

# **L'emergenza abitativa nella provincia di Latina**

**a cura di Gaetano Grasso**

**30 dicembre 2014**

## **INDICE**

### **CAPITOLO 1 - UNA PANORAMICA DEL DISAGIO ABITATIVO**

- 1. L'importanza di definire il disagio abitativo.....pag. 1**
- 2. L'offerta abitativa in Italia e il mercato immobiliare.....pag. 8**

### **CAPITOLO 2 - IL QUADRO NORMATIVO**

- 1. Il quadro normativo regionale e nazionale.....pag. 22**
  - Approfondimento: il Piano straordinario per l'emergenza abitativa ne Lazio....pag. 29
  - L'Housing sociale: definizione e normativa regionale.....pag. 30
  - Ulteriori misure per fare fronte all'emergenza abitativa: una panoramica.....pag. 34
  - Il Programma di Attività 2014 dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale  
Pubblica della Provincia di Latina.....pag. 36

### **CAPITOLO 3 - L'EMERGENZA ABITATIVA NEL LAZIO E IN PROVINCIA DI LATINA**

- 1. I dati generali dell'emergenza abitativa nel Lazio e in provincia di Latina..pag. 41**
- 2. Le specificità del disagio in Provincia di Latina.....pag. 49**
- 3. I numeri dell'edilizia popolare nel territorio laziale e latinense.....pag. 55**
- 4. Le case famiglia .....pag. 57**
- 5. I criteri di assegnazione delle case popolari.....pag. 58**
- 6. La mappatura dell'emergenza abitativa in Provincia di Latina: domanda, offerta,  
distribuzione geografica, fattore immigrazione.....pag. 62**

### **CAPITOLO 4 - L'EMERGENZA ABITATIVA IN PROVINCIA DI LATINA: L'INDAGINE CONOSCITIVA**

- 1. La somministrazione dei questionari.....pag. 68**

<b>2. I residenti nelle case popolari in Provincia di Latina: problematiche e relazioni con Ater.....</b>	<b>pag. 85</b>
---	----------------

## **CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI**

<b>1. Una riflessione finale e alcuni spunti strategici per chi si occupa di gestire e dare risposte al problema dell'emergenza abitativa.....</b>	<b>pag. 91</b>
--	----------------

## **BIBLIOGRAFIA**

<b>Libri, documenti, analisi.....</b>	<b>pag. 100</b>
---------------------------------------	-----------------

<b>Normativa.....</b>	<b>pag. 101</b>
-----------------------	-----------------

<b>Sitografia.....</b>	<b>pag. 103</b>
------------------------	-----------------

<b>NOTA METODOLOGICA.....</b>	<b>pag. 106</b>
-------------------------------	-----------------

<b>QUESTIONARIO.....</b>	<b>pag. 108</b>
--------------------------	-----------------

## CAPITOLO 1 - UNA PANORAMICA DEL DISAGIO ABITATIVO

### 1. L'importanza di definire il disagio abitativo

L'abitazione e, più in generale, le condizioni abitative svolgono un ruolo fondamentale per definire il livello di benessere di un individuo o di un nucleo familiare, sia da un punto di vista puramente economico che di percezione e soddisfazione personale. La Commissione Europea ha dichiarato che la *housing exclusion* (ovvero l'essere privi di una casa, e di una casa dignitosa), è probabilmente la manifestazione più acuta della povertà e dell'esclusione sociale nella nostra società.

Si può certamente affermare che nella nostra società la casa rappresenti un vero e proprio pilastro sul quale fondare la qualità della vita: in questo senso l'abitare, essendo composto da una serie di relazioni e azioni, rientra e da considerarsi come un'area di welfare che risponde a bisogni primari per l'individuo<sup>1</sup>.

Eppure, nonostante questo ruolo cruciale, l'attenzione nei confronti della questione abitativa ha subito dei cali considerevoli nel corso degli ultimi cinquant'anni<sup>2</sup>. Il problema della casa come parte integrante del dibattito politico e sociale sul welfare è centrale nel dopoguerra, negli anni della ricostruzione e della creazione dello stato sociale, per poi uscire dai radar dei media e della politica a causa del raggiunto benessere e della ricchezza diffusasi nel Paese. Sino agli anni della recente crisi economica ha prevalso in Italia una concezione in base alla quale il fenomeno della povertà abitativa fosse stato in qualche modo riassorbito da parte dello sviluppo economico diffuso.

