

### 3. DIRITTI DI CITTADINANZA E COESIONE SOCIALE

#### 3.3 Valorizzazione e qualificazione del patrimonio edilizio

La Regione promuove: lo sviluppo dell'edilizia sociale, con l'aumento dell'offerta di alloggi pubblici e in locazione, in particolare aiutando i giovani ad emanciparsi con contributi per pagare l'affitto, e con interventi per le fasce sociali più deboli; nuove forme di convivenza (co-housing) e interventi di autorecupero e autocostruzione; la qualità delle politiche di edilizia residenziale sociale in termini di sostenibilità ambientale; l'innovazione, l'efficienza energetica, la riqualificazione e la qualità costruttiva degli edifici con tecniche innovative di edilizia sostenibile; il riuso dei volumi esistenti, riducendo il consumo del suolo.

Il terzo rapporto sulla condizione abitativa in Toscana presentato a luglio 2014 mostra un peggioramento: il mercato immobiliare è infatti ancora in crisi, in particolare per la flessione degli acquisti con accensione di un mutuo ipotecario, e sono diminuiti i permessi rilasciati dai Comuni per nuove costruzioni. Tra il 2012 e il 2013 sono stati assegnati alloggi di edilizia residenziale pubblica solo a 2.300 famiglie rispetto alle 26.000 che hanno presentato richiesta (tasso di soddisfazione della domanda: 8,8%). Tra il 2011 e il 2012 sono cresciute le richieste di sfratto (+3,1%), i provvedimenti emessi (+10%) e le esecuzioni (+1,7%): nel 2012 le richieste di sfratto sono state 13.876, i provvedimenti emessi 5.942 e le esecuzioni 3.023. Nel 2013 i nuovi provvedimenti di sfratto convalidati sono stati 5978 (+0,61% rispetto al 2012).

La Regione conferma le misure per sostenere le famiglie in difficoltà: i contributi per pagare l'affitto, compresa la misura per i giovani, e il rifinanziamento del fondo antisfratti per aiutare gli inquilini morosi incolpevoli. Per favorire l'aumento di alloggi di edilizia sociale a canone sostenibile la legge finanziaria regionale LR 77/2013 ha autorizzato per il 2014 una spesa di 5 mln. per la sottoscrizione di quote di fondi immobiliari chiusi per realizzare alloggi sociali.

- È in corso di attuazione il Piano straordinario per l'edilizia sociale, approvato dal Consiglio a luglio 2009, che prevede misure straordinarie urgenti e sperimentali e stanZIA 143 mln. per realizzare oltre 2.500 nuovi alloggi popolari: dal 2010 sono stati impegnati 73,7 mln. (di cui 1,7 mln. nel 2014).
- È in corso una riforma complessiva delle norme regionali sull'edilizia residenziale pubblica che riguarda: la modifica della governance del sistema ERP, la revisione della disciplina relativa all'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione, l'istituzione, il funzionamento e il coordinamento delle Agenzie sociali per l'alloggio.

In tale ambito a gennaio 2014 è stata approvata la LR 5/2014 che riordina le norme per la vendita di alloggi ERP per evitare la svendita del patrimonio pubblico secondo i seguenti principi: l'alienazione del patrimonio ERP è consentita solo per lo sviluppo del servizio pubblico e la razionalizzazione e economicità della gestione degli immobili; il prezzo di vendita deve essere il più vicino possibile ai valori di mercato delle abitazioni civili; devono essere prevenute speculazioni da parte dei nuovi proprietari con vincoli alla cessione e locazione degli alloggi ceduti e con la previsione di un bonus di uscita dal patrimonio di ERP a titolo di contributo per la sua ricostituzione. Il Consiglio regionale approva il piano regionale di cessione del patrimonio ERP.

