

Spedizione in abbonamento postale
Art. 2, comma 20/c - Legge 662/96 - Fil. di Potenza

REPUBBLICA ITALIANA

BOLLETTINO UFFICIALE

**DELLA
REGIONE UMBRIA**

PARTE PRIMA e SECONDA

PERUGIA - 26 gennaio 2005

*Prezzo € 4,25
(IVA compresa)*

DIREZIONE REDAZIONE E AMMINISTRAZIONE PRESSO PRESIDENZA DELLA GIUNTA REGIONALE - PERUGIA

PARTE PRIMA

Sezione II

ATTI DELLA REGIONE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 21 dicembre 2004, n. 441.

Piano triennale per l'edilizia residenziale pubblica 2004/2006.

S O M M A R I O

PARTE PRIMA

Sezione II**ATTI DELLA REGIONE**DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 21 dicembre 2004, n. **441**.**Piano triennale per l'edilizia residenziale pubblica 2004/2006** Pag. 3*ALLEGATO 1*

PIANO TRIENNALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

(L.R. 28 dicembre 2003, n. 23, art. 2)

PREMESSA	» 7
1. <i>Piano triennale e programmi operativi annuali (POA)</i>	» 7
2. <i>Quadro di riferimento</i>	» 7
3. <i>Quadro di riferimento e aree di criticità</i>	» 8
4. <i>Risorse disponibili</i>	» 8
5. <i>Risultati consolidati</i>	» 9
6. <i>Aree di criticità e risorse disponibili</i>	» 9
7. <i>Priorità d'intervento e destinazione delle risorse</i>	» 10
8. <i>Graduazione dei contributi concedibili</i>	» 10
9. <i>Tempi e procedure</i>	» 11
10. <i>Questioni aperte, da approfondire durante l'attuazione del piano</i>	» 11
11. <i>Nuove risorse finanziarie</i>	» 12
12. <i>Valutazione del reddito dei beneficiari</i>	» 12
13. <i>Monitoraggio ex post degli effetti delle agevolazioni</i>	» 12
14. <i>Osservatorio sulla condizione abitativa</i>	» 13
15. <i>Requisiti di qualificazione degli operatori privati</i>	» 13
16. <i>Qualità degli interventi</i>	» 13
 <i>ALLEGATO A) RISORSE FINANZIARIE</i>	» 15
— <i>Risorse già destinate a specifiche finalità</i>	» 16
— <i>Risorse disponibili per il Piano triennale 2004-2006</i>	» 16
 <i>ALLEGATO B) DESTINAZIONE PROGRAMMATICA DELLE RISORSE FINANZIARIE</i>	» 17
— <i>Ripartizione delle risorse per ciascun POA</i>	» 18
— <i>Risorse integrative regionali al fondo di sostegno per l'affitto di cui all'articolo 11 della legge n. 431/98</i>	» 18
— <i>Ripartizione delle risorse non utilizzate</i>	» 18
 <i>ALLEGATO C) ENTITÀ DEI CONTRIBUTI - CATEGORIE D'INTERVENTO - REQUISITI SOGGETTIVI DEI BENEFICIARI</i>	» 19
<i>Premessa</i>	» 20
1) <i>Recupero del patrimonio edilizio esistente (art. 7)</i>	» 20
2) <i>Incremento della proprietà dell'abitazione primaria (art. 8)</i>	» 23
3) <i>Alloggi destinati alla locazione (art. 9)</i>	» 27
4) <i>Interventi per anziani autosufficienti (art. 11)</i>	» 29
5) <i>Interventi per studenti universitari (art. 12)</i>	» 31
 <i>ALLEGATO D) OSSERVATORIO SULLA CONDIZIONE ABITATIVA (DOCUMENTO DI SINTESI)</i>	» 33

PARTE PRIMA

Sezione II

ATTI DELLA REGIONE

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO REGIONALE 21 dicembre 2004, n. **441**.

Piano triennale per l'edilizia residenziale pubblica 2004/2006.

IL CONSIGLIO REGIONALE

Visto l'atto amministrativo di iniziativa della Giunta regionale con deliberazione n. 1621 del 27 ottobre 2004, concernente: «Piano triennale per l'edilizia residenziale pubblica 2004/2006», depositato alla Presidenza del Consiglio regionale il 3 novembre 2004 e trasmesso alla II commissione consiliare permanente il 4 novembre 2004;

Visto il Piano triennale per l'edilizia residenziale pubblica 2004/2006 che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione (*Allegato A*);

Visto il parere del Consiglio delle Autonomie locali;

Visto il verbale del Tavolo tematico «Riqualficazione del sistema welfare» – «Tutela del diritto alla salute e promozione dei diritti di cittadinanza» del 22 ottobre 2004;

Visto il parere e udite le relazioni della II commissione consiliare permanente illustrate oralmente ai sensi del comma 7 dell'art. 20 del regolamento interno, per la maggioranza dal consigliere Maurizio Donati e per la minoranza dal vice presidente Enrico Germini Melasecche;

Visto l'emendamento presentato ed approvato;

Vista la legge regionale 28 novembre 2003, n. 23;

Visto lo statuto;

Visto il regolamento interno;

Con votazione che ha registrato 17 voti favorevoli e 7 di astensione espressi nei modi di legge dai 24 consiglieri presenti e votanti;

delibera:

— di approvare il Piano triennale per l'edilizia residenziale pubblica 2004/2006, come risulta dall'*Allegato «1»* che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

Consigliere segretario
Marco Fasolo

Il Presidente
MAURO TIPPOLOTTI

ALLEGATO «1»

**PIANO TRIENNALE PER
L'EDILIZIA RESIDENZIALE
2004-2006**

(L.R. 28 dicembre 2003, n. 23, art. 2)

PIANO TRIENNALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE 2004-2006**(L.R. 28 dicembre 2003, n. 23, art. 2)****PREMESSA.**

Il piano triennale 2004-2006 della Regione Umbria per l'edilizia abitativa è il primo organico strumento operativo di una nuova stagione del settore abitativo alimentato da risorse pubbliche.

Esso è originato dalla legge regionale n. 23/2003, che ha ridefinito in modo sistematico le strategie regionali del settore, le categorie d'intervento, il ruolo dei Comuni e degli operatori, i beneficiari, i loro requisiti per accedere alle agevolazioni regionali.

La promulgazione della legge regionale n. 23/2003 si è resa necessaria a seguito del trasferimento dei poteri dallo Stato alle Regioni, trasferimento di poteri maturato ben trent'anni fa, ma che non può dirsi ancora completato. Infatti, accanto a residui intenti centralistici, permane il conflitto tra Stato e Regioni, soprattutto in merito al trasferimento dei finanziamenti pubblici per i nuovi programmi malgrado l'accordo Stato-Regioni del marzo 2000, il quale prevedeva l'emanazione di un apposito DPCM con la quantificazione delle risorse da attribuire annualmente alle Regioni, stimate dalle stesse in 1,1 miliardi di euro.

Complementare a questa travagliata transizione istituzionale, permane la tendenza governativa a tagliare i fondi pur già previsti - ad esempio i sussidi per l'affitto, lo stanziamento per il programma straordinario della legge n. 21/01, per gli anziani e per la costruzione di alloggi in locazione e l'incompleta attuazione del nuovo titolo V° della Costituzione.

Organiche leggi regionali e coerenti strumenti attuativi costituiscono, ad oggi, unici presidi per affrontare gli irrisolti problemi dell'edilizia abitativa, seppure con le esigue risorse finanziarie disponibili.

1. PIANO TRIENNALE E PROGRAMMI OPERATIVI ANNUALI (POA).

Il piano triennale per l'edilizia residenziale pubblica è esplicitamente previsto dall'articolo 2 della legge regionale n. 23/2003, che ha riordinato sistematicamente le finalità della politica regionale nel settore, le categorie d'intervento, i requisiti dei beneficiari, la gestione del patrimonio pubblico di alloggi.

Il piano triennale si articolerà in programmi operativi annuali (POA, articolo 3).

Per l'anno 2004 è necessario impegnare entro il 31 dicembre le risorse finanziarie immediatamente disponibili; contemporaneamente sarà dato avvio ai POA per il 2005 e 2006, in tempo utile per definire le risorse necessarie nella legge di bilancio regionale e programmare quelle di provenienza esogena.

2. QUADRO DI RIFERIMENTO.

La definizione degli obiettivi specifici del piano triennale si colloca in un quadro di riferimento problematico per due aspetti principali:

- la fase di stagnazione dell'economia internazionale e nazionale, che ha diminuito la capacità di spesa delle famiglie per l'abitazione, ampliando l'area delle criticità sociali ed abitative, oltre quelle già conosciute;
- la esiguità delle risorse finanziarie pubbliche da destinare al settore, dopo l'abolizione dei contributi ex-gescal, che ha ridotto drasticamente le potenzialità dell'intervento pubblico nell'edilizia abitativa;
- il mancato trasferimento dei nuovi fondi alle Regioni e la riduzione degli stanziamenti statali pur già esigui;
- l'emergere di nuovi bisogni (nuove povertà, nuove categorie socialmente deboli, ecc.), per i quali è necessario sperimentare nuove strumentazioni amministrative.

Nella regione Umbria le aree di criticità socio-economica - esistenti e sopraggiunte - si presentano con dimensione e intensità meno gravi che in altre regioni, quindi nella media nazionale, anche per i risultati ottenuti dalla politica regionale d'intervento fin ad oggi realizzata. Tuttavia, le aree di criticità devono essere affrontate anche in presenza di una generale situazione socio-economica migliore che altrove, perché proprio questa aumenta il peso specifico delle fasce sociali svantaggiate.

La necessità di orientare la politica regionale per l'edilizia abitativa, a fronte della contingente e mutevole situazione attuale, attribuisce una importanza particolare al Comitato permanente per l'edilizia residenziale, istituito con l'articolo 5 della legge regionale n. 23/2003. La consultazione delle istituzioni e delle rappresentanze sociali è indispensabile per mirare le proposte d'intervento e la loro graduazione rispetto alle priorità espresse dalla legge e manifestate dalla realtà sociale della regione.

In tal modo il piano triennale emerge da uno dei tavoli tematici del Patto per lo sviluppo che delinea le più generali strategie regionali di politica economica e sociale.

3. QUADRO DI RIFERIMENTO ED AREE DI CRITICITÀ.

Le prime elaborazioni dei dati dell'Osservatorio della condizione abitativa¹ ed altre analisi più generali² fanno emergere i dati essenziali delle caratteristiche della società umbra e del suo sistema abitativo. Innanzi tutto, il progressivo e accentuato invecchiamento della popolazione; in secondo luogo l'elevata quota di proprietari dell'abitazione in cui le famiglie abitano.

Entrambi i fenomeni presentano in Umbria indici molto superiori a quelli delle regioni centrali e dell'Italia. In particolare, le abitazioni occupate in affitto risultano scese, dal 1991 ad oggi, dal 23 per cento a meno del 12 per cento.

Altri dati significativi riguardano la presenza di patrimonio pubblico in locazione, con indici più bassi di quelli già critici dell'Italia centrale e del resto del paese; nonché la quasi inesistenza di operatori privati che attuano interventi in locazione permanente.

I pochi dati richiamati confinano il settore della locazione in un ruolo del tutto marginale, con offerta sempre più limitata, coperta quasi esclusivamente da singoli proprietari privati.

Tutti gli elementi citati possono essere sintomi di un livello di benessere diffuso, il quale peraltro accentua le difficoltà delle famiglie con ridotte o precarie capacità economiche, che non riescono ad accedere alla proprietà o all'affitto dell'abitazione.

Dalle interviste effettuate nell'ambito dell'Osservatorio, emerge con chiarezza la percezione, da parte delle famiglie, dello sforzo economico necessario per comprare o affittare una abitazione; molte famiglie esprimono ipotesi di spesa per l'abitazione inferiori alle correnti quotazioni di mercato e non poche denunciano la difficoltà di arrivare alla fine del mese con le risorse che possiedono.

Altri due elementi devono essere necessariamente ricordati, per il loro significato nella situazione economica e nel sistema abitativo: gli studenti universitari e gli immigrati.

Anche questi fenomeni possono essere letti come sintomi del livello di sviluppo della regione, dal punto di vista istituzionale, scientifico, economico. È indubbio che essi costituiscono una risorsa economica per una non esigua quota di proprietari. Tuttavia, producono nel sistema abitativo una pressione di domanda, concentrata soprattutto nelle città maggiori, sedi universitarie, che non trova risposta nei tradizionali moduli abitativi e nella normale e formale intermediazione immobiliare. L'effetto principale è l'occupazione di una parte non esigua della ridotta offerta di affitto, accompagnata da alti valori immobiliari, dalla precarietà delle contrattazioni, dal freno alla riqualificazione del patrimonio, dalla diffusa illegalità.

4. RISORSE DISPONIBILI.

L'articolo 4 della legge regionale n. 23/2003 elenca le fonti produttrici di risorse per finanziare gli interventi (fondo regionale per le politiche abitative).

Il fondo regionale per le politiche abitative è la novità finanziaria e istituzionale della Regione. In attesa che venga risolto il conflitto con lo Stato per l'attribuzione di nuove risorse, al momento il fondo è alimentato dalle sole economie relative all'edilizia agevolata, (quelle cioè che maturano per l'estinzione dei mutui, riduzione della quota interessi, rinegoziazione), dai rientri dei mutui e del fondo per le aree, dal bilancio regionale. In esso devono confluire i trasferimenti - attesi e rateizzati a lunga scadenza - per ricostruire le giacenze di edilizia sovvenzionata presso la Cassa depositi e prestiti, temporaneamente prelevate con il meccanismo del «giro fondi» per alimentare i flussi finanziari di agevolata.

Al fondo regionale per le politiche abitative affluiranno i proventi delle alienazioni autorizzate, su proposta delle ATER, ai sensi dell'articolo 45 della legge regionale n. 23/2003.

In sede di prima applicazione, le ATER presenteranno il programma di vendita entro tre mesi dall'approvazione del Piano triennale; successivamente i programmi di vendita e di utilizzazione dei proventi saranno presentati in tempo utile per l'approvazione del POA di ciascun anno.

L'unicità del fondo consente una reale manovra programmatica, adatta a perseguire gli obiettivi, di volta in volta definiti dalla politica regionale.

I dati espressi nel quadro riepilogativo derivano da accertamenti attuali. Nel corso del triennio alcuni di essi possono cambiare. La Giunta regionale, in sede di approvazione dei POA, apporterà le modifiche che si rendessero eventualmente necessarie.

¹ Regione Umbria, «Osservatorio sulla condizione abitativa» documento di sintesi curato dal CRESME.

² AUR, «Rapporto economico e sociale dell'Umbria 2002-2003»; Caritas, «Annuario sulla immigrazione», 2003.

5. RISULTATI CONSOLIDATI.

Negli ultimi 25 anni (dal biennio 1978-79 di avvio dei programmi della legge n. 457/1978) circa 10 mila famiglie sono state agevolate per l'accesso alla proprietà dell'abitazione; in media 400 ogni anno.

Al 2003 circa 7.000 famiglie abitano in alloggi di edilizia residenziale pubblica gestiti dalle ATER (Perugia 4.073; Terni 2.894).

Sempre al 2003 circa 5.000 famiglie sono aiutate a pagare una parte dell'affitto, in base alla legge n. 431/1998.

Queste cifre, pur sintetiche, evidenziano che circa il 4 per cento delle famiglie umbre risolvono, ogni anno, i problemi abitativi con il sostegno pubblico.

Gli interventi in corso, al 2004, lasciano intravedere risultati non dissimili, su residui di risorse ancora disponibili, ordinarie e straordinarie.

In sintesi, gli interventi in corso di ultimazione riguardano circa 400 alloggi di edilizia agevolata e circa 150 alloggi di edilizia sovvenzionata.

6. AREE DI CRITICITÀ E RISORSE DISPONIBILI.

Le risorse disponibili possono consentire di conseguire solo per il 2005 e 2006 risultati analoghi a quelli del passato. Negli anni successivi, se non interverranno nuove decisioni dello Stato in merito al trasferimento di risorse finanziarie alle Regioni, è lecito ipotizzare un drastico decremento degli interventi.

I risultati del triennio 2004-2006 dipenderanno soprattutto dalle proposte che saranno avanzate dai Comuni e dagli operatori e dalla graduazione, definita in questo Piano triennale, dei contributi concedibili alle varie categorie d'intervento.

L'incremento dell'offerta di alloggi in locazione è indubbiamente l'obiettivo prioritario del Piano triennale, sia con il patrimonio residenziale pubblico che da parte di operatori e proprietari privati.

L'edilizia sociale continuerà a rappresentare il principale sostegno per le famiglie a basso reddito, postulando, tuttavia, la necessità di un più soddisfacente circuito economico nella gestione del patrimonio pubblico, mediante:

- la revisione del sistema di apprezzamento del reddito delle famiglie;
- l'offerta di alloggi in locazione a categorie specifiche (anziani, studenti) e a famiglie con livello medio di solvibilità per l'affitto;
- l'aumento della redditività complessiva del patrimonio pubblico di alloggi, strumento di equilibrio economico e di salvaguardia dei canoni sociali per le famiglie più povere, nonché risorsa per la manutenzione ordinaria e straordinaria.

Non può essere sottovalutata l'importanza di sostenere l'incremento del patrimonio privato in locazione, dal momento che la sua esiguità, rispetto al patrimonio complessivo è uno degli elementi che caratterizzano la criticità della questione abitativa. Tale incremento può essere incentivato:

- sostenendo programmi finalizzati alla locazione permanente;
- sostenendo, in parte, programmi destinati alla locazione a termine prevedendo di allungare il periodo del vincolo alla locazione, pur consapevoli che quest'ultima categoria d'intervento possa comprendere il successivo passaggio alla proprietà dell'abitazione, consentendo alle famiglie la rateizzazione del relativo impegno economico.

Tutti i sostegni pubblici devono essere indirizzati prioritariamente a ridurre il consumo di territorio, a selezionare proposte di recupero di abitazioni e di edifici inseriti nei centri storici e nei centri edificati delle città più grandi.

Risorse specifiche devono essere indirizzate agli interventi - previsti dalla legge regionale n. 23/2003 - per gli anziani e per gli studenti.

All'accesso alla proprietà privata della prima casa il Piano triennale destina una quota minoritaria delle risorse complessive disponibili, soddisfacendo prioritariamente gli interventi di recupero nei centri storici e nei centri edificati.

L'esiguità delle risorse disponibili richiede di tarare il contributo pubblico in funzione di un più elevato apporto dell'operatore, pubblico o privato, e delle famiglie. Ciò si può ottenere limitando il livello massimo dei contributi previsti dagli articoli 7 - 14 della legge regionale n. 23/2003 esclusivamente alle proposte che rispondono a tutti i criteri di priorità stabiliti dal Piano triennale.

Durante la fase di prima applicazione, in via sperimentale, potrà essere accertata la possibilità di definire, in accordo tra Giunta regionale e organismi finanziari, l'utilizzo di una quota delle disponibilità come garanzia per mutui ipotecari, ovvero per la costituzione di fondi di rotazione, da utilizzare in forma complementare o in alternativa ai contributi a fondo perduto, in questo ultimo caso eventualmente anche per le categorie di interventi di cui al Titolo II della L.R. 23/03 non interessate dagli stessi.

L'operazione sopra descritta ha la finalità di aumentare la capacità di investimento, allargando così la platea dei beneficiari in possesso dei requisiti previsti e dovrà trovare apposita disciplina nei P.O.A.

7. PRIORITÀ D'INTERVENTO E DESTINAZIONE DELLE RISORSE.

Per conseguire le finalità della legge il Piano triennale ha due strumenti principali:

- le risorse pubbliche disponibili;
- la graduazione dei contributi in funzione delle priorità d'intervento e del reddito dei beneficiari.

La prima scelta del piano è quella di stabilire un ordine di priorità per gli obiettivi economico-sociali da conseguire.

Tale ordine riguarda alloggi destinati a:

- locazione permanente a canone sociale (operatori pubblici);
- locazione permanente a canone concertato (legge n. 431/1998);
- locazione a termine e proprietà differita (operatori privati);
- anziani autosufficienti proprietari;
- locazione a studenti a canone convenzionato;
- alloggi recuperati da singoli proprietari.

Gli interventi sul patrimonio privato destinati agli studenti universitari sono finalizzati a recuperare alloggi da cedere in locazione a canone convenzionato con il Comune. Essi sono complementari ai programmi dell'ADISU, tendenti a incrementare le disponibilità alloggiative per studenti sotto egida pubblica.

Agli interventi del piano triennale si accompagna il proseguimento del sostegno all'affitto dei nuclei familiari con bassi redditi, mediante finanziamenti statali, integrati da stanziamenti del bilancio regionale.

Il riepilogo della destinazione delle risorse è previsto nell'*allegato B*.

Quote residuali sono così destinate:

- per esigenze dei Comuni per acquisizione di aree o immobili;
- per emergenze non prevedibili, nei limiti della L.R. n. 23/03;
- per interventi sperimentali (tipologie e tecnologie innovative, autocostruzione).

Gli interventi sperimentali possono essere anche di iniziativa diretta della Regione.

Nell'ambito delle categorie d'intervento previste dalla legge regionale, è necessario stabilire altre priorità da far valere in sede di selezione delle proposte dei Comuni prevedendo altresì la graduazione dei contributi concedibili. Innanzitutto la selezione avverrà prendendo in esame le proposte presentate dai Comuni capoluogo di provincia e dagli altri Comuni ad alta tensione abitativa. All'interno di questa prima selezione le proposte finanziabili saranno individuate rispettando il budget di risorse fissato per ciascuna categoria di intervento (*allegato B*) tenendo conto che gli interventi di recupero sono comunque prioritari rispetto quelli di nuova costruzione. In attuazione di quanto stabilito dall'art. 2 lett. *h* della L.R. n. 23/03 verranno privilegiati gli interventi realizzati nei comuni ad alta tensione abitativa che si impegneranno:

- ad individuare aree a costi inferiori a quelli di mercato, anche mediante la predisposizione di nuovi piani di zona o la localizzazione all'interno di piani attuativi di iniziativa privata;
- ad effettuare congrui abbattimenti dell'ICI e degli oneri di urbanizzazione.

Una quota delle risorse è destinata per interventi di recupero di edifici residenziali o per nuove costruzioni inseriti nei programmi urbani complessi (PUC) e contratti di quartiere (CQ2). Tra questi vanno selezionati quelli più significativi dal punto di vista dell'integrazione tra politica della casa e politica urbana.

Le risorse residue saranno destinate negli altri Comuni, rispettando gli stessi criteri di priorità per ciascuna categoria di intervento.

La previsione del piano, *allegato B*, ha carattere programmatico. L'entità delle risorse attribuita ad ogni categoria d'intervento è da considerarsi modificabile, sulla base delle proposte che saranno avanzate dai Comuni e dagli operatori. La destinazione definitiva, per categoria e per anno, delle risorse avverrà con l'approvazione dei POA da parte della Giunta regionale.

Al momento attuale, le stime della potenzialità del piano è effettuata sulla somma complessiva di € 112.657.209,00.

