



ASVAPP

La valutazione di tre politiche abitative del Friuli Venezia Giulia

Genova, 27 settembre 2019

Di che cosa parliamo

Questo studio è stato condotto dall'Associazione per lo Sviluppo della Valutazione e l'Analisi delle Politiche Pubbliche (ASVAPP) su incarico del Consiglio regionale del Friuli Venezia Giulia.

Si tratta di una Missione valutativa svolta per rispondere alle domande deliberate dal Comitato per la Legislazione, il Controllo e la Valutazione e prevede:

l'analisi dell'attuazione e dei risultati ottenuti da alcuni interventi previsti dalla legge regionale 7 marzo 2003, n. 6
“Riordino degli interventi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica”.

Gli obiettivi della missione valutativa

La missione è stata deliberata nella primavera del 2015 per rispondere a tre ordini di domande:

(1) esiti degli interventi di edilizia agevolata per la promozione dell'acquisto della prima casa

(2) attuazione degli interventi di sostegno alle locazioni e in che misura i contributi hanno aiutato i beneficiari a uscire dalle condizioni di disagio

(3) in che misura i finanziamenti concessi alle Ater hanno permesso di soddisfare il fabbisogno abitativo e quali le criticità da affrontare

La missione è stata svolta da settembre a dicembre 2015 ed è stata discussa con i rappresentanti della giunta e delle Ater a gennaio del 2016.

In cosa consiste l'intervento di edilizia agevolata?

4

Contributi a fondo perduto concessi a cittadini residenti da almeno 24 mesi sul territorio regionale per:

- a) acquistare un alloggio
- b) costruire una nuova abitazione
- c) recuperare un'abitazione

Il contributo è pari al 20% dei costi sostenuti fino ad un massimo di 17.800 euro erogato in rate annuali costanti per dieci anni.

Maggiorazione: per soggetti in condizione di particolare debolezza tale contributo può salire al 30%, fino ad un massimo di 25.550 euro.

Chi può ricevere il contributo?

5

Per ricevere il contributo i cittadini non devono essere proprietari di altri alloggi.

Prima del 2011 valeva una condizione meno restrittiva: i richiedenti non dovevano essere proprietari di abitazioni ritenute adeguate a soddisfare le esigenze familiari

Requisiti in termini di reddito:

Reddito ISEE non superiore a 29.000 euro

Requisiti più vantaggiosi nel caso di soggetti che formano un nuovo nucleo familiare o per chi ha meno di 35 anni

Inoltre (ma non era così prima del 2011):

Le abitazioni devono avere superfici inferiori a 150 m²

Gli interventi devono essere finanziati da mutui

Come funziona la procedura d'assegnazione?

6

La procedura è gestita da Banca Mediocredito del Friuli Venezia Giulia sulla base di una convenzione con la Regione. Le domande sono presentate presso gli istituti bancari convenzionati con Mediocredito.

