



***"Immigrare e abitare nell'area
vasta modenese"***

**Fondazione MDM
16 gennaio 2012**

Edilizia residenziale pubblica

- In Italia il patrimonio pubblico di case è certamente ridotto percentualmente rispetto ad altri stati europei, il mercato dell'affitto è limitato rispetto alla proprietà della casa che è intorno all'80 % ; le case popolari rappresentano il 4 % delle abitazioni in affitto e sono destinate alla fascia di popolazione che soffre di maggior disagio; nella provincia di Modena esse sono rappresentate da circa 6.500 alloggi , il 90 % degli alloggi assegnati è a famiglie che hanno un reddito inferiore a 17.000 €/annui con canoni proporzionati al reddito.

ACER Modena

I dati significativi della gestione

Dato	2005	2006	2008	2009	2010
Numero fabbricati	695	754	769	768	767
Numero alloggi gestiti	6.393	6.719	6.953	6.956	6.923
Numero persone residenti	14.548	15.111	15.344	15.369	15.400

Edilizia residenziale pubblica

- Chi ottiene la casa popolare può considerarsi un privilegiato, dal momento che il canone di affitto che paga è calcolato ogni anno in base al reddito del nucleo familiare e in genere rappresenta un valore intorno al 10- 12 % del reddito.

Il tema dell'edilizia residenziale pubblica è governato da leggi regionali ,per l'Emilia Romagna è la legge n.24 del 2001; tale normativa ha determinato il passaggio della proprietà degli immobili che erano dei precedenti istituti autonomi (IACP) ai comuni , prevedendo la riorganizzazione degli istituti in Acer con il compito di gestire il patrimonio tramite atti di concessione o convenzione.

- Le ACER comunque hanno mantenuto anche una capacità progettuale e di realizzazione di edifici di nuova costruzione o ristrutturazione per conto degli Enti Locali e gestiscono anche patrimoni in proprietà di ers. Sono Enti pubblici economici che operano nel settore delle costruzioni con le modalità proprie degli enti locali.

Edilizia residenziale pubblica

- Il finanziamento del sistema case popolari (ERP) oggi si basa sulle entrate da canoni e con queste vengono finanziati il costo della gestione ad ACER, il costo della manutenzione ordinaria, di quella straordinaria e con le risorse residue anche alcuni interventi di nuova costruzione.
- Ne consegue che la gestione degli alloggi erp deve essere quanto mai efficiente ed efficace in grado di tenere monitorate le entrate, le morosità e le uscite ; queste ultime finalizzate a mantenere in buono stato il patrimonio sono utilizzate per interventi di buona qualità che devono durare nel tempo e in caso di nuove costruzioni, perseguendo ottime prestazioni in campo energetico.

Edilizia residenziale pubblica

- Chi ottiene la casa popolare deve averne cura e pagare un canone equo in riferimento alle proprie risorse; ma la casa popolare deve essere un aiuto nel momento del bisogno e non una assegnazione a vita; il sistema si regge oggi sui valori di canone applicati in base ai criteri regionali
- Gli attuali limiti di reddito per la permanenza sono un po' alti e in alcune situazioni possono limitare il turn over , tuttavia consentono entrate che compensano i molti canoni sociali minimi a 36 € mese
- il canone medio del 2010 è stato di 143 €/mese.
- entrate pubbliche a sostegno dell'ERP = fondi dalla Regione con la delibera n.344 del 2010 (e in parte dallo Stato con la Legge 159/2007) per il recupero di alloggi vuoti (in provincia di Modena ha significato risorse per recuperare 245 alloggi)

ACER Modena

**Situazione canoni - nel 2010 il canone medio complessivo
è stato di 143,04 €/mese**

Limite di reddito ISEE	N. Nuclei 2009	% sul totale 2010	Canone medio mensile 2010
Fino a 7.500	3.048	51,18	82,20
Da 7.500 a 17.154	2.375	39,86	187,71
Da 17.154 a 34.308	438	7,35	313,84
> 34.308	9	0,15	451,12
Valore ISEE non presente	86	1,44	163,84

Edilizia residenziale pubblica

- Le Acer si pongono come importanti bracci operativi della pubblica amministrazione per la gestione dell'edilizia pubblica e la cura del patrimonio
- Compiono dei controlli sul corretto pagamento dei canoni in base al reddito percepito
- Effettuano la manutenzione degli alloggi, e curano le relazioni con gli assegnatari/utenti fino a veri e propri interventi di mediazione sociale nelle questioni condominiali.
- Sono oltre 6.000 gli alloggi affidati in gestione ad ACER Modena da parte degli enti locali modenesi di cui 2.500 circa nella sola Modena e gli altri sparsi in 45 comuni.
- Sono circa 15.000 gli utenti che risiedono negli alloggi di erp

Stranieri nella Provincia di Modena - 1

- Nel 1990 erano circa 7.000 gli stranieri per lo più maschi singoli
- Primo intervento del Comune di Modena: deliberati 55 posti letto
- Nella graduatoria per case popolari del 1991 a Modena città sulle prime 168 posizioni l'8,9 % era costituita da nuclei stranieri, mentre essi rappresentavano circa il 2% della popolazione

Stranieri nella provincia di Modena - 2

- Si concentravano nelle aree che offrono lavoro vicino ai comparti produttivi (Modena, Carpi, Sassuolo, Bassa Modenese)
- ➔ I finanziamenti statali e regionali esigui non consentono agli enti locali di dare risposte adeguate.
- ➔ Il tema casa assume rilevante importanza soprattutto per la presenza di famiglie con minori.