8. GRADUAZIONE DEI CONTRIBUTI CONCEDIBILI.

La legge regionale n. 23/2003 definisce i contributi massimi concedibili per ciascuna categoria d'intervento, stabilendo che gli stessi possono essere graduati in funzione delle fasce di reddito dei beneficiari (articolo 8) e delle priorità d'intervento che s'intende perseguire con il piano triennale (POA, articolo 3).

L'incrocio tra categorie d'intervento, fasce di reddito e contributo massimo concedibile è indicato nell'*allegato C*.

Tali valori – espressioni norme regolamentari – devono intendersi validi per i POA relativi al 2004, 2005 e 2006, e costituiscono anticipazioni ai regolamenti previsti dalla legge regionale n. 23/2003.

9. TEMPI E PROCEDURE DEL PIANO TRIENNALE.

Il Piano triennale si articolerà in programmi operativi annuali (articolo 3, legge regionale n. 23/2003).

I POA consentono l'approvazione (selezione) delle proposte d'intervento formulate dai Comuni, la definizione dei contributi concessi agli interventi selezionati ed ogni altra prescrizione idonea a dare operatività ai programmi.

Sulla base degli indirizzi e dei vincoli del Piano triennale, i Comuni individuano le zone oggetto dei «Programmi organici» di cui all'articolo 7, comma 1, e raccolgono (selezionano) - mediante procedure ad evidenza pubblica - le proposte d'intervento avanzate dagli operatori pubblici e privati e le domande avanzate dalle famiglie e dai singoli.

Nella raccolta (selezione) delle proposte - o nella fase della loro definizione - i Comuni potranno promuovere o sancire concertazioni tra operatori pubblici e privati per i programmi d'intervento, la cui attuazione e gestione richiede il concorso di più soggetti.

I Comuni dovranno verificare l'attendibilità delle proposte, la loro fattibilità, saranno responsabili della loro concreta attuazione e della corretta destinazione dei contributi regionali.

Per alcuni tipi di intervento, soprattutto quelli più innovativi e significativi, questo processo non è agevole né può essere costretto in troppo angusti ambiti temporali. Certamente, questo problema si pone per gli interventi da inserire nel POA 2004, ma anche per gli altri due POA è opportuno anticipare il più possibile le fasi istruttorie, in modo da calibrare al meglio i programmi di intervento e la destinazione delle risorse pubbliche.

In considerazione della sovrapposizione temporale della fase di approvazione del piano triennale da parte del Consiglio regionale e della determinazione del POA 2004 occorre attenersi alla seguente procedura:

— a seguito dell'adozione del Piano triennale da parte della Giunta regionale e nelle more dell'approvazione in Consiglio regionale, i Comuni presentano alla Regione le loro ipotesi d'intervento suddividendo queste nelle diverse annualità 2004, 2005 e 2006 a seconda del livello di fattibilità delle proposte stesse, tenendo conto della distribuzione delle risorse e delle categorie d'intervento previste nel triennio (*allegato B*);

— al momento dell'approvazione del Piano triennale da parte del Consiglio regionale la Giunta regionale potrà, recependo le eventuali modifiche scaturite dalla discussione, definire il POA 2004 entro l'anno, mediante procedure straordinarie ed accelerate, e conseguentemente impegnare le risorse stanziare;

— immediatamente dopo, sulla base delle proposte pervenute, si potrà definire il POA 2005 ed avviare la fase di predisposizione del POA 2006.

In tal modo, la Regione, gli Enti locali e gli operatori potranno avere un quadro esauriente dell'insieme degli interventi attuabili nel triennio, avendo, peraltro la possibilità di dettagliare ulteriormente gli interventi per gli anni 2005 e 2006.

Con atto della Giunta regionale saranno stabiliti tempi, modalità e procedura per l'impegno dei fondi nei confronti dei Comuni ed i successivi accrediti. Impegni ed accrediti dei fondi saranno subordinati alla documentazione, fornita dai Comuni, sull'avvio, lo stato d'avanzamento e la conclusione degli interventi.

L'interruzione, o la loro sospensione, o la mancanza della relativa documentazione provocheranno la revoca o la riduzione dei finanziamenti relativi. Nel caso in cui impegni o accrediti superino l'importo dei fondi relativi agli interventi effettivamente avviati, in corso di realizzazione o conclusi, le somme relative saranno decurtate dagli impegni o dagli accrediti successivi.

I Comuni documenteranno lo stato di avanzamento degli interventi sulla base di schemi unificati, predisposti dalla Regione.

La documentazione sarà la base per il monitoraggio sistematico degli interventi. La loro raccolta costituirà uno degli elementi dell'Osservatorio della condizione abitativa.

10. QUESTIONI APERTE, DA APPROFONDIRE DURANTE L'ATTUAZIONE DEL PIANO.

La definizione del Piano triennale lascia aperte alcune questioni, causate soprattutto dal passaggio dei poteri dallo Stato alle Regioni e agli enti locali.

Le principali sono:

- le risorse finanziarie pubbliche destinabili alla politica regionale e locale;
- il sistema di valutazione del reddito dei beneficiari delle agevolazioni pubbliche;
- il monitoraggio ex-post degli effetti delle agevolazioni pubbliche;
- l'osservatorio della condizione abitativa.

Tali questioni richiedono approfondimenti teorici e metodologici, eseguibili sulla base di indirizzi del piano triennale, completabili entro un anno dalla approvazione del piano stesso.

A tale scopo le quattro questioni sono esaminate distintamente.

11. NUOVE RISORSE FINANZIARIE.

Scontata l'inutilità di sperare in una riedizione dei contributi ex-gescal, non è possibile accettare la marginalità in cui lo Stato ha confinato la politica abitativa. È, pertanto, necessario definire i presupposti e le modalità del concorso dello Stato nella soddisfazione dei bisogni abitativi minimi (decreto legislativo n. 112/1998, art. 59).

Senza attendere la rimozione dell'inerzia statale, le regioni devono trovare un'intesa volta a documentare, con metodologia uniforme, gli elementi per valutare i bisogni abitativi minimi, presupposto di stanziamenti statali correnti, idonei a soddisfarli completamente o parzialmente.

Tale lavoro comporta un coordinamento tecnico e metodologico tra tutte le regioni e dovrebbe essere compiuto, in una conferenza programmatica, esito di seminari preparatori, in tempo utile per influenzare la predisposizione della legge finanziaria 2005.

La Regione Umbria che ha il coordinamento tecnico tra le Regioni per l'edilizia abitativa è impegnata a promuovere l'iniziativa e a sostenerla.

La politica abitativa regionale dovrà basarsi comunque su risorse regionali e locali, nell'ambito di una visione organica della politica abitativa, come definita dalla legge regionale n. 23/2003.

Oltre a possibili stanziamenti di bilancio, è necessario ipotizzare un circuito economico virtuoso, basato sul rientro, totale o parziale, dei contributi e dei finanziamenti erogati.

Attualmente, questo principio vige soltanto per il fondo di rotazione per l'acquisizione delle aree e per i rientri alla gestione speciale di una quota del valore degli alloggi gestiti dalle ATER.

Il principio, anche se sotto configurazione diversa, vige per la vendita, da parte degli ex-inquilini, degli alloggi di e.r.p.. Infatti, l'estinzione del diritto di prelazione all'ente proprietario richiede il pagamento del 10 per cento del valore catastale dell'alloggio e recupera in parte l'agevolazione data all'inquilino al momento dell'acquisto dell'alloggio (legge n. 560/1993)

I rientri ipotizzati possono essere totali o parziali - una tantum o rateizzati - decorrenti da una data posteriore all'uso dell'agevolazione, previsti per alcuni contributi ed esclusi per altri; comunque essi possono, nel tempo, alimentare un flusso costante di risorse significative.

La legge regionale n. 23/2003 apre la strada all'eventuale concorso dei Comuni (anche se sempre più problematica viste le restrizioni operate dal Governo sulla finanza locale) nell'alimentazione degli interventi nel settore e quella dell'apporto delle Fondazioni bancarie. Entrambi gli argomenti meritano di essere trattati nel tavolo tematico del Patto per lo sviluppo.

12. VALUTAZIONE DEL REDDITO DEI BENEFICIARI.

Il sistema di valutazione del reddito dei beneficiari delle agevolazioni, malgrado le modifiche introdotte dalle Regioni, risente ancora dell'impostazione della legge n. 457/1978. Esso è stato superato dall'introduzione dell'ISE e dell'ISEE, già usati per molti dei servizi pubblici e sociali.

La legge regionale n. 23/2003 prevede la nuova regolamentazione del sistema, che verrà attuato con gradualità durante la fase di realizzazione del Piano.

Gli approfondimenti riguarderanno, tra l'altro:

- il raffronto tra l'attuale graduazione dei redditi e i nuovi sistemi altrove vigenti (ISE, ISEE), al fine di definirne uno idoneo a valutare la capacità di spesa della famiglia per l'abitazione;
- l'introduzione di nuovi parametri per valutare il possesso (la proprietà) di «altro alloggio adeguato»;
- l'introduzione nella valutazione dei redditi di introiti derivanti da altre agevolazioni pubbliche (no tax-area, sussidi, tickets agevolati, ecc.);
- gli effetti del nuovo sistema sugli attuali livelli delle agevolazioni (contributi e canoni sociali).

13. MONITORAGGIO EX-POST DEGLI EFFETTI DELLE AGEVOLAZIONI.

L'unico monitoraggio ex-post esistente è il controllo periodico del reddito degli assegnatari di alloggi e.r.p., al fine di adeguare i canoni, accertare la decadenza dall'assegnazione o la permanenza nell'alloggio.

È necessario introdurre un monitoraggio ex-post sull'edilizia abitativa privata, costruita, acquisita o recuperata con agevolazioni pubbliche.

L'avvio dell'approfondimento può essere costituito da visure catastali e conservatoriali degli alloggi agevolati negli ultimi 25 anni.

L'indagine deve verificare il turn-over dei valori catastali e dei titoli di proprietà, per valutare a distanza gli effetti delle agevolazioni concesse.

Analogo approfondimento può essere fatto per gli alloggi di e.r.p. acquisiti in base alle leggi n. 513/1977 e n. 560/1993.

Queste analisi possono contribuire a definire le strategie di lungo periodo della politica regionale, in termini di agevolazioni e degli ipotizzati rientri.

14. OSSERVATORIO DELLA CONDIZIONE ABITATIVA.

Nato con la legge n. 431/1998, poi con la legge regionale n. 11/2002, l'Osservatorio deve essere definito, completato per rispondere integralmente alle prescrizioni dell'articolo 6 della legge regionale n. 23/2003.

Il suo completamento può avvenire in un quadro sistematico e permanente di elementi derivanti dagli approfondimenti conoscitivi sopra delineati.

15. REQUISITI DI QUALIFICAZIONE DEGLI OPERATORI PRIVATI.

All'atto della realizzazione dei programmi operativi annuali i Comuni provvederanno ad individuare gli operatori tenendo conto della sussistenza dei seguenti requisiti, al fine di garantire la qualità degli interventi edilizi:

Imprese di costruzione e loro consorzi

— non essere soggetti alle procedure concorsuali di cui al R.D. 16 marzo 1942, n. 267 e successive modificazioni o integrazioni;

— essere in regola con le vigenti disposizioni in materia di contributi assistenziali e previdenziali (INPS, INAIL e Cassa edile);

— essere in possesso di attestazione rilasciata dalla S.O.A. (Società organismi di attestazione) per classifica e/o categoria adeguata e per un importo almeno pari al costo totale dell'intervento.

Cooperative di abitazione

— essere regolarmente iscritte albo nazionale di cui all'art. 13 della L. n. 59/92;

— essere regolarmente iscritte all'albo delle società tenuto dalla C.C.I.A.A.;

— avere l'ultimo bilancio in pareggio o in attivo e certificato ai sensi della legge n. 59/92 e non trovarsi in fase di commissariamento o altra situazione;

A decorrere dal 1° gennaio 2007 le cooperative, oltre ai requisiti suddetti, dovranno essere necessariamente in possesso della certificazione di qualità aziendale UNI EN ISO 9001:2000.

I requisiti sopra indicati rispondono a quanto stabilito dall'art. 26, comma 5, della L.R. n. 23/03 per il triennio 2004/2006. Per il successivo triennio tali requisiti verranno ulteriormente specificati con apposito regolamento.

16. QUALITÀ DEGLI INTERVENTI.

In attuazione di quanto stabilito dall'art. 2, lett. f, della L.R. n. 23/03, i Comuni, ai fini dell'inserimento degli interventi nei POA, saranno tenuti a valutare, quale requisito di ammissibilità, l'immediata cantierabilità, comprovata, ad esempio, dal progetto approvato dalla commissione edilizia, dalla proprietà dell'area o dell'immobile da parte dell'operatore, dalla conformità del progetto agli strumenti urbanistici vigenti ecc.

Verranno invece considerati requisiti di priorità altre caratteristiche che consentono di evidenziare una migliore qualità degli interventi, quali la presenza di elementi di bioarchitettura, la durabilità e manutenibilità dell'edificio nonché la relativa qualità architettonica ecc.

Nell'ambito di ciascun POA la Giunta regionale evidenzierà, tra le caratteristiche sopra indicate, quelle che riterrà di maggior rilievo, individuandone eventualmente anche altre.

ALLEGATO A)

RISORSE FINANZIARIE

RISORSE FINANZIARIE**RISORSE GIÀ DESTINATE A SPECIFICHE FINALITÀ.**

Le risorse sotto descritte non sono ancora impegnate sotto il profilo strettamente finanziario. Tuttavia hanno un vincolo di destinazione per gli interventi a fianco di ciascuna indicati, già in corso o in procinto di iniziare. Pertanto le stesse non sono utilizzabili per la futura programmazione triennale.

Tipologia intervento	Fondi DOCUP €	Fondi statali €	Fondi regionali €	Totale €
Programmi urbani complessi (PUC)	5.309.521,18			5.309.521,18
Contratti di quartiere (CQ2)		12.000.000,00	1.000.000,00	13.000.000,00
Prevenzione sismica (L.R. 18/ 2002)			4.132.600,00	4.132.600,00
Sostegno per l'affitto (L. 431/1998)		3.678.897,34	1.000.000,00	4.678.897,34
TOTALE				27.121.018,52

RISORSE DISPONIBILI PER IL PIANO TRIENNALE 2004-2006.

Le risorse sotto indicate provengono in gran parte dall'Accordo di programma stipulato tra la Regione Umbria e il Ministero dei lavori pubblici (ora Ministero dei trasporti e delle Infrastrutture) nell'ottobre 2001. Ad esse sono state aggiunte le disponibilità sino ad oggi conseguite relativamente ai rientri che periodicamente vengono trasferiti alla Regione dalla Cassa DD.PP. a seguito dei mutui contratti dai Comuni, ai sensi dell'articolo 5 della legge n. 179/92, per l'acquisizione e urbanizzazione di aree.

Al totale delle risorse disponibili è stato detratto l'importo presunto degli oneri che la Regione è tenuta semestralmente a corrispondere agli Istituti di credito per i mutui di edilizia agevolata ancora in corso.

	Disponibilità al 2004 €	Dati previsionali		Totale €
		Annualità 2005 €	Annualità 2006 €	
Accordo di programma Regione Umbria e Ministero dei Lavori Pubblici (ora Ministero delle infrastruttu- re e Trasporti)	77.869.564,91	20.933.031,03	19.700.868,06	118.503.464,00
Fondo di rotazione aree (ex art. 5 L. 179/92)	4.153.745,00			4.153.745,00
TOTALE				122.657.209,00
a detrarre oneri verso istituti di credito				10.000.000,00
TOTALE DISPONIBILITA'				112.657.209,00

ALLEGATO B)

**DESTINAZIONE PROGRAMMATICA
DELLE RISORSE FINANZIARIE**

DESTINAZIONE PROGRAMMATICA DELLE RISORSE FINANZIARIE**RIPARTIZIONE DELLE RISORSE PER CIASCUN POA.**

Si ritiene opportuno suddividere le risorse disponibili di cui all'*allegato A)* in due filoni, uno relativo alle categorie d'intervento ordinarie e l'altro ad accantonamenti per interventi speciali o situazioni particolari. Nell'ambito di ciascun filone dette risorse sono state ripartite per ogni programma operativo annuale (POA).

Categorie d'intervento	POA 2004	POA 2005	POA 2006	TOTALE
Locazione a canone sociale (art. 9)	2.000.000,00	22.000.000,00	9.000.000,00	33.000.000,00
Locazione permanente e a termine (art. 9) Locazione con proprietà differita (art. 8 comma 3)		21.000.000,00	9.000.000,00	30.000.000,00
Recupero del patrimonio edilizio esistente (art. 7)			10.000.000,00	10.000.000,00
Locazione per studenti (art. 12)			6.000.000,00	6.000.000,00
Recupero per anziani autosufficienti (art. 11)			5.503.464,00	5.503.464,00
Interventi all'interno dei PUC e dei contratti di quartiere 2		4.000.000,00	4.000.000,00	8.000.000,00
Interventi sperimentali (art. 17 comma 1) Interventi di autocostruzione (art. 17 comma 2) Interventi ai sensi della l. r. 18/02 (art. 17 comma 3)		4.000.000,00	7.000.000,00	11.000.000,00
TOTALE	2.000.000,00	51.000.000,00	50.503.464,00	103.503.464,00
Accantonamenti	POA 2004	POA 2005	POA 2006	TOTALE
Fondo di rotazione per le aree		1.000.000,00	3.153.745,00	4.153.745,00
Emergenze abitative (art. 15) Cooperative in difficoltà (art. 10, comma 2)		3.000.000,00	2.000.000,00	5.000.000,00
TOTALE		4.000.000,00	5.153.745,00	9.153.745,00
TOTALE GENERALE	2.000.000,00	55.000.000,00	55.657.209,00	112.657.209,00

RISORSE INTEGRATIVE REGIONALI AL FONDO DI SOSTEGNO PER L'AFFITTO DI CUI ALL'ARTICOLO 11 DELLA LEGGE N. 431/98.

Per il sostegno all'affitto di cui all'art. 11 della legge n. 431/98 si prevede lo stanziamento dal bilancio regionale di € 3.000.000,00 nel triennio, che si vanno ad aggiungere alle risorse statali che presumibilmente nel triennio saranno pari a € 11.100.000,00.

RIPARTIZIONE DELLE RISORSE NON UTILIZZATE.

Qualora durante l'attuazione dei singoli POA non sia stato possibile utilizzare tutte le risorse programmate per ciascuna categoria d'intervento e/o accantonate, a causa di revoche o rinunce al contributo o per assenza di domanda, la Giunta regionale è autorizzata a ridistribuire dette risorse, nell'ambito del medesimo POA, a favore delle categorie d'intervento nelle quali sono presenti programmi non ammessi a finanziamento a causa di carenza della disponibilità finanziaria.

Nel caso in cui nelle varie categorie d'intervento non siano presenti programmi finanziabili e/o non siano presenti richieste a valere sulle somme accantonate, la Giunta regionale è altresì autorizzata a ripartire le somme non utilizzate nell'ambito dei POA successivi.

ALLEGATO C)

**ENTITÀ DEI CONTRIBUTI
CATEGORIE D'INTERVENTO
REQUISITI SOGGETTIVI DEI BENEFICIARI**

ENTITÀ DEI CONTRIBUTI CATEGORIE D'INTERVENTO REQUISITI SOGGETTIVI DEI BENEFICIARI

PREMESSA.

Di seguito vengono indicati le singole categorie d'intervento, l'entità dei contributi e i requisiti soggettivi dei beneficiari.

Tali elementi potranno essere ulteriormente disciplinati dalla Giunta regionale con propri atti, nei quali verranno altresì stabilite le procedure di erogazione dei finanziamenti nonché gli eventuali vincoli da porre a carico dei soggetti attuatori.

Inoltre, qualora vengano adottate diverse modalità di contribuzione, derivanti dagli accordi intercorsi tra la Giunta regionale e gli Organismi finanziari, i requisiti soggettivi dei beneficiari potranno essere diversamente stabiliti, al fine di individuare una platea di destinatari più consona al tipo di intervento finanziario adottato.

Si precisa infine che si è ritenuto opportuno disciplinare tutte le categorie d'intervento contemplate dalla legge, anche se nell'ambito del presente Piano triennale non è prevista la realizzazione di alloggi da destinare alla vendita ai sensi dell'art. 8, comma 1.

1) RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (Art. 7).

Gli interventi riguardano il recupero di edifici e/o isolati, ricompresi in programmi organici d'intervento, realizzati dai proprietari delle unità immobiliari che compongono l'edificio o isolato stesso e che si riuniscono in condominio, consorzio o cooperativa.

Per «programma organico» si intende lo strumento operativo, approvato dal Comune, con il quale viene individuata una zona della città, che riveste particolare interesse dal punto di vista residenziale e che presenta gravi situazioni di degrado edilizio, nel cui perimetro verranno realizzati gli interventi. Il programma deve interessare un ambito territoriale circoscritto, corrispondente di norma ad un quartiere, e deve analizzare le condizioni del degrado, nonché gli interventi necessari per rimuoverlo. Gli interventi sono successivamente promossi tramite bando comunale per la raccolta delle domande dei proprietari interessati.

Nell'ambito dei suddetti interventi acquisiscono priorità quelli che prevedono il recupero di interi isolati nei centri storici, purché almeno il 50 per cento delle superfici recuperate abbia destinazione d'uso residenziale. Per isolato si intende uno o più edifici contigui circondati da strade e spazi liberi.

Ai sensi di quanto disposto dall'articolo 7, comma 3, lettere a) e b) gli interventi si distinguono in:

a) recupero primario, inteso come recupero delle parti comuni, delle strutture, degli elementi architettonici e delle finiture esterne;

b) recupero secondario realizzato all'interno delle unità immobiliari destinate alla residenza.

Le unità immobiliari a destinazione diversa da quella residenziale possono beneficiare dei contributi esclusivamente per il recupero primario.

A) BENEFICIARI DEI CONTRIBUTI.

Proprietari, nudi proprietari, usufruttuari e titolari del diritto d'uso e abitazione delle unità immobiliari facenti parte dell'edificio o dell'isolato e che, riuniti in condominio, consorzio o cooperativa, realizzano l'intervento.

Qualora l'intervento sia realizzato da un soggetto diverso dal titolare dei diritti sopra indicati sull'immobile, è necessario il previo assenso del medesimo.

Qualora il condominio, il consorzio o la cooperativa non siano costituiti, l'intervento può essere attuato da un unico soggetto, delegato alla realizzazione di tutte le opere necessarie, mediante procura resa dalle parti dinanzi ad un notaio o pubblico ufficiale a ciò autorizzato.

B) REQUISITI CHE DEVONO ESSERE POSSEDUTI DA COLORO CHE EFFETTUANO IL RECUPERO PRIMARIO

B1) *Residenza e cittadinanza:*

- cittadini italiani o dei Paesi aderenti all'Unione europea, che risiedono o prestano la propria attività lavorativa in un comune della regione da almeno un anno;
- cittadini dei Paesi extracomunitari che sono in possesso del permesso di soggiorno da almeno tre anni e che prestano attività di lavoro continuativo nel territorio di un comune della Regione da almeno due anni;
- cittadini italiani che sono residenti per ragioni di lavoro all'estero e che intendono rientrare in Italia entro un anno dalla domanda.