AZIONE	ATTIVITÀ REALIZZATE
<b>Linea 1. Sostegno alle politiche abitative</b>	
<b>Azione 3.3.1.1</b> Mantenimento del Fondo regionale per il sostegno alla locazione; sostegno diretto alle famiglie in difficoltà.	Dopo la diminuzione del fondo statale, sono state incrementate le risorse regionali per mantenere l'importo sui livelli del 2010; per il 2013 impegnati 11,6 mln.. Inoltre, in attuazione del Progetto GiovaniSi impegnati 19,7 mln., di cui 10,8 nel 2014; liquidati 10,8 mln. (vedi anche Azione 1.5.1.1.).
<b>Azione 3.3.1.2</b> Contributi, tramite i Comuni, per sanare in tutto o in parte la morosità ed evitare lo sfratto.	Dal 2011 sono stati stanziati 12 mln.: sono stati impegnati 10,6 mln., di cui 3,1 mln. nel 2014. Fino ad oggi i <b>beneficiari</b> del fondo sono stati <b>1.111</b> .
<b>Azione 3.3.1.3</b> Attivazione di un sistema di accreditamento di Agenzie sociali per la casa per svolgere un ruolo di stimolo nei confronti dell'offerta di alloggi in locazione (anche con specifici fondi di garanzia).	<b>Ad agosto 2014 la Giunta ha definito requisiti, criteri e parametri per l'accesso, la permanenza e la gestione dell'alloggio sociale, entro il termine previsto dalla L 80/2014</b> (che destina risorse statali fino a 100 mln. da ripartire tra le Regioni adempienti). <b>A settembre 2014 si sono svolte le consultazioni sulla proposta di legge di iniziativa consiliare di ottobre 2013 per sostenere le agenzie sociali per la casa</b> (di modifica della LR 75/2012); sono stati ascoltati i rappresentanti delle Unioni inquilini, dei sindacati e di ANCI Toscana. È previsto uno stanziamento di 3 mln. su un fondo triennale. La proposta di legge intende sviluppare e coordinare le agenzie per sostenere le fasce deboli della popolazione; il provvedimento dovrebbe essere seguito da un regolamento attuativo per essere rapidamente operativo.
<b>Linea 2. Sviluppo dell'edilizia sociale</b>	
<b>Azione 3.3.2.1</b> Attivazione e gestione di specifici programmi operativi che prevedono la	Sono stati firmati 12 protocolli per realizzare alloggi pubblici da destinare alla locazione a canone sociale per i territori di Pisa, Firenze (firmati 2 protocolli: a giugno 2011 per riqualificazione urbanistica del complesso in

