

**Associazione “Farsi prossimo”**, via Don Biagio Cipriani, n. 2/4 – 63023 Fermo tel.  
0734/229269 - [www.farsiprossimo.org](http://www.farsiprossimo.org)

**Ambito Sociale XIX**, via F. Graziani, 57 – 63023 Fermo – tel. 0734/603174 – 622794  
– 603167, fax 0734/623176 - [www.ambitosociale19.it](http://www.ambitosociale19.it)

**Comune di Fermo** – Settore Servizi Sociali, via Mazzini, 4 – 63023 Fermo – tel.  
0734/284279 – fax 0734 28420x - [www.fermo.net](http://www.fermo.net)  
(URP) Ufficio Relazioni con il Pubblico, Via Mazzini, 4 - 63023  
Fermo

**E.R.A.P.** della Provincia di Fermo - Piazzale Azzolino, 18 - 63023  
Fermo - tel 0734/228600 - [www.erapfermo.it](http://www.erapfermo.it)

**(ASPPI)** Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari -  
via Zeppilli, 62 - tel 0734/217214 - [\\_www.sincasaasppi.it](http://www.sincasaasppi.it)

# “ABITO”

La casa come obiettivo e costume



LA CASA COME TRADIZIONE, INNOVAZIONE  
E OBIETTIVO DI VITA

# Abito

La condizione abitativa di un Comune come Fermo risente delle dinamiche migratorie sia interne (provenienti da altre regioni d'Italia) che esterne (provenienti dall'estero). La richiesta di alloggi, negli ultimi anni, è cresciuta molto e le tradizionali forme di facilitazione all'accesso all'abitazione non hanno potuto far fronte a tutte le esigenze. Il Settore dei Servizi Sociali del Comune di Fermo, come anche diverse associazioni di volontariato del territorio, ricevono spesso richieste di aiuto da parte di chi non riesce a sostenere il costo degli affitti o ha avuto un'ingiunzione di sfratto. Si tratta dunque di un problema che è diventato rilevante negli ultimi anni ed al quale occorre dare delle risposte.

Questo Comune sta progettando iniziative concrete per affrontare adeguatamente il problema, guardando, da un lato, alle possibilità offerte dalle leggi e, dall'altro alle varie soluzioni innovative che vari soggetti hanno individuato e realizzato.

Il progetto "Abito – La casa come obiettivo e costume", attivato per iniziativa dell'Associazione "Farsi prossimo" e di altre associazioni di volontariato del territorio in collaborazione con l'Ambito Sociale XIX ed il patrocinio del Comune di Fermo ha il merito di porre l'attenzione sul tema e di attivare delle risposte immediate come quella dell'orientamento, dell'informazione sulle opportunità che si offrono dai punti di vista legislativo e di mercato. Si tratta di informazioni che alcune fasce deboli della popolazione possono far fatica ad intercettare.

L'iniziativa prevede due seminari e una mostra di fotografia. Il primo seminario sarà un confronto per capire come si può ottenere una casa. Il secondo offrirà l'opportunità di meglio comprendere la diversità del concepire l'abitare tra due luoghi diversi e culture lontane. La mostra fotografica racconterà alcune storie personali legate al modo di vivere la casa. Si tratta di momenti di riflessione su ciò che rappresenta avere una casa; "il sogno di ogni persona".

Il Sindaco di Fermo

**Dr. Saturnino Di Ruscio**

## La casa come obiettivo e costume

comunione col coniuge, di diritti di proprietà, uso, usufrutto, abitazione o nuda proprietà di un'altra abitazione acquistata usufruendo di agevolazioni per prima casa.

Segnaliamo, comunque, che l'**Associazione Sindacale Piccoli Proprietari Immobiliari (ASPP)**, ha prodotto un ottimo **opuscolo in varie lingue** cui sono riportate informazioni molto più dettagliate sulla procedura di acquisto.

