

Abitazione. Una mappa delle misure rivolte in particolare a giovani coppie e a nuclei familiari in difficoltà economica

Prima casa? La Regione ti aiuta

Fondi e contributi per favorire l'acquisto o l'affitto di un alloggio

A CURA DI
Francesco Abiusto
Eleonora Della Ratta

In alcune Regioni si è già al lavoro per programmare gli interventi del "Piano casa" 2009. Ma anche durante l'anno in corso non sono mancate le iniziative di aiuto sul fronte abitativo: alcuni bandi restano tuttora aperti, e sui siti internet di ciascun ente è possibile informarsi sui requisiti per parteciparvi.

I filoni principali di intervento da parte delle Regioni sono due. Alcune preferiscono puntare su investimenti per l'ampliamento dell'offerta abitativa destinata all'housing sociale (alloggi destinati all'edilizia popolare o alla locazione a canone calmierato). Invece altre - come risulta dalla tabella a fianco, che prende in considerazione le iniziative rivolte direttamente ai cittadini - hanno previsto anche per il 2008 la concessione di contributi per la locazione oppure per l'acquisto o la ristrutturazione della prima casa. Tra gli enti territoriali che hanno investito sul primo filone c'è, ad esempio, l'Emilia-Romagna, che con l'iniziativa «Tremila case per l'affitto e la prima casa in proprietà» ha stanziato per i prossimi mesi 145 milioni di euro. In Liguria, invece, circa 18 milioni saranno spesi nel 2009 per l'incremento del numero di alloggi di edilizia sociale; in Toscana per sei piani d'intervento di questo tipo sono stati investiti 162 milioni.

Diverso il caso delle Regioni che nel 2008 hanno aiutato direttamente le famiglie ad affrontare la spesa per l'acquisto o la locazione (alcune di queste iniziative saranno replicate anche nel 2009). Chi ha acquistato la prima casa ha potuto contare su contributi a fondo perduto versati in conto capitale: se in Friuli Venezia Giulia l'importo arriva al 20% del costo dell'abitazione, in Molise ognuna delle 62 famiglie assegnatarie ha ricevuto una somma fissa di 10mila euro. Contributo variabile, invece, nella Provincia autonoma di Bolzano: dai 29mila euro per i single si va agli oltre 67mila per le famiglie con quattro figli.

Tra le maggiori difficoltà per

chi acquista casa, legate anche all'instabilità del posto di lavoro, c'è la necessità di fornire garanzie agli istituti di credito che concedono il mutuo. In alcune regioni, però, è lo stesso ente a fare da garante: nelle Marche questo tipo di intervento è destinato a giovani coppie con lavoro precario e un mutuo fino a 150mila euro di importo da pagare entro un massimo di 25 anni.

Per chi ha contratto un mutuo, è previsto anche il sostegno al pagamento di una parte degli interessi sulla rata. In Lombardia sono stati stanziati per le famiglie in difficoltà 40 milioni di euro, per un massimo di seimila euro per nucleo familiare.

Come ogni anno, infine, ogni Regione distribuisce ai Comuni del territorio i contributi statali previsti dal Fondo nazionale affitti (come previsto dalla legge 431/98), integrandoli con stanziamenti propri. Ma sulla locazione si contano anche altre iniziative: «Per il triennio 2008-2010 - dice Damiano Stufara, assessore alle Politiche sociali della Regione Umbria - abbiamo avviato un intervento sperimentale. Le Ater, cioè le agenzie per l'edilizia popolare, ricercano alloggi privati disponibili alla locazione, e allo stesso tempo individuano i possibili inquilini. Noi interveniamo aiutandoli con un contributo mensile fino a 250 euro».

Misure di emergenza per chi è "sotto sfratto" sono previste in Veneto: le famiglie che rischiano di perdere la casa per morosità, dovuta a difficoltà economiche, potranno ricevere un contributo fino ad un massimo di 10mila euro per mettersi in pari con i pagamenti. Sono state create anche nuove forme di sostegno: come nel caso del Molise, dove sono stati stanziati 200mila euro come contributo per far fronte alle spese per l'allacciamento delle forniture di acqua, gas ed elettricità.

Per il 2009 sono in arrivo altri interventi: la Regione Toscana, per esempio, ha preventivato di stanziare circa 400 milioni di euro. «Investiremo molto ma stiamo studiando anche nuovi sistemi di assegnazione degli alloggi

e dei contributi - spiega Eugenio Baronti, assessore regionale alle Politiche della casa -. Da un'indagine Irpet sono infatti emerse alcune distorsioni nel sistema: a volte vengono escluse famiglie che hanno effettivamente bisogno di un aiuto».