I requisiti di cui al presente punto B1) devono essere posseduti esclusivamente dal componente il nucleo familiare che risulta essere il richiedente del contributo.

B2) Inesistenza di cumulo con altri contributi pubblici:

• non aver fruito di altro contributo pubblico per il recupero dell'abitazione; possono beneficiare del contributo i soggetti già membri di nuclei familiari che hanno fruito di contributo per l'abitazione rimasta in proprietà ad altro membro del nucleo familiare, diverso da quello del richiedente.

Il requisito di cui al presente punto B2) deve essere posseduto da tutti i componenti il nucleo familiare.

C) REQUISITI CHE DEVONO ESSERE POSSEDUTI DA COLORO CHE EFFETTUANO I RECUPERO SECONDARIO.

Oltre al possesso dei requisiti di cui ai precedenti punti B1) e B2) è richiesto:

C1) Limite di reddito:

• avere un reddito del nucleo familiare non superiore a € 34.000,00 convenzionali.

Ai fini della determinazione del reddito convenzionale, si tiene conto dei redditi fiscalmente imponibili di tutti i componenti il nucleo familiare, quali risultano dalle ultime dichiarazioni dei redditi degli stessi. Conseguentemente non sono inclusi nel computo i sussidi o assegni percepiti in attuazione delle norme vigenti a sostegno di conviventi handicappati, invalidi o disabili.

I redditi imponibili vengono sommati e dalla somma vengono detratti € 1.000,00 per ciascun figlio che risulti essere a carico.

L'importo risultante viene ulteriormente abbattuto del 40 per cento, qualora i redditi derivino interamente da lavoro dipendente, mentre tale riduzione non viene effettuata per i redditi derivanti da lavoro autonomo.

Nel caso di redditi misti le decurtazioni sopra indicate vengono operate solo nei confronti dei redditi da lavoro dipendente e quelli da lavoro autonomo vengono successivamente sommati per intero.

D) ULTERIORI CONDIZIONI PREVISTE SIA PER IL RECUPERO PRIMARIO CHE PER QUELLO SECONDARIO.

D1) Costituzione di un nuovo nucleo familiare.

Sono ammessi a fruire delle agevolazioni anche nuclei familiari che, al momento di valutazione del possesso dei requisiti soggettivi di cui al successivo punto D2) non si sono ancora costituiti.

In tale ipotesi il richiedente indica i componenti che andranno a costituire il nuovo nucleo familiare e la verifica dei requisiti soggettivi viene effettuata esclusivamente nei confronti di questi ultimi.

Qualora uno dei componenti indicati sia coniugato, nel nuovo nucleo familiare è obbligatoriamente incluso il coniuge, anche se non espressamente dichiarato.

Il nuovo nucleo familiare deve essere costituito e documentato, pena la revoca delle agevolazioni, entro sei mesi dalla data di ultimazione lavori.

D2) Momento di valutazione dei requisiti soggettivi.

I beneficiari devono essere in possesso dei requisiti soggettivi alla data del bando pubblico emanato dal Comune territorialmente competente per l'erogazione dei finanziamenti.

La verifica dei requisiti soggettivi è effettuata dal Comune stesso.

D3) Recupero di altri alloggi oltre la residenza principale.

Il beneficiario può essere proprietario, nudo proprietario, usufruttuario o titolare del diritto d'uso e abitazione anche su altri alloggi, oltre quello destinato a residenza principale, ubicati nell'ambito dell'intervento previsto.

Il contributo può essere richiesto anche per quest'ultimi alloggi, purché gli stessi vengano successivamente venduti o locati. Nel caso di vendita l'acquirente deve essere individuato entro un anno dalla data di ultimazione dei lavori e deve possedere i requisiti già previsti per il beneficiario del contributo ai precedenti punti B1), B2) e C1). All'atto della vendita il contributo per il recupero secondario già percepito dal beneficiario originario viene detratto dal prezzo di cessione dell'alloggio stabilito nella convenzione stipulata con il Comune.

Nel caso di alloggio destinato alla locazione, al locatario non è richiesto alcun requisito.

Nella convenzione stipulata con il Comune è disciplinato, altresì, il canone di locazione, che deve essere fissato in misura non superiore a quello «concertato» di cui all'art. 2, comma 3, della L. n. 431/98.

D4) Vincoli.

Il beneficiario deve risiedere nell'alloggio recuperato e destinato a residenza principale entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

L'immobile non può essere né venduto, né locato, salvo autorizzazione del Comune, per 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori.

Nel caso in cui il beneficiario abbia recuperato un immobile destinato alla vendita, per l'acquirente sussistono gli stessi vincoli sopra indicati.

Nessun vincolo è previsto nel caso di contributi di entità inferiore a € 5.000,00.

E) DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO.

L'entità del contributo varia a seconda del tipo di intervento, recupero primario o secondario. Nel caso di recupero primario l'entità del contributo è graduata in base alla destinazione d'uso delle unità immobiliari, ai lavori, finalizzati o meno alla riduzione della vulnerabilità sismica, e alla fascia di reddito del nucleo familiare.

Nel caso del secondario, lo stesso è graduato in base al reddito del nucleo familiare del proprietario o acquirente ed alla destinazione dell'alloggio a residenza primaria del proprietario, alla locazione o alla vendita, come specificato nelle tabelle sottostanti.

Le percentuali massime del contributo sotto riportate sono applicate al costo effettivamente sostenuto dal beneficiario; qualora la spesa sostenuta è superiore al costo convenzionale le percentuali devono essere applicate su quest'ultimo.

Pertanto a fine lavori, e comunque prima dell'erogazione a saldo del contributo, dovrà essere presentata apposita certificazione contabile e dichiarazione del direttore dei lavori che attestino la spesa effettivamente sostenuta, comprensiva degli oneri concessori, delle spese tecniche e dell'IVA, qualora non recuperabile.

RECUPERO PRIMARIO – UNITÀ IMMOBILIARI AD USO RESIDENZIALE

Fasce di reddito convenzionale del nucleo familiare del proprietario	% max della spesa sostenuta	Contributo massimo ad alloggio €
fino a € 22.000,00	50	40.000
da € 22.000,01 a € 28.000,00	40	35.000
da € 28.000,01 a € 34.000,00	35	30.000
superiore a € 34.000,00	25	20.000

RECUPERO PRIMARIO - UNITÀ IMMOBILIARI AD USO DIVERSO DA QUELLO RESIDENZIALE

Fasce di reddito convenzionale del nucleo familiare del proprietario	% max della spesa sostenuta	Contributo massimo ad alloggio €
fino a € 22.000,00	25	25.000
da € 22.000,01 a € 28.000,00	20	20.000
da € 28.000,01 a € 34.000,00	15	15.000
superiore a € 34.000,00	10	10.000

Gli interventi possono essere finalizzati anche alla riduzione della vulnerabilità sismica sulla base di quanto stabilito dalla L.R. n. 18/02 e dal relativo regolamento di attuazione n. 9 del 15 luglio 2003. In tal caso sia le percentuali da applicare alla spesa sostenuta che l'entità del contributo massimo ad alloggio sopra indicate sono incrementate del 10 per cento.

Un ulteriore incremento del 10 per cento è applicato qualora l'intervento preveda il recupero di interi isolati nei centri storici, purché almeno il 50 per cento delle superfici sia a destinazione residenziale.

RECUPERO SECONDARIO - ALLOGGI DESTINATI ALLA RESIDENZA PRIMARIA DEL PROPRIETARIO

Fasce di reddito convenzionale del nucleo familiare del proprietario	% max della spesa sostenuta	Contributo massimo ad alloggio €
fino a € 22.000,00	30	20.000
da € 22.000,01 a € 28.000,00	25	15.000
da € 28.000,01 a € 34.000,00	20	10.000

RECUPERO SECONDARIO - ALLOGGI DESTINATI ALLA LOCAZIONE O ALLA VENDITA

reddito convenzionale del nucleo familiare del proprietario	% max della spesa sostenuta	Contributo massimo ad alloggio €
fino a € 34.000,00	20	10.000

Ai sensi di quanto disposto dall'art. 21, comma 6, della L. R. n. 23/03 l'intervento di recupero secondario non può essere disgiunto da quello di recupero primario.

Per gli operatori di cui all'articolo 21 della L.R. n. 23/03, ad eccezione dei privati singoli comunque associati, che partecipano al «Programma organico», come sopra definito, e che destinano gli alloggi recuperati alla locazione o vendita vale quanto stabilito ai successivi paragrafi: 2) Incremento dell'abitazione primaria (art. 8) e 3) Alloggi destinati alla locazione (art. 9).

Per i privati singoli sempre all'interno del «Programma organico», che realizzano interventi riconducibili agli articoli 11 e 12 vale quanto stabilito nei successivi paragrafi: 4) Interventi per anziani autosufficienti (art. 11) e 5) Interventi per studenti universitari (art. 12).

2) INCREMENTO DELLA PROPRIETA' DELL'ABITAZIONE PRIMARIA (art. 8).

2.1) ALLOGGI DESTINATI ALLA VENDITA (art. 8, comma 1).

Gli interventi sono realizzati da cooperative di abitazioni, Imprese di costruzione o loro consorzi o associazioni e sono finalizzati al recupero, acquisto e recupero e nuova costruzione di alloggi da destinare alla vendita a soggetti in possesso dei requisiti soggettivi di seguito specificati.

2.2) ALLOGGI DESTINATI ALLA PROPRIETA' DIFFERITA (art. 8, comma 3).

Gli interventi sono realizzati da cooperative di abitazioni, imprese di costruzione o loro consorzi o associazioni e sono finalizzati al recupero, acquisto e recupero e nuova costruzione di alloggi da destinare alla locazione per un periodo di almeno 8 anni con successivo trasferimento della proprietà ai locatari in possesso dei requisiti soggettivi di seguito specificati.

Nel periodo di locazione il canone è determinato in misura non superiore a quello concordato di cui all'art. 2 della L. n. 431/98.

Al momento della vendita, il contributo, originariamente stabilito a favore di ciascun locatario e rivalutato in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, viene detratto dal prezzo di cessione dell'alloggio determinato nella convenzione stipulata con il Comune, per una durata minima di anni venti.

Gli interventi di recupero e acquisto e recupero sono prioritari rispetto a quelli di nuova costruzione.

REQUISITI SOGGETTIVI.

A) RESIDENZA E CITTADINANZA:

1. Cittadini italiani o dei Paesi aderenti all'Unione europea, che risiedono o prestano la propria attività lavorativa in un comune della regione da almeno un anno.

2. Cittadini dei Paesi extracomunitari che sono in possesso del permesso di soggiorno da almeno tre anni e che prestano attività di lavoro continuativo nel territorio di un comune della regione da almeno due anni.

3. Cittadini italiani che sono residenti per ragioni di lavoro all'estero e che intendono rientrare in Italia entro un anno dalla domanda.

I requisiti di cui al presente punto A) devono essere posseduti esclusivamente dal componente il nucleo familiare che risulta essere il richiedente del contributo.

B) ALTRI REQUISITI.

B.1) Impossidenza di altri alloggi:

- non essere titolari del diritto di proprietà, nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione su un alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare ed ubicato nel comune di residenza o in quello dove il richiedente svolge la propria attività lavorativa o in quello sede dell'intervento.

Al fine di poter valutare l'adeguatezza dell'alloggio, viene divisa per sedici l'intera superficie utile dello stesso. Dalla suddivisione si ottiene il numero di vani convenzionali di cui è composta l'unità immobiliare. Tale numero viene rapportato a quello dei componenti il nucleo familiare e il rapporto deve essere inferiore ai seguenti parametri;

- tre vani convenzionali per un nucleo familiare di una o due persone;
- quattro vani convenzionali per un nucleo familiare di tre o quattro persone;
- cinque vani convenzionali per un nucleo familiare di cinque persone;
- sei vani convenzionali per un nucleo familiare di sei persone ed oltre.

Si considera, altresì, impossidente colui che è comproprietario di un alloggio o ne è nudo proprietario, ma non vi abita, in quanto l'immobile è occupato dall'usufruttuario, dal comproprietario o è locato a terzi.

Il reddito annuo complessivo dell'alloggio non deve, comunque, superare € 500,00.

B.2) Impossidenza di altri alloggi:

- non essere titolari dei diritti di cui al punto B1) su un alloggio ubicato in qualunque luogo sul territorio nazionale che consenta un reddito annuo complessivo superiore a € 500,00.

B.3) Inesistenza di cumulo con altri contributi pubblici:

- non aver fruito di altro contributo pubblico per l'acquisto dell'abitazione; possono beneficiare del contributo i soggetti già membri di nuclei familiari che hanno fruito di contributo per l'abitazione rimasta in proprietà ad altro membro del nucleo familiare, diverso da quello del richiedente.

B.4) Limite di reddito:

- avere un reddito del nucleo familiare non superiore a € **34.000,00** convenzionali.

Ai fini della determinazione del reddito convenzionale, si tiene conto dei redditi fiscalmente imponibili di tutti i componenti il nucleo familiare, quali risultano dalle ultime dichiarazioni dei redditi degli stessi. Conseguentemente non sono inclusi nel computo i sussidi o assegni percepiti in attuazione delle norme vigenti a sostegno di conviventi handicappati, invalidi o disabili. I redditi imponibili vengono sommati e dalla somma vengono detratti € 1.000,00 per ciascun figlio che risulti essere a carico. L'importo risultante viene ulteriormente abbattuto del 40 per cento, qualora i redditi derivino interamente da lavoro dipendente, mentre tale riduzione non viene effettuata per i redditi derivanti da lavoro autonomo. Nel caso di redditi misti le decurtazioni sopra indicate vengono operate solo nei confronti dei redditi da lavoro dipendente e quelli da lavoro autonomo vengono successivamente sommati per intero.

I requisiti del presente punto B) devono essere posseduti da tutti i componenti il nucleo familiare.

C) COSTITUZIONE DI UN NUOVO NUCLEO FAMILIARE:

Sono ammessi a fruire delle agevolazioni anche nuclei familiari che, al momento di valutazione del possesso dei requisiti soggettivi di cui al successivo punto D) non si sono ancora costituiti.

In tale ipotesi il richiedente indica i componenti che andranno a costituire il nuovo nucleo familiare e la verifica dei requisiti soggettivi viene effettuata esclusivamente nei confronti di quest'ultimi.

Qualora uno dei componenti indicati sia coniugato, nel nuovo nucleo familiare è obbligatoriamente incluso il coniuge, anche se non espressamente dichiarato.

Il nuovo nucleo familiare deve essere costituito e documentato, pena la revoca delle agevolazioni, entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

D) MOMENTO DI VALUTAZIONE DEI REQUISITI SOGGETTIVI:

I beneficiari dei contributi devono essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti nei seguenti momenti:

- per i soci di cooperative, alla data di assegnazione provvisoria effettuata con delibera del Consiglio di amministrazione;
- per gli acquirenti da imprese, alla data del compromesso di acquisto debitamente registrato, ovvero alla data della fattura di primo acconto sul prezzo di cessione;
- per gli acquirenti dalle ATER, alla data del relativo bando;
- per i privati singoli che acquistano la prima abitazione, alla data del relativo bando;

• per i locatari di alloggi con proprietà differita, alla data del verbale di assegnazione del Consiglio di amministrazione nei casi di interventi realizzati da Cooperative edilizie e alla data del preliminare di locazione, debitamente registrato, nei casi di interventi realizzati da Imprese di costruzione.

La verifica dei requisiti soggettivi è effettuata dal Comune territorialmente competente.

E) INTERVENTI SPECIALI:

Nei casi di realizzazione di interventi finalizzati a soddisfare le esigenze abitative di cittadini occupati in nuovi insediamenti produttivi o trasferiti per spostamento di quest'ultimi, i requisiti soggettivi sono quelli di cui alle precedenti lettere A), B), C) e D) con esclusione di quello di cui ai punti B1) e B2).

Nei casi di delocalizzazione di abitazioni costruite in conformità a strumenti urbanistici vigenti in aree a rischio idrogeologico, ovvero ricomprese in aree di forte degrado urbanistico ed oggetto di programmi urbani complessi di cui alla legge regionale 11 aprile 1997, n. 13, che ne impongono la demolizione e ricostruzione in altri siti, gli interventi sono destinati esclusivamente ai precedenti occupanti e agli stessi non è richiesto il possesso di alcun requisito soggettivo.

Qualora, infine, vengano realizzati interventi di acquisto e recupero, in centri storici, di abitazioni destinate ai nuclei familiari di nuova formazione, quest'ultimi devono possedere, oltre ai requisiti di cui ai precedenti punti A) e B), anche le seguenti caratteristiche:

• essere costituiti da una o due persone di età inferiore a trenta anni ed essersi formati entro i due anni antecedenti alla data di ultimazione dei lavori ovvero essere in procinto di formarsi entro i sei mesi successivi alla medesima data.

F) DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO.

F.1) Alloggi destinati alla vendita (art. 8 - comma 1).

• *Interventi di recupero o acquisto e recupero di immobili ubicati nel centro storico (zona A del Prg).*

Il contributo è graduato in base alla fascia di reddito di appartenenza del nucleo familiare dell'acquirente/assegnatario e comunque non può superare gli importi di seguito elencati:

Fasce di reddito convenzionale	% max della spesa sostenuta	Contributo massimo ad alloggio €
fino a € 22.000,00	40	40.000
da € 22.000,01 a € 28.000,00	35	35.000
da € 28.000,01 a € 34.000,00	30	30.000

• *Interventi di recupero o acquisto e recupero di immobili ubicati al di fuori del centro storico (zona A del Prg).*

Il contributo è graduato in base alla fascia di reddito di appartenenza del nucleo familiare dell'acquirente/assegnatario e comunque non può superare gli importi di seguito elencati:

Fasce di reddito convenzionale	% max della spesa sostenuta	Contributo massimo ad alloggio €
fino a € 22.000,00	35	35.000
da € 22.000,01 a € 28.000,00	30	30.000
da € 28.000,01 a € 34.000,00	25	25.000

• *Interventi di nuova costruzione.*

Il contributo è graduato in base alla fascia di reddito di appartenenza del nucleo familiare dell'acquirente/assegnatario e comunque non può superare gli importi di seguito elencati:

Fasce di reddito convenzionale	% max del costo convenzionale	Contributo massimo ad alloggio €
fino a € 22.000,00	30	30.000
da € 22.000,01 a € 28.000,00	25	25.000
da € 28.000,01 a € 34.000,00	20	20.000

F.2) Alloggi destinati alla proprietà differita (art. 8 - comma 3).

• *Interventi di recupero o acquisto e recupero di immobili ubicati nel centro storico (zona A del Prg)*

Il contributo è graduato in base alla fascia di reddito di appartenenza del nucleo familiare del locatario e comunque non può superare gli importi di seguito elencati:

Fasce di reddito convenzionale	% max della spesa sostenuta	Contributo massimo ad alloggio €
fino a € 22.000,00	35	35.000
da € 22.000,01 a € 28.000,00	30	30.000
da € 28.000,01 a € 34.000,00	25	25.000

• *Interventi di recupero o acquisto e recupero di immobili ubicati al di fuori del centro storico (zona A del Prg).*

Il contributo è graduato in base alla fascia di reddito di appartenenza del nucleo familiare del locatario e comunque non può superare gli importi di seguito elencati:

Fasce di reddito convenzionale	% max della spesa sostenuta	Contributo massimo ad alloggio €
fino a € 22.000,00	30	30.000
da € 22.000,01 a € 28.000,00	25	25.000
da € 28.000,01 a € 34.000,00	20	20.000

• *Interventi di nuova costruzione.*

Il contributo è graduato in base alla fascia di reddito di appartenenza del nucleo familiare del locatario e comunque non può superare gli importi di seguito elencati:

Fasce di reddito convenzionale	% max del costo convenzionale	Contributo massimo ad alloggio €
fino a € 22.000,00	25	25.000
da € 22.000,01 a € 28.000,00	20	20.000
da € 28.000,01 a € 34.000,00	15	15.000

I beneficiari dei contributi di cui al citato art. 8, comma 3, della L.R. 23/03 sono i locatari futuri acquirenti e pertanto al momento della vendita, il contributo, calcolato con le modalità sopra riportate e originariamente stabilito a favore di ciascun locatario, rivalutato in base all'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, viene detratto dal prezzo di cessione dell'alloggio determinato nella convenzione stipulata con il Comune.

3) ALLOGGI DESTINATI ALLA LOCAZIONE (art. 9).

• 3.1) LOCAZIONE A CANONE SOCIALE.

Gli interventi sono realizzati dalle ATER provinciali, ed eccezionalmente dai Comuni, mediante la nuova costruzione o l'acquisto e recupero di alloggi da destinare alla locazione a canone sociale ai sensi del titolo IV della legge n. 23/03 e dei relativi regolamenti attuativi.

Nel caso di interventi su immobili di proprietà comunale l'ATER territorialmente competente funge da stazione appaltante, previa stipula di apposita convenzione ai sensi della L.R. n. 11/02, e alla stessa viene direttamente erogato il contributo.

Gli interventi di recupero sono prioritari rispetto a quelli di nuova costruzione.

• 3.2) LOCAZIONE PERMANENTE.

Gli interventi sono realizzati dalle ATER provinciali, ed eccezionalmente dai Comuni, mediante la nuova costruzione, il recupero e l'acquisto e recupero di alloggi da destinare alla locazione permanente con un canone determinato in misura non superiore a quello concordato di cui all'art. 2 della L. n. 431/98. Gli stessi interventi possono essere realizzati da Enti morali, che gestiscono già alloggi in affitto per particolari categorie sociali e sono proprietari di immobili da recuperare, da cooperative di abitazione e da Imprese di costruzione o loro consorzi e associazioni, anch'esse con esperienza nella conduzione di alloggi in affitto, previa stipula di una convenzione con il Comune competente.

Viene data priorità agli interventi di recupero e acquisto e recupero realizzati nei centri storici (zona A del Prg) e in subordine a quelli realizzati nei centri urbani.

Le ATER, eccezionalmente i Comuni, gli Enti morali, le cooperative e le imprese che hanno già esperienza nella gestione di alloggi in locazione, possono realizzare interventi in locazione permanente destinati a residenze per particolari categorie sociali (anziani, disabili, giovani, ovvero studenti universitari ai sensi dell'art. 10).

Anche nell'ambito di tali interventi viene data priorità a quelli di recupero e acquisto e recupero realizzati nei centri storici (zona A del Prg) e in subordine a quelli realizzati nei centri urbani.

Gli immobili realizzati in locazione permanente possono essere destinati a tale finalità senza soluzione di continuità (vincolo sull'immobile), ovvero per almeno quindici anni (vincolo sulle risorse).