## La Sorgente: costruzioni bio-compatibili

Un'altra realtà del nostro territorio è la cooperativa edilizia "La Sorgente" che si occupa di costruzioni bio-compatibili. La società, avvalendosi di tutte le leggi vigenti in materia di edilizia popolare ed economica, con spirito mutualistico e senza finalità di lucro, si propone lo scopo di costruire abitazioni di tipo economico popolare, da assegnare ai soci attraverso la formula dell'autocostruzione e progetti di case ecologiche (case senza bollette!) cioè edifici alimentati da pannelli fotovoltaici ed attraverso la geotermia (calore del sottosuolo), garantiscono il riscaldamento \raffreddamento a 20 gradi centigradi costanti. Di facilitare l'acquisto diretto di una abitazione da parte dei soci, formulando varie forme di finanziamento. La società cooperativa edilizia La Sorgente, attraverso le proprie metodologie di costruzione realizza edifici bio-compatibili, per soci di prima casa, con le seguenti eco-caratteristiche: orientamento ottimale degli edifici; uso del verde per la regolazione del microclima; sistemi solari attivi; murature ad elevata inerzia termica; isolamento acustico; materiali atossici e naturali; raccolta e riutilizzo dell'acqua piovana; controllo impatto sole-aria; sistema di co generazione integrata di riscaldamento. Le opere edilizie prospettate rispettano indicative tecniche di costruzione secondo degli standard europei ben precisi nel rispetto totale dell'ambiente e delle norme di auto generazione del calore (classe AA), pertanto godono di agevolazioni statali e fondi europei che abbattano del 50% il costo della struttura, proponendo un prodotto unico ed innovativo nel segmento dell'edilizia.

Per qualsiasi informazione:

tel. 320\8468636 (dott.sa Davydovych Olena)

347\6460679 (geometra Massimiliano Del Vecchio)

considera la **superficie commerciale**, cioè il 100% di mura perimetrali e interne, il 50% di mura in comune con altri appartamenti, una percentuale specifica per ognuna delle seguenti altre superfici: balconi e terrazze (anche chiusi), patii e porticati, verande, giardino, cantine, soffitte. Elementi che tendono a far **diminuire il prezzo** sono: piano seminterrato, piano terra, piano terra con giardino, piani superiori al 1° senza ascensore, assenza di riscaldamento, impianto elettrico non conforme. Fanno invece **aumentare il prezzo**: piano attico, abitazione con più bagni, riscaldamento autonomo. **Se l'alloggio è affittato** il prezzo andrebbe diminuito del **20% - 30%**.

Ci si informi se esistono **problemi di statica** dell'edificio, se sono stati **adeguati gli impianti**, se il **riscaldamento è centralizzato** e che l'assemblea dei condomini non ne abbia già deliberato la disattivazione e la conseguente installazione di **impianti autonomi**. È rilevante valutare se esiste **l'allaccio a: metano, acqua diretta, rete fognante**. Notare eventuali **crepe diffuse e vistose**. In tal caso chiedere la consulenza di un tecnico. Bagno e cucina devono avere **piastrellature e pavimenti integri**, altrimenti non è facile trovare pezzi uguali per sostituirli. Ciò che è **vecchio** (parquet, impianti, infissi, porte, ecc.) va valutato attentamente stimando i costi di sistemazione. Il venditore deve garantire **l'assenza di vizi** che compromettano l'uso della casa. La denuncia di vizi rilevanti va fatta entro **8 giorni** dalla scoperta e comunque entro **1 anno** dall'acquisto. Ma nei confronti del costruttore, i vizi non rilevabili al momento dell'acquisto devono essere denunciati entro **60 giorni** dalla scoperta. Sulle **strutture portanti** la responsabilità del costruttore dura invece **10 anni**.

Va messo **per iscritto l'atto di compravendita**. Se questa è **"a misura"** (riferita alla superficie reale) e non **"a corpo"** (forfettaria), una delle parti può chiedere la riduzione o l'integrazione del prezzo se si verifica che la superficie commerciale è diversa da quella valutata. Le ricevute per **caparre o anticipi** sono valide se specificano **motivo del versamento ed estremi dell'alloggio**. Pertanto è necessario mettere **per iscritto** anche il preliminare di compravendita (o **compromesso**). Si deve inoltre verificare che l'alloggio descritto sull'atto sia **effettivamente quello visitato**.