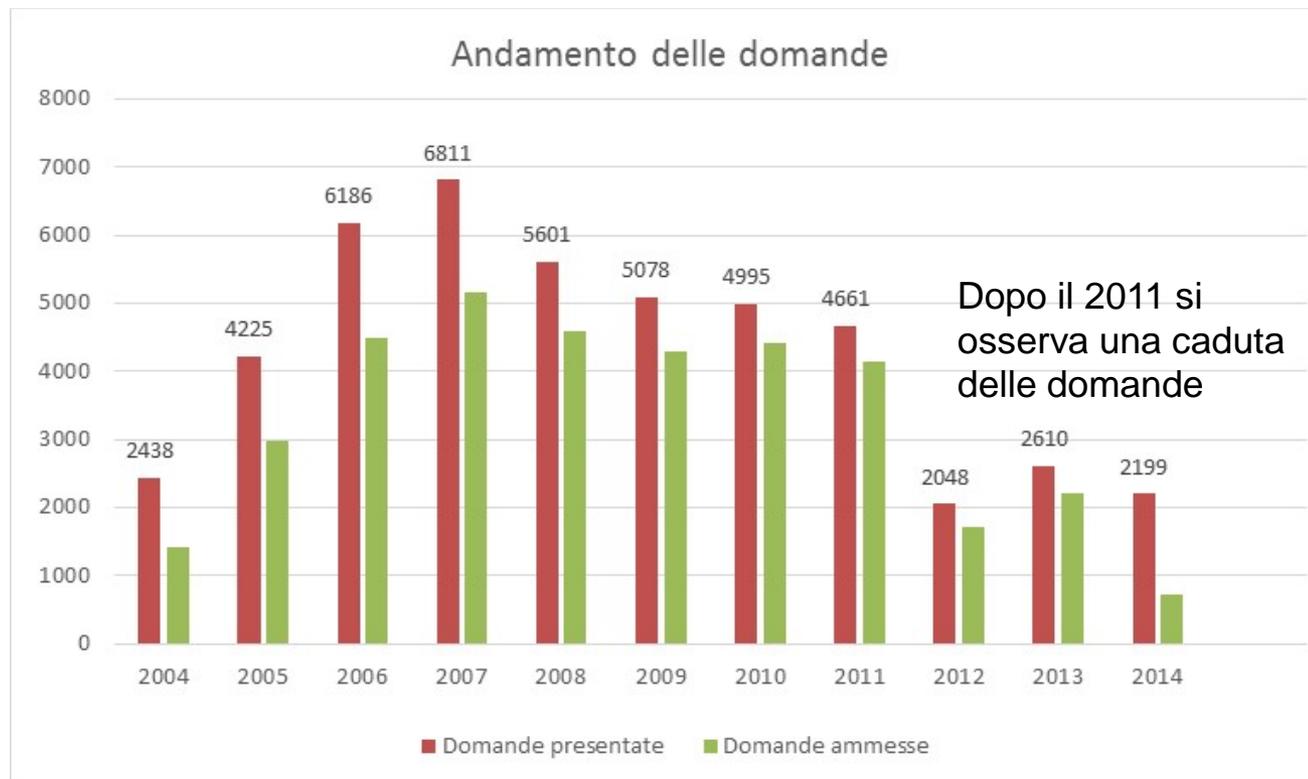
Il contributo è concesso con procedimento valutativo a sportello, secondo l'**ordine cronologico** di presentazione delle domande.

Il contributo è immediatamente prenotato e, in assenza di risorse disponibili, la domanda è inserita in **lista d'attesa** per un anno.

L'accesso ai contributi ne segnala il gradimento

7

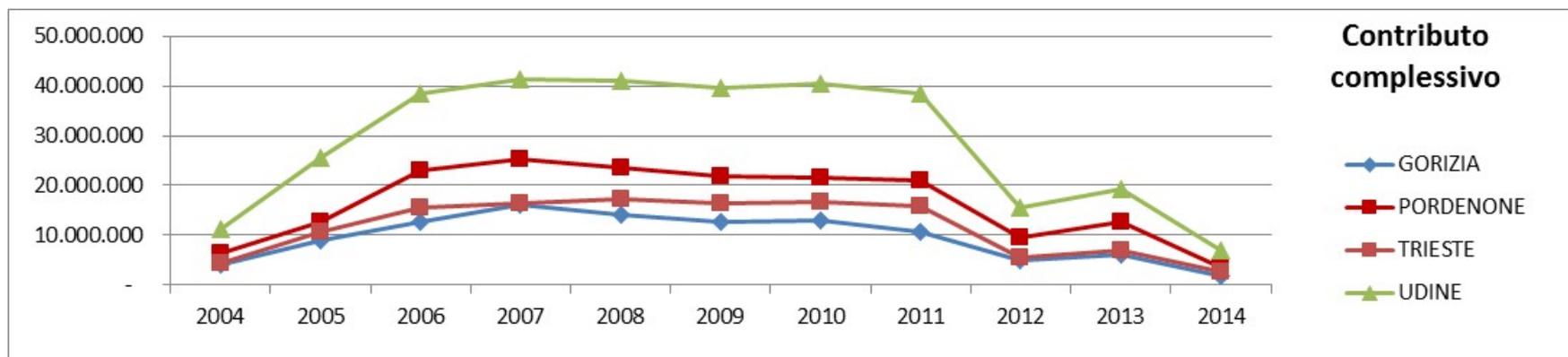
Oltre 46.000 domande presentate in 11 anni e oltre 36.000 (cioè l'80%) sono state ammesse a contributo e finalizzate. *Circa il 6,5% delle famiglie residenti ha ricevuto un contributo.*



