificio con le risorse della vendita dell'altro.

Intanto, andranno verificati i requisiti dei residenti attuali e la disponibilità di chi pur non superando
i limiti di reddito è interessato ad acquistare alloggi a prezzo convenzionato oppure a proprietà
indivisa.

Incentivi economici per favorire l'incontro tra domanda e offerta

Abolizione dell' ICI per gli affitti a canone contrattato.

Abolizione degli oneri per il frazionamento della prima casa al fine d'adeguare gli alloggi ai
mutamenti dei nuclei famigliari.

Riduzione degli oneri per realizzare alloggi con tecnologie di bio edilizia.

L'assessore alla pianificazione territoriale
Renato Ballotta.