**Le spese** per l'atto di compravendita sono **a carico di chi acquista e proporzionali al valore** di vendita. Inoltre l'acquirente paga l'imposta di **registro**, l'imposta **ipotecaria** e **catastale**.

Se si tratta di **prima casa** si può usufruire dei **benefici** previsti: ICI più bassa, Iva per l'acquisto oppure imposta del registro ridotta, imposte ipotecarie e catastali dovute in maniera fissa. Per ottenere tali benefici la casa **non deve essere di lusso** (inferiore ai 160 mq, senza infissi pregiati o intarsiati, né pareti rivestite di stoffa, senza piscina ecc.). Essa dev'essere ubicata nel **comune di residenza** o dove s'intende stabilirsi **entro 18 mesi** dall'acquisto. L'acquirente non deve essere **titolare**, esclusivo o in

L'Associazione di volontariato ONLUS FARSI PROSSIMO di Fermo nasce nella seconda metà negli anni '80 come osservatorio per comprendere le problematiche sociali presenti nella propria area di intervento per poi elaborare e proporre e sperimentare in rete con gli altri enti territoriali iniziative, progetti e modelli operativi innovativi.

Negli anni la nostra piccola associazione si è specializzata realizzando interventi a favore delle fasce sociali deboli, sia italiane che immigrate, ed in primo luogo nei confronti di minori ed adolescenti ; oggi opera soprattutto presso il Ricreatorio San Carlo con l'INFORMAGIOVANI del Comune di Fermo ed i Laboratori di Creatività giovanile. A Sant'Elpidio a Mare è attiva con una fattoria didattica e spazi attrezzati per l'onoterapia (terapia con gli asinelli).

Il nostro essere capofila di altre associazioni per l'iniziativa ABITO rappresenta la logica conseguenza del nostro mandato e della nostra mission volendo operare nelle politiche sociali e soprattutto in quelle a sostegno della famiglia e del suo benessere. È infatti imprescindibile aiutare nella crescita e nella maturazione di giovani cittadinanze, anche multietniche, se non si parte dai luoghi degli affetti e dai luoghi che principalmente e naturalmente accolgono e formano le emozioni di una famiglia: la casa.

Ecco quindi che volentieri presentiamo questo nostro primo segno tangibile del lavoro fatto in questi mesi ricordando però che tutto il Progetto ha un obiettivo a lungo termine e che non consente soste: oltre a fornire indicazioni per affrontare il problema dell'emergenza casa, fornendo strumenti pratici come il presente opuscolo, intendiamo mantenere attivo un processo di reciproca e migliore conoscenza delle "culture dell'abitare" soprattutto utilizzando i prodotti del Progetto lavorando con le scuole, i Centri di aggregazione giovanile, i Comitati di quartiere, i Centri sociali, collaborando sul territorio con tutti gli attori che naturalmente vi operano.

Secondo noi il ruolo del volontariato è infatti quello di supportare e collaborare con gli Enti pubblici, precedere le loro azioni con interventi sperimentali, indicare nuove vie e segnalare le criticità principali; ad altri il compito di tradurre le innovazioni da noi sperimentate e validate in prassi e procedure per costruire città sempre più solidali e autenticamente abitabili.

*Il Presidente dell'Associazione "Farsi Prossimo"*

*Sig. Pierluigi Riccioni*

# Abito

## La casa come obiettivo e costume

È con vivo piacere che ho accolto l'opportunità di aderire a questa iniziativa promossa dall'Associazione "Frasei prossimo" insieme al Comune di Fermo, capofila dell'Ambito Sociale XIX, per accrescere la conoscenza delle opportunità offerte ai cittadini dalla Pubblica Amministrazione nel settore casa.

La casa costituisce da sempre uno dei bisogni primari dell'uomo. In gran parte dei Paesi europei, per cultura e tradizione, il compito di garantire il soddisfacimento di questo bisogno primario è demandato all'intervento della Pubblica Amministrazione.