AZIONE	ATTIVITÀ REALIZZATE
<p>realizzazione di nuovi alloggi ERP attraverso interventi di recupero o nuova costruzione.</p>	<p>via Torre Agli con 20 mln., di cui 4,3 mln. impegnati a dicembre 2012 per 18 alloggi volano, inaugurati nel 2013, e 4,7 mln. impegnati a ottobre 2013 per realizzare 85 alloggi; a settembre 2011 per riutilizzare il finanziamento di 2,2 mln. già localizzato sull'immobile ex ospedale Meyer); Prato (previsti 15 mln., vedi sotto), Aulla (9,7 mln.: 5,4 mln. per 48 alloggi, e 4,3 mln., impegnati, per opere di urbanizzazioni primarie e secondarie), Grosseto, Empolese Valdelsa (5 mln. per realizzare 57 alloggi), Livorno, Castellina Marittima, Arezzo e Lucca (firmati 2 protocolli: il primo prevede 12 mln., di cui 4,1 regionali, spesi per acquistare 63 alloggi per locazione a canone sostenibile; il secondo è stato firmato a febbraio 2014 per Lucca, Pietrasanta e Castelnuovo Garfagnana).</p> <p>A settembre 2013 la Giunta ha approvato la proposta di intervento presentata dal Comune di Livorno per ricostruire, dopo la demolizione degli edifici esistenti, 3 edifici per 60 alloggi e per recuperare 28 alloggi. È prevista una spesa di quasi 10 mln..</p> <p>A novembre 2013 la Giunta ha approvato i protocolli d'intesa con i soggetti interessati per predisporre proposte di intervento per aumentare gli alloggi ERP nei Comuni di Siena (previsto un gruppo tecnico per predisporre la specifica proposta), Massa (definizione di un progetto di sostituzione edilizia per realizzare circa 54 alloggi su proprietà comunale da destinare ai residenti in locazione nel fabbricato di Via Carlo Pisacane) e Fivizzano (verifica della possibilità di realizzare nuovi alloggi pubblici).</p> <p>A ottobre 2013 la Giunta ha approvato la proposta di intervento di ERP nel complesso dell'ex carcere delle Murate in Firenze, presentata da Comune di Firenze per realizzare 12 alloggi recuperando una parte dell'ex carcere delle Murate (con i 2,2 mln. le risorse prima destinate ad altro intervento nell'ex Ospedale Meyer; vedi anche sopra).</p> <p><b>Il protocollo firmato a febbraio 2014 per il territorio di Lucca</b> (vedi sopra) prevede la costituzione di un gruppo tecnico per predisporre una proposta di intervento. È prevista la realizzazione di 12 nuovi alloggi a Pietrasanta e di 8 a S. Anna, località Piaggetta, a Lucca. A Castelnuovo Garfagnana è previsto un progetto sperimentale di 12 alloggi housing sociale.</p> <p>A dicembre 2013 la Giunta ha approvato la proposta di intervento del Comune di Grosseto per la demolizione del complesso ERP di via Sforzesca (28 alloggi), e la ricostruzione nella stessa area di almeno 42 alloggi. Per l'intervento sono disponibili 6,6 mln.: 6 mln. per ricostruire gli alloggi ERP ad alta efficienza energetica e 600 mila euro (di cui 300 mila euro già impegnati e liquidati) per la manutenzione e il recupero di alloggi di risulta (per disporre di 24 alloggi volano), allacciamenti e demolizioni.</p> <p><b>A giugno 2014 la Giunta ha approvato la proposta di intervento relativa al LODE Pratese</b> "Programma Housing sociale Prato 2012" che prevede interventi per 15 mln.: la nuova costruzione di 66 alloggi ERP (10 mln.), il recupero di 11 alloggi ERP (1,7 mln.), completamento e acquisizione di 19 alloggi ERP (3,3 mln.).</p> <p>Tutte le proposte di intervento presentate dai Comuni seguono criteri di autosufficienza energetica per i nuovi alloggi e tecniche di riqualificazione energetica per le ristrutturazioni.</p> <p><b>A ottobre 2014 la Giunta ha approvato un protocollo d'intesa</b> tra la Regione Toscana, i Comuni del LODE pistoiese, SPES srl, Fondazione Cassa di Risparmio di Pistoia e Pescia, per la predisposizione di una proposta di intervento <b>per incrementare il patrimonio di edilizia abitativa sociale nel territorio del LODE pistoiese.</b></p> <p>Per potenziare l'offerta di edilizia sociale, a <b>settembre 2014</b> la Giunta ha inoltre approvato le <b>linee guida sulle modalità di acquisto di complessi immobiliari</b> inutilizzati e/o riconvertibili (nuovi o integralmente recuperati, immediatamente utilizzabili; immobili che con limitate opere di riadattamento possono essere destinati in tempi brevi all'edilizia residenziale pubblica; immobili non destinati alla residenza, che con il cambiamento di destinazione d'uso e limitate opere di adattamento/riadattamento possono essere destinati in tempi brevi all'edilizia residenziale pubblica).</p>
Linea 3. Housing sociale	
<p><b>Azione 3.3.3.1</b> Individuare iniziative di "Social Housing" ricorrendo ai fondi immobiliari ed alle</p>	<p><b>Ad aprile 2014</b>, in attuazione della LR 77/2013, finanziaria regionale per il 2014, <b>è stata avviata la procedura</b> ad evidenza pubblica <b>per l'individuazione di un fondo immobiliare chiuso</b> (per sottoscriverne le</p>