Confronto domande per ERP

(dati ricavati per il 2009 da IACP e per il 2009 da fonti SUNIA)

- Nel 1999 presentate 5.040 domande
- Nel 2009 presentate circa 6.000 domande

- Nel 1999 le domande degli stranieri rappresentano il 22%
- Nel 2009 le domande degli stranieri rappresentano il 50%

ACER Modena analisi dell'utenza

– anni 2000

- 2010–

Anziani	27 %
Stranieri	23%

Anziani (> 65 anni)	22,44 %
Stranieri	28,00 %

Presenza degli stranieri nelle case popolari nel 2010 nella Provincia di Modena

Gennaio 2010	Numero	%
Stranieri in Italia	4.235.059	7 %
Stranieri in Provincia	82.596	11.9 %
Numero di persone straniere nelle case popolari in Provincia	4.458	29,01 %
Numero di famiglie straniere nelle case popolari in Provincia	1.049	18 %
Nuove assegnazioni anno 2010 in Provincia	230	100 %
Assegnazioni a famiglie straniere in Provincia	60	26 %

Stranieri presenti in ERP al 31 dicembre 2011

(italiani presenti in erp 85%, stranieri il 15%)

Provincia	Num. famiglie	Num. persone
italiani	5037	9924
comunitari	33	110
Extracomunitari	845	4113
Non definita	7	392
totale	5922	14539

- **2405 Numero famiglie italiane nel capoluogo (87%)**
- **17 nuclei famigliari comunitari nel capoluogo**
- **342 nuclei famigliari extracomunitari nel capoluogo**

Percentuale stranieri nell' ERP

Anno	1999	2005	2006	2007	2008	2009	2010
utenti stranieri ACER Mo	4,3	21,39	24,06	27,06	28,98	29,01	28,00

Nazionalità maggiormente rappresentate negli alloggi di edilizia residenziale pubblica

Anno 2000

Marocco	516
Tunisia	98
Ghana	77
Turchia	49
Grecia	41
Yugoslavia	41
Albania	37
Germania	37
Francia	30
Pakistan	28
Libia	22
India	20

Anno 2010

Marocco	394
Tunisia	115
Ghana	89
Turchia	31
Albania	50
Nigeria	28
Ex Yugoslavia	27
Pakistan	15
India	11
Ucraina	8
Moldavia	8
Romania	7

La convivenza

- Anziani e famiglie straniere con minori, negli stessi condomini, possono trovare i modi per convivere con serenità . Nella maggior parte delle situazioni ciò avviene naturalmente.
- Dove si manifestano conflittualità, i Comuni ed ACER intervengono con progetti di mediazione sociale/culturale (accompagnamento all'abitare).
- Favorire la reciproca conoscenza, insegnare le regole e sollecitare la tolleranza, sono le azioni principali, articolate in diverse modalità.

La gestione degli alloggi di ERP

(IL TURN OVER NEGLI ERP)

- Il turn over che si viene a determinare annualmente che è di circa 250 alloggi all'anno copre appena il 5-6% delle domande in graduatoria.
- Per verificare che nelle case erp vi siano nuclei con i canoni realmente proporzionati ai redditi dichiarati, ACER Modena ha attivato con l'Agenzia delle Entrate una convenzione che consente di verificare annualmente tutti i redditi delle persone residenti mettendole a confronto con quanto dichiarato annualmente con il modello ISE.
- I controlli fatti in questo modo hanno consentito di recuperare entrate da canoni dovuti a errori e dimenticanze nei modelli presentati, ma non evidenzia, se non in pochi casi, situazioni di supero del reddito massimo tali da richiedere la restituzione dell'alloggio assegnato.
- Il tema di aumentare il turn over si pone dunque alquanto complesso e non può basarsi se non in piccola parte sulla riduzione dei redditi ammessi anche perché le famiglie che dovessero uscire dagli alloggi erp probabilmente non sarebbero in grado di affrontare il mercato libero degli affitti.

La gestione degli alloggi di ERP

- Sarebbe necessario avere maggiori disponibilità di alloggi di ers a canone convenzionato o meglio ad un canone convenzionato che derivi da una revisione dei patti territoriali approvati in anni precedenti l'attuale crisi economica in atto.
- Se anche il pubblico disponesse di un numero adeguato di ers potrebbe favorire l'uscita dall'erp liberando così alloggi per le famiglie indigenti.
- ACER Modena come agenzia casa con il progetto Affitto Casa Garantito per conto dell'Unione Terre d'Argine e del Comune di Castelfranco recepisce sul mercato privato alloggi da assegnare a famiglie della così detta "fascia grigia" a canone convenzionato ridotto percentualmente a fronte di garanzie messe a disposizione dal pubblico in caso di morosità.