Tuttavia, la crescente attenzione che il tema sta catturando di recente, conferma che il disagio abitativo sia persistente e strettamente collegato a fattori strutturali di lungo periodo, sui quali si innestano i cambiamenti dell'economia italiana e mondiale, la crisi della manifattura, i tagli alle politiche pubbliche e lo smantellamento di tutele proprie dello stato sociale del novecento.

In particolare, la nuova questione abitativa nasce dall'evoluzione del mercato e da cambiamenti sul fronte sia dell'offerta che della domanda. Per quanto riguarda il lato dell'offerta, il nodo cruciale di svolta si ha con la diffusione delle teorie neoliberiste a partire dagli anni '70 e '80. I principi portati avanti da Margaret

---

<sup>1</sup> Poggio T, "Proprietà della casa, disuguaglianze sociali e vincoli del sistema abitativo" in "La rivista delle politiche sociali", 2006

<sup>2</sup> Pietro Palvarini, "Il concetto di povertà abitativa: rassegna di tre definizioni". Dottorato URBEUR 2005/2006

Thatcher e Ronald Reagan, basati su un ridimensionamento del ruolo dello stato e del welfare state, si sono diffusi in tutto il continente europeo e hanno esercitato un'influenza notevole sulla questione abitativa. La progressiva privatizzazione dello stock abitativo, unita a una liberalizzazione del mercato immobiliare, a misure a favore dell'espansione della proprietà della casa e a una parallela riduzione del settore dell'affitto, ha modificato radicalmente i presupposti fondanti del mercato immobiliare e del welfare tipici del dopoguerra sino a quel momento.

Per quanto concerne il lato della domanda, certamente hanno avuto un'influenza primaria le grandi trasformazioni demografiche causate da un lato dal progressivo e per certi versi spettacolare aumento dell'immigrazione nei paesi dell'Europa Occidentale, dall'altro dai mutamenti della struttura familiare, delle reti di solidarietà tradizionali, dei sistemi produttivi e del conseguente aumento delle diseguaglianze<sup>3</sup>.

L'insieme dei suddetti cambiamenti ha portato ad una rottura dell'equilibrio nel settore abitativo tra le tre sfere di integrazione economica tradizionali (stato, mercato, reciprocità) in favore del mercato<sup>4</sup>. Sostanzialmente, lo sviluppo economico tende a favorire in maniera esponenziale soltanto alcuni gruppi sociali privilegiati, creando un gap socio-economico sempre più grande tra questi ultimi e il resto della società.

In questo modo, i ceti meno abbienti sono progressivamente sempre meno in grado di reperire sul mercato una soluzione abitativa soddisfacente, a causa dell'aumento dei prezzi e della parallela diminuzione del reddito a disposizione: l'area della povertà abitativa si estende dunque, e il disagio assume caratteristiche nuove e "moderne", quelle che possiamo osservare al giorno d'oggi.

Il disagio abitativo è dunque un fenomeno multidimensionale, che comprende tanto le condizioni di deficit qualitativo degli alloggi come tutti gli altri aspetti della vita delle persone e dei gruppi sociali che condizionano e compromettono l'accesso a un'abitazione di qualità. In questo senso, la definizione di disagio comprende il background socioculturale dell'individuo, la sua condizione familiare, economica, lavorativa e abitativa.

Anche la semplice conformità di un alloggio agli standard edilizi nazionali, infatti, per quanto sia certamente una condizione necessaria per garantire il soddisfacimento di alcuni bisogni primari di chi vi abita, non si può considerare come condizione sufficiente per garantire una buona qualità della vita per quanto riguarda le sue dimensioni relazionali e sociali. Allontanare una persona dalla strada o da una

---

<sup>3</sup> TOSI, A. (2006), Povertà e domanda sociale di casa: la nuova questione abitativa e le categorie *delle politiche*, in "La rivista delle Politiche Sociali", n. 3-2006

<sup>4</sup> "A transnational report of the European Observatory on Homelessness; Edgar et al., 2002

casa malsana, ad esempio, se da un lato migliora le sue condizioni fisiche e sanitarie, tuttavia può produrre ulteriori e nuovi aspetti di disagio se questa persona è inserita in un alloggio che non preveda spazi adeguati per le necessità della propria famiglia, o qualora l'inserimento avvenga in aree degradate, sprovviste di servizi, destinate esclusivamente alle categorie sociali più deboli.

La qualità dell'abitare dipende dunque da una molteplicità di fattori che comprendono la zona in cui è ubicato l'alloggio, le relazioni con il vicinato, la disponibilità di servizi essenziali all'interno dell'alloggio, la salubrità degli ambienti, l'idoneità degli spazi relativamente alle esigenze degli abitanti.