AZIONE	ATTIVITÀ REALIZZATE
risorse del sistema integrato dei fondi, per rispondere alla domanda di alloggi (soprattutto in locazione).	quote) costituito per realizzare alloggi sociali (social housing) per un valore di 5 mln.. L'Avviso per la presentazione della manifestazione di interesse è stato pubblicato a marzo; il termine per la presentazione è scaduto il 16/05/2014. A giugno 2014 è stato preso atto della manifestazione d'interesse ed è stata approvata la lettera di invito alla procedura per l'individuazione del fondo; a luglio 2014 è stata costituita la commissione di valutazione dell'offerta pervenuta. <b>A ottobre 2014 la Giunta ha approvato la sottoscrizione di quote del fondo comune di investimento immobiliare "Fondo Housing Toscana", di valore nominale di 25 mila euro, per un valore complessivo di 5 mln. (impegnati).</b>
Linea 4. Sviluppo e innovazione nell'edilizia	
<b>Azione 3.3.4.1</b> Accordi con Ordini e Associazioni di Professionisti per valutare le prestazioni energetiche delle abitazioni e gli eventuali interventi di efficientamento energetico e in materia antisismica.	A febbraio 2014 la Giunta ha approvato il protocollo d'intesa tra la Regione e i soggetti interessati (federazioni e ordini di architetti, federazione intercollegiale Regione-periti industriali e collegi di geometri) per promuovere i benefici del risparmio energetico nelle abitazioni. A marzo 2014 è stata presentata l'iniziativa sul risparmio energetico delle abitazioni: sul sito regionale dedicato al risparmio energetico è disponibile una lista di professionisti qualificati per una prima valutazione gratuita della casa. (vedi anche Azione 2.2.1.1.)
<b>Azione 3.3.4.2</b> Sperimentazione di modelli abitativi non convenzionali di "housing sociale". Prosecuzione delle sperimentazioni sulle forme di "cohousing" e degli interventi di autocostruzione e auto recupero.	A luglio 2013 la Regione ha approvato le graduatorie delle proposte ammesse al finanziamento di <b>interventi di cohousing, alloggi temporanei per emergenze abitative, autocostruzione e auto recupero</b> , selezionati in base all'avviso pubblico nell'ambito delle misure straordinarie, urgenti e sperimentali del Piano straordinario per l'edilizia sociale del 2009. Tra il 2013 e il 2014 <b>sono stati assegnati quasi 15 mln. per i 21 progetti</b> selezionati, che sono in fase di progettazione definitiva. In particolare: quasi 7,5 mln. per 6 progetti di cohousing a Incisa Valdarno (FI), Bientina (PI), Capannori (LU), Prato, Livorno, e Vaiano (PO); oltre 8,8 mln. per 4 progetti per alloggi temporanei a Pontassieve (FI), Livorno, Cascina (PI), Firenze e Lamporecchio (PT); oltre 3,6 mln. per 9 progetti di autocostruzione e autorecupero di cui 5 a Firenze e poi a Chiusi della Verna (AR), Santa Maria a Monte (PI), Collesalveti (LI), Arezzo e Terranuova Bracciolini (AR).
<b>Azione 3.3.4.3</b> Riqualificazione del patrimonio abitativo utilizzando tecniche costruttive innovative di edilizia sostenibile, anche adottando filiere corte, con particolare riferimento alle tecnologie del legno.	A febbraio 2014 è nata la "Filiera Legno Edilizia Mediterranea", una rete di aziende toscane (per ora 11) per promuovere e valorizzare l'utilizzo del legno toscano per realizzare edifici ad elevata sostenibilità ambientale.