HANNO COLLABORATO

Cristiano Dell'Oste, Francesca Milano, Fabrizio Patti

DOPPIO CANALE

Le tipologie di sostegno messe a punto sul territorio possono concretizzarsi in forme di finanziamento o di housing sociale



I requisiti. Dal reddito alla residenza

Benefici concessi con il calcolo dell'Isee

«Giovani coppie in difficoltà», «nuclei familiari costituenti». A scorrere i bandi approvati dagli enti, e finalizzati alla concessione delle agevolazioni per l'accesso alla casa, il matrimonio sembra rimanere negli anni il requisito più importante per accedere ai fondi.

Sono destinati alla famiglia i contributi di Molise, Sardegna, Marche, Veneto: nel caso del Molise, per accedere all'una tantum di 10mila euro la coppia deve essersi sposata tra il 30 novembre 2005 e il momento di presentazione della domanda. Alle famiglie sono parificati i single nella lista dei beneficiari per gli interventi della Provincia autonoma di Bolzano e i genitori soli con figli a carico in Lombardia, mentre la città di Torino riserva ai giovani l'aiuto per accedere al mutuo.

L'età massima per accedere ai

contributi è spesso di 35 anni. Ma le "voci" che sembrano più influire nelle graduatorie per l'assegnazione di contributi sono da una parte il reddito, e quindi la condizione di effettivo bisogno, quasi sempre valutata attraverso l'Isee (indicatore della situazione economica equivalente); dall'altra la "stanzialità" della persona o della famiglia, legata alla richiesta di dimostrare la residenza nel territorio della Regione o del Comune. Ma le situazioni variano poi da caso a caso. Se Sardegna e Bolzano chiedono che i beneficiari siano residenti nel territorio da almeno cinque anni, il Molise si accontenta di due (anche per una sola persona della coppia).

Per quanto riguarda il reddito, infine, la soglia da non superare è piuttosto varia e raggiunge il top con i 36mila euro indicati dalla Regione Calabria.



Alla ricerca. Gli interventi dei Comuni riguardano spesso i giovani, la categoria più esposta all'emergenza abitativa

Politiche integrate

Anche i Comuni scendono in campo con piani mirati

La maggior parte dei provvedimenti regionali viene recepita dai Comuni, che investono gli stanziamenti ricevuti, spesso integrandoli, in base alle esigenze del territorio. I bandi vengono progettati su misura guardando alle necessità reali e i criteri di assegnazione, pur seguendo linee guida identiche, variano da città a città. Ecco alcuni esempi.

A Torino il Comune ha messo in campo interventi a favore dei giovani che vogliono acquistare la prima casa, fornendo garanzie per chi contrae un mutuo. Un provvedimento pensato per chi ha un lavoro precario, a cui si affianca l'agevolazione di mutui a tassi ridotti. In caso poi non si riesca a onorare le rate del finanziamento, verrà evitata la vendita all'asta dell'im-

mobile da parte della banca: sarà il Comune a ricomprare la casa e permetterà al giovane di restare in affitto a canone calmierato. Potranno beneficiare di questa iniziativa cento giovani sorteggiati tra quanti ne faranno richiesta: requisiti indispensabili sono l'età - inferiore ai 35 anni - e il reddito, che non deve superare i 34.446 euro l'anno.

Interventi per i giovani anche a Milano, con due iniziative diverse per fascia d'età. Per le coppie under 35 con lavoro atipico è stato stanziato un milione di euro al fine di permettere l'accesso a un mutuo agevolato, da stipulare con Intesa Sanpaolo, di durata variabile dai 20 ai 30 anni e di importo massimo di 200mila euro (il fondo copre fino all'80% del valore dell'immobile). La restituzione del mutuo

può essere interrotta per tre diversi periodi di sei mesi ciascuno, senza penali o costi aggiuntivi di rinegoziazione: una soluzione che può tranquillizzare chi perde il lavoro e ha difficoltà a pagare alcune rate. Per i più giovani, tra i 18 e i 30 anni, è in programma un intervento denominato "Foyer", che - sul modello di quanto già esiste in Francia e Gran Bretagna - aumenterà l'offerta di alloggi in locazione a prezzi contenuti per facilitare l'indipendenza dei giovani, che abbiano un lavoro, siano in cerca di occupazione oppure studenti-lavoratori.

Affitti agevolati anche a Bologna per il personale infermieristico dell'Asl cittadina e per le forze dell'ordine: il Comune realizza servizi abitativi temporanei per questi lavoratori, che

spesso si trasferiscono per periodi limitati di tempo e hanno difficoltà a trovare una sistemazione. Alloggi a canone calmierato per chi vive o lavora nel capoluogo emiliano vengono assegnati ogni anno in base a una graduatoria "aperta", con i cittadini che possono presentare e aggiornare la loro domanda in ogni momento: l'assegnazione avviene in base a molti parametri, guardando in particolare al reddito e a un eventuale sfratto incombente.