Per tutti questi motivi, nella letteratura riguardante la povertà abitativa è mancata storicamente una definizione univoca e completa, favorendo così l'utilizzo di un'ampia serie di termini, che pur ricadendo sotto il concetto di povertà abitativa, ne coprono in maniera solo parziale il significato complessivo. Per citare soltanto qualche esempio, nel nostro Paese il termine più utilizzato è quello di disagio abitativo, spesso affiancato da espressioni come rischio abitativo, marginalità abitativa, sino ad arrivare a esclusione abitativa o mancanza di dimora.

In Francia la situazione è simile a quella italiana, con l'assenza di un termine di riferimento: al contrario, vengono solitamente utilizzate diverse espressioni con diversi e progressivi gradi di intensità: mal logement, situations marginales de logement, sansdomicile o sans-abri.

Nei paese di lingua e cultura anglosassone, invece, l'espressione che viene utilizzata quasi universalmente è homelessness. Al di là dell'apparente semplicità della definizione del lemma (in italiano tradurremmo con "senza tetto"), homelessness viene utilizzato per riferirsi a tutte quelle situazioni di deprivazione abitativa che, in qualche modo, caratterizzano una violazione del diritto alla casa. Il termine è inoltre direttamente collegato all'allocazione di edilizia pubblica e, in generale, la definizione del concetto è affidata alla legge.

Per ampliare il concetto rispetto alla definizione ufficiale, la letteratura utilizza talvolta termini come vengono talvolta impiegati termini come hidden homelessness o at risk of homelessness.

Come sostenuto da più fonti<sup>5</sup>, per quanto riguarda la nostra lingua il termine più adeguato e omnicomprensivo sembra essere povertà abitativa, un concetto contenitore nel quale far rientrare tutte le varie declinazioni del tema. Alternativamente, in questa trattazione sarà utilizzato il termine disagio abitativo con lo stesso significato generico.

Il tentativo di definire il concetto di disagio abitativo è fondamentale, non soltanto ai fini di un'analisi prevalentemente territoriale come il presente lavoro, ma

---

<sup>5</sup> TOSI, A., Pietro Palvarini, *ibidem*

anche e soprattutto per la strutturazione delle politiche pubbliche, degli interventi di enti pubblici e non, della mappatura del lavoro delle associazioni caritatevoli.

In generale, si possono distinguere tre principali fattori che concorrono a creare disagio abitativo:

1. le caratteristiche fisiche proprie dell'alloggio, come ad esempio la superficie pro-capite, la dotazione di servizi e impianti di vario tipo, l'idoneità abitativa;
2. la condizione sociale di chi è costretto ad affrontare il problema dell'accesso alla casa: giovani coppie, giovani soli, lavoratori, migranti, famiglie numerose, anziani, sfrattati, studenti universitari fuori sede;
3. i costi abitativi legati all'andamento del mercato e dei canoni di affitto, nonché la loro incidenza sui redditi.

Il disagio abitativo è dunque un fenomeno multidimensionale e soprattutto costantemente in evoluzione, che unisce e lega la condizione abitativa vera e propria a processi più dinamici riguardanti l'insicurezza occupazionale, la trasformazione delle strutture familiari e sociali, i mutamenti nella struttura produttiva locale e nazionale.

Analizzare il disagio abitativo significa comprendere il ruolo fondamentale nei percorsi di vita delle persone e la centralità dell'abitazione nel definire processi di esclusione dai quali deriva tutta un'altra serie di fattori di disagio.

L'importanza di adottare una definizione comune, ampia e inclusiva è sottolineata con forza dal lavoro del FEANTSA, ovvero la Federazione Europea delle Organizzazioni Nazionali che Lavorano con i Senza Dimora. Fondata nel 1989, la Federazione ha creato al proprio interno un Osservatorio sull'Homelessness, che pubblica un rapporto annuale sulla condizione della povertà abitativa nell'Unione Europea.

Il lavoro portato avanti negli anni ha spinto i ricercatori FEANTSA a favorire una definizione ampia, dato che l'utilizzo di parametri poco inclusivi dei senza tetto in molti paesi europei a cavallo tra gli anni '90 e i duemila avrebbe ostacolato lo sviluppo di politiche sociali efficaci in grado di riconoscere la varietà delle situazioni e dei percorsi che caratterizzano individui e gruppi sociali a rischio di povertà abitativa.