Nel nostro Paese l'intervento pubblico si esplica prevalentemente attraverso l'azione degli Istituti autonomi per la casa popolari (nelle Marche attualmente denominati ERAP); Enti che, come quello di Fermo, operano sul territorio da circa un secolo.

Il risultato dell'azione degli ERAP è sotto gli occhi di tutti: oltre un terzo dell'edilizia residenziale delle nostre maggiori città.

Questo opuscolo, voluto dal progetto "Abito", vuole essere uno strumento maneggevole che favorisca la diffusione delle informazioni di base che permettono di addentrarsi nel problema casa, orientandosi fra le diverse soluzioni possibili. È infatti sempre necessario coniugare gli strumenti che le leggi mettono a disposizione con la capacità di fruirne.

*Il Direttore dell'E.R.A.P. Fermo  
Ing. Sauro Vitaletti*



della propria casa. Contestualmente, attraverso l'intermediazione di Alisei si opera in modo da favorire anche facilitazioni rispetto all'accesso al credito.

In questo modo il costo della casa viene notevolmente abbattuto, in alcuni casi fino al 50%.

---

### L'acquisto: Suggerimenti

---

Per acquistare una casa occorre seguire accorgimenti volti ad evitare problemi che si potrebbero presentare durante e dopo l'acquisto. Di seguito elenchiamo ciò che serve verificare.

Anzitutto osservare, per quanto riguarda il tipo di alloggio: 1) La certezza che l'edificio sia costruito regolarmente si ha soprattutto se non è recente e ha già cambiato proprietà. Altrimenti è bene controllare **concessione edilizia** e **certificato di abitabilità**; 2) Se la costruzione era inizialmente abusiva accertarsi che il proprietario abbia richiesto a suo tempo il condono edilizio e possieda quindi la **concessione a sanatoria** rilasciata dal Comune; 3) Se l'edificio è nuovo appurare che risulti **accatastato come abitazione**. Serve particolare cautela soprattutto se si tratta di locali al pian terreno o all'ultimo piano; 4) Verificare se ci sono **ipoteche sull'abitazione**, altrimenti chiederne la **cancellazione** (svincolo). Oppure si dovrà **trattenere la cifra pari** all'ipoteca versandola al notaio, disponendo di consegnarla al venditore non appena questi avrà ottemperato allo svincolo; 5) Verificare presso l'amministratore condominiale eventuali **debiti nei confronti del condominio** in cui l'alloggio è situato; 6) Accertarsi che il venditore abbia **la titolarità per vendere**, cioè se è l'unico proprietario, altrimenti bisogna verificare se anche gli altri proprietari vogliono vendere; 7) Controllare la provenienza dell'alloggio. Se il proprietario l'ha **ereditato** o gli è stato **donato**, entro **dieci anni** dalla stipula dell'atto di eredità o donazione, altri eredi potrebbero far valere diritti di cui si sentissero defraudati; 8) Se a vendere è una **società che poi fallisce** entro i due anni dall'acquisto dell'alloggio, il curatore fallimentare potrebbe annullare la compravendita e iscrivere l'acquirente nel registro dei creditori del fallito. È perciò importante verificare lo stato di salute della società. Riguardo a ciò il costruttore è tenuto a rilasciare gratuitamente, per gli alloggi non ancora ultimati, una fideiussione sugli acconti versati dall'acquirente e a sottoscrivere una polizza decennale a garanzia dei rischi dell'immobile. Se però l'alloggio è ultimato tale obbligo non sussiste.

È bene informarsi sui **valori medi dei prezzi** degli alloggi nella zona, cioè il costo al mq di un appartamento in condizioni normali di manutenzione. Per la vendita si



---

Il contratto di locazione sarà gestito, per conto dell'agenzia, dall'ERAP (Ente Regionale per l'Abitazione Pubblica).