A Firenze le agevolazioni per l'affitto vengono garantite da stanziamenti regionali che il Comune ha integrato, per il 2008, con 250mila di euro: il fondo, di 1,67 milioni, offre alle famiglie contributi annui fino a un massimo di 3.100 euro per sostenere le spese di locazione.

Le opportunità area per area

Principali agevolazioni regionali per l'acquisto e l'affitto della casa

Intervento (ed estremi normativi)	Contenuto dell'intervento	Stanziam. regionale 2008 (milioni di euro)	Beneficiari
ABRUZZO Contributi per la prima casa (Lr 25/2001)	Contributo in conto capitale per acquisto, recupero e costruzione della casa	3,3	Copie residenti che hanno contratto matrimonio e stipulato un mutuo nell'anno di pubblicazione del bando
BASILICATA Contributi sostegno alla locazione (L. 431/98)	Contributo per il canone di locazione	0,3	Soggetti bisognosi di cui al Dm 7 giugno 1999
PROVINCIA DI BOLZANO Mutuo senza interessi (Lp 13/98)	Mutui agevolati della durata di 15-20 anni; importo da 65.000 euro (single) a 149.760 euro (famiglie con 4 figli)	2,6	Singoli e famiglie residenti da 5 anni in provincia e reddito netto negli ultimi due anni entro 18.650 euro
Contributi a fondo perduto (Lp 13/98)	Contributi a fondo perduto da 29.250 euro (single) a 67.392 euro (famiglie con 4 figli)	70,0	Singoli e famiglie residenti da 5 anni in provincia e reddito netto negli ultimi due anni entro 50.000 euro
Contributi a sostegno dell'affitto (Lp 13/98)	Contributo per il canone di locazione; 6.000 euro massimi per famiglia	35,8	Singoli e famiglie residenti da 5 anni in provincia e reddito netto negli ultimi due anni entro 24.950 euro
Contributi a fondo perduto (Lp 13/98)	Contributi da 32.500 euro (single) a 74.880 euro (famiglie con 4 figli)	15,0	Singoli e famiglie residenti da 5 anni in provincia, reddito netto negli ultimi due anni entro 50.000 euro e alloggio vecchio di almeno 25 anni
CALABRIA Contributi per la prima casa (Lr 23/2002)	Contributo in conto capitale per l'acquisto o il recupero della prima casa	137,0	Residenti senza casa con reddito fino a 36.000 euro
CAMPANIA Programma straordinario emergenza abitativa (L. 9/2007)	Interventi di recupero, nuova costruzione, acquisto e locazione	114 (intera durata intervento)	Residenti senza casa di proprietà e che siano o abbiano in famiglia persone over 65, malati terminali o portatori di handicap e rientranti nei limiti di reddito da bando
Bando prima casa	Mutui agevolati della durata di 15 anni con interessi totalmente o parzialmente a carico della Regione	115 (intera durata intervento)	Residenti senza abitazione di proprietà, che non abbiano altre agevolazioni e rientrino nei limiti di reddito da bando
Contributi per il sostegno alla locazione (L. 431/98)	Contributo per il canone di locazione	6,0	Residenti in possesso dei requisiti per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica, che vivano in immobili non di edilizia residenziale pubblica e rientrino nei limiti di reddito da bando
EMILIA ROMAGNA Contributi per il sostegno alla locazione (L. 431/98)	Contributo per il canone di locazione	24,0	Single e famiglie con redditi rientranti nei limiti da bando
FRILUNI VENEZIA GIULIA Edilizia agevolata (L. 6/2003)	Contributo in conto capitale per costruzione o l'acquisto della prima casa; massimo 20% del costo totale e 17.800 euro	31,1	Residenti senza casa, che non beneficino di altri contributi di edilizia residenziale pubblica con Isee fino a 58.900 euro e Isee fino a 29.000 euro
LAZIO Cofinanziamento regionale del Fondo nazionale affitti (L. 431/98)	Contributi integrativi per la locazione, fino a 3.098,74 euro per beneficiari fascia A e fino a 2.324 per beneficiari fascia B	15,0	Isee fino a 11.117,08 euro (fascia A); Isee fino a 18.000 euro (fascia B). Per l'assegnazione si considera l'incidenza del canone sul reddito
LIGURIA Contributi per il sostegno alla locazione (L. 431/98)	Contributo per il canone di locazione	3,0	Locatari la cui incidenza del canone di locazione sul valore Ise non sia inferiore al 14% o al 24%
LOMBARDIA Contributi per la prima casa (Lr 23/99, Dgr 7636/2008)	Contributo a fondo perduto per gli interessi sul mutuo; massimo 6.000 euro	40,0	Giovani coppie, gestante sola, genitore solo con uno o più figli a carico, famiglie con almeno tre figli a carico