In particolare, secondo FEANTSA è cruciale che i paesi e gli enti locali si dotino di una definizione di homelessness ampia, che includa oltre ai senza dimora

tutti coloro che vivono in abitazioni insicure e inadeguate<sup>6</sup>. Da questo approccio, ispirato anche dalla necessità di trovare una formula che andasse al di là delle differenze nazionali, nasce la definizione ETHOS, ovvero “European Typology on Homelessness and Housing Exclusion”.

Questa definizione è stata pubblicata per la prima volta nel 2004 e ha la caratteristica di non essere statica o definitiva, ma viene annualmente rivisitata dal gruppo di lavoro per adattarla ai mutamenti del contesto socio-economico. Lo scopo è fornire una definizione operativa comune che includa tutte le sfumature del disagio abitativo e armonizzi la raccolta dati e di best practice nei vari paesi europei.

La concezione teorica di base è che la povertà abitativa sia un fenomeno in continua evoluzione, e per questo sono necessari strumenti e procedure dinamiche per individuare non soltanto la concreta manifestazione della condizione di povertà, ma anche i potenziali fattori di rischio. Inoltre, come precedentemente affermato, il fenomeno in questione rientra nel quadro più ampio dell'esclusione sociale, e come tale deve essere considerato.

In base alla definizione ETHOS esistono quattro categorie di fattori di rischio di esclusione:

1. fattori strutturali (i processi economici, i mutamenti in atto nei mercati del lavoro);
2. fattori istituzionali (in particolare la mancanza di supporto sociale da parte dell'attore pubblico, compresa la carenza di politiche abitative);
3. fattori relazionali (problemi nella struttura familiare o isolamento dal punto di vista delle relazioni sociali);
4. fattori personali (genere, etnia, disabilità fisica o mentale e in generale tutte quelle caratteristiche, ascritte o acquisite, che, interagendo con gli altri fattori citati, diventano barriere che limitano la piena applicazione dei diritti di cittadinanza).

Una volta legata la riflessione sulla povertà abitativa a quella sull'esclusione sociale, gli autori procedono nella definizione del concetto teorico di casa, che rappresenta la base da cui partire per sviluppare la definizione di homelessness ed esclusione abitativa. Nello specifico, i ricercatori europei identificano tre domini che costituiscono una casa, l'assenza dei quali delinea una condizione di povertà abitativa<sup>7</sup>:

---

<sup>6</sup> EDGAR, B., DOHERTY, J., MEERT, H. (2002), *Access to housing. Homelessness and vulnerability in Europe*, Bristol (UK): The Policy Press.

<sup>7</sup> Ibidem

1. Dominio fisico: avere una casa significa avere un alloggio o uno spazio decente ed adeguato a soddisfare i bisogni dell'individuo e della sua famiglia;
2. Dominio sociale: questo luogo deve garantire il mantenimento della privacy e la possibilità di godere di relazioni sociali;
3. Dominio legale: la persona o la famiglia che occupa questo luogo deve poterne disporre in modo esclusivo, avere sicurezza di occupazione ed un titolo legale di godimento.

L'esclusione da uno o più di questi domini caratterizza dunque le diverse forme di povertà abitativa. Sulla base di questo principio, ETHOS individua poi quattro categorie operative utili per definire le varie tipologie di esclusione abitativa:

- Rooflessness: include le persone prive di alcun tipo di domicilio e vivono in uno spazio pubblico, in dormitori o comunque in strutture di accoglienza di breve periodo;
- Houselessness: riguarda chi non ha un'abitazione ma gode comunque di un posto letto in una struttura istituzionale (come ostelli per senza dimora, centri di accoglienza, istituzioni ospedaliere o carceri). Ad ogni modo, la distinzione tra queste due prime categorie non è netta.
- Insecure Housing: una categoria che comprende i casi di chi (individuo o famiglia) vive in un'abitazione strutturalmente adeguata ma si trova in una condizione di imminente rischio di diventare senza tetto, per ragioni che riguardano il dominio legale o il dominio sociale. Fanno riferimento a questa categoria le persone che vivono temporaneamente con parenti o amici, coloro che non hanno un titolo legale di godimento (affittuari in nero o occupanti senza titolo), coloro che sono sottoposti a sfratto, le persone che vivono in condizioni di violenza domestica.
- Inadequate Housing: questa categoria include i nuclei familiari che non dispongono di una sistemazione fisicamente adeguata per l'abitare. Il riferimento è ad esempio a chi dimora in strutture temporanee o mobili (roulotte, camper), in edifici non

destinati all'abitazione, in alloggi gravemente sovraffollati o che non raggiungono uno standard minimo di abitabilità<sup>8</sup>.