I contributi concessi

8

Sono stati concessi circa 732 milioni di euro di contributi



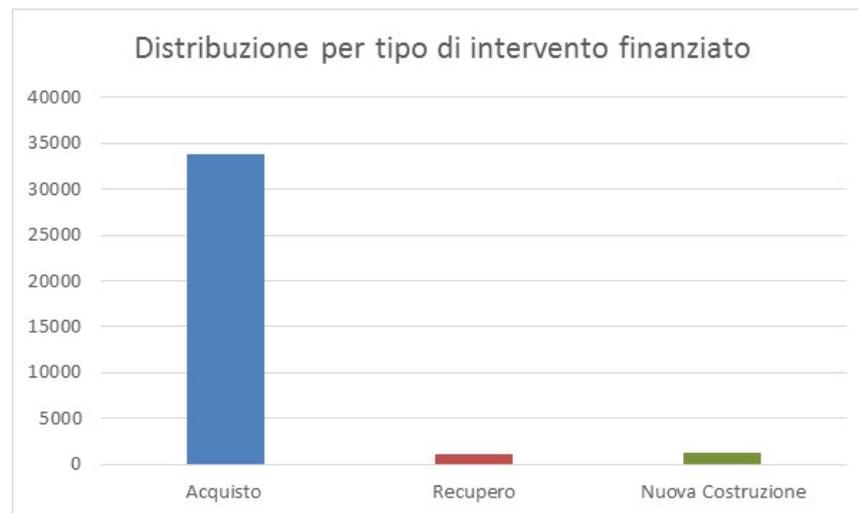
Il contributo medio è di circa 20.000 euro, la provincia di Udine mostra mediamente contributi di importo maggiore.

Tipologia degli interventi finanziati

9

Il valore medio degli interventi finanziati è pari a 124.000 euro, per un valore complessivo di 4,6 miliardi di euro.

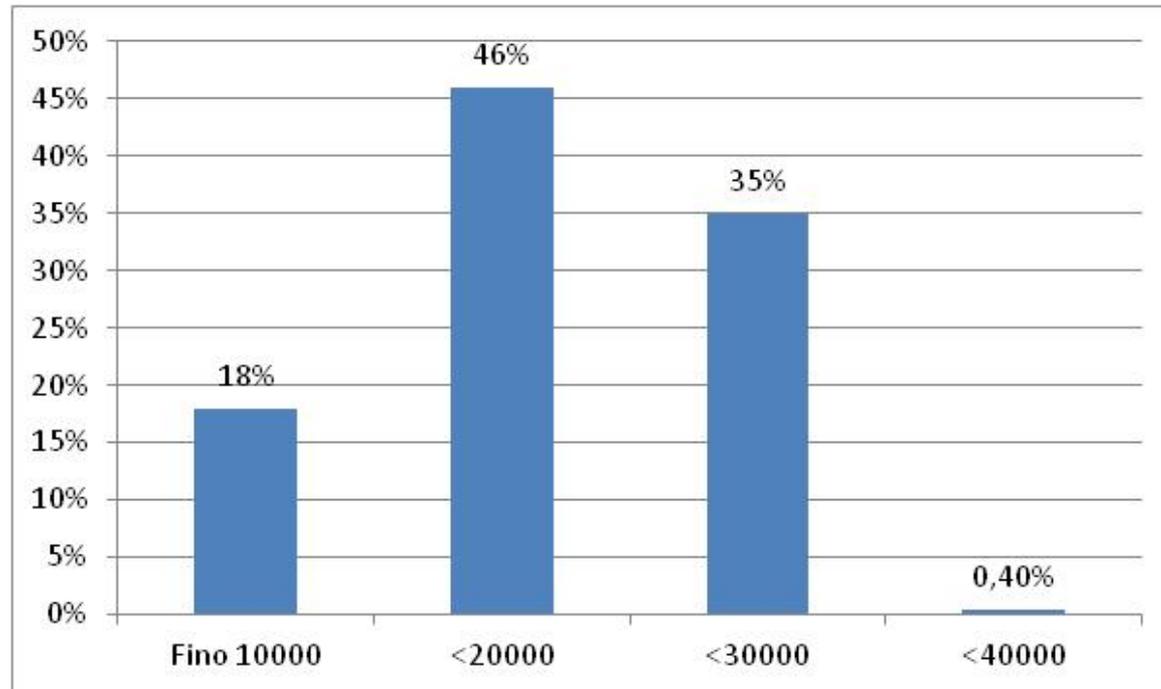
*Circa il 95% degli interventi finanziati sono **acquisti di immobili**.*