La gestione degli alloggi di ERP

- Oltre ai costi di canone l'assegnatario erp sostiene spese di gestione (gas, acqua , elettricità e spese condominiali) e a volte c'è una grande disparità tra chi ha un alloggio relativamente nuovo e chi occupa alloggi in palazzine degli anni '60 e '70 che è noto hanno elevati costi di gestione.
- A tale proposito ACER ha presentato al Comune di Modena un progetto di riqualificazione energetica su alcune palazzine degli anni '70 realizzate in prefabbricato.
- Una proposta sostenibile potrebbe essere, per l'assegnatario che si vede diminuite notevolmente le spese di gestione del proprio alloggio grazie a investimenti pubblici di riqualificazione, quella di contribuire in parte, adeguando il proprio canone di affitto ad un coefficiente che tenga conto della classe energetica dell'alloggio.

Proposta di manovre possibili per recuperare risorse dalle case popolari:

- assegnazioni a scadenza cioè contratti rinnovabili ogni tre anni come avviene ora, ma per un massimo di 3- 4 volte dopo di che l'utente esce o ripresenta una domanda di nuova assegnazione (da studiarne limiti e modalità);
- definire il canone di affitto anche come incidenza percentuale sul reddito ISE o ISEE; o in base alla classe energetica dell'alloggio
- migliorare le possibilità di controllo dei redditi percepiti dal nucleo familiare ;
- rivedere i parametri di calcolo per il canone convenzionato ed eventuali incentivi a valere anche sui privati favorendo l'uscita di nuclei dall'erp
- incentivare le agenzie casa per aumentare gli alloggi a canone convenzionato;

Acer si propone come soggetto pubblico in grado di intervenire direttamente nel settore delle costruzioni e/ o del recupero di immobili - Effettua appalti pubblici con le regole del D.Lgs 163/2006.

Può sviluppare un modello costruttivo caratterizzato da una forte progettualità, in grado di contemperare elevata qualità del costruire e bassi costi, magari ripetibile ed esportabile in diverse zone al fine di ridurre i costi di progettazione.

Gli ultimi due interventi di ACER Modena completati nel 2011 :

- a **Fiorano** un edificio in edilizia tradizionale di qualità, in classe A+ con un costo di sola costruzione effettivo di 950 €/ mq di superficie commerciale
- a **Carpi** ricavato dalla ristrutturazione di fabbricato rurale con vincoli posti dalla Soprintendenza , con un costo di sola costruzione di 1.400 €/ mq
- ACER ha in corso di realizzazione a **Castelnuovo Rangone** un edificio con struttura in legno con 7 alloggi destinati ad utenza anziana con un costo di sola costruzione di circa 1.250 €/mq.
- Complessivamente nel triennio 2012-2014 verranno consegnati circa 100 alloggi.

Esperienza ACER per la progettazione di comparti urbani di erp

- l'esperienza che l'ACER Modena ha maturato in anni di gestione di alloggi di edilizia sociale, seguendo sia le modifiche sociali che le nuove povertà, invecchiamento della popolazione e forte immigrazione hanno determinato negli ultimi anni il quotidiano rapporto con i Servizi Sociali dei Comuni e può essere messa a disposizione per aprire un confronto tra l'urbanistica, l'edilizia e il sociale al fine di individuare le proposte migliori per affrontare il tema casa.
- condividere alcuni principi che stanno alla base delle scelte progettuali realizzate negli anni a stretto contatto con le situazioni di conflitto che si generano nel contesto dell'edilizia pubblica e con le sempre più scarse risorse economiche di Comuni e di inquilini.

I criteri proposti da adottare “sempre” nel campo dell’edilizia sociale sono :
gli edifici “popolari” è bene che siano opportunamente “bilanciati” entro il
“normale” contesto urbanistico per evitare ghettizzazioni

- realizzazione di alloggi ben integrati nel contesto urbanistico, esteticamente piacevoli utilizzando materiali di qualità;
- dimensioni medio-piccole dei fabbricati (da 10 a max 30 appartamenti) per evitare da un lato che manchino soggetti che possono essere punto di riferimento per il condominio, dall’altro che si ingeneri diffidenza per coinquilini praticamente sconosciuti
- cura della qualità con utilizzo di edilizia ecosostenibile (coibentazioni,) nell’impiantistica introducendo impianti di riscaldamento e raffrescamento centralizzati, a pavimento, uso di pannelli solari e fotovoltaici ecc.
- Ricerca del risparmio energetico anche nelle ristrutturazioni con eliminazione ponti termici, uso di cappotti e tecnologie impiantistiche.
- Utilizzo di materiali e soluzioni tecniche che riducano al minimo la previsione di spesa per la manutenzione e la gestione.
- Valutazioni costi benefici, quando si tratta di ristrutturazioni, che portino il Comune a valutare se sia conveniente l’intervento o la sostituzione totale del fabbricato.