A questo punto, è importante ricordare che la categorizzazione ETHOS non è pensata per essere uno strumento usato a fini amministrativi, ma statistici. Inoltre, non è una scala gerarchica ma una classificazione di situazioni di povertà abitativa tra loro collegate, definite in maniera flessibile. Non si tratta di una divisione a compartimenti stagni, ma di una definizione ampia e porosa, che tiene necessariamente conto della complessità e dinamicità del concetto di povertà abitativa.

Nel cercare di definire gli ambiti del disagio abitativo, infine, è fondamentale tenere sempre presente il legame diretto tra povertà abitativa e povertà economica, considerando che il costo di accesso all'abitazione non si limita semplicemente alla spesa per l'acquisto o alla locazione, ma include tutte le spese legate all'abitare (spese condominiali, manutenzione, utenze, tasse).

La continua diminuzione del potere di acquisto dei redditi derivante dalla crisi economica e il progressivo impoverimento dei ceti medio bassi hanno comportato un aumento dell'incidenza delle spese per l'abitazione nei bilanci familiari, aggravando il problema della possibilità di ottenere "un certo standard abitativo a un prezzo o a un canone che non costituisce, a giudizio di terzi – di solito la pubblica amministrazione - un peso irragionevole rispetto al reddito familiare"<sup>9</sup>. È il cosiddetto concetto di *affordability*, che in sostanza definisce la "sostenibilità" di una casa per un individuo o un nucleo familiare.

Da un lato, quindi, la diminuzione del reddito comporta una crescente deprivazione abitativa, dall'altro il peso sempre maggiore dei costi abitativi si traduce in una riduzione del reddito familiare disponibile e in un conseguente crollo dei consumi, per non parlare delle possibilità di risparmio.

Se si tiene in considerazione il fatto che la capacità di risparmio degli italiani dal 2006 ad oggi è costantemente calata, attestandosi sull'8%, ma è rimasta più stabile per quanto riguarda le famiglie che possiedono un'abitazione mentre si è quasi azzerata per chi vive in affitto<sup>10</sup>, si può capire facilmente quanto il fattore casa sia decisivo nell'influenzare la caduta delle famiglie in uno stato di povertà economica o, viceversa, nel facilitarne l'uscita.

Definire e misurare il disagio abitativo significa dunque capire le cause delle nuove povertà: se si confrontano i risultati ottenuti con la tradizionale definizione di

---

<sup>8</sup> Pietro Palvarini, *ibidem*

<sup>9</sup> Palvarini 2010

<sup>10</sup> Chiara Lodi-Rizzini, "Il social housing e i nuovi bisogni abitativi"

povertà e quelli ricavati dopo la detrazione dei costi abitativi, in tutto il nostro Paese l'incidenza del fenomeno aumenta in modo consistente se nel calcolo vengono inserite le spese che riguardano l'abitazione. Una considerazione che ha - o dovrebbe avere - importanti conseguenze a livello di *policy* intraprese dalle Istituzioni ai vari livelli territoriali per far fronte all'emergenza abitativa.