Nel primo caso (vincolo sull'immobile) non è consentita la vendita frazionata degli alloggi; è ammessa esclusivamente la vendita dell'intero complesso edilizio ad un unico soggetto, il quale ha l'obbligo di mantenere inalterato il vincolo preesistente concedendo gli alloggi in locazione.

Nel secondo caso (vincolo sulle risorse), allo scadere dei quindici anni, il soggetto proprietario può vendere contestualmente i singoli alloggi con diritto di prelazione a favore del locatario. Qualora quest'ultimo non intende acquistare deve essere garantita la permanenza nell'alloggio condotto in locazione. L'importo ricavato deve essere interamente reinvestito nell'acquisto, acquisto e recupero o nuova costruzione di altro immobile, composto da equivalenti unità immobiliari da destinare alla locazione permanente. Tale reinvestimento deve essere garantito da apposita polizza fidejussoria.

Entrambe le ipotesi verranno disciplinate nel dettaglio dalla Giunta regionale con propri atti, al fine di stabilire le modalità, le procedure, i vincoli, nonché le eventuali garanzie che il beneficiario del contributo è tenuto a sottoscrivere.

• 3.3) LOCAZIONE A TERMINE.

Gli interventi sono realizzati dalle imprese di costruzione e Cooperative di abitazione, eccezionalmente anche dalle ATER, mediante la nuova costruzione, il recupero e l'acquisto e recupero di alloggi da destinare alla locazione a termine per un periodo non inferiore a 8 anni. Alla scadenza del termine gli alloggi possono essere venduti con diritto di prelazione ai locatari alle condizioni stabilite nella convenzione stipulata con il Comune.

I locatari devono essere in possesso requisiti soggettivi di seguito indicati.

Viene data priorità agli interventi di recupero e acquisto e recupero realizzati nei centri storici (zona A del Prg) e in subordine a quelli realizzati nei centri urbani.

Il canone di locazione è determinato dal Comune in misura non superiore a quello concordato di cui all'art. 2 della L. n. 431/98.

REQUISITI SOGGETTIVI PER LA LOCAZIONE PERMANENTE E A TERMINE.

A) RESIDENZA E CITTADINANZA.

1. Cittadini italiani o dei Paesi aderenti all'Unione europea, che risiedono o prestano la propria attività lavorativa in un comune della regione da almeno un anno.

2. Cittadini dei Paesi extracomunitari che sono in possesso del permesso di soggiorno da almeno tre anni e che prestano attività di lavoro continuativo nel territorio di un comune della Regione da almeno due anni.

3. Cittadini italiani che sono residenti per ragioni di lavoro all'estero e che intendono rientrare in Italia entro un anno dalla domanda.

I requisiti di cui al presente punto A) devono essere posseduti esclusivamente dal componente il nucleo familiare che risulta essere il richiedente del contributo.

B) ALTRI REQUISITI.

B1) Limite di reddito:

- avere un reddito del nucleo familiare non superiore a € 34.000,00 convenzionali.

Ai fini della determinazione del reddito convenzionale, si tiene conto dei redditi fiscalmente imponibili di tutti i componenti il nucleo familiare, quali risultano dalle ultime dichiarazioni dei redditi degli stessi. Conseguentemente non sono inclusi nel computo i sussidi o assegni percepiti in attuazione delle norme vigenti a sostegno di conviventi handicappati, invalidi o disabili. Tali redditi vengono sommati e dalla somma vengono detratti € 1.000,00 per ciascun figlio che risulti essere a carico. L'importo risultante viene ulteriormente abbattuto del 40 per cento, qualora i redditi derivino interamente da lavoro dipendente, mentre tale riduzione non viene effettuata per i redditi derivanti da lavoro autonomo. Nel caso di redditi misti le decurtazioni sopra indicate vengono operate solo nei confronti dei redditi da lavoro dipendente e quelli da lavoro autonomo vengono successivamente sommati per intero.

Il requisito di cui al presente punto B) deve essere posseduto da tutti i componenti il nucleo familiare.

C) COSTITUZIONE DI UN NUOVO NUCLEO FAMILIARE.

Sono ammessi a fruire delle agevolazioni anche nuclei familiari che, al momento di valutazione del possesso dei requisiti soggettivi di cui al successivo punto E) non si sono ancora costituiti.

In tale ipotesi il richiedente indica i componenti che andranno a costituire il nuovo nucleo familiare e la verifica dei requisiti soggettivi viene effettuata esclusivamente nei confronti di quest'ultimi.

Qualora uno dei componenti indicati sia coniugato, nel nuovo nucleo familiare è obbligatoriamente incluso il coniuge, anche se non espressamente dichiarato.

Il nuovo nucleo familiare deve essere costituito e documentato, pena la revoca delle agevolazioni, entro sei mesi dalla data di ultimazione dei lavori.

D) INTERVENTI IN LOCAZIONE PERMANENTE PER CATEGORIE SPECIALI.

Nei casi di interventi realizzati in locazione permanente e destinati esclusivamente a categorie speciali, i locatari devono possedere, oltre ai requisiti di cui ai precedenti punti A) e B), anche le seguenti caratteristiche:

- *anziani*: appartenere ad un nucleo familiare composto da non più di due persone, almeno una delle quali con più di 65 anni di età;
- *portatori di handicap*: avere una diminuzione della capacità lavorativa superiore a due terzi;
- *giovani*: costituire un nucleo familiare composto da persone con non più di 30 anni di età;
- *studenti*: avere un'età inferiore a 26 anni, essere iscritti ad un corso di laurea avente sede nel comune ove è ubicato l'alloggio ed essere residenti in altro comune appartenente a provincia diversa a quella del comune sede dell'intervento.

E) MOMENTO DI VALUTAZIONE DEI REQUISITI SOGGETTIVI.

I locatari degli alloggi devono essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti alla data del contratto preliminare di locazione, debitamente registrato.

La verifica dei requisiti soggettivi è effettuata dal Comune territorialmente competente.

F) DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO.

F.1) Alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati alla locazione a canone sociale.

Il contributo è concesso nella seguente misura:

- 90 per cento del costo convenzionale dell'intervento nel caso di acquisto e recupero;
- 85 per cento del costo convenzionale dell'intervento nel caso di nuova costruzione.

A lavori ultimati, la percentuale di cui sopra è applicata al totale della spesa effettivamente sostenuta dagli operatori, compresa l'IVA gravante, e comunque l'importo del contributo non può superare quello originariamente assegnato.

F.2) Alloggi destinati alla locazione permanente.

Il contributo è concesso nella seguente misura:

- 50 per cento del costo convenzionale dell'intervento o della spesa sostenuta, secondo se nuova costruzione o recupero, e comunque non può superare € 70.000 per ogni alloggio.

F.3) Alloggi destinati alla locazione a termine.

Il contributo varia a seconda della durata della locazione e del tipo di intervento e comunque non può superare l'importo massimo ad alloggio come specificato nelle seguenti tabelle:

recupero o acquisto e recupero

Durata della locazione n. anni	% max della spesa sostenuta	Contributo massimo ad alloggio €
12	40	60.000
8	30	45.000

Nuova costruzione

Durata della locazione n. anni	% max del costo convenzionale	Contributo massimo ad alloggio €
12	35	50.000
8	25	35.000

4) INTERVENTI PER ANZIANI AUTOSUFFICIENTI (*art. 11*).

Gli anziani ultrasessantacinquenni autosufficienti possono realizzare interventi di recupero dell'abitazione in cui risiedono e della quale sono proprietari, comproprietari o usufruttuari.

Tali interventi hanno le seguenti finalità:

- abbattimento delle barriere architettoniche;
- sostituzione dei materiali di finitura con altri materiali idonei a salvaguardare la sicurezza all'interno dell'alloggio;
- installazione di sistemi di segnalazione della corretta funzionalità degli impianti tecnologici;
- ristrutturazione interna dell'alloggio al fine di consentire la presenza stabile di persone o famiglie che assistano l'anziano fruendo della stessa unità immobiliare ovvero la suddivisione dello stesso in due alloggi di cui uno in grado di ospitare la famiglia che assista stabilmente l'anziano.

Sono prioritari gli interventi realizzati nel centro storico.

A) BENEFICIARI DEI CONTRIBUTI.

Gli interventi possono essere realizzati da nuclei familiari composti da non più di due persone, almeno una delle quali con più di 65 anni di età; ed almeno una delle quali autosufficiente.

B) REQUISITI SOGGETTIVI.

B.1) Residenza e cittadinanza:

- cittadini italiani o dei Paesi aderenti all'unione europea, che risiedono in un comune della regione da almeno un anno;
- cittadini dei Paesi extracomunitari che sono in possesso del permesso di soggiorno da almeno tre anni;
- cittadini italiani che sono residenti per ragioni di lavoro all'estero e che intendono rientrare in Italia entro un anno dalla domanda.

I requisiti di cui al presente punto B1) devono essere posseduti esclusivamente dal componente il nucleo familiare che risulta essere il richiedente del contributo.

B.2) Impossidenza di altri alloggi:

- non essere titolari del diritto di proprietà, nuda proprietà, usufrutto, uso e abitazione su un altro alloggio, oltre a quello da ristrutturare, adeguato alle esigenze del nucleo familiare ed ubicato nel comune di residenza o in quello dove il richiedente svolge la propria attività lavorativa o in quello sede dell'intervento.

Al fine di poter valutare l'adeguatezza dell'alloggio, viene divisa per sedici l'intera superficie utile dello stesso. Dalla suddivisione si ottiene il numero di vani convenzionali di cui è composta l'unità immobiliare. Tale numero viene rapportato a quello dei componenti il nucleo familiare e il rapporto deve essere inferiore ai seguenti parametri:

- *tre vani convenzionali per un nucleo familiare di una o due persone;*
- *quattro vani convenzionali per un nucleo familiare di tre o quattro persone;*
- *cinque vani convenzionali per un nucleo familiare di cinque persone;*
- *sei vani convenzionali per un nucleo familiare di sei persone ed oltre.*

Si considera, altresì, impossidente colui che è comproprietario di un altro alloggio o ne è nudo proprietario, ma non vi abita, in quanto l'immobile è occupato dall'usufruttuario, dal comproprietario o è locato a terzi.

Il reddito annuo complessivo dell'alloggio non deve, comunque, superare € 500,00.

B.3) Impossidenza di altri alloggi sul territorio nazionale:

- non essere titolari dei diritti di cui al punto B2) su un altro alloggio, oltre quello da ristrutturare, ubicato in qualunque luogo sul territorio nazionale che consenta un reddito annuo complessivo superiore a € 500,00.

B.4) Inesistenza di cumulo con altri contributi pubblici:

- non aver fruito di altro contributo pubblico per il recupero dell'abitazione; possono beneficiare del contributo i soggetti già membri di nuclei familiari che hanno fruito di contributo per l'abitazione rimasta in proprietà ad altro membro del nucleo familiare, diverso da quello del richiedente.

B.5) Limite di reddito:

- avere un reddito del nucleo familiare non superiore a € 34.000,00 convenzionali.

Ai fini della determinazione del reddito convenzionale, si tiene conto dei redditi fiscalmente imponibili di tutti i componenti il nucleo familiare, quali risultano dalle ultime dichiarazioni dei redditi degli stessi. Conseguentemente non sono inclusi nel computo i sussidi o assegni percepiti in attuazione delle norme vigenti a sostegno di conviventi handicappati, invalidi o disabili. Tali redditi vengono sommati e dalla somma vengono detratti € 1.000,00 per ciascun figlio che risulti essere a carico. L'importo risultante viene ulteriormente abbattuto del 40 per cento, qualora i redditi derivino interamente da lavoro dipendente, mentre tale riduzione non viene effettuata per i redditi derivanti da lavoro autonomo. Nel caso di redditi misti le decurtazioni sopra indicate vengono operate solo nei confronti dei redditi da lavoro dipendente e quelli da lavoro autonomo vengono successivamente sommati per intero.

I requisiti del presente punto B2), B3), B4) e B5), devono essere posseduti da entrambi i componenti il nucleo familiare.

Per gli interventi di cui all'art. 11 – comma 2 – lett. a), b) e c) della L.R. 23/03 si prescinde dai requisiti soggettivi previsti ai punti B2), B3) e B4).

C) MOMENTO DI VALUTAZIONE DEI REQUISITI SOGGETTIVI.

I beneficiari devono essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti alla data del bando comunale emanato per l'erogazione dei contributi.

La verifica dei requisiti soggettivi è effettuata dal Comune stesso.

D) VINCOLI.

Nei casi di interventi per i quali è stato concesso un contributo superiore a € 5.000,00 il beneficiario deve risiedere nell'alloggio recuperato e destinato a residenza principale per 5 anni dalla data di ultimazione dei lavori. Per lo stesso periodo di tempo l'immobile non può essere né venduto, né locato, salvo autorizzazione del Comune.

Nel caso di interventi di cui all'art. 11, comma 2, lett. d) il beneficiario è tenuto ad inserire in convenzione l'obbligo di ospitare per 5 anni nell'alloggio recuperato la persona o la famiglia che lo assiste ovvero di destinare per lo stesso periodo di tempo a tale finalità il secondo alloggio realizzato.

E) DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO.

Il contributo è concesso nella seguente misura:

E.1) Interventi di cui all'art. 11, comma 2, lett. a), b) e c)

— 50 per cento della spesa effettivamente sostenuta e documentata e comunque di importo non superiore ad euro 25.000.

E.2) Interventi di cui all'art. 11, comma 2, lett. d)

— 50 per cento della spesa effettivamente sostenuta e documentata e comunque di importo non superiore a euro 40.000 per ogni alloggio realizzato.

5) INTERVENTI PER STUDENTI UNIVERSITARI (art. 12).

Nei comuni ove sono presenti sedi di facoltà universitarie possono essere realizzati interventi di recupero di unità immobiliari di proprietà di privati singoli che si impegnano a locarle a studenti universitari a canone concordato di cui all'art. 2, comma 3, della legge n. 431/98 e per almeno 12 anni. L'intervento deve essere disciplinato da apposita convenzione stipulata con il Comune.

Nella scelta dei comuni ove realizzare l'intervento verranno favoriti quelli che si impegneranno alla riduzione dell'aliquota ICI gravante sull'alloggio oggetto dell'intervento, per tutta la durata della locazione.

A) BENEFICIARI DEI CONTRIBUTI.

Proprietari, usufruttuari o comproprietari di un alloggio ubicato in un comune sede di facoltà universitarie.

Nel caso di comproprietari o usufruttuari l'intervento deve essere realizzato previo assenso degli altri comproprietari o del nudo proprietario.

B) REQUISITI SOGGETTIVI.

B.1) Residenza e cittadinanza:

- Cittadini italiani o dei Paesi aderenti all'Unione europea, che risiedono o prestano la propria attività lavorativa in un Comune della Regione da almeno un anno.

- Cittadini dei Paesi extracomunitari che sono in possesso del permesso di soggiorno da almeno tre anni e che prestano attività di lavoro continuativo nel territorio di un comune della Regione da almeno due anni.

- Cittadini italiani che sono residenti per ragioni di lavoro all'estero e che intendono rientrare in Italia entro un anno dalla domanda.

I requisiti di cui al presente punto B1) devono essere posseduti esclusivamente dal componente il nucleo familiare che risulta essere il richiedente del contributo.

B.2) Inesistenza di cumulo con altri contributi pubblici:

- non aver fruito di altro contributo pubblico per il recupero dell'abitazione; possono beneficiare del contributo i soggetti già membri di nuclei familiari che hanno fruito di contributo per l'abitazione rimasta in proprietà ad altro membro del nucleo familiare, diverso da quello del richiedente.

Il requisito di cui al presente punto B2) deve essere posseduto da tutti i componenti il nucleo familiare.

C) MOMENTO DI VALUTAZIONE DEI REQUISITI SOGGETTIVI.

I beneficiari dei contributi devono essere in possesso dei requisiti soggettivi previsti alla data del bando comunale emanato per l'erogazione dei contributi.

La verifica dei requisiti soggettivi è effettuata dal Comune stesso.

D) LOCATARI DEGLI ALLOGGI.

Studenti universitari di età inferiore a 26 anni, iscritti ad un corso di laurea avente sede nel comune ove è ubicato l'alloggio e residenti in altro comune appartenente a provincia diversa a quella del comune sede dell'intervento.

E) DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO.

Il contributo è concesso nella seguente misura:

Recupero primario

Fasce di reddito convenzionale del nucleo familiare del proprietario	% max della spesa sostenuta	Contributo massimo ad alloggio €
fino a € 34.000,00	60	45.000
superiore a € 34.000,00	40	30.000

Recupero secondario

Fasce di reddito convenzionale del nucleo familiare del proprietario	% max della spesa sostenuta	Contributo massimo ad alloggio €
fino a € 34.000,00	35	25.000
superiore a € 34.000,00	25	20.000

ALLEGATO D)

**OSSERVATORIO SULLA CONDIZIONE
ABITATIVA**

DOCUMENTO DI SINTESI

ELEMENTI DI SINTESI

Dall'analisi dei dati della struttura demografica, economico-finanziaria, occupazionale e del sistema abitativo della Regione Umbria emergono alcune tendenze di fondo possono essere così sintetizzate, rimandando all'ultima parte del rapporto per una stima dei fabbisogni:

Fattori demografici

- Pur registrando un saldo regionale positivo, la popolazione si incrementa nella provincia di Perugia e diminuisce in quella di Terni.
- È presente uno dei più alti indici di vecchiaia a livello nazionale.
- In alcuni Sistemi Locali del Lavoro (SLL), la quasi totalità degli indicatori demografici sono di segno negativo, delineando in tal modo una situazione di declino generalizzato (Fabro, Norcia, Cascia, Spoleto e Todi).

Fattori economici

- Negli ultimi dieci anni 1991-2001 è stato registrato un elevato aumento degli addetti nelle unità locali (+17,8%) per oltre 40mila unità. In particolare nella città di Terni (+14mila addetti), che ha fatto registrare però una riduzione di popolazione.
- Grande dinamicità, con una forte crescita degli addetti nei comparti industriali e delle costruzioni nella città di Terni.
- Grande crescita degli addetti nel settore delle costruzioni nei Sistemi Locali di Foligno, Umbertide ed Assisi.
- Scarsa presenza di attività commerciali nella città di Perugia, anche se gli ultimi quattro anni sono stati caratterizzati da una forte crescita.
- Dinamismo imprenditoriale nel settore agricolo nel Sistema Locale di Spoleto, in direzione opposta agli indicatori regionali.
- Come gli indicatori demografici, anche i segnali del dinamismo economico sono negativi nei Sistemi Locali di Fabro, Norcia, Cascia, Marsciano e Spoleto.
- Progressiva, se non lineare, diminuzione della popolazione in cerca di occupazione nella regione, in particolare nella provincia di Perugia.

Fattori finanziari

- La regione Umbria attrae particolarmente gli istituti bancari, come dimostra il rapporto tra gli sportelli bancari e i residenti nella regione.
 - Dalla quantità degli impieghi finanziari pro-capite, la regione Umbria risulta essere nettamente meno attiva delle altre regioni del centro Italia.
 - I depositi bancari pro-capite, ugualmente, sono nettamente inferiori alla media delle regioni del centro Italia.
-

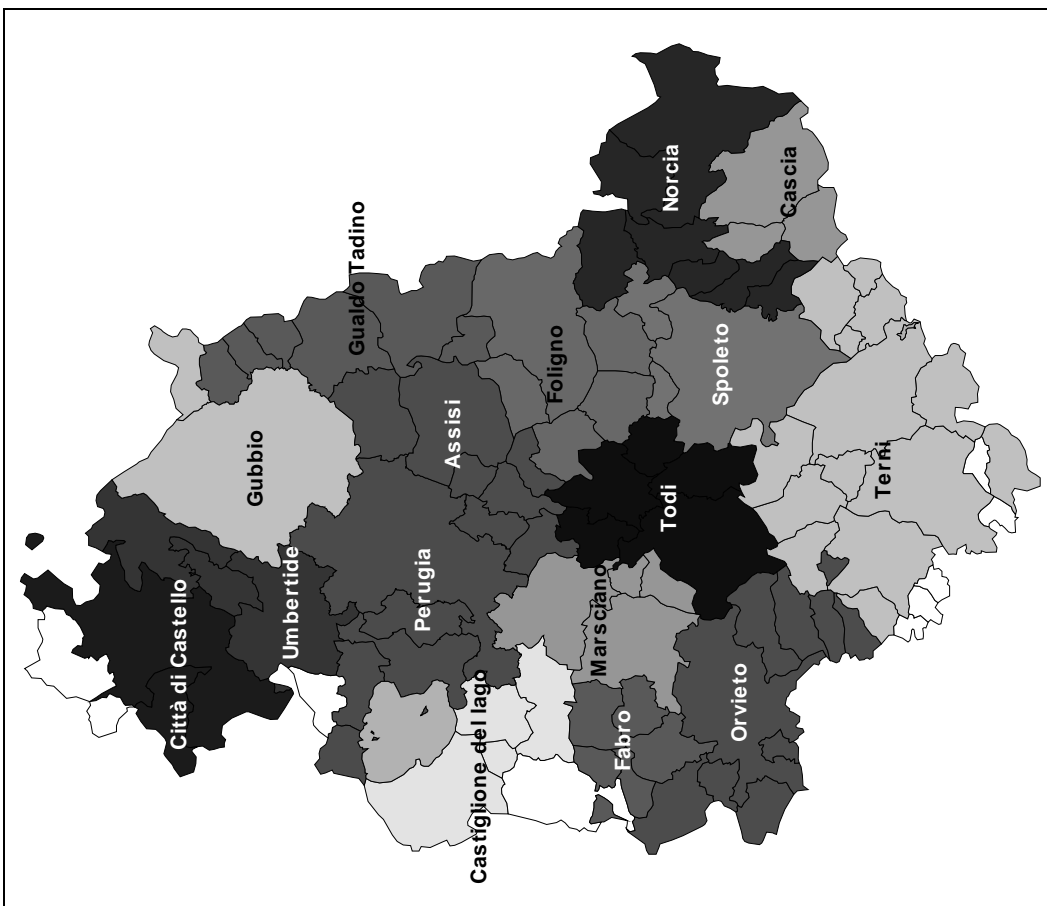
Fattori del sistema abitativo

- I dati del censimento del 1991, confermati, anzi consolidati dai dati provvisori del censimento 2001, indicano la regione Umbria come territorio ad altissima percentuale di abitazioni occupate da residenti proprietari.
- Poche, in relazione alla media nazionale, sono le case destinate all'affitto.
- Incremento dell'indebitamento delle famiglie per l'acquisto immobiliare inferiore alla media nazionale. Fenomeno in particolare evidenza nella provincia di Perugia.
- Esplosione dell'indebitamento per acquisto di abitazioni principali nella città di Terni. Drammatico innalzamento dei procedimenti esecutivi immobiliari in particolare nella provincia di Perugia aventi come causa l'inadempimento del conduttore.
- Presenza di uno scarso stock abitativo pubblico con abitazioni di proprietà pubblica, nettamente inferiore alle medie nazionali, ad esclusione dei Sistemi Locali di Norcia, Cascia e Terni.
- Alti valori immobiliari, sia per la compravendita che per la locazione, in particolare nelle città di Perugia, Assisi, Spoleto, Todi, ("nuclei dei relativi sistemi locali del lavoro) ed in generale nella provincia di Perugia.