La distribuzione del reddito dei beneficiari

10

Oltre il 35% dei beneficiari (primo richiedente) ha un reddito ISEE superiore a 20.000 euro

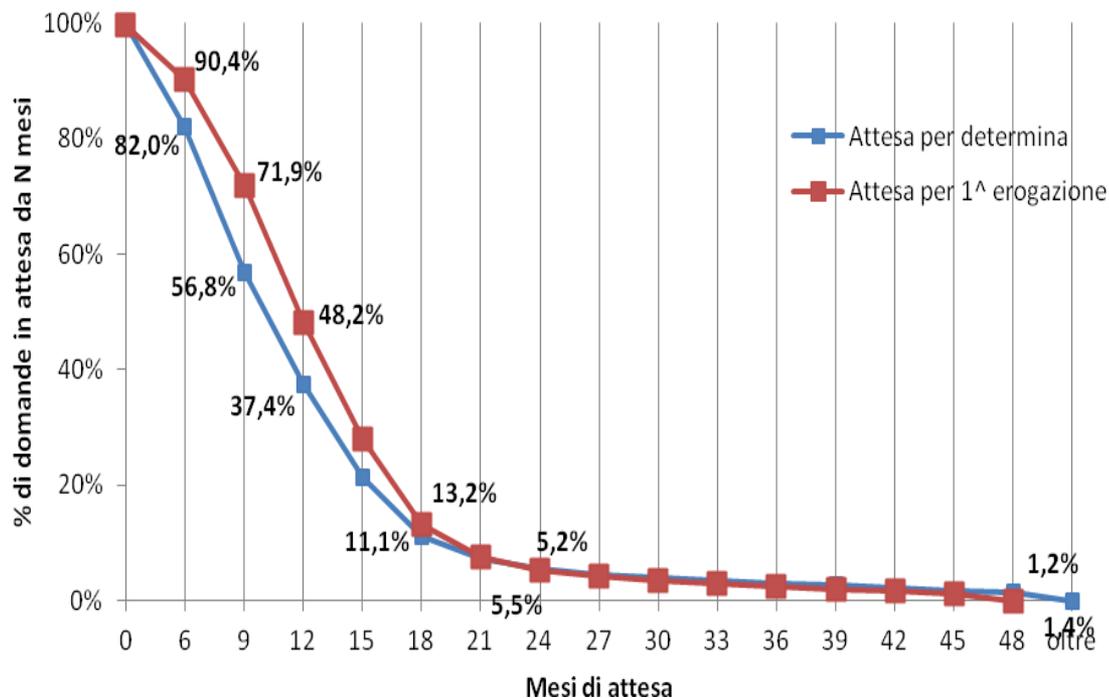


La distribuzione dei tempi d'attesa

11

Dopo 12 mesi sono in attesa di erogazione circa il 48% dei richiedenti

In media passano circa 13 mesi tra la presentazione e la prima erogazione.