**Ai cittadini interessati all'affitto il Comune chiede i seguenti requisiti:**

- Reddito del nucleo familiare da lavoro dipendente e/o da pensione (importo lordo da min. € 15.000 a max € 40.000). Il cittadino dovrà dimostrare di essere regolarmente in attività di lavoro al momento della presentazione della domanda da almeno un anno;
  - Incidenza canone/reddito IRPEF del nucleo familiare superiore al 25%;
  - Avere la residenza e/o l'attività lavorativa nel Comune di Ancona da almeno un anno;
  - Essere in regola con il precedente pagamento del canone di locazione;
  - Non essere titolari (anche pro-quota) **di diritti di proprietà**, usufrutto, uso o abitazione su uno o più immobili ubicati nell'ambito del Comune di Ancona o Comuni confinanti.
  - Non essere già titolari **di contratto di locazione** concordato e agevolato (L. 431/98).
- 

### Autocostruzione : Una Opportunità

a cura dell'ass.soc. Argeo Funari

L'esperienza dell'autocostruzione della casa è tra le più interessanti delle nuove frontiere edilizie. L'idea, solo apparentemente utopica, è quella di guidare chi non ha mai fatto il muratore a costruirsi da solo la casa. In Italia esiste in particolare un'associazione, "Alisei", che si occupa oramai da anni di autocostruzione ed ha permesso di realizzare centinaia di alloggi di questo tipo.

La metodologia si fonda sul lavoro dei futuri proprietari: uomini e donne che durante il tempo libero, nei week end e nei periodi di ferie si trasformano in muratori, carpentieri, idraulici, elettricisti e falegnami sotto l'attenta e costante guida di esperti.

Gli autocostruttori fanno parte di nuclei familiari a basso reddito, italiani e stranieri, e che possono vedere realizzato il sogno di avere un'abitazione di proprietà abbattendo drasticamente i costi di costruzione e cominciando a pagarla, con rate di mutuo alla loro portata, solo a costruzione ultimata.

Il concetto di base utilizzato nell'autocostruzione come viene proposta da Alisei è quello di attivare il consenso e la disponibilità di un gruppo omogeneo di persone seriamente interessate a realizzare il loro desiderio di una abitazione in proprietà e determinate a farlo in forma associata. Gli autocostruttori, infatti, si associano in una cooperativa edilizia. Individuato e lottizzato un terreno con l'appoggio dell'amministrazione locale, il gruppo è formato e guidato nella costruzione materiale

---

### L'intervento pubblico nel settore casa : ERAP

---

*a cura di Sauro VITALETTI (Direttore Generale dell'ERAP della Provincia di Fermo)*

L'intervento pubblico nel settore casa si esplica attraverso una serie di azioni volte ad affrontare tutti i diversi aspetti del problema abitativo.

Le leggi sull'edilizia residenziale pubblica sono emanate soprattutto dalle Regioni. La Regione Marche ha da poco approvato una legge sul sistema delle politiche abitative, la L.R. 36/2005. Le riforme introdotte da questa legge non sono però tutte attuabili, mancando l'emanazione di appositi regolamenti. Per alcuni aspetti allora rimangono valide le norme della precedente L.R. n. 44/97.

La nuova legge indica i requisiti che i richiedenti debbono avere, le regole e le modalità d'accesso agli alloggi pubblici. Tra le altre cose prevede anche la concessione ai Comuni, agli ERAP, alle imprese di costruzione ed alle cooperative di abitazione, di finanziamenti per la nuova costruzione, il recupero, l'acquisto con eventuale recupero, di alloggi da destinare alla locazione a canone concordato. Prevede anche la concessione alle imprese di costruzione, alle cooperative di abitazione ed ai loro consorzi contributi per nuova costruzione, recupero, acquisto con eventuale recupero di alloggi da destinare alla vendita o all'assegnazione in proprietà ai cittadini con una riserva a favore delle giovani coppie. È previsto poi l'aiuto a sostenere l'affitto da parte di cittadini a basso reddito per il quale il canone di locazione assorbe una quota eccessiva del reddito disponibile, nonché contributi per abbattimento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati a destinazione residenziale.