Inoltre, dall'analisi delle interviste condotte su un campione di 1.500 famiglie con riporto all'universo di 323mila famiglie residenti nella regione Umbria si ritiene identificare alcuni elementi sui quali riflettere:

- Il 72,3% delle famiglie che abitano in case di proprietà ha dichiarato che nei prossimi 10 anni non intende variare la propria situazione. Il 44,6% di coloro che si trovano in affitto non intende variarla nei prossimi 10 anni. Il 5,8% intende variarla nel prossimo triennio
- Il 36% di coloro che sono in affitto paga un canone mensile superiore ai 350 euro. Mentre solo il 13,6% ha un canone inferiore ai 150 euro.
- Il 63,6% delle famiglie non arriva in modo tranquillo dal punto di vista economico alla fine del mese
- I contratti di locazione vigente solo per il 3,6% ricadono nella categoria di quelli a canoni concordati, mentre il 18,5% sono a canone sociale.
- Il 61,4% delle famiglie in affitto ha contratti di locazione con durata di 4 anni.
- Il 20% delle famiglie in affitto intende cambiare abitazione a causa della elevata onerosità raggiunta dai canoni di locazione
- Il 15,3% intende cambiarla per la cattiva qualità dell'immobile o per la scarsa sicurezza della zona (3,6%)
- Poco meno del 70% delle famiglie in affitto avrebbe intenzione di acquistare una propria abitazione, ma solo il 40% potrebbe permettersi un'abitazione avente un costo superiore ai 125mila euro.
- Delle famiglie che intendono rimanere in locazione, solo il 12% potrebbe pagare canoni inferiori ai 130 euro; il 41% si potrebbe permettere canoni tra 130 e 250 euro; il 38% tra i 250 ed i 400 euro; meno del 10% canoni oltre i 400 euro mensili.

I Sistemi Locali del Lavoro



Nome	Comuni
■ Assisi	Assisi; Bastia; Bettona; Cannara; Valfabbrica
■ Cascia	Cascia; Monteleone di Spoleto; Poggiodomo
■ Castiglione del Lago	Castiglione del Lago; Pacciano; Panicale; Piegato
■ Città di Castello	Città di Castello; Monte Santa Maria Tiberina
■ Foligno	Bevagna; Foligno; Montefalco; Spello; Trevi
■ Gualdo Tadino	Costacciaro; Fossato di Vico; Gualdo Tadino; Nocera Umbra; Sigillo; Valtopina
■ Gubbio	Gubbio; Scheggia e Pascelupo
■ Marsciano	Fratta Todina; Marsciano; Monte Castello di Vibio; San Venanzo
■ Norcia	Cerreto di Spoleto; Norcia; Preci; Sant'Anatolia di Narco; Scheggino; Sellano; Vallo di Nera
■ Perugia	Corciano; Deruta; Magione; Passignano sul Trasimeno; Perugia; Torgiano; Tuoro sul Trasimeno; Campello sul Clitunno; Castel Ritaldi; Spoleto
■ Spoleto	Campello sul Clitunno; Castel Ritaldi; Spoleto
■ Todi	Collazzone; Giano Dell'umbria; Gualdo Cattaneo; Massa Martana; Todi
■ Umbertide	Montone; Pietralunga; Umbertide
■ Fabriano	Fabro; Ficulle; Montegabbione; Monteleone d'Orvieto; Parrano
■ Orvieto	Allerona; Alviano; Baschi; Castel Giorgio; Castel Viscardo; Guardea; Montecchio; Orvieto; Porano
■ Terni	Acquasparta; Amelia; Arrone; Avigliano Umbro; Calvi Dell'umbria; Ferentillo; Lugnano in Teverina; Montecastrilli; Montefranco; Montefranco; Narni; Polino; San Gemini; Stroncone; Terni

*Altri comuni della regione che non fanno parte dei SLL umbri:
 - per la provincia di Perugia: Ciferna; Città della Pieve; Lisciano Niccone; San Giustino
 - per la provincia di Terni: Attigliano; Giove; Otricoli; Penna in Teverina*

ELEMENTI DEMOGRAFICI

Popolazione residente tra il 1991 il 2001

La popolazione complessiva della regione Umbria nel periodo 1991-2001 si incrementa del 1,7%, in controtendenza positiva con i dati dell'Italia Centrale rimasta a 0 e dell'Italia +0,4%, arrivando ad oltre 825mila abitanti. La provincia di Perugia traina l'incremento sia nella città capoluogo che negli altri comuni con un +3,0%, oltre 17mila abitanti in più nel decennio, mentre la città di Terni subisce un decremento della sua popolazione -3,0% con una riduzione di oltre 3mila abitanti; resta stabile la popolazione degli altri comuni della provincia. Relativamente alla dimensione dei nuclei familiari, il dato è da considerarsi in linea con le medie nazionali.

Dall'analisi della popolazione nei Sistemi locali del Lavoro della Regione è da sottolineare il forte incremento di Assisi con un +6,7%, seguita da Castiglione del Lago (4,6%) e Umbertide (+4,1%); si caratterizzano invece per una dinamica negativa i Sistemi di Norcia (-3,1%), Fabriano (-1,7%) e Foligno (-1,3%). Per quanto riguarda il numero dei componenti familiari si evidenziano sopra la media il Sistema di Marsciano, quello di Città di Castello e quello di Assisi; mentre hanno un nucleo familiare inferiore alla media regionale i Sistemi di Fabriano e di Norcia.

Indice di vecchiaia tra il 1991 il 2001

La regione Umbria nel 2001 ha registrato uno dei più alti indici di vecchiaia (rapporto fra la popolazione con oltre 64 anni e quella inferiore a 14): 186 contro 131 dell'Italia e 157 dell'Italia Centrale. Ma la popolazione regionale invecchia meno rapidamente dell'Italia (tipico rallentamento delle situazioni strutturali), infatti rispetto al 1991 l'indice di vecchiaia è cresciuto del 30,9% contro il 35,0% a livello nazionale. Emerge inoltre la tendenza alla diminuzione della presenza di bambini all'interno della regione. I Sistemi Locali con un indice di vecchiaia relativamente basso sono Perugia, Assisi, Cascia e Gubbio, con un indice più basso della media regionale. Molti Sistemi Locali hanno un indice di vecchiaia che supera addirittura quota 200, tra essi si evidenziano quelli di Fabriano, Orvieto, Gualdo Tadino, Terni, Spoleto e Todi.

Composizione per età tra il 1991 il 2001

Dall'analisi demografica del 2001 circa le diverse fasce di età, emerge uno sbilanciamento dei residenti nella regione Umbria verso la fascia degli oltre 64enni rispetto alla media nazionale. Infatti a fronte del 36,7% della popolazione da 0 a 34 anni presente nella regione, la media nazionale è del 40,8% mentre quella del centro Italia è del 38,3%. La fascia mediana (35-64 anni) è invece in linea con la media nazionale, mentre la fascia degli oltre 64enni

è maggiore di oltre 4 punti percentuali della media nazionale. Tale tendenza è maggiormente accentuata nella provincia di Terni, mentre la provincia di Perugia evidenzia dati in perfetta linea con l'Italia centrale, nonostante un maggiore sbilanciamento a favore degli ultra 64enni rispetto ai 35-64enni. La città di Terni ha il più basso indice di giovani tra 0 e 19 anni, condividendo questo primato con i Sistemi Locali del Lavoro di Fabriano e Orvieto. In questa fascia i Sistemi Locali con maggiori giovani sono quelli di Cascia, Gubbio e Marsciano. Nella fascia tra i 20 e i 34 anni si distinguono con indicatori in media con l'Italia centrale i Sistemi di Assisi e Città di Castello, mentre sono nettamente inferiori alla media Cascia, Fabriano, Orvieto, Norcia, Castiglione del Lago e Todi.

Famiglie e componenti nel 2001

L'analisi delle famiglie per numero di componenti indica una regione umbra senza grandi elementi di discontinuità con il resto di Italia. L'unica eccezione si riscontra nel numero delle famiglie comprese nelle fasce di 5 persone e di 6 o più persone che risulta essere più elevata nella regione rispetto alla media nazionale, in particolare nei comuni della provincia di Perugia (8,6% contro 7,3% dell'Italia), mentre dati completamente opposti caratterizzano la provincia di Terni ed in particolare la città di Terni (5,5% contro 7,3%).

Approfondendo l'analisi nei Sistemi Locali risulta che Cascia e Norcia si caratterizzano per essere città con il 33% di famiglie mono componente, per la fascia delle famiglie con 3 componenti con un dato nettamente inferiore alla media risultano i SLL di Cascia e Norcia, mentre per le famiglie con 4-5 e oltre 6 componenti si evidenzia una presenza ampiamente superiore alla media nei SLL Gubbio, Marsciano, Foligno, Città di Castello ed Assisi.

Popolazione residente totale al 1991 e al 2001 (capoluogo e resto provincia)

	Popolazione			Famiglie			Componenti			Media componenti	
	1991	2001	Var. % '01-'91	1991	2001	Var. % '01-'91	1991	2001	Var. % '01-'91	1991	2001
Comune capoluogo	144.732	149.125	3,0	49.318	57.143	15,9	143.442	148.000	3,2	2,91	2,59
Altri comuni	444.049	456.825	2,9	149.999	169.324	12,9	439.813	453.148	3,0	2,93	2,68
Provincia di Perugia	588.781	605.950	2,9	199.317	226.467	13,6	583.255	601.148	3,1	2,93	2,65
Comune capoluogo	108.248	105.018	-3,0	38.975	42.145	8,1	107.667	104.520	-2,9	2,76	2,48
Altri comuni	114.802	114.858	0,0	40.954	45.017	9,9	114.139	114.151	0,0	2,79	2,54
Provincia di Terni	223.050	219.876	-1,4	79.929	87.162	9,0	221.806	218.671	-1,4	2,78	2,51
Umbria	811.831	825.826	1,7	279.246	313.629	12,3	805.061	819.819	1,8	2,88	2,61
Centro	10.911.353	10.906.626	0,0	3.864.182	4.242.199	9,8	10.810.408	10.817.912	0,1	2,80	2,55
ITALIA	56.778.031	56.995.744	0,4	19.909.003	21.810.676	9,6	56.322.185	56.590.934	0,5	2,83	2,59

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Censimento 1991 e Censimento 2001

Residenti per classe di età al 1991 e al 2001 (capoluogo e resto provincia)

	POPOLAZIONE AL 1991						POPOLAZIONE AL 2001					
	Di cui			Di cui			Di cui			Di cui		
	Totale	Fino a 14 anni	Oltre 64 anni	Indice di vecchiaia	Totale	Fino a 14 anni	Oltre 64 anni	Indice di vecchiaia	Totale	Fino a 14 anni	Oltre 64 anni	Indice di vecchiaia
	v.a.	% sul Tot.	v.a.	% sul Tot.	v.a.	% sul Tot.	v.a.	% sul Tot.	v.a.	% sul Tot.	v.a.	% sul Tot.
Comune capoluogo	144.732	19.640	13,6	24.816	17,1	149.125	126	18.591	12,5	31.050	20,8	167
Altri comuni	444.049	62.460	14,1	87.211	19,6	456.825	140	57.499	12,6	104.349	22,8	181
Prov. di Perugia	588.781	82.100	13,9	112.027	19,0	605.950	136	76.090	12,6	135.399	22,3	178
Comune capoluogo	108.248	13.247	12,2	21.166	19,6	105.018	160	11.684	11,1	24.438	23,3	209
Altri comuni	114.802	15.046	13,1	24.022	20,9	114.858	160	13.298	11,6	28.435	24,8	214
Provincia di Terni	223.050	28.293	12,7	45.188	20,3	219.876	160	24.982	11,4	52.873	24,0	212
Umbria	811.831	110.393	13,6	157.215	19,4	825.826	142	101.072	12,2	188.272	22,8	186
Centro	10.911.353	1.539.315	14,1	1.838.440	16,8	10.906.626	119	1.407.384	12,9	2.214.126	20,3	157
ITALIA	56.778.031	9.008.975	15,9	8.700.185	15,3	56.995.744	97	8.103.185	14,2	10.645.874	18,7	131

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Censimento 1991 e Censimento 2001

Residenti per classe di età al 1991 e al 2001 (sistemi locali del lavoro)

	POPOLAZIONE AL 1991						POPOLAZIONE AL 2001					
	Di cui			Di cui			Di cui			Di cui		
	Totale	Fino a 14 anni	Oltre 64 anni	Indice di vecchiaia	Totale	Fino a 14 anni	Oltre 64 anni	Indice di vecchiaia	Totale	Fino a 14 anni	Oltre 64 anni	Indice di vecchiaia
	v.a.	% sul Tot.	v.a.	% sul Tot.	v.a.	% sul Tot.	v.a.	% sul Tot.	v.a.	% sul Tot.	v.a.	% sul Tot.
Assisi	51.469	7.566	14,7	9.090	17,7	54.923	120	7.252	13,2	11.621	21,2	160
Cascia	4.121	633	15,4	983	23,9	4.113	155	628	15,3	1.027	25,0	164
Castiglione del Lago	23.091	3.063	13,3	5.051	21,9	24.163	165	3.003	12,4	5.956	24,6	198
Città di Castello	38.686	5.622	14,5	6.911	17,9	39.114	123	4.986	12,7	8.435	21,6	169
Foligno	78.676	10.913	13,9	15.741	20,0	77.636	144	9.527	12,3	17.721	22,8	186
Gualdo Tadino	27.703	3.677	13,3	6.117	22,1	28.490	166	3.191	11,2	7.092	24,9	222
Gubbio	32.349	4.789	14,8	6.079	18,8	33.093	127	4.418	13,4	7.356	22,2	167
Marsciano	21.452	3.121	14,5	4.270	19,9	21.991	137	2.980	13,6	5.119	23,3	172
Norcia	9.792	1.324	13,5	2.476	25,3	9.487	187	1.256	13,2	2.481	26,2	198
Perugia	190.185	26.158	13,8	32.840	17,3	198.827	126	24.946	12,5	41.271	20,8	165
Spoleto	42.557	5.671	13,3	8.479	19,9	43.327	150	5.094	11,8	10.345	23,9	203
Todi	32.477	4.460	13,7	6.779	20,9	32.613	152	4.058	12,4	8.233	25,2	203
Umbertide	18.395	2.588	14,1	3.674	20,0	19.151	142	2.362	12,3	4.486	23,4	190
Fabro	7.968	946	11,9	1.919	24,1	7.830	203	837	10,7	2.202	28,1	263
Orvieto	37.476	4.826	12,9	8.262	22,0	37.209	171	4.219	11,3	9.600	25,8	228
Terni	169.923	21.469	12,6	33.479	19,7	166.880	156	18.943	11,4	39.166	23,5	207
Tot. comuni nei SLL	786.320	106.826	13,6	152.150	19,3	798.847	142	97.700	12,2	182.111	22,8	186
Altri comuni	25.511	3.567	14,0	5.065	19,9	26.979	142	3.372	12,5	6.161	22,8	183
Umbria	811.831	110.393	13,6	157.215	19,4	825.826	142	101.072	12,2	188.272	22,8	186

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Censimento 1991 e Censimento 2001

IMMIGRAZIONE

In Umbria, nel periodo 1992-2002, si è avuto un incremento pari al 166% con un aumento più ampio nella provincia di Terni. E' quindi in atto un processo di decentramento sul territorio dopo la concentrazione nel capoluogo Perugino. Il rapporto fra gli stranieri soggiornanti e la popolazione residente era, al 2000, del 3,1% in Umbria e del 2,4% in Italia. Le comunità maggiormente rappresentate sono quelle albanese (19,5%), marocchina (13,1%), romena (6,9%) e macedone (5,6%).

L'ultima regolarizzazione (novembre 2002) è misurata in 10.387 domande, con una emersione dell'irregolarità stimata intorno al 30% della popolazione straniera regolare e, quindi, pari al 23% della popolazione immigrata extracomunitaria totale, regolari + irregolari (Rapporto Aur). I lavoratori domestici, rispetto agli altri lavoratori dipendenti hanno una dimensione accentuata soprattutto nella provincia di Terni.

Riguardo ai settori di occupazione, una recente indagine AUR, evidenzia una prevalenza di servizi domestici (21%), edilizia (15%), assistenza ad anziani e malati (13%), industria (13%) e agricoltura-foreste (11%). Questi settori riguardano i ¾ dei lavoratori immigrati.

La condizione abitativa

L'esperienza migratoria subisce, secondo gli intervistati nella citata indagine, tre principali problemi: permesso di soggiorno, lavoro, casa. La situazione abitativa prevalente fra gli immigrati in Umbria è la seguente:

1. appartamento in affitto a titolo personale o di un congiunto (42%)
2. casa di accoglienza come ospite (11%)
3. appartamento di amici e conoscenti come ospite (8%)
4. appartamento di proprietà del coniuge (7%)
5. casa dove lavora come ospite (7%)

Rispetto agli anni scorsi sta acquistando prevalenza l'abitazione in case popolari e l'alloggio nella casa in cui si presta servizio.

IMMIGRAZIONE

Stranieri con permesso di soggiorno valido

	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	var. % '92/'01(*)
Provincia di Perugia	10.234	10.332	12.008	12.611	13.923	15.064	16.391	17.824	21.713	22.251	n.d.	117%
Provincia di Terni	1.456	1.544	1.953	1.846	2.201	2.652	2.963	3.326	4.335	4.546	n.d.	212%
Umbria	11.690	11.876	13.961	14.457	16.124	17.716	19.354	21.150	26.048	26.797	30.965	165%

Fonte: elaborazioni CRESME su dati CARITAS

(*) Variazione % '92/'02 per la regione

IMMIGRAZIONE

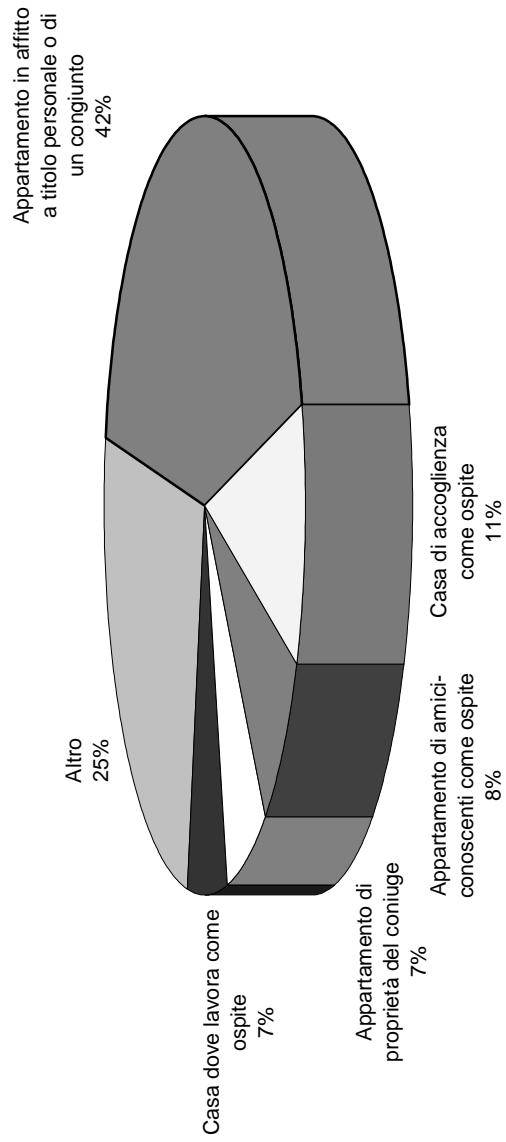
Soggiornanti stranieri al 31/12/2001 per area di provenienza

	UMBRIA		ITALIA	
	v.a.	%	v.a.	%
Unione Europea	2.903	10,8	147.495	10,8
Europa Centro-Orientale	11.658	43,5	394.090	28,9
Altri Paesi Europei	240	0,9	22.300	1,6
Totale Europa	14.801	55,2	563.885	41,4
Africa Settentrionale	4.775	17,8	243.846	17,9
Africa Occidentale	885	3,3	89.036	6,5
Africa Orientale	208	0,8	25.351	1,9
Africa Centro-Meridionale	397	1,5	8.365	0,6
Totale Africa	6.265	23,4	366.598	26,9
Asia Occidentale	563	2,1	18.614	1,4
Asia Centro-Meridionale	835	3,1	104.893	7,7
Asia Orientale	1.500	5,6	136.276	10,0
Totale Asia	2.898	10,8	259.783	19,1
America Settentrionale	474	1,8	46.073	3,4
America Centro-Meridionale	2.271	8,5	112.133	8,2
Totale America	2.745	10,2	158.206	11,6
Oceania	74	0,3	2.461	0,2
Apolidi	8	0,0	824	0,1
Ignoto	6	0,0	10.873	0,8
Totale	26.797	100,0	1.362.630	100,0
<i>di cui:</i>				
- paesi economicamente deboli	22.806	85,1	1.117.408	82,0

Fonte: CARITAS - Dossier Immigrazione 2002

IMMIGRAZIONE

Situazione abitativa



Fonte: AUR, Indagine campionaria

LA POPOLAZIONE STUDENTESCA

In Umbria, gli studenti universitari sono quasi esclusivamente concentrati a Perugia: ca. 38.000 studenti a fronte di ca. 2.000 a Terni e altrettanti ad Assisi. Il 50% degli studenti di Perugia provengono da fuori regione: di questi ca. 10.000 trovano alloggio in stanze affittate da privati ad un canone che oscilla fra 200 e 250 € a stanza (spesso si prescinde dalle oggettive condizioni dell'immobile). 1.000 studenti con borsa di studio, trovano una sistemazione alloggiativa presso gli alloggi pubblici gestiti dell'AdiSU; le domande totali ammontano a 1.800.

L'offerta privata soddisfa sufficientemente la domanda e, nel tempo, è diventata fonte di investimento per molti risparmiatori umbri che acquistano o realizzano abitazioni con il preciso scopo di locarli agli studenti.

Fra i progetti che riguardano la situazione alloggiativa studentesca, la dislocazione della facoltà di medicina e la trasformazione edilizia del Policlinico comporterà, a medio periodo, la realizzazione di 5-600 posti letto.

Iscritti all'Università di Perugia* all'anno accademico '02-'03 per provincia della sede didattica

Perugia	35.005
Terni	1.952
UMBRIA	36.957
di cui:	
- provenienti da fuori regione	40,0%

(*) Compresa l'università per stranieri

Fonte: Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca - URST Ufficio di Statistica

LA STRUTTURA ECONOMICA

Imprese, unità locali e addetti tra il 1991 e il 2001

Nella regione Umbria c'è stata una nascita di nuove imprese nel periodo 1991-2001 superiore alla media italiana, +32,7% contro +28,5%; però si deve riscontrare un tasso di crescita inferiore alla media delle altre regioni del centro di Italia che hanno registrato un +35,1%. Ma la vera performance positiva della regione sta nell'incremento degli addetti alle imprese (circa 40mila in più), che sono cresciuti del 17,8% (con il picco del 56,7% nella città di Terni che ha assorbito la perdita di addetti nei comuni della sua provincia -1,1%) contro una media italiana dell'8% e del centro di Italia del 2,9%.