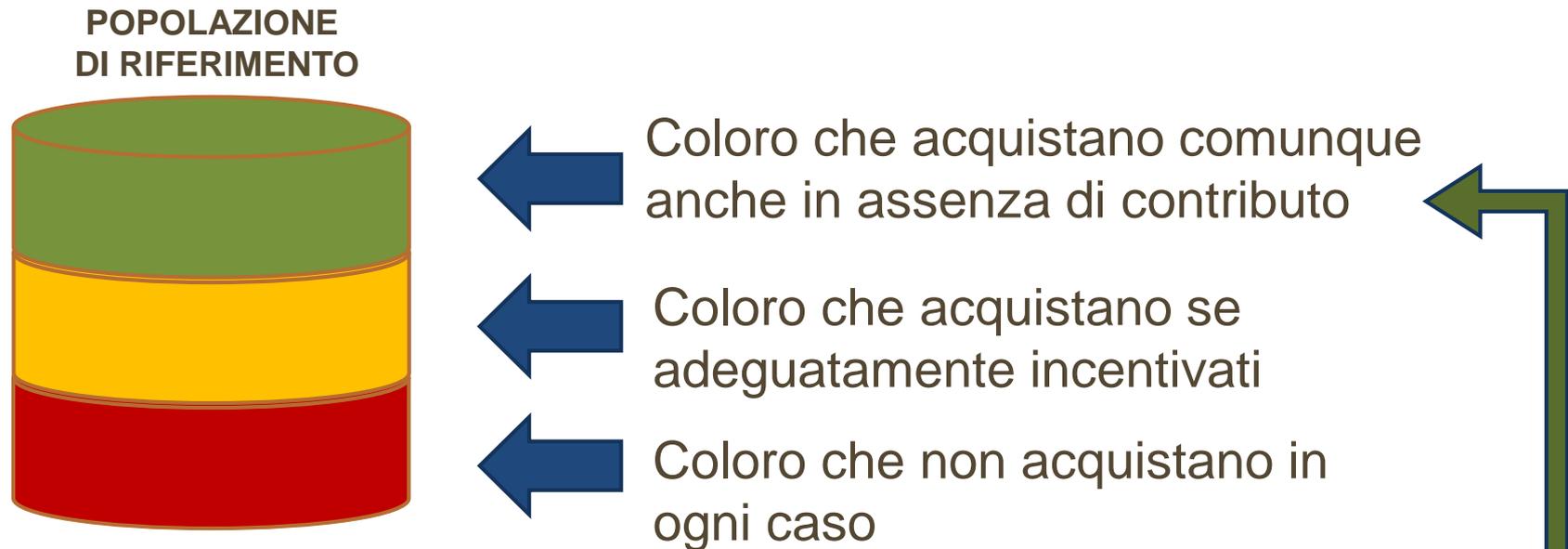


Dal 2011 il tempo medio di attesa è aumentato:
sempre superiore ai 15 mesi
(e in due annualità superiore ai 17 mesi)

Il contributo all'acquisto della prima casa: incentivo all'acquisto o sostegno al reddito?

12

Nel caso di incentivi, occorre affrontare
un fondamentale problema di targeting



Da quanto emerge dall'analisi l'intervento si configura come un sostegno al reddito: delle erogazioni beneficiano soggetti mutuabili che probabilmente avrebbero acquistato casa anche in assenza di contributo.

Sostegno ai canoni di locazione

L'intervento è mirato a sostenere quei nuclei familiari per i quali *l'importo del canone di locazione della casa di residenza risulta troppo elevato in relazione al reddito*. L'intervento è gestito a livello comunale e si concretizza in due azioni:

1. la concessione di un contributo monetario ai conduttori (in condizioni di difficoltà) a parziale copertura dei costi di locazione;
2. la concessione di un incentivo ai locatori, sotto forma di contributi o sgravi fiscali, per mettere sul mercato i propri alloggi sfitti (destinati a chi si trova in condizioni di difficoltà).