---

### **Alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata**

---

Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata sono quelli destinati alle famiglie a basso reddito o a particolari categorie sociali (anziani, portatori di handicap, giovani coppie, etc.). Si tratta in genere di alloggi realizzati dallo Stato, dagli Enti Regionali per l'Abitazione Pubblica (ERAP - ex IACP) o dalle Amministrazioni comunali.

Nella Regione Marche il principale operatore nel settore dell'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata è l'ERAP, che ha competenza sui territori delle diverse province e che, oltre a gestire il proprio patrimonio immobiliare, ha il compito di gestire il patrimonio di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata delle Amministrazioni comunali (la cosiddetta "gestione unificata").

Il canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata risulta essere, di norma, fortemente ridotto rispetto ai correnti valori di mercato. L'entità della riduzione, tenuto conto delle caratteristiche dell'alloggio, è molto legata al reddito e al numero ed alle caratteristiche dei componenti del nucleo familiare.

**Per l'assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata (cosiddetta "casa popolare") sono previsti:**

- emanazione del bando di concorso da parte del Comune (che si emana al di là dell'effettiva disponibilità, sul momento, di alloggi);
- presentazione della domanda da parte della persona interessata (su apposito modulo);
- formazione della graduatoria delle domande;
- pubblicazione della graduatoria provvisoria degli aspiranti assegnatari;
- pubblicazione della graduatoria definitiva successiva all'esame delle eventuali opposizioni;
- assegnazioni degli alloggi da parte del Sindaco;
- scelta dell'alloggio da parte degli aventi diritto;
- stipula del contratto di locazione e consegna dell'alloggio.

### **Chi può fare domanda**

Per conseguire l'assegnazione di un alloggio di ERP sovvenzionata sono richiesti i seguenti requisiti:

particolare debolezza sociale, possono decidere di incrementare il contributo da assegnare fino ad un massimo del 25%, anche oltre il tetto fissato per ogni fascia.

---

### **Agenzie per la locazione : un esempio di servizio**

---

Le agenzie per la locazione sono sorte con l'obiettivo di determinare, sotto il controllo e la garanzia delle Amministrazioni comunali, dei punti d'incontro tra i proprietari di immobili ed aspiranti affittuari.

Diverse sono le iniziative avviate sull'intero territorio nazionale.

A titolo esemplificativo, si riportano di seguito le modalità di funzionamento dell'agenzia per la locazione del Comune di Ancona, una delle poche sorte sul nostro territorio regionale.

---

L'Amministrazione comunale -attraverso l'**Agenzia per la Locazione** - invita i **proprietari di appartamenti** non utilizzati a stipulare direttamente con il Comune contratti di locazione a canone agevolato e concordato in base alla legge 431/98l.

**Ai proprietari degli alloggi l'Amministrazione garantisce :**

- il pagamento del canone di locazione alle scadenze concordate con il proprietario;
- la riconsegna dell'immobile allo scadere del contratto nel caso in cui il proprietario desideri rientrare in possesso dell'alloggio (previa disdetta);
- il ripristino dell'immobile nello stato originario prima dell'uso.

Al proprietario spettano inoltre le seguenti agevolazioni fiscali: **azzeramento** dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) per tutta la durata del contratto; **riduzione** del 30% del reddito derivante dall'affitto nei casi previsti dalla normativa fiscale vigente; **riduzione** dell'imposta di registro calcolata sul 70% del canone annuo di locazione.

La per stipulare il contratto di locazione si può ritirare presso l'Urp, le circoscrizioni, l'ufficio alloggi oppure scaricarlo **nella sezione 'allegati' di questa pagina**

**Qualsiasi periodo dell'anno è valido per rendere disponibile il proprio alloggio.**

**L'Agenzia della Locazione è nata come punto di incontro tra i proprietari di alloggi e famiglie con reddito medio - basso** (monoreddito, pensionati, monoparentali, immigrati, giovani coppie, studenti universitarie), che nella graduatoria generale non hanno un punteggio sufficiente per accedere all'assegnazione di agli alloggi E.r.p., né per procedere all'acquisto della prima casa, né per sostenere il pagamento di canoni di affitto a libero mercato.