In forte crescita nel numero delle imprese nel decennio sono stati i Sistemi Locali di Foligno con un incremento del 44,8% (circa 2.000 imprese), Umbertide +42,1% e Città di Castello 36,6%. In netto calo il numero di imprese nei SLL di Cascia -1,7% ed in leggera crescita Spoleto 11,8%, Gubbio 13,8%, Todi +15,6 e Fabriano 16,9%. Da segnalare un saldo negativo degli addetti nei SLL di Cascia, Marsciano e Fabriano, mentre un grande risultato in termini di crescita di addetti si è registrato a Castiglione del Lago +2mila addetti (37,8%), Foligno +34,0% e Umbertide +31,8%.

Imprese, unità locali e addetti 1991 e 2001 (capoluogo e resto provincia)

	IMPRESE			ADDETTI ALLE IMPRESE			UNITÀ LOCALI			ADDETTI ALLE UNITÀ LOCALI		
	1991	2001	Var. % '01-'91	1991	2001	Var. % '01-'91	1991	2001	Var. % '01-'91	1991	2001	Var. % '01-'91
Comune capoluogo	9.881	14.748	49,3	53.945	59.577	10,4	11.392	16.193	42,1	61.526	67.483	9,7
Altri comuni	29.993	37.985	26,6	116.959	136.620	16,8	34.899	42.027	20,4	138.756	156.679	12,9
Provincia di Perugia	39.874	52.733	32,2	170.904	196.197	14,8	46.291	58.220	25,8	200.282	224.162	11,9
Comune capoluogo	5.497	8.309	51,2	24.665	38.652	56,7	6.507	9.211	41,6	37.059	41.464	11,9
Altri comuni	6.861	8.270	20,5	23.955	23.696	-1,1	8.287	9.302	12,2	29.986	29.770	-0,7
Provincia di Terni	12.358	16.579	34,2	48.620	62.348	28,2	14.794	18.513	25,1	67.045	71.234	6,2
Umbria	52.232	69.312	32,7	219.524	258.545	17,8	61.085	76.733	25,6	267.327	295.396	10,5
Centro	674.458	910.931	35,1	5.257.226	5.407.461	2,9	775.080	993.473	28,2	3.649.309	3.987.774	9,3
ITALIA	3.374.646	4.334.778	28,5	17.976.421	19.410.556	8,0	3.872.441	4.755.636	22,8	17.976.421	19.410.556	8,0

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Censimento Industria e Servizi 1991 e Censimento Industria e Servizi 2001

Gli addetti alle unità locali per settore di attività tra il 1991 e il 2001

In stretta connessione con quanto è avvenuto nel Centro Italia, anche nella regione Umbria nel decennio 1991-2001 si è assistito ad una forte diminuzione degli addetti in agricoltura (-29%) in contro tendenza con quanto è avvenuto in Italia (+17,4%). Nel settore industriale si è registrata nella regione una minore caduta degli addetti (-4,2%) rispetto alla media nazionale (-9,6%) e dell'Italia Centrale (-7,6%), anche se i comuni capoluogo di provincia hanno registrato una flessione doppia degli addetti rispetto alla media nazionale. Il comparto delle costruzioni ha evidenziato una variazione percentuale degli addetti nella regione (+25,7%) nettamente superiore alla media nazionale (+14,8%) con una forte punta nella città di Terni (+46,5%). Il commercio nella regione, in contro tendenza rispetto all'Italia, ha registrato un forte incremento (+9,7%) contro un decremento nella nazione (-0,6%) e un leggero incremento nell'Italia Centrale (+1,8%). Il settore dei servizi e della pubblica amministrazione nella regione Umbria, ha registrato un incremento degli addetti poco sotto la media nazionale, (+20,1%) contro il +23,0% dell'Italia.

I Sistemi Locali del Lavoro di Umbertide e Gualdo Tadino hanno avuto nel decennio il più forte incremento complessivo di addetti nelle unità locali oltre il 25%. In netto declino Cascia e Todi che hanno registrato un incremento inferiore ad un punto percentuale. Gualdo Tadino spicca per aver incrementato in modo impressionante gli addetti nel settore industriale (+51,7%) rispetto ad una regione che ha segnato un decremento degli addetti di oltre il 4% e che ha visto penalizzate pesantemente i SLL di Todi (-26,6%) e di Cascia (-16,0%). Il settore delle costruzioni ha vissuto un decennio estremamente vivace nei Sistemi Locali di Foligno (+81,2%), di Umbertide (+58,0%) e Assisi (+53,4%).

Variazioni percentuali degli addetti alle unità locali tra il 1991 e il 2001 (capoluogo e resto provincia)

	Agricoltura e pesca	Industria	Costruzioni	Commercio	Servizi e Pubblica Amm.ne	TOTALE
Comune capoluogo	-59,6	-13,2	17,6	15,8	14,7	9,7
Altri comuni	-21,3	-0,2	31,4	8,9	26,8	12,9
Provincia di Perugia	-26,0	-2,6	27,8	10,9	21,6	11,9
Comune capoluogo	-28,8	-10,7	46,5	14,2	20,9	11,9
Altri comuni	-35,9	-8,2	1,6	-2,2	8,0	-0,7
Provincia di Terni	-34,6	-9,6	19,2	6,3	16,0	6,2
Umbria	-29,0	-4,2	25,7	9,7	20,1	10,5
Centro	-19,2	-7,6	21,7	1,8	22,1	9,3
ITALIA	17,4	-6,9	14,8	-0,6	23,0	8,0

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Censimento Industria e Servizi 1991 e Censimento Industria e Servizi 2001

I livelli occupazionali nel periodo 2000 – 2003

Nel corso degli ultimi quattro anni 2000-2003 la media annua degli occupati nella regione Umbria è lievemente cresciuta del 2,2% passando da 323mila e del 2000 al 330mila del 2003 rispetto alla maggiore crescita del 5,6% registrata dall'Italia centrale e del 4,6% nell'intero territorio nazionale. Nella provincia di Perugia la crescita è stata del 2,1%, mentre in quella di Terni è stata del 3,8%. La suddivisione degli occupati nei diversi comparti economici nella regione è sostanzialmente simile a quella nazionale con l'eccezione di una maggiore occupazione nel settore industriale +1,5% rispetto alla media nazionale e di una minore occupazione nei servizi e pubblica amministrazione -1,3%. Differenze che invece si accentuano nel confronto con il resto delle regioni dell'Italia Centrale, le quali hanno una struttura occupazionale più sbilanciata nei settori servizi e pubblica amministrazione (+6,5%) e minori occupati nel settore dell'industria (-4,8%) rispetto alla regione Umbria.

	Provincia di Perugia				Provincia di Terni		UMBRIA		CENTRO		ITALIA	
	Media annua	% sul totale relativo	Media annua	% sul totale relativo	Media annua	% sul totale relativo	Media annua	% sul totale relativo	Media annua	% sul totale relativo	Media annua	% sul totale relativo
2000												
Agricoltura	10	4,1	5	5,9	15	4,5	154	3,6	1.120	5,3		
Industria	65	26,6	18	22,5	83	25,6	922	21,7	5.149	24,4		
Costruzioni	18	7,4	5	6,5	23	7,2	288	6,8	1.618	7,7		
Commercio	38	15,7	13	15,9	51	15,8	696	16,4	3.377	16,0		
Altro	112	46,2	39	49,2	152	47,0	2.194	51,6	9.816	46,6		
TOTALE	243	100,0	80	100,0	323	100,0	4.255	100,0	21.080	100,0		
2001												
Agricoltura	13	5,0	3	3,7	16	4,7	167	3,8	1.126	5,2		
Industria	63	25,3	19	23,7	82	24,9	925	21,3	5.133	23,9		
Costruzioni	19	7,6	7	8,8	26	7,9	311	7,2	1.707	7,9		
Commercio	40	16,0	14	17,9	54	16,5	704	16,2	3.416	15,9		
Altro	115	46,0	37	46,0	152	46,0	2.239	51,5	10.131	47,1		
TOTALE	249	100,0	81	100,0	330	100,0	4.345	100,0	21.514	100,0		
2002												
Agricoltura	13	5,1	2	3,0	15	4,6	163	3,7	1.096	5,0		
Industria	63	25,5	20	25,6	84	25,5	922	20,8	5.184	23,7		
Costruzioni	16	6,7	8	9,9	24	7,4	321	7,3	1.748	8,0		
Commercio	40	16,0	14	17,5	54	16,4	723	16,3	3.456	15,8		
Altro	116	46,7	35	43,9	151	46,0	2.295	51,9	10.346	47,4		
TOTALE	247	100,0	80	100,0	327	100,0	4.424	100,0	21.829	100,0		
2003												
Agricoltura	13	5,3	2	2,6	15	4,7	148	3,3	1.075	4,9		
Industria	61	24,7	22	26,1	83	25,1	912	20,3	5.210	23,6		
Costruzioni	19	7,8	6	7,8	26	7,8	333	7,4	1.809	8,2		
Commercio	40	16,2	14	17,1	54	16,4	742	16,5	3.530	16,0		
Altro	114	45,9	38	46,4	152	46,0	2.360	52,5	10.430	47,3		
TOTALE	248	100,0	83	100,0	330	100,0	4.494	100,0	22.054	100,0		

Fonte: elaborazioni CRESME su dati ISTAT (Rilevazione forze lavoro)

LA STRUTTURA FINANZIARIA

Gli sportelli bancari tra il 1998 e il 2003

Il numero degli sportelli bancari è cresciuto negli anni 1998-2003 in modo più rapido rispetto alla media nazionale e dell'Italia centrale. Si è passati dai 412 del 1998 ai 524 del 2003. La regione Umbria è ben servita dal sistema bancario, segno di una attrattività superiore rispetto ad altre zone dell'Italia centrale e dell'Italia. Infatti nella regione ogni sportello bancario serve in media 598 famiglie, contro le 718 dell'Italia e le 696 dell'Italia centrale. La provincia di Terni accusa alcuni ritardi rispetto alla provincia di Perugia con 720 famiglie servite per ogni sportello bancario. Tra i Sistemi Locali del Lavoro spiccano per attrattività quello di Città di Castello, di Assisi e di Todi, mentre Gubbio, Spoleto e Terni risultano meno attraenti per il sistema bancario.

Sportelli bancari - Numero e variazioni % su anno precedente (capoluogo e resto provincia)

	1998		1999		2000		2001		2002		2003	
	v.a.	Var. % '98 su '97	v.a.	Var. % '99 su '98	v.a.	Var. % '00 su '99	v.a.	Var. % '01 su '00	v.a.	Var. % '02 su '01	v.a.	Var. % '03 su '02
Comune capoluogo	82	13,4	93	13,4	98	5,4	105	7,1	106	1,0	110	3,8
Altri comuni	229	5,7	242	5,7	252	4,1	277	9,9	290	4,7	293	1,0
Provincia di Perugia	311	7,7	335	7,7	350	4,5	382	9,1	396	3,7	403	1,8
Comune capoluogo	36	5,6	38	5,6	39	2,6	41	5,1	45	9,8	50	11,1
Altri comuni	65	4,6	68	4,6	68	0,0	70	2,9	70	0,0	71	1,4
Provincia di Terni	101	5,0	106	5,0	107	0,9	111	3,7	115	3,6	121	5,2
Umbria	412	7,0	441	7,0	457	3,6	493	7,9	511	3,7	524	2,5
Centro	5.130	4,0	5.337	4,0	5.603	5,0	5.872	4,8	6.032	2,7	6.087	0,9
ITALIA	26.273	3,4	27.155	3,4	28.191	3,8	29.269	3,8	29.944	2,3	30.339	1,3
												Famiglie su Sportelli
												519,5
												577,9
												562,0
												842,9
												634,0
												720,3
												598,5
												696,9
												718,9

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Banca d'Italia

Gli impieghi bancari tra il 1998 e il 2003

Quasi 12 miliardi di euro sono stati gli impieghi bancari nella regione Umbria. Gli impieghi pro-capite sono andati progressivamente aumentando nel corso dei sei anni presi in esame passando da 10,1mila euro del 1998 ai 14,5mila euro del 2003. Nel 2003 nella regione Umbria gli impieghi pro-capite (14,5mila euro) sono stati inferiori alla media nazionale (19,1mila euro), ma ancor di più lo sono stati in confronto con quelli delle regioni del centro Italia (24,5mila euro). Emerge dai dati una concentrazione degli impieghi delle banche verso i cittadini del Sistema Locale di Perugia (27,6mila euro), mentre salvo alcune eccezioni come i SLL di Città di Castello e Spoleto, gli altri rimangono abbondantemente sotto la media regionale.

Nota: Gli impieghi sono finanziamenti erogati dalle banche a soggetti non bancari residenti nella regione. Comprendono: finanziamenti per anticipi, mutui, anticipazioni, prestiti, rischio di portafoglio, scoperti di conto corrente, ecc..

Impieghi bancari procapite - migliaia di € (capoluogo e resto provincia)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Comune capoluogo	26,4	28,7	31,4	30,3	27,2	27,6
Altri comuni	6,6	7,5	8,4	9,3	11,0	12,2
Provincia di Perugia	11,5	12,7	14,1	14,4	15,0	16,0
Comune capoluogo	8,5	9,4	10,6	10,9	12,2	13,7
Altri comuni	4,5	5,5	5,7	6,2	6,8	7,2
Provincia di Terni	6,4	7,4	8,0	8,4	9,4	10,3
Umbria	10,1	11,3	12,5	12,8	13,5	14,5
Centro	18,3	19,4	21,0	21,8	23,0	24,5
ITALIA	13,0	14,2	16,0	17,0	18,0	19,1

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Banca d'Italia

I depositi bancari tra il 1998 e il 2003

Nel 2003 complessivamente i depositi sono stati 7,4 miliardi di euro contro gli 11,9 miliardi di impieghi. I depositi bancari pro-capite nella regione sono inferiori a quelli degli altri aggregati territoriali presi in esame. Nel 2003, essi sono stati di 9mila euro per ogni cittadino. Il Sistema Locale di Perugia registra i depositi pro-capite più alti della regione con 12,9mila euro, seguita da Città di Castello 10,7 e Norcia 9,3. I cittadini di Cascia, di Umbertide e Gualdo Tadino sono quelli con i più bassi depositi pro-capite della regione.

Nota: I depositi comprendono: depositi a risparmio liberi e vincolati, buoni fruttiferi, certificati di deposito, conti correnti liberi e vincolati effettuati da soggetti non bancari residenti nella regione.

Depositi bancari procapite - migliaia di € (capoluogo e resto provincia)

	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Comune capoluogo	12,0	11,8	11,1	11,3	12,2	12,9
Altri comuni	7,5	7,4	7,2	7,7	8,0	8,3
Provincia di Perugia	8,6	8,5	8,2	8,6	9,0	9,4
Comune capoluogo	7,5	7,6	7,3	7,9	8,7	9,2
Altri comuni	6,6	6,9	6,3	6,5	6,7	6,7
Provincia di Terni	7,1	7,2	6,8	7,2	7,6	7,9
Umbria	8,2	8,2	7,8	8,2	8,7	9,0
Centro	10,1	10,5	11,1	11,5	11,9	12,4
ITALIA	8,9	9,1	9,1	9,7	10,2	10,7

Fonte: elaborazioni CRESME su dati Banca d'Italia

IL SISTEMA ABITATIVO

Il mercato immobiliare – compravendite e prezzi

L'andamento delle compravendite presenta una fase congiunturale composta da andamenti alterni. C'è da osservare tuttavia che nel 2001 sono stati posticipate le transazioni a causa di una serie di incentivi fiscali e modificazioni legislative che hanno condizionato l'intero territorio nazionale (per esempio l'anticipazione dell'Invim al dicembre 2001). Appare comunque in frenata la dinamica di crescita che ha caratterizzato il periodo 1997-2002.

Numero di compravendite in Umbria, centro e Italia nel periodo 1997 - 2003

	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
Perugia	5.712	5.990	5.896	8.371	6.035	7.910	7.473
Terni	1.947	1.798	2.377	2.470	2.333	2.657	2.790
Umbria	7.660	7.789	8.273	10.841	8.368	10.567	10.263
Centro	97.611	113.163	121.275	152.862	143.087	159.937	156.669
Italia	592.896	639.600	700.465	746.784	699.581	783.379	783.578

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio - OMI e Ministero dell'Interno

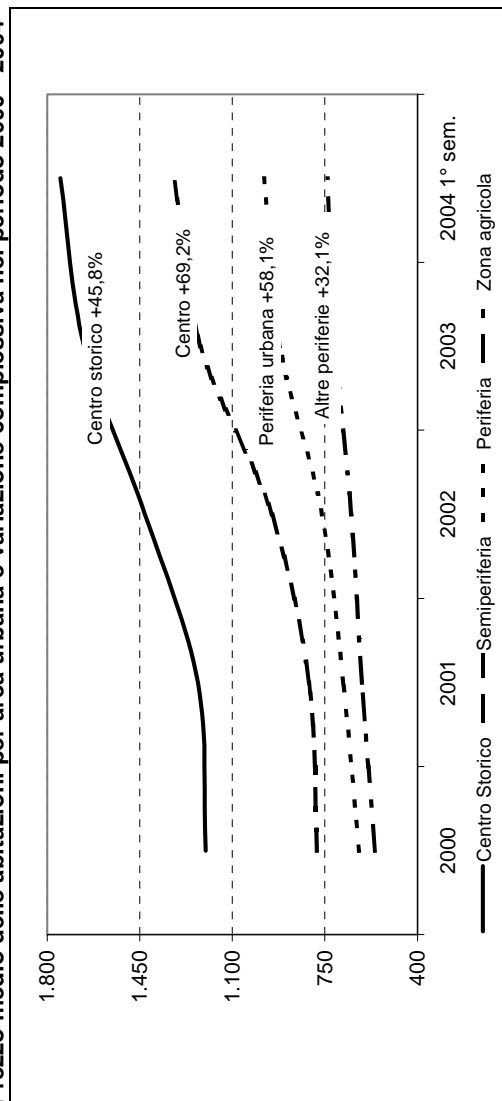
Variazione del numero di compravendite in Umbria, Centro e Italia nel periodo 1997 - 2003

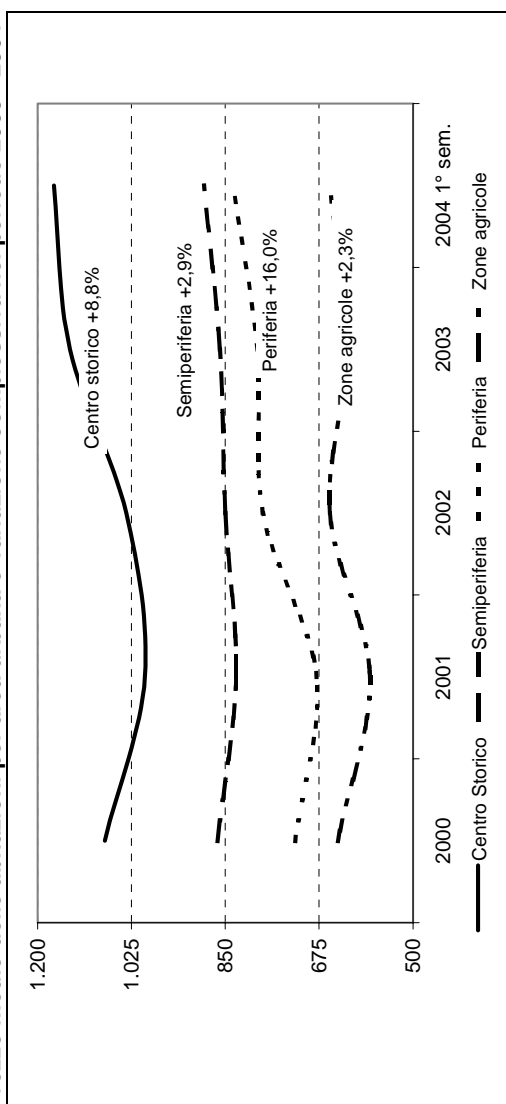
	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2003/2000	2000/1997
Perugia	-	4,9%	-1,6%	42,0%	-27,9%	31,1%	-5,5%	-10,7%	46,5%
Terni	-	-7,7%	32,2%	3,9%	-5,5%	13,9%	5,0%	13,0%	26,8%
Umbria	-	1,7%	6,2%	31,0%	-22,8%	26,3%	-2,9%	-5,3%	41,5%
Centro	-	15,9%	7,2%	26,0%	-6,4%	11,8%	-2,0%	2,5%	56,6%
Italia	-	7,9%	9,5%	6,6%	-6,3%	12,0%	0,0%	4,9%	26,0%

Fonte: elaborazione CRESME su dati Agenzia del Territorio - OMI e Ministero dell'Interno

Nella regione Umbria le quotazioni abitative risultano essere particolarmente elevate. In particolare i comuni con i valori abitativi più alti (per determinate localizzazioni pregiate si registrano con valori di compravendite superiori a 2.500 euro/mq. e di affitto oltre i 9-10 euro mq./mese) sono quelli di Assisi, Perugia, Todi, Spoleto e Città di Castello mentre quelli che hanno i valori più bassi sono quelli di Orvieto, Cascia, Gualdo Tadino e Fabriano. Nel complesso la dinamica dei prezzi, nell'attuale fase congiunturale di espansione generalizzata dei prezzi, è stata particolarmente calda a Perugia, con incrementi fra il 2000 e il 2004 che oscillano fra il 32% e il 69%. Si consideri che nello stesso periodo la crescita inflazionistica è stata pari all'11,1%.

PERUGIA
Prezzo medio delle abitazioni per area urbana e variazione complessiva nel periodo 2000 - 2004



TERNI**Prezzo medio delle abitazioni per area urbana e variazione complessiva nel periodo 2000 - 2004****I finanziamenti per l'acquisto immobiliare – Consistenze dei mutui contratti**

La consistenza del debito per la casa contratto dai cittadini umbri è aumentato nel periodo 1998-2003 ad un ritmo meno elevato di quanto avvenuto nella media nazionale: +81,2% rispetto alla tendenza generale in Italia di +151,8%, eccezion fatta per la provincia di Terni che ha visto crescere l'indebitamento dei suoi cittadini del 109,5%. Nel complesso, in Umbria, il livello di indebitamento – nella sostanza la somma che i residenti devono restituire al sistema bancario - ammonta a quasi 2.400 milioni di euro, pari a ca. 4.500 euro per famiglia. Lo stesso rapporto, in Italia, è pari a 6.200 euro.