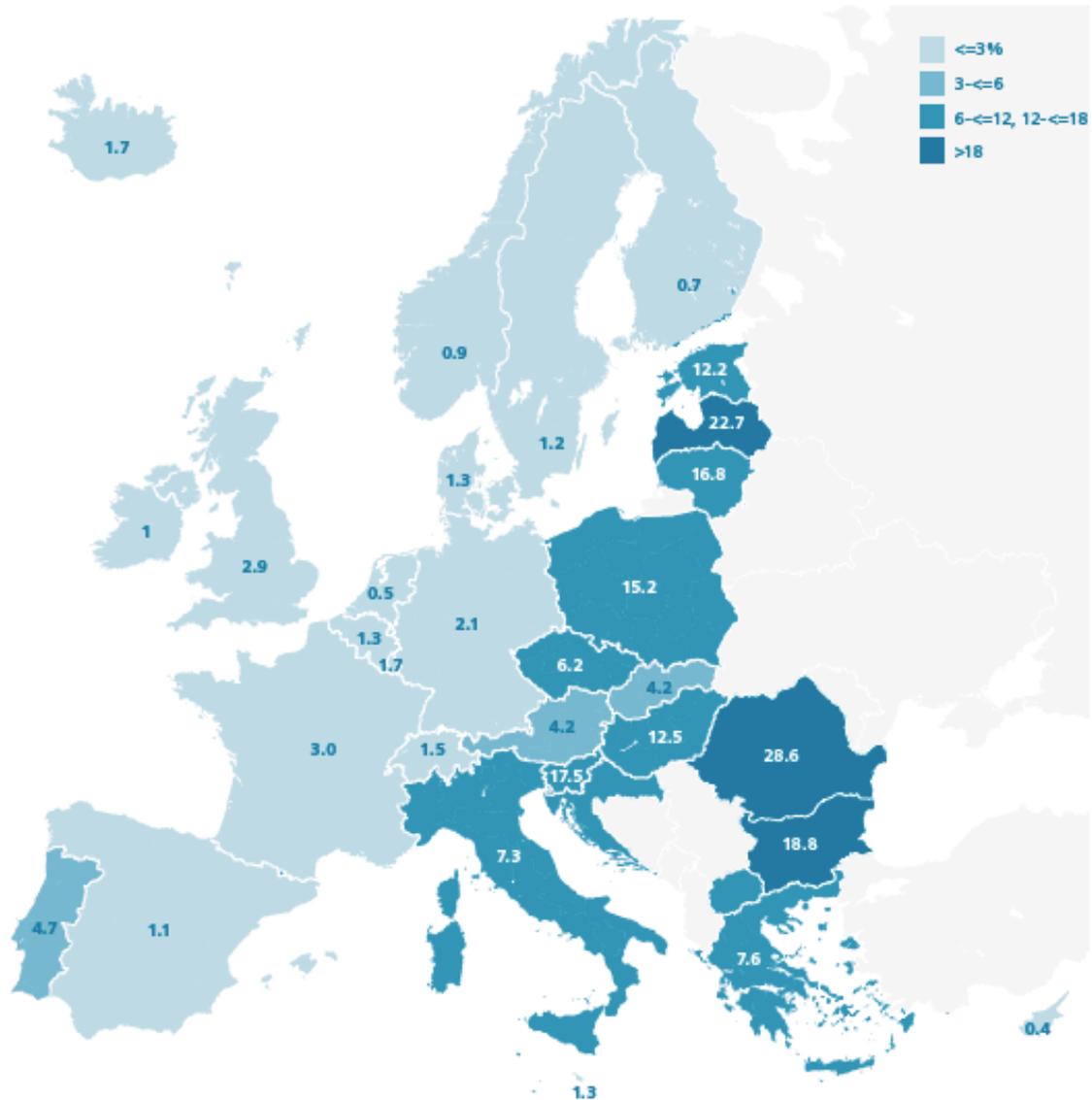
## **2. L'offerta abitativa in Italia e il mercato immobiliare**

Il network europeo Cecodhas<sup>11</sup>, nel suo Housing Europe Review 2012, evidenzia come in media il 6% della popolazione europea viva in situazioni di disagio abitativo: situazioni di sovraffollamento, condizioni igienico-sanitarie precarie, strutture inadeguate sono diffuse in tutto il Continente. I paesi più colpiti dall'emergenza sono in primis quelli dell'Europa dell'Est (si va dal 12,2% dell'Estonia per arrivare al 28,6 della Romania), mentre i più virtuosi risultano essere i paesi del Centro-Nord, e in particolare quelli scandinavi (Finlandia 0,7%, Norvegia 0,9, Svezia 1,2). In questo contesto, è interessante notare come l'Italia sia l'unica nazione dell'Europa occidentale, assieme alla Grecia, a superare la soglia media del 6%, arrivando al 7,3.