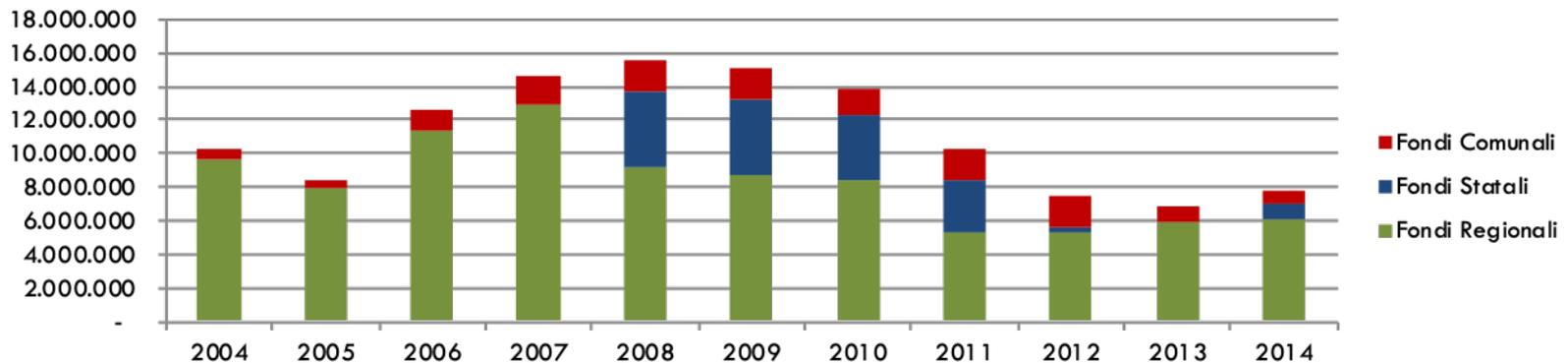
Le risorse disponibili

14

Il sostegno alle locazioni è finanziato da tre fonti:

- fondi statali
- fondi regionali
- fondi messi a disposizione dai comuni (facoltativi)

Nel tempo la disponibilità delle tre fonti ha subito variazioni ed è sostanzialmente calata.