La nuova produzione di abitazioni

In Umbria si sono realizzate nell'ultimo decennio, ca. 2.900 abitazioni l'anno in edifici di nuova costruzione. Qualora si aggiungano gli alloggi ricavati da interventi di ampliamento, si arriva ad un ammontare di 3.520 abitazioni l'anno. L'andamento della produzione (come si può vedere nel grafico) è piuttosto omogeneo a quello nazionale e segue generalmente la dinamica connessa al mercato immobiliare: impennata dei prezzi e delle transazioni nella prima fase fino al '92 seguita da un aumento dell'offerta di nuove case dal '94 al '96; crisi del mercato immobiliare e conseguente ridimensionamento della nuova produzione (da 3.200 abitazioni del '96 al punto di svolta inferiore del 2000); ripresa delle transazioni e dei prezzi e conseguente ripresa della nuova offerta (da 1.700 alloggi del 2000 a 2.844 nel 2002 e 2.559 nel 2003).

Numero abitazioni residenziali di nuova costruzione

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Totale '93 - '03
Provincia di Perugia	2.506	1.831	3.023	3.217	2.255	2.301	1.558	1.306	1.406	2.203	1.865	23.471
Provincia di Terni	888	920	879	944	855	862	834	385	326	641	694	8.228
UMBRIA	3.394	2.751	3.902	4.161	3.110	3.163	2.392	1.691	1.732	2.844	2.559	31.699
ITALIA	232.478	223.470	215.097	214.425	190.962	172.450	158.610	159.327	175.235	204.323	213.702	2.160.079

Fonte: CRESME Sistema Informativo

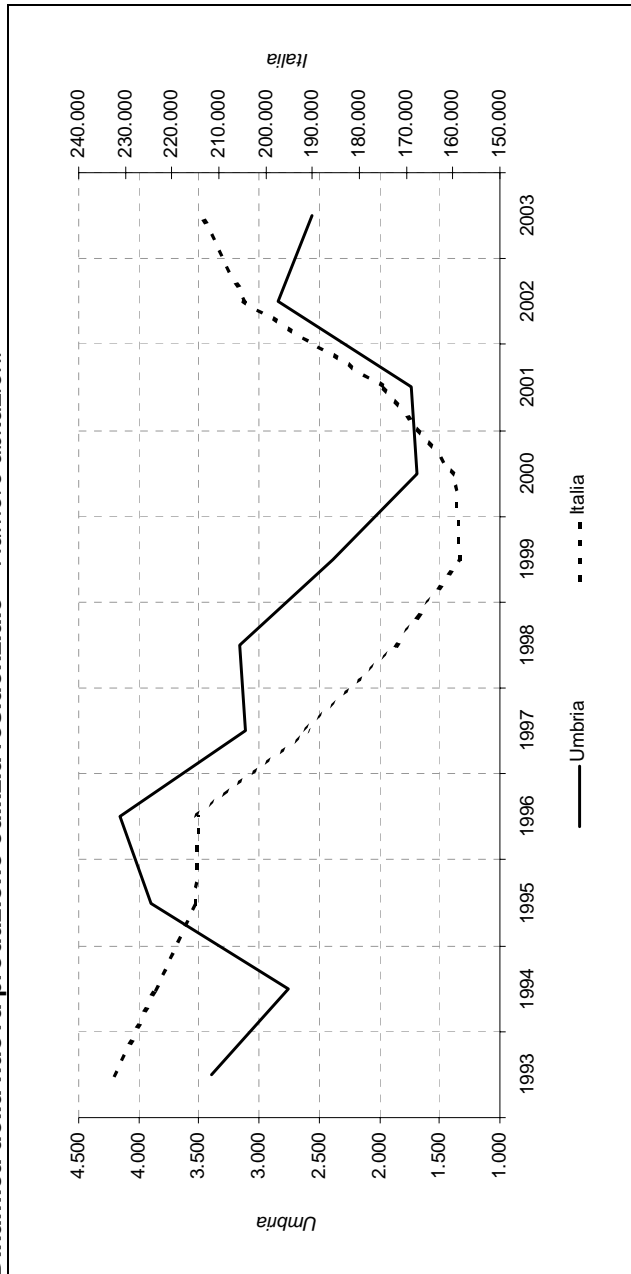
Numero di abitazioni di nuova costruzione ogni 1.000 famiglie*

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	Totale '93 - '03
Provincia di Perugia	11,1	8,1	13,3	14,2	10,0	10,2	6,9	5,8	6,2	9,7	8,2	103,6
Provincia di Terni	10,2	10,6	10,1	10,8	9,8	9,9	9,6	4,4	3,7	7,4	8,0	94,4
UMBRIA	10,8	8,8	12,4	13,3	9,9	10,1	7,6	5,4	5,5	9,1	8,2	101,1
ITALIA	10,7	10,2	9,9	9,8	8,8	7,9	7,3	7,3	8,0	9,4	9,8	99,0

*Il dato delle famiglie è al 2001

Fonte: elaborazioni CRESME Sistema Informativo

Dinamica della nuova produzione edilizia residenziale – Numero abitazioni



Fonte: CRESME Sistema Informativo

Le risorse investite nell'edilizia residenziale, la propensione al rinnovo edilizio

Nel 2004, secondo le stime Cresme, nella regione sono stati investiti circa 900 milioni di euro nel comparto residenziale. Tale ammontare si articola in 411 milioni di euro negli interventi di nuova costruzione (nuovi edifici e ampliamenti di fabbricati preesistenti) e 496 milioni di euro in interventi di recupero (ristrutturazioni e manutenzioni straordinarie). Tale disaggregazione mostra una maggiore propensione al rinnovo in Umbria (55% degli investimenti in abitazioni) rispetto alla media nazionale (52%).

I procedimenti esecutivi immobiliari

L'analisi dei procedimenti esecutivi immobiliari mostra un dato importante: mentre in Italia ed anche nel centro Italia i procedimenti sopravvenuti nel biennio 2000-2001 si sono ridotti del 30%, nella regione Umbria ed in particolare nella provincia di Perugia essi invece sono esplosi; +63,5% nella regione e +101,2% nella provincia perugina. Nel 2003 il dato si è mantenuto ai medesimi livelli, con un valore assoluto nella regione di 931 procedimenti sopravvenuti. In particolare è necessario evidenziare che i procedimenti esauriti nella regione Umbria (77%) ed in particolare la provincia di Perugia (79%) sono addebitabili in larga parte ad inadempimento da parte del conduttore. Anche la provincia di Terni ha un'alta percentuale di casi (73%). Per meglio comprendere il fenomeno, tale dato si deve mettere in relazione con i dati nettamente inferiori del resto delle regioni del centro Italia (43%) e dell'Italia (59%). C'è da considerare inoltre che nell'ultimo triennio nella regione sono stati emessi 1.219 ordinanze di rilascio di immobili di cui 921 (il 75%) attuati; la maggior parte dei quali (527) attuati nella provincia di Perugia, di cui ben 204 nel solo anno 2002. L'importanza del dato è riscontrabile anche dalla maggiore percentuale di popolazione nella regione Umbria sottoposta all'emissione delle ordinanze di rilascio degli immobili, ben il 58% in più di quella media italiana.

SISTEMA ABITATIVO

Procedimenti esecutivi immobiliari	Immobili ad uso abitativo						Ordinanze di rilascio degli immobili accolte	Rilascio di immobili urbani	
	Esauriti							Emessi	Attuati
	Sopravvenuti	Inadempimento del conduttore	Finita locazione	Altre controversie	TOTALE				
PERUGIA									
2000	219	141	30	34	205	342	149	146	
2001	654	458	112	58	628	406	367	177	
2002	622	483	86	40	609	437	532	204	
Var. % 2001-2000	198,6	224,8	273,3	70,6	206,3	18,7	146,3	21,2	
Var. % 2002-2001	-4,9	5,5	-23,2	-31,0	-3,0	7,6	45,0	15,3	
TERNI									
2000	243	189	26	70	285	15	0	256	
2001	291	193	45	59	297	111	26	66	
2002	309	229	38	46	313	198	145	72	
Var. % 2001-2000	19,8	2,1	73,1	-15,7	4,2	640,0	-	-74,2	
Var. % 2002-2001	6,2	18,7	-15,6	-22,0	5,4	78,4	457,7	9,1	
UMBRIA									
2000	462	330	56	104	490	357	149	402	
2001	945	651	157	117	925	517	393	243	
2002	931	712	124	86	922	635	677	276	
Var. % 2001-2000	104,5	97,3	180,4	12,5	88,8	44,8	163,8	-39,6	
Var. % 2002-2001	-1,5	9,4	-21,0	-26,5	-0,3	22,8	72,3	13,6	
CENTRO									
2000	16.287	10.935	4.909	3.000	18.844	7.676	4.451	5.547	
2001	16.097	9.203	4.294	3.472	16.969	6.288	3.915	5.887	
2002	18.056	8.806	4.894	6.827	20.527	7.064	4.649	4.656	
Var. % 2001-2000	-1,2	-15,8	-12,5	15,7	-10,0	-18,1	-12,0	6,1	
Var. % 2002-2001	12,2	-4,3	14,0	96,6	21,0	12,3	18,7	-20,9	
ITALIA									
2000	73.967	47.815	18.599	11.446	77.860	41.535	30.408	23.232	
2001	71.492	45.436	17.442	11.026	73.904	38.837	25.686	22.261	
2002	72.661	45.210	17.912	13.861	76.983	38.604	27.423	21.608	
Var. % 2001-2000	-3,3	-5,0	-6,2	-3,7	-5,1	-6,5	-15,5	-4,2	
Var. % 2002-2001	1,6	-0,5	2,7	25,7	4,2	-0,6	6,8	-2,9	

Fonte: elaborazione CRESME su dati Ministero della Giustizia

UTILIZZO DEL PATRIMONIO ABITATIVO E STIMA DEL FABBISOGNO

La consistenza del patrimonio abitativo

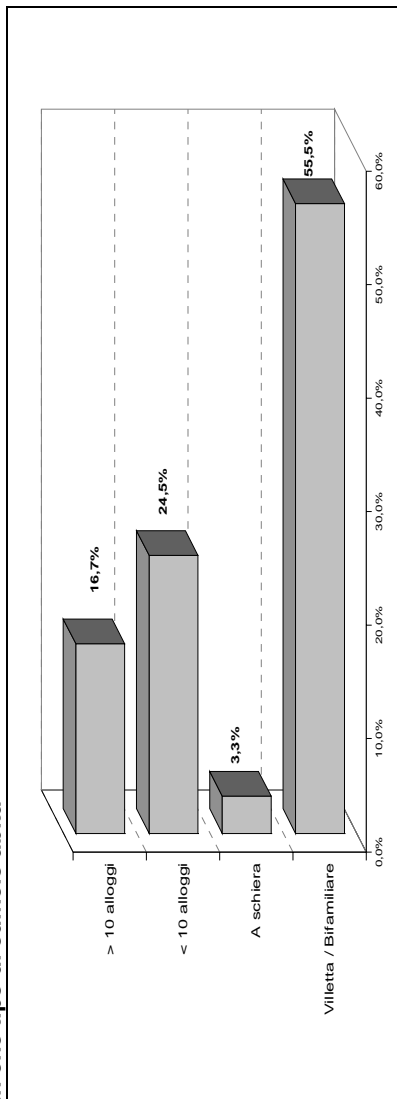
Nel 1991 in Umbria venivano contate 277.228 abitazioni. Ora, in attesa dei risultati definitivi del censimento 2001 (quelli provvisori risultano per alcune importanti voci non ancora particolarmente affidabili), le stime Cresme misurano al 2004 circa 322mila abitazioni derivanti da:

- 277.230 al '91;
- 38.040 realizzate in nuovi edifici fra il 1992 e il 2004;
- 8.370 ricavate da interventi di ampliamento edilizio;
- - 1.640 saldo dell'erosione del patrimonio ((+) frazionamenti; (-) demolizioni; (-) accorpamenti; (-) cambi di destinazione d'uso)

Se consideriamo che le famiglie censite al 2001 e proiettate al 2004 risultano essere 323.260, che una quota di queste è in coabitazione con altre famiglie (al 1991 era l'1,4%), che ca. 10.000 stanze (2.500 abitazioni) sono occupate da studenti fuori sede, il dato di 322mila abitazioni risulta sostanzialmente confermato.

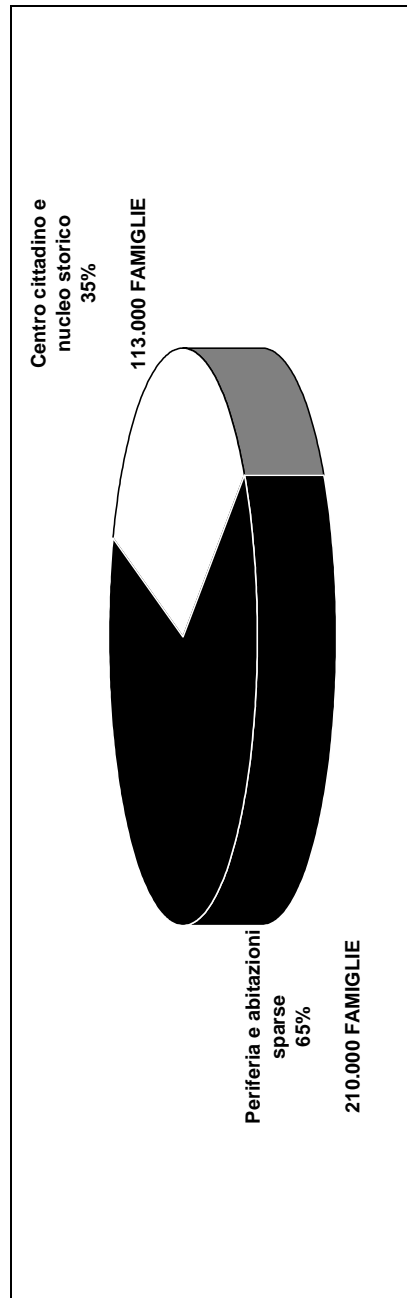
LA TIPOLOGIA EDILIZIA

In che tipo di edificio abita



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie 2004

LE LOCALIZZAZIONI INSEDIATIVE

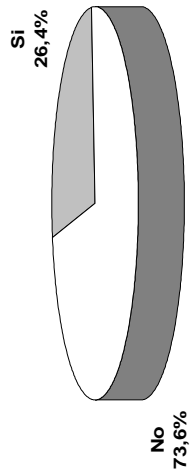


Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie 2004

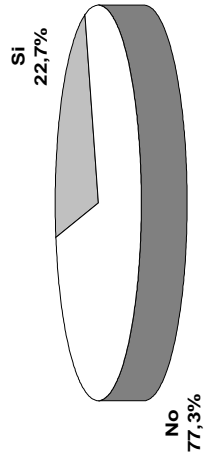
LA PROPENSIONE AL RINNOVO

Interventi nelle abitazioni di importo superiore a 2.000 €

17.000 FAMIGLIE OGNI ANNO RINNOVANO

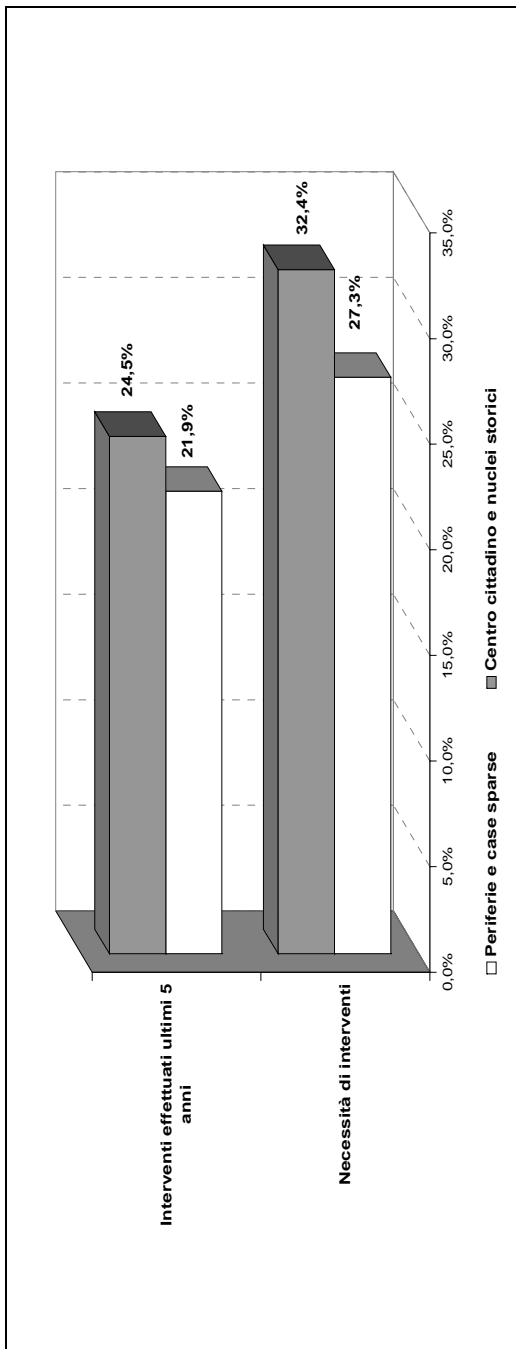
**Interventi nei fabbricati di importo superiore a 5.000 €**

15.000 FAMIGLIE OGNI ANNO RINNOVANO

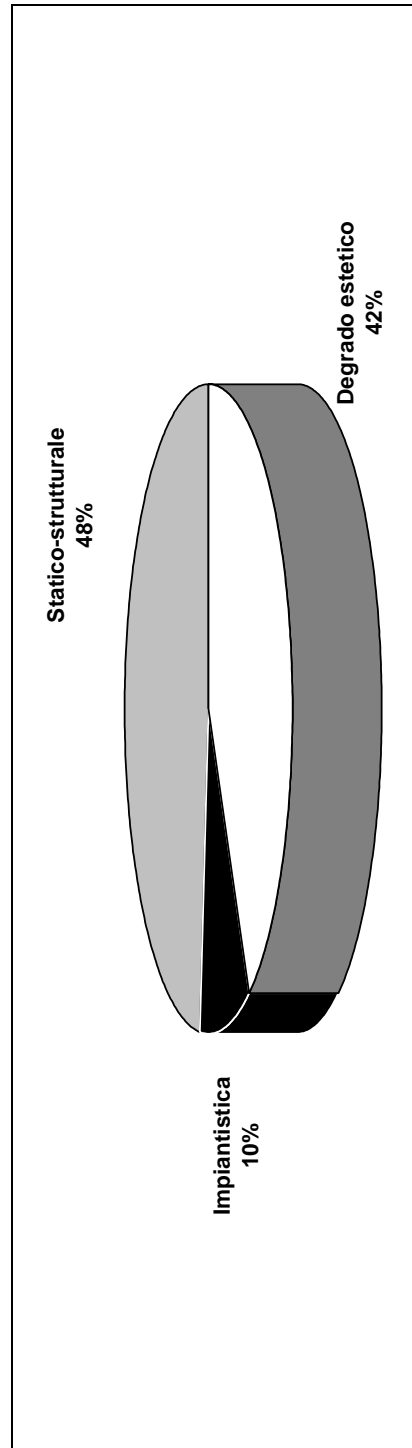


Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie 2004

LA RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA - FABBRICATI



LE PROBLEMATICHE DA RISOLVERE



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie 2004

RIQUALIFICAZIONE EDILIZIA (FABBRICATO)

	Interventi effettuati negli ultimi 5 anni	Necessità di interventi			
		Tipologia di problemi			
		Statico-strutturali	Degrado estetico	Impiantistica	
Prima del 1919	23,6	45,3	58,1	41,0	0,9
Dal 1919 al 1945	20,3	37,4	74,4	19,8	5,8
Dal 1946 al 1960	27,6	29,1	50,8	33,3	15,9
Anni '60	30,3	34,1	52,8	35,4	11,8
Anni '70	28,4	29,3	49,9	45,0	5,1
Anni '80	18,5	26,9	24,0	57,8	18,2
Anni '90	9,0	12,7	38,3	56,4	5,3
Dopo il 2000	9,6	-	-	-	-
Totale	22,8	29,1	48,4	41,9	9,7

Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie 2004

La distribuzione delle famiglie per situazione abitativa

L'indagine campionaria sulle 323.250 famiglie ha individuato che solo il 10,5% è in affitto contro un corrispondente 89,5% che abita in case di proprietà; tali dati mostrano una bassa disponibilità di abitazioni per la locazione.

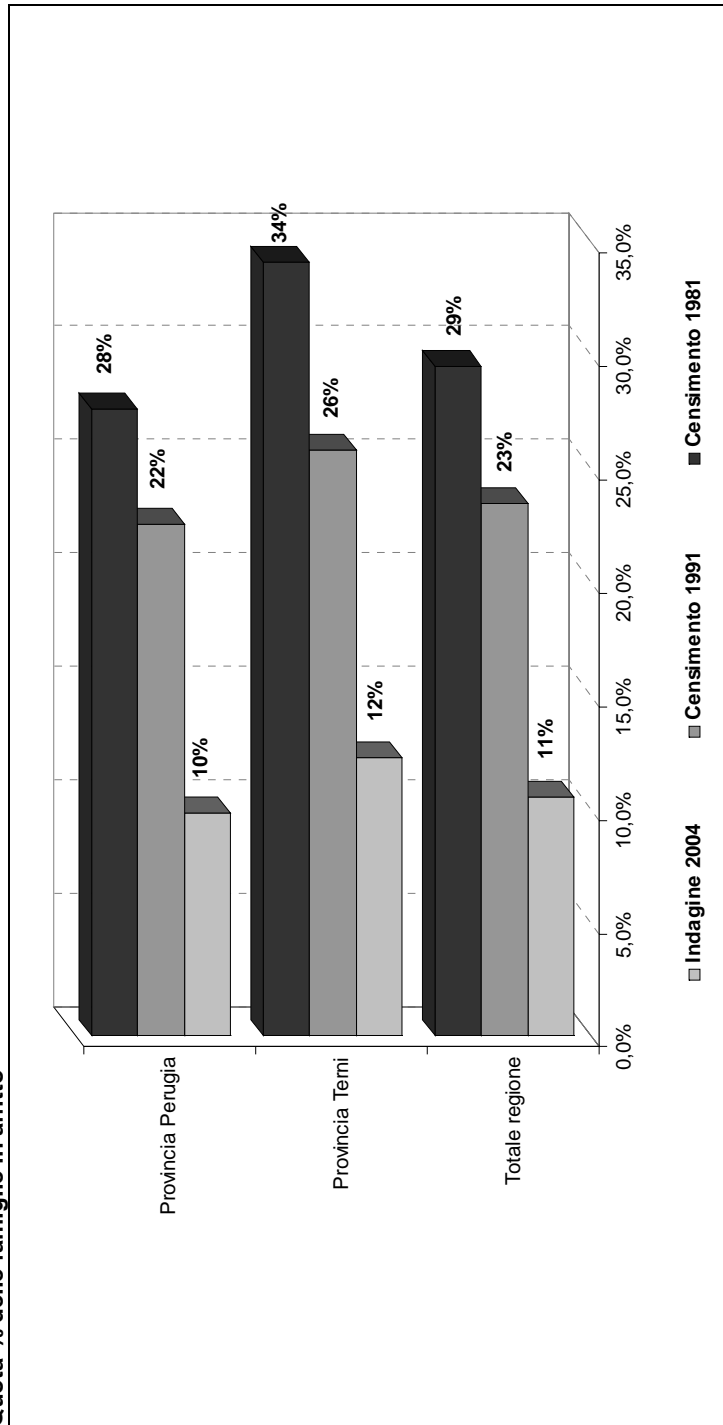
Delle 33.784 famiglie in locazione, il 47,6% (pari al 5,1% delle famiglie totali) sono assistite dal punto di vista abitativo direttamente o indirettamente, totalmente o parzialmente, dall'azione pubblica:

- 9.054 famiglie pari al 26,8% sono in affitto in abitazioni di proprietà pubblica (Stato, Regione, Provincia, Comuni ed Enti vari);
- a 5.749 famiglie pari al 17,0% delle famiglie in affitto nel 2002 è stato riconosciuto il contributo medio di 1.804 euro per ridurre il proprio canone di locazione;
- 1.272 famiglie pari al 3,8% delle famiglie in affitto ha stipulato un contratto di locazione con canoni concordati (pertanto più contenuti rispetto ai valori di mercato) che prevede l'intervento dello Stato con agevolazioni di tipo fiscale.