Contributi per il sostegno alla locazione (L. 431/98, Dgr 7558/2008)	Contributo per il canone di locazione di alloggi affittati sul libero mercato	51,2	Nuclei familiari con contratti di locazione sul libero mercato
MARCHE Buoni casa (Dacr 55/2007)	Contributo in conto capitale per l'acquisto	13,4 (triennio 2006-08)	Giovani coppie ex articolo 18, Lr 36/2005 e Isee fino a 39.701,19 euro
Fondo garanzia mutui (Dacr 55/2007)	Garanzia ulteriore a favore dell'istituto che concede il mutuo	2,4 (triennio 2006-08)	Giovani coppie con lavoro precario e con mutuo fino a 150mila euro di max 25 anni
Fondo sostegno alloggi in affitto	Contributo per il canone di locazione	1,0	Famiglie con Isee fino a 10.285 euro; contributo max di 3.214 euro a famiglia
MOLISE III bando pubblico per la prima abitazione (Dgr 1178/2007)	Contributo in conto capitale per l'acquisto	0,6	Copie under 35, sposate dopo il 30 novembre 2005, di cui almeno un coniuge residente in Molise da 2 anni, senza casa di proprietà, con Isee fino a 20.000 euro
PIEMONTE Programma Casa: 10mila alloggi entro il 2012 (Dgr 10-5298/2007)	Contributo per 5.544 alloggi, di cui: 2.102 di edilizia sovvenzionata, 1.512 di agevolata e agevolata sperimentale, 1.400 per i giovani	113,4 (triennio 2006-08)	Giovani e anziani
PUGLIA Contributi per il sostegno alla locazione (Dgr 1479/2008)	Contributo per il canone di locazione	18,0	Beneficiari previsti dalla normativa nazionale
SARDEGNA Contributi previsti dalla Lr 3/2008	Contributo in conto capitale per l'acquisto, la costruzione o il recupero della prima casa	25,0	Famiglie residenti in Sardegna da almeno 5 anni, con reddito fino a 35.894 euro, che non hanno mai beneficiato di altri aiuti pubblici per la prima casa
Fondo regionale per l'edilizia abitativa (Lr 32/1985)	Contributo a fondo perduto per gli interessi sul mutuo per acquisto, costruzione o recupero della prima casa	50,0	Famiglie e giovani coppie con reddito massimo di 35.894 euro
Contributi per il sostegno alla locazione (L. 431/98)	Contributo per il canone di locazione	6,0	Locatari la cui incidenza del canone di locazione sul valore Ise non sia inferiore al 14% o al 24%
TOSCANA Contributi per il sostegno alla locazione (L. 431/98)	Contributo per il canone di locazione	4,5	Locatari la cui incidenza del canone di locazione sul valore Ise non sia inferiore al 14% o al 24%
PROVINCIA DI TRENTO Alloggi pubblici e contributi di integrazione al canone (Lp21/92 e Lp 15/05)	Messa a disposizione di alloggi e contributo finanziario a sostegno del canone	7,9	Residenti in provincia di Trento rientranti nei requisiti reddituali
Contributo prima casa (Lp 21/1992)	Contributo a fondo perduto e in conto interessi per acquisto, costruzione e risanamento della prima casa	14,5	Residenti in provincia di Trento rientranti nei requisiti reddituali
UMBRIA Contributi per il sostegno alla locazione (Dgr 1103/2008)	Contributo per il canone di locazione	1,0	Beneficiari previsti dalla normativa nazionale
Fondo regionale per l'affitto	Contributo per il canone di locazione; progetto sperimentale gestito dalle Ater	4,5 (triennio 2008-10)	Soggetti con i requisiti indicati nell'allegato B) al Piano triennale 2008-10
VALLE D'AOSTA Mutuo prima casa	Mutuo a tasso agevolato per l'acquisto, la ristrutturazione o la costruzione della prima casa	18	Residenti da almeno 5 anni in Valle d'Aosta, senza casa, che non abbiano già usufruito del mutuo a tasso agevolato, con un reddito tra 10mila e 34mila euro
Fondo di sostegno alla locazione	Contributo per la locazione	3,3	Locatari la cui incidenza del canone sul valore Ise non sia inferiore al 14% o al 24%
VENETO Contributi giovani coppie	Contributo a fondo perduto per gli interessi sul mutuo; massimo 5.000 euro	5,0	Giovani coppie e nuclei familiari con minori
Contributi per il sostegno alla locazione	Contributo per il canone di locazione; massimo 2.200 euro	5,8	Famiglie con affitto non sostenibile in base alla condizione economica

Fonte: elaborazione del Sole 24 Ore dei lunedì su dati degli enti territoriali