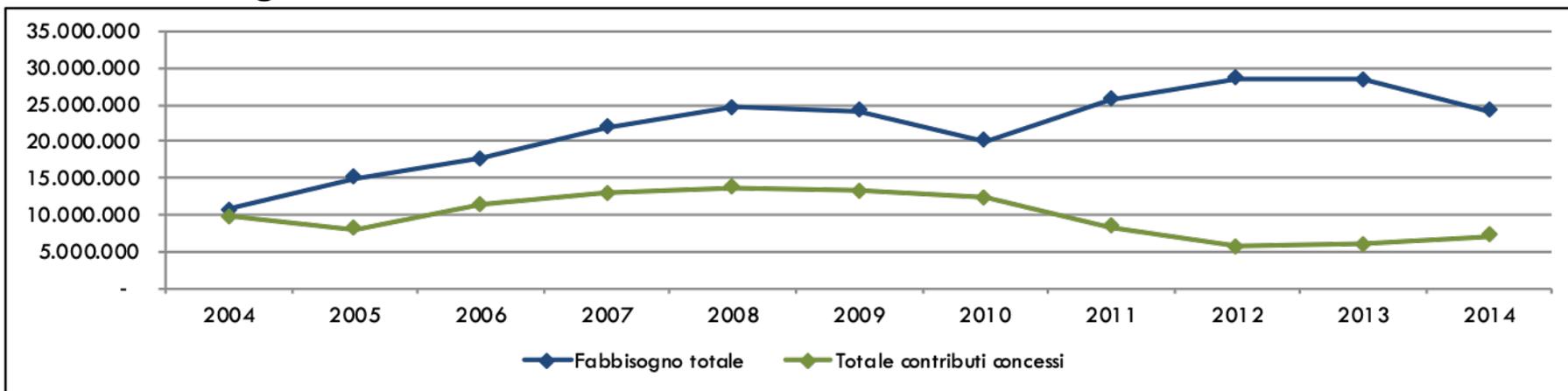


Dal 2004 al 2014 sono stati stanziati oltre 123 milioni di Euro

La capacità di raggiungere la popolazione target

15

Nel periodo 2004-2014 le domande di contributo accettate sono state circa 95.000, con un andamento crescente del fabbisogno che ricalca il numero di domande.



Le risorse a disposizione (oltre 130 milioni di euro) sono state sufficienti a coprire il 48% dell'ammontare richiesto.

La distribuzione dei richiedenti risulta compressa su redditi di entità molto ridotta: l'ISEE medio è pari a 5.471 euro

Evidenze e criticità emerse

L'intervento sembra in grado di raggiungere efficacemente il proprio target, ma le risorse disponibili non sono sufficienti a coprire il fabbisogno emerso.

La scelta del ***metodo di assegnazione dei contributi*** adottato dai comuni determina in modo sostanziale il funzionamento dello strumento:

- con l'assegnazione ***a pioggia*** si fornisce un supporto di **limitata entità** rispetto al fabbisogno, a tutti i richiedenti (tutte le domande ammissibili ricevono una piccola percentuale);
- con la ***graduatoria*** si fornisce **tutto il contributo spettante**, ma solo a un **numero limitato di richiedenti**.

L'intervento rivolto ai locatori

L'intervento rivolto ai locatori, invece, non ha mai riscosso successo; le domande pervenute sono sempre state numericamente inconsistenti per una serie di problemi legati alle tempistiche e all'entità del contributo concesso.

A titolo esemplificativo:

- *al comune di Udine sono pervenute due domande in risposta al bando 2015 e solo una per il 2014*
- *a Tolmezzo non è mai pervenuta una domanda nel periodo 2004-2014*
- *in tutta la Regione nel 2015 sono state raccolte 7 domande.*

Limiti del sistema informativo utilizzato

I dati relativi agli strumenti di sostegno ai canoni di locazione sono raccolti dall'Osservatorio sulla Condizione Abitativa della Regione. Completo, pur con disomogeneità di compilazione, ma con due limiti:

- 1 – l'impossibilità di identificare i richiedenti e, quindi verificare la loro dipendenza nel tempo dai sussidi concessi;
- 2 – l'assenza degli importi reali concessi ai richiedenti e delle posizioni in graduatoria (dove presenti)

.. Si tratta di limiti che incidono sulla possibilità di svolgere analisi più sofisticate (copertura del bisogno a livello micro).

Edilizia sovvenzionata

L'edilizia sovvenzionata non eroga contributi, ma servizi: mette a disposizione alloggi (i cosiddetti "alloggi popolari") con canoni di locazione calmierati per i cittadini in condizioni di maggiore necessità.

L'intervento è gestito da 5 agenzie territoriali (ATER) con competenza sul territorio provinciale.

Ogni ATER provvede all'assegnazione degli alloggi mediante pubblico concorso indetto, per singoli comuni o per comprensori di comuni, sulla base della disponibilità di alloggi. L'ATER stessa procede poi alla raccolta delle domande, alla fase istruttoria, alla formazione delle graduatorie e infine all'assegnazione degli alloggi.