Le rimanenti famiglie 17.709 (52,4%) sono presenti sul mercato libero della locazione.

LE MODALITA' D'USO E CONDIZIONE DI UTILIZZO DEL PATRIMONIO ABITATIVO - TOTALE FAMIGLIE

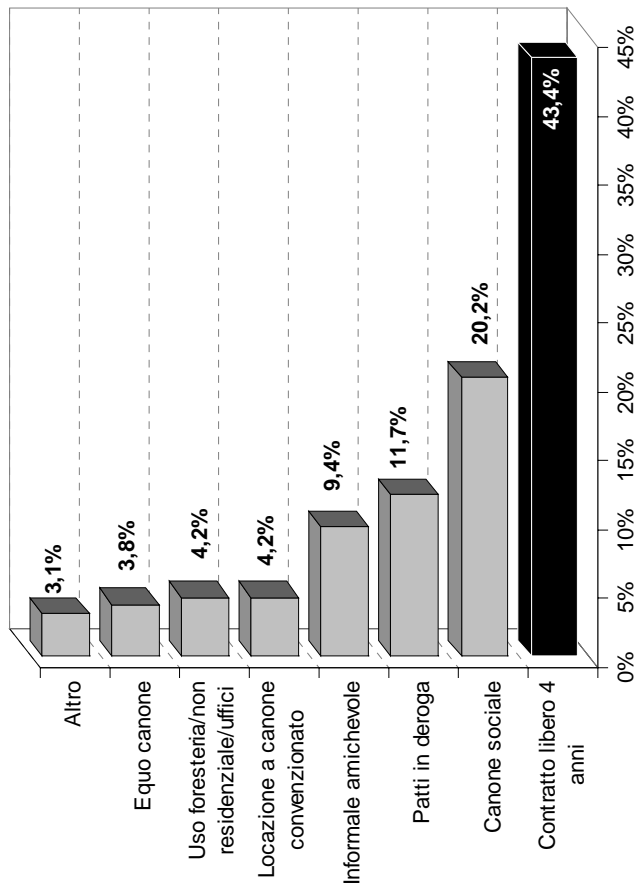
Quota % delle famiglie in affitto



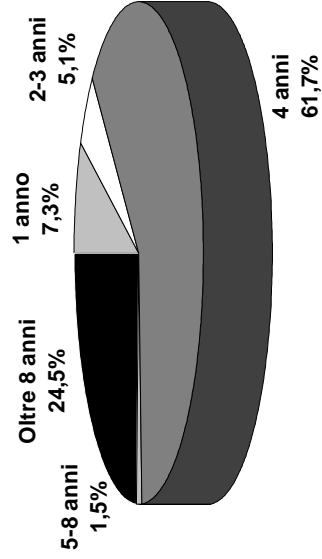
Fonte: Indagine sulle famiglie 2004

TIPOLOGIA E DURATA CONTRATTUALE - FAMIGLIE IN AFFITTO

Il tipo di contratto secondo gli intervistati



La durata contrattuale



Fonte: Indagine sulle famiglie 2004

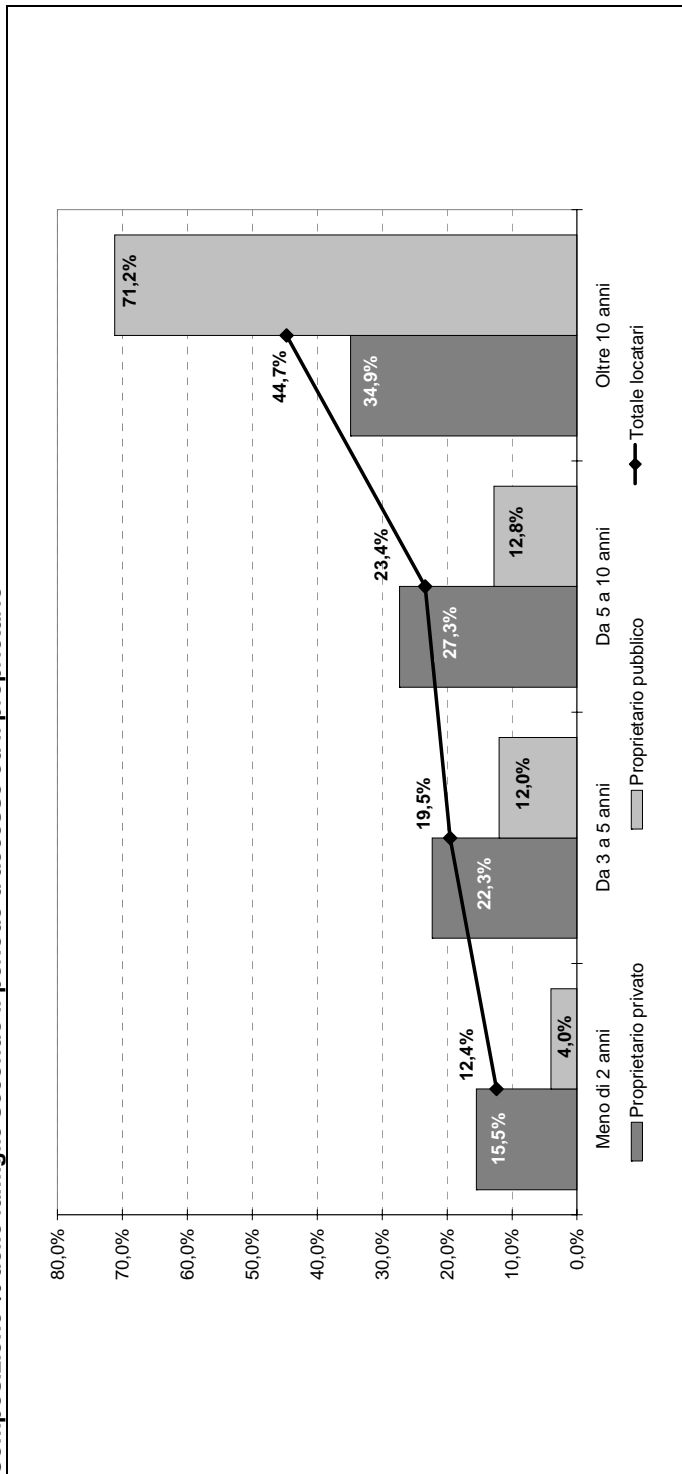
Stima del disagio derivante dalla precarietà abitativa

Dall'incrocio dei dati dell'indagine campionaria e dei procedimenti esecutivi immobiliari emerge una precarietà abitativa per un insieme di famiglie stimate in numero compreso tra le 3.500 e le 4.500 unità. Infatti hanno dichiarato un timore diffuso un campione intervistato pari a 4.684 famiglie, aspettandosi nel prossimo futuro ulteriori richieste economiche alla prossima scadenza contrattuale (3.429), la disdetta del contratto (881) o entrambe le fattispecie (375); dato confermato anche dalla dichiarazione di ulteriori richieste rispetto a quanto stabilito dal contratto con un forte aumento del canone o il versamento di una somma extra (3.424 famiglie).

I dati dei procedimenti esecutivi immobiliari, indicano una forte crescita nel biennio 2001-2002 di procedimenti sopravvenuti pari a 1.876 ai quali sommare almeno un anno di ordinanze di rilascio di immobili accolte pari a 635, per ottenere come risultato che 2.511 famiglie nell'ultimo triennio sono state sottoposte a provvedimenti giudiziari legati alla loro condizione abitativa, se a tale dato si sommano i procedimenti sopravvenuti che ancora non risultano statisticamente, ma che presumibilmente potranno essere stati avviati nel 2003 (circa 1.000 l'anno), si arriva ad un totale di circa 3.500 famiglie in stato di precarietà abitativa.

PERIODO D'INGRESSO NELL'ATTUALE ABITAZIONE - FAMIGLIE IN AFFITTO

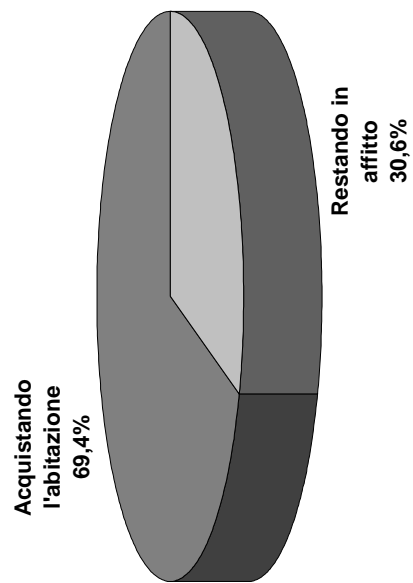
Composizione % delle famiglie secondo il periodo d'accesso ed il proprietario



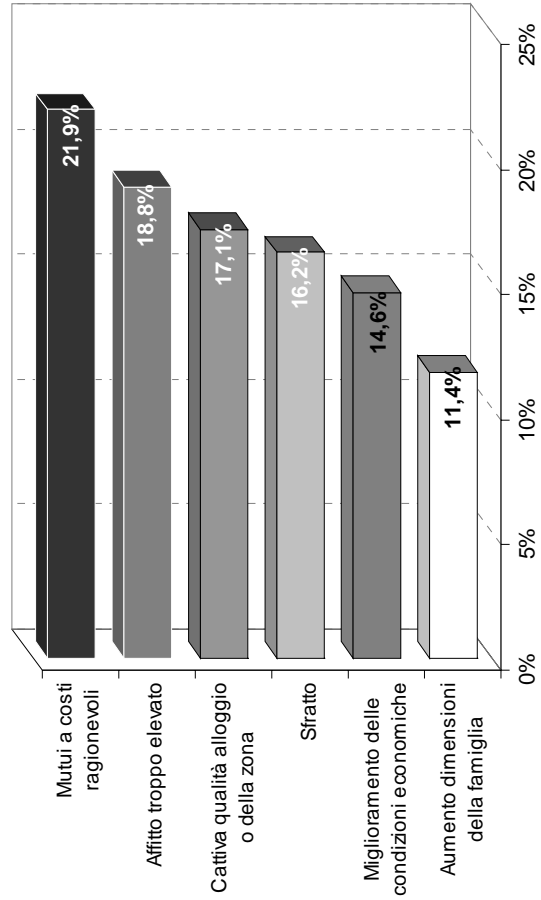
Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie 2004

LE INTENZIONI DI CAMBIAMENTO - FAMIGLIE IN AFFITTO

8.080 FAMIGLIE (IL 23,8%) INTENDONO CAMBIARE
ABITAZIONE
NEL PROSSIMO TRIENNIO



I PRINCIPALI MOTIVI (DICHIARATI) DEL CAMBIAMENTO



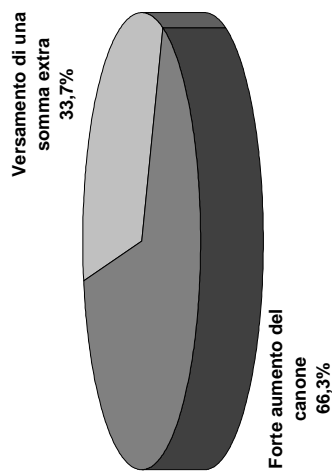
Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie 2004

LE RICHIESTE EXTRA CONTRATTUALI - FAMIGLIE IN AFFITTO

COS'E' SUCCESSO

IL 10,1% DEI LOCATARI (3.424 FAMIGLIE) HA RICEVUTO ULTERIORI RICHIESTE RISPETTO A QUANTO STABILITO NEL CONTRATTO

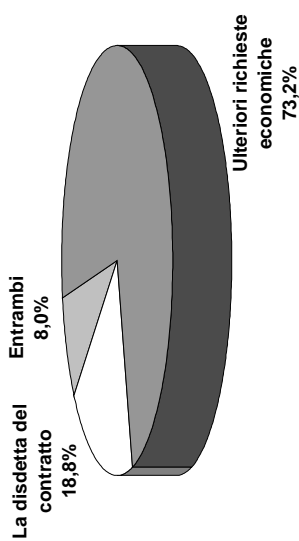
LE ULTERIORI RICHIESTE:



COSA SI PREVEDE

IL 13,8% DEI LOCATARI (4.684 FAMIGLIE) SI ASPETTA ULTERIORI RICHIESTE ECONOMICHE E/O LA DISDETTA DEL CONTRATTO ALLA PROSSIMA SCADENZA

I TIMORI DELLA SCADENZA:



Fonte: Indagine sulle famiglie 2004

Stima del disagio derivante da fattori economico-reddituali

L'indagine campionaria stima che 11.250 famiglie dichiarano di avere un reddito annuo di molto al di sotto di quanto necessario per vivere con tranquillità.

Una analisi ed elaborazione particolare all'interno dell'indagine alle famiglie ha portato a stimare in 10.470 il numero di famiglie che si trova in condizioni di "inadeguatezza economica-reddituale" per sostenere i prezzi di locazione nel mercato libero: circa il 42% delle famiglie che si trovano nel mercato privato della locazione.

La stima effettuata si è basata sull'incrocio di tre variabili:

- La tipologia e la dimensione della famiglia;
- La classe di reddito mensile;
- Il canone d'affitto mensile.

In sostanza la condizione di insostenibilità è emersa dalle valutazioni sulla cifra di reddito disponibile per componente dopo la detrazione della spesa per l'affitto.

In modo schematico, i risultati principali sono riportati nelle pagine che seguono.

MATRICE REDDITO – AFFITTO**FAMIGLIE UNIPERSONALI**

	Classi di reddito (euro)						Totale
	fino a 500	da 500 a 750	da 750 a 1.000	da 1.000 a 1.250	da 1.250 a 1.750	da 1.750 a 2.500	
Totale	342	768	1.023	1.023	726	557	4.695
Famiglie in condizione di inadeguatezza economica	342	733	575	120	26	0	1.795
incidenza % sulla corrispondente fascia di reddito	100,0%	95,5%	56,2%	11,7%	3,5%	0,0%	38,2%

FAMIGLIE CON 2 PERSONE

	Classi di reddito (euro)						Totale
	fino a 500	da 500 a 750	da 750 a 1.000	da 1.000 a 1.250	da 1.250 a 1.750	da 1.750 a 2.500	
Totale	0	206	903	1.925	638	420	6.486
Famiglie in condizione di inadeguatezza economica	0	206	854	1.396	429	0	2.884
incidenza % sulla corrispondente fascia di reddito	-	100,0%	94,5%	72,5%	67,2%	0,0%	44,5%

MATRICE REDDITO – AFFITTO**FAMIGLIE CON OLTRE 2 PERSONE**

	Classi di reddito (euro)							Totale
	fino a 500	da 500 a 750	da 750 a 1.000	da 1.000 a 1.250	da 1.250 a 1.750	da 1.750 a 2.500	oltre 2.500	
Totale	0	129	558	1.794	3.836	3.965	3.377	13.657
Famiglie in condizione di inadeguatezza economica	0	129	558	1.794	2.673	653	0	5.807
incidenza % sulla corrispondente fascia di reddito	0,0%	100,0%	100,0%	100,0%	69,7%	16,5%	0,0%	42,5%

TOTALE FAMIGLIE

	Classi di reddito (euro)							Totale
	fino a 500	da 500 a 750	da 750 a 1.000	da 1.000 a 1.250	da 1.250 a 1.750	da 1.750 a 2.500	oltre 2.500	
Totale	342	1.102	2.483	4.742	6.280	5.511	4.379	24.838
Famiglie in condizione di inadeguatezza economica	342	1.068	1.969	3.310	3.128	653	0	10.470
incidenza % sulla corrispondente fascia di reddito	100,0%	96,9%	79,3%	69,8%	49,8%	11,9%	0,0%	42,2%

Quindi, esiste un disagio abitativo derivante da difficoltà economico-reddituale per un numero di famiglie intorno alle 10.500 unità. Se a tali dati si sottraessero le 5.547 domande ammesse nel 2002 al contributo statale per l'abbattimento del canone di locazione (ma pervenute in numero di 6.631), rimarrebbero in una situazione di disagio un insieme di famiglie comprese tra le 4.500 e le 5.000 unità.

Al termine della elaborazione dei dati di cui ai precedenti paragrafi, è possibile effettuare una stima delle famiglie residenti nella regione Umbria con elementi fondanti l'ipotesi di un disagio abitativo non soddisfatto da interventi diretti o indiretti, totali o parziali da parte della Pubblica Amministrazione ai diversi livelli:

- Famiglie in disagio dichiarato = 11.250
- Famiglie in condizioni di inadeguatezza economica = 10.470
- Domande per il contributo di sostegno presentate = 6.631
- Domande ammesse = 5.784
- Famiglie in condizioni di disagio non "sostenute" = 4.753
- Famiglie con procedimenti immobiliari di sfratto = 3.500
- Famiglie che attendono incremento del canone o disdetta contratto = 4.684

IL CONTRIBUTO DI SOSTEGNO

Nel triennio 2000-2002 i contributi messi a disposizione dalla regione Umbria si sono pressoché raddoppiati passando dai 5,6 milioni di euro del 2000 ai 10,3 del 2002. L'incremento è dovuto certamente alla crescita delle domande ammesse (da 3.483 a 5.746) al contributo ed anche ad un incremento del contributo medio cresciuto del 12%, passato da 1.610 a 1.804 euro, ma si ritiene che l'incremento si dovuto al forte spostamento verso l'alto del numero delle domande verso la fascia di contributo più elevata. Infatti nel 2000 solo il 36,3% del totale delle domande al 41,0% nel 2001 e al 46,2% nel 2002. Altre informazioni che indicano la tendenza verso l'allargamento della fascia di popolazione che ricorre al contributo all'affitto è visibile anche dal forte incremento nel 2002 della presenza di famiglie sulle quali il canone incide oltre il 40% del reddito e dal forte incremento nel 2002 della presenza di famiglie con canoni di locazione superiori ai 4.200 euro/mese.

Numero di domande per esito

	2000		2001		2002	
	v.a.	%	v.a.	%	v.a.	%
Perugia	2.208	55,7	3.826	66,1	4.520	68,2
di cui:						
- ammesse	1.917	86,8	3.352	87,6	3.864	85,5
- non ammesse	291	13,2	474	12,4	656	14,5
Terni	1.758	44,3	1.960	33,9	2.111	31,8
di cui:						
- ammesse	1.567	89,1	1.761	89,8	1.883	89,2
- non ammesse	191	10,9	199	10,2	228	10,8
UMBRIA	3.966	100,0	5.786	100,0	6.631	100,0
di cui:						
- ammesse	3.484	87,8	5.113	88,4	5.747	86,7
- non ammesse	482	12,2	673	11,6	884	13,3

Fonte: elaborazioni su dati Regione Umbria

ABITAZIONI IN PROPRIETA'

Grado di utilizzo degli alloggi occupati dal proprietario

dimensione degli alloggi numero stanze	Numero occupanti						TOTALE	
	1	2	3	4	5	Oltre 5	Abitazioni	comp.%
0	0	321	0	398	0	0	719	0,2%
1	2.796	6.812	4.397	1.990	806	0	16.801	5,8%
2	7.590	19.985	17.588	14.806	3.198	1.189	64.356	22,2%
3	5.193	20.756	26.831	19.980	5.591	1.585	79.936	27,6%
4	2.796	9.189	28.536	21.572	10.401	3.973	76.468	26,4%
5	1.598	7.197	12.383	20.856	5.188	3.963	51.185	17,7%
Totale	19.973	64.261	89.734	79.603	25.184	10.710	289.466	100,0%
sintesi:								
DISAGIO DA SOVRAUTILIZZO	0	7.133	4.397	17.194	9.595	6.747	45.067	15,6%
condizioni di utilizzo standard	10.386	40.742	72.954	62.409	15.589	3.963	206.042	71,2%
condizioni di sottoutilizzo	9.587	16.387	12.383	0	0	0	38.357	13,3%

Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie 2004

ABITAZIONI IN AFFITTO

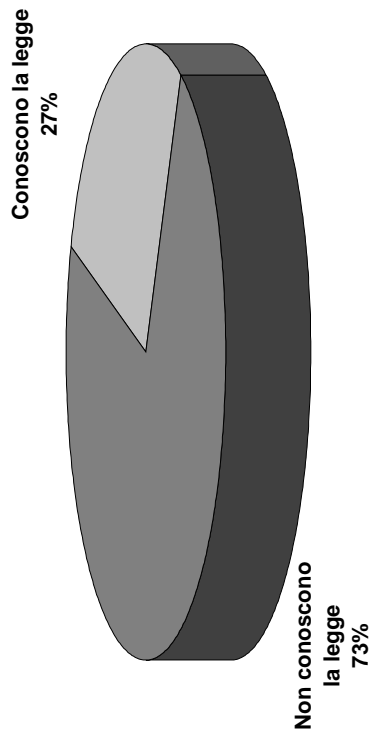
Grado di utilizzo degli alloggi occupati dai locatari

dimensione degli alloggi numero stanze	Numero occupanti					Oltre 5	Abitazioni	TOTALE comp. %
	1	2	3	4	5			
1	218	149	75	0	0	0	442	1,3%
2	2.034	2.174	724	291	216	0	5.439	16,1%
3	2.177	3.196	1.740	2.680	578	68	10.438	30,9%
4	2.034	2.536	2.830	2.389	869	0	10.658	31,5%
5	293	948	1.448	1.523	578	68	4.858	14,4%
Oltre 5	68	288	650	582	362	0	1.950	5,8%
Totale	6.824	9.291	7.466	7.466	2.601	135	33.784	100,0%
sintesi:								
DISAGIO DA SOVRAUTILIZZO	218	2.323	799	2.972	1.662	135	8.109	24,0%
condizioni di utilizzo standard	4.211	5.732	6.018	4.495	939	0	21.395	63,3%
condizioni di sottoutilizzo	2.395	1.236	650	0	0	0	4.281	12,7%

Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie 2004

LA CONOSCENZA DELLE OPPORTUNITA' - FAMIGLIE IN AFFITTO

La conoscenza della legge 431/1998 e sue opportunità



Fonte: CRESME - Indagine sulle famiglie 2004