---

### Sostegno alla locazione (L. 431/98 art. 11) : come si accede

---

Il fondo nazionale di sostegno alle locazioni è stato introdotto con l'art. 11 della legge del 9 dicembre 1998 n. 431, intervenuta per disciplinare le locazioni e il rilascio degli immobili adibiti a uso abitativo.

La dotazione del fondo, istituito presso il Ministero Infrastrutture e Trasporti, viene determinata annualmente dalla legge finanziaria, per poi essere ripartita tra le Regioni e le Province autonome in base a parametri stabiliti dal Ministero previa intesa con gli enti territoriali interessati. A questa dotazione statale possono aggiungersi ulteriori fondi stanziati direttamente dalla Regione e dai singoli Comuni.

Le somme disponibili vengono utilizzate per la concessione, da parte dei Comuni, di contributi per il pagamento dei canoni di locazione, volti a ridurre l'incidenza dei canoni locativi sul reddito familiare. Una quota del fondo, non superiore al 5% delle risorse, viene riservata ai Comuni che hanno istituito Agenzie o Istituti per la locazione.

#### Chi ha diritto

Hanno titolo a richiedere il contributo i cittadini a basso reddito, che sono stati divisi in due fasce economiche riguardanti il nucleo familiare di appartenenza del richiedente:

**Fascia A)** nucleo familiare il cui valore ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) non sia superiore all'importo annuo di un assegno sociale INPS (pari a € 5.061,68 nel 2007) e per il quale, rispetto al valore ISEE, l'incidenza del canone va ridotta fino al 30% per un massimo di contributo pari ad 1/2 dell'importo annuo dell'assegno sociale;

**Fascia B)** nucleo familiare il cui valore ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) non sia superiore all'importo annuo di due assegni sociali INPS (pari a € 10.123,36 nel 2007) e per il quale, rispetto al valore ISEE, l'incidenza del canone va ridotta fino al 40% per un massimo di contributo pari ad 1/4 dell'importo annuo dell'assegno sociale.

#### Come accedere

I Comuni indicano annualmente apposito bando pubblico per comunicare alla cittadinanza la possibilità di presentare domanda. Ove ritenuto opportuno i Comuni, per le famiglie che includono ultrasessantacinquenni, disabili, per i nuclei familiari con un numero maggiore di cinque componenti o per altre analoghe situazioni di

- a) essere cittadini italiani o di un Paese appartenente all'Unione europea ovvero cittadini di Paesi che non aderiscono all'Unione europea, titolari di carta di soggiorno o possessori del permesso di soggiorno di durata biennale;
- b) avere la residenza o prestare attività lavorativa nel Comune in cui si concorre per l'assegnazione, salvo diversa disposizione del Comune medesimo;
- c) non essere titolari di proprietà, uso, usufrutto o altro diritto reale di godimento, di un'altra abitazione adeguata alle esigenze del nucleo familiare che non sia stata dichiarata unità collabente ai fini del pagamento dell'imposta comunale sugli immobili (ICI);
- d) avere un reddito del nucleo familiare inferiore all'attuale limite stabilito pari ad euro 13.570,00. *In futuro quando sarà data completa attuazione alla L.R. 36/2005, il reddito del nucleo familiare, calcolato secondo i criteri stabiliti dal d.lgs. 109/1998 (ISEE), non dovrà essere superiore al limite determinato dalla Giunta regionale. Tale limite è aggiornato, entro il 31 marzo di ciascun anno, sulla base della variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati verificatasi nell'anno precedente;*
- e) non aver avuto precedenti assegnazioni in proprietà o con patto di futura vendita di un alloggio realizzato con contributi pubblici o precedenti finanziamenti agevolati in qualunque forma concessi dallo Stato o da enti pubblici, salvo che l'alloggio non sia più utilizzabile o sia perito senza aver dato luogo a indennizzo o a risarcimento del danno.