---

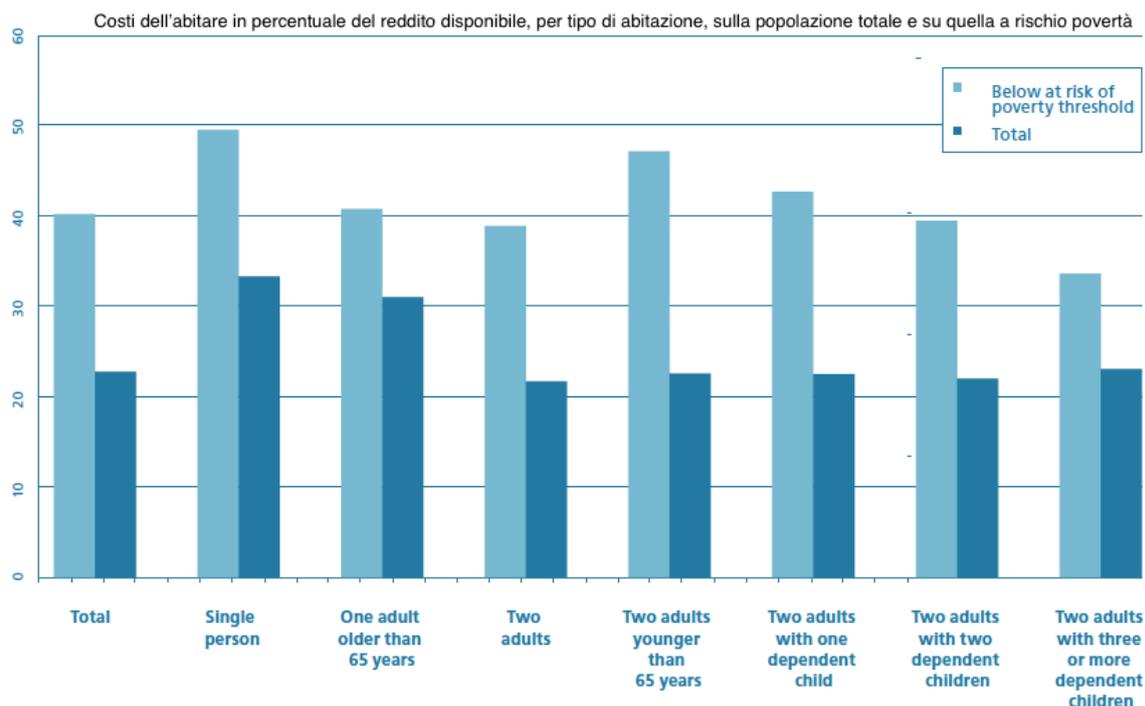
<sup>11</sup> European Federation of Public, Cooperative & Social Housing. È un network di 45 federazioni nazionali e regionali che complessivamente riuniscono circa 41 400 *housing providers* in 19 paesi.

Tasso percentuale di *housing deprivation* rispetto alla popolazione totale, 2009



La mappa mostra chiaramente come il nostro Paese rappresenti un'anomalia tra le nazioni economicamente più avanzate del Vecchio Continente.

Sempre secondo l'Housing Europe Review, in media i cittadini europei spendono più di un quinto del loro reddito disponibile (il 22,9%) in costi per la casa; un dato che aumenta sensibilmente sino a raggiungere il 40,7% se si considerano gli individui a rischio povertà. Tra questi, i soggetti più a rischio sono comprensibilmente coloro che vivono da soli, seguiti da chi ha in casa almeno una persona anziana.