Caratteristiche dell'intervento

Requisiti dei beneficiari:

- ✓ cittadinanza italiana o di uno stato membro della Unione europea
- ✓ residenza (o attività lavorativa) in regione
- ✓ non essere proprietari di altra abitazione ritenuta adeguata
- ✓ situazione economica complessiva non superiore a 27.000 euro (a partire dal 2014 ISEE inferiore a 20.000 euro)

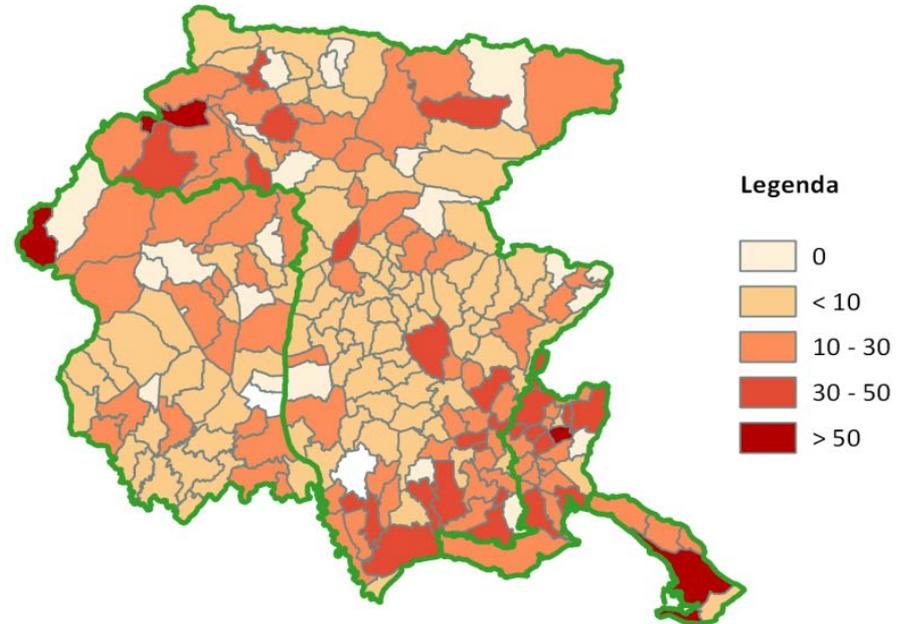
Tra gli interventi analizzati l'edilizia sovvenzionata si distingue anche per:

- ✓ la maggiore intensità di sostegno in termini di costi a carico del settore pubblico
- ✓ i vincoli territoriali determinati dalla presenza degli alloggi e dalle caratteristiche della popolazione residente.

La distribuzione territoriale degli alloggi

21

Trieste ha 12.583 alloggi (61 ogni 1.000 abitanti)
Udine ha 3.110 alloggi (31 ogni 1.000 abitanti)
Pordenone ha 1.302 alloggi (25 ogni 1.000 abitanti).
Nell'area di Pordenone, nessun Comune supera la soglia dei 30 alloggi ogni 1.000 abitanti.



Farra d'Isonzo (63) nell'area di Gorizia, seguita da Muggia (52) nell'area di Trieste sono i comuni con maggiore incidenza di alloggi. In controtendenza i comuni montani di Erto, Casso e Sauris superano i 50 alloggi ogni 1.000 abitanti.

La copertura del fabbisogno

- ✓ Nel periodo di riferimento vengono pubblicati 293 bandi, la maggioranza è concentrata nell'ATER di Udine (67,9%)
- ✓ **18.574 domande:**
7.412 domande (quasi il 40% del totale) nell'ATER di Udine
L'ATER di Trieste totalizza 4.272 domande (circa il 20% del totale)
- ✓ **7.182 assegnazioni (circa il 40% delle domande)**

Le criticità emerse

- ✓ **+ 914 alloggi** su una base di 28.637 (+3,2%) in dieci anni
- ✓ **1 alloggio su 10** non risulta locato (di cui 1 alloggio su 4 è in attesa di ristrutturazione)
- ✓ complessivamente sono stati spesi quasi **250 milioni di euro** per la copertura del sistema: di cui oltre **100 per la manutenzione** degli alloggi
- ✓ coloro che ottengono l'assegnazione dell'alloggio, nella quasi totalità (98,5%) attendono più di un anno (il 50% almeno 3)
- ✓ chi entra in graduatoria ci resta per almeno 4 anni (60% dei casi)