I requisiti suddetti devono essere posseduti dal richiedente e, limitatamente a quelli di cui alle lettere c) ed e), anche da tutti i componenti del nucleo familiare al momento della presentazione della domanda. Tali requisiti debbono permanere al momento dell'assegnazione ed anche successivamente, nel corso della locazione.

# Abito

## La casa come obiettivo e costume

### Alloggi di edilizia residenziale pubblica agevolata

Gli alloggi di edilizia residenziale pubblica agevolata sono quelli destinati alle famiglie con redditi cosiddetti “intermedi”, cioè coloro che non hanno accesso all’edilizia sovvenzionata per reddito eccedente, però faticano lo stesso a reperire alloggi in locazione (affitto) o ad acquistarli. La tendenza è di utilizzare questo tipo di edilizia per alleviare il problema casa di categorie sociali particolari come giovani coppie, anziani, famiglie con portatori d’handicap.

Si tratta, in genere, di alloggi realizzati dagli ERAP, da cooperative di abitazione o da imprese di costruzione, il cui canone di locazione è ridotto rispetto ai valori di mercato e, di norma, non supera il valore del canone concordato di cui alla L. 431/98. Alcune particolari forme di edilizia agevolata prevedono, sia immediatamente che dopo un certo periodo trascorso in locazione, l’acquisizione in proprietà dell’alloggio da parte del beneficiario.

La principale legge che regola questo tipo di alloggi è la legge regionale n. 36/2005, con le successive modifiche e integrazioni. Essa contiene disposizioni in materia di requisiti dei beneficiari, criteri e modalità di assegnazione, gestione ed uso degli alloggi di edilizia residenziale pubblica agevolata.

**Per l’assegnazione di un alloggio di edilizia residenziale pubblica agevolata** è previsto lo stesso iter dell’edilizia sovvenzionata, a parte il fatto che il bando riguarda alloggi effettivamente disponibili.

**Possono fare domanda** i cittadini i quali abbiano gli stessi requisiti previsti per l’edilizia sovvenzionata di cui sopra, tranne che per quanto riguarda il limite di reddito che è maggiore.

I requisiti devono essere posseduti da tutti i componenti del nucleo familiare.

Il momento cui deve essere riferito il possesso dei requisiti in relazione alla natura dell’iniziativa e del soggetto attuatore, viene stabilito di volta in volta dal piano regionale con il quale viene cofinanziato l’intervento di nuova costruzione, recupero o acquisto con eventuale recupero degli alloggi messi a disposizione. Lo stesso piano regionale può altresì stabilire ulteriori requisiti o particolari esclusioni in relazione alle diverse categorie di interventi e di beneficiari.

La più volte citata L.R. 36/2005, stabilisce inoltre che gli alloggi di edilizia agevolata realizzati dagli ERAP siano assegnati prioritariamente ai nuclei familiari utilmente collocati nelle graduatorie degli aspiranti all’assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata.

### Alloggi di edilizia residenziale pubblica convenzionata

L’edilizia convenzionata è una forma particolare di edilizia residenziale privata attuata da operatori privati (cooperative, imprese di costruzione) sulla base di normative specifiche e di una convenzione, stipulata con il Comune, nella quale vengono fissati le caratteristiche urbanistiche degli interventi, il prezzo di cessione/affitto degli alloggi, i requisiti soggettivi richiesti a chi acquista/affitta tali alloggi.

Il Comune cede il diritto di proprietà, o concede in diritto di superficie, lotti edificabili ad un’impresa o cooperativa che opereranno alla realizzazione dei nuovi alloggi.

Gli interventi possono riguardare anche semplici opere di urbanizzazione che il Comune può richiedere in cambio del diritto di proprietà o della concessione del terreno edificabile. Ma talvolta riguardano proprio la messa sul mercato di alloggi in affitto o in vendita a prezzi più bassi di quelli di mercato.

Possono fare domanda gli stessi soggetti previsti per l’edilizia agevolata.

Occorre sempre attendere l’emissione di un bando dal Comune.

Per eventuali informazioni rivolgersi all’ ERAP