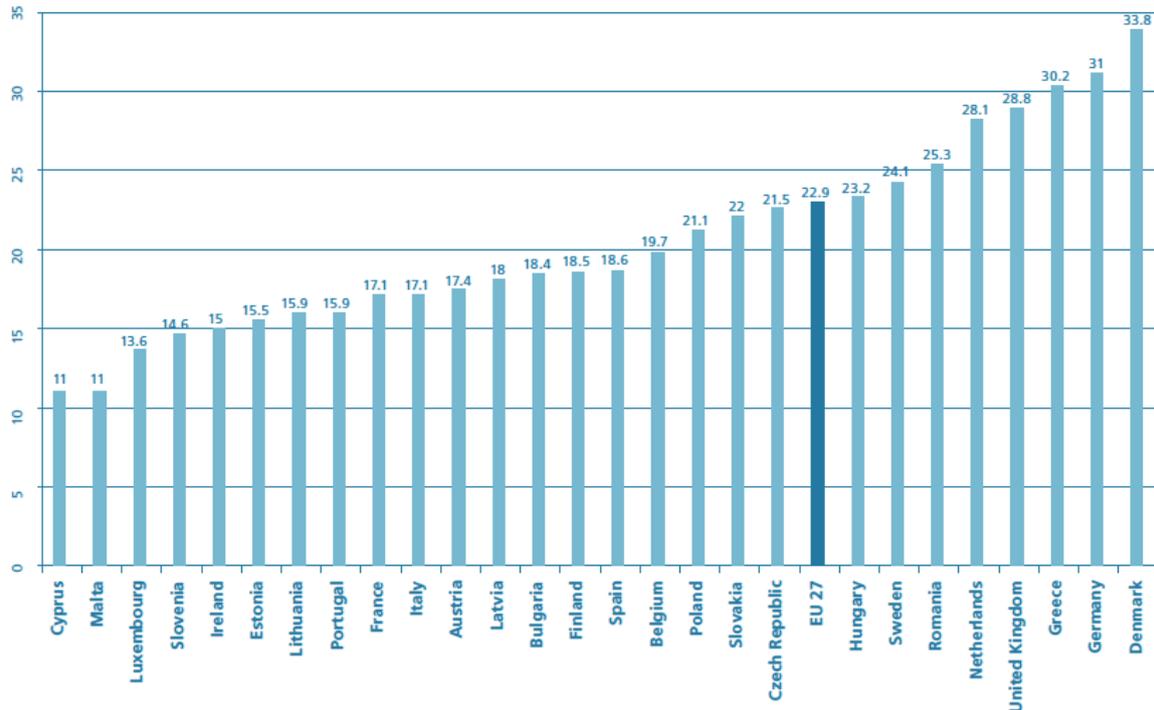


**Grafico 1:** costi dell'abitare in percentuale del reddito disponibile, per tipo di abitazione, sulla popolazione totale e su quella a rischio povertà

Appare evidente dunque come l'emergenza abitativa abbia cause intrinsecamente legate alla situazione di ogni singolo paese, come la quantità di abitazioni disponibili, il welfare, la condizione socio-economica e familiare di ciascun individuo.

I dati ad ogni modo variano considerevolmente, anche in questo caso, se si va ad analizzare la situazione paese per paese. Il grafico successivo, relativo alla percentuale media dei costi della casa rispetto al salario disponibile, evidenzia come l'Italia sia posizionata meglio rispetto alla media europea, con un'incidenza della casa sul reddito che supera di poco il 17%: rispetto ai paesi del Nord Europa dunque, sul disagio abitativo italiano probabilmente incidono in misura maggiore le inefficaci politiche di welfare e la mancanza di strutture abitative adeguate per affrontare il disagio abitativo.

Costi dell'abitare in percentuale del reddito disponibile, per Paese



**Grafico 2:** costi dell'abitare in percentuale del reddito disponibile, per Paese.

Per avere un quadro più completo sull'emergenza abitativa nel nostro Paese e sulle sue cause è interessante estrapolare alcuni dati ulteriori forniti dal centro studi su "Politiche Abitative Area Welfare" della CGIL<sup>12</sup>. Il report del sindacato, che rielabora i dati diffusi dall'Istat e dalla Banca d'Italia, offre uno scenario allarmante in continuo e netto peggioramento, a causa del perdurare della crisi economica.

Sulla base di questa ricerca, la spesa che incide maggiormente sui bilanci familiari degli italiani risulta essere proprio quella per la casa, con un'incidenza mediamente del 31,2% che sale a oltre il 40% per tre milioni di famiglie disagiate.

La causa è da ricercarsi nella costante diminuzione del potere d'acquisto che ha colpito i nuclei familiari. Negli ultimi cinque anni poi, quasi 150mila famiglie hanno perso la propria abitazione in proprietà o in affitto a causa di morosità sfociate in pignoramenti o in esecuzione di provvedimenti di sfratto: il sindacato cita altre 300mila famiglie che potrebbero subire lo stesso destino in mancanza di forme di sostegno ai redditi e maggiore disponibilità di abitazioni.

A conferma della criticità della situazione, il report cita i dati del rapporto annuale 2012 dell'Istat, dove vengono sottolineate le crescenti difficoltà economiche delle famiglie dovute al continuo aumento dei costi abitativi. I prezzi delle voci "Abitazione, acqua, elettricità, combustibili" sono aumentati infatti del 7,1% nel 2012

<sup>12</sup> "I costi dell'abitare, l'emergenza abitativa ed i 'numeri' del disagio", CGIL nazionale, 2013

e del 5,2% nel 2011. Parallelamente, il reddito disponibile in termini reali è crollato, scendendo del 5% dal 2007, e l'indicatore della "grave deprivazione" sale nel 2011 all'11,2%, dal 6,9% del 2010.

Anche Banca d'Italia ha diffuso il dato dell'aumento di famiglie con reddito insufficiente a coprire i consumi: i più colpiti in questo caso sono soprattutto giovani, migranti e famiglie in affitto con capo-famiglia operaio, disoccupato, pensionato, impiegato a tempo parziale. Il peso dei costi abitativi, quindi, si conferma come determinante nell'acuire le difficoltà economiche.

Sulla base di questi numeri, il sindacato si spinge a suggerire un intervento da parte delle istituzioni mirato a calmierare gli alti costi dell'abitare, che incidono soprattutto sulle fasce più deboli della popolazione. Nell'ultimo decennio, infatti, i canoni d'affitto sono aumentati in media del 130% per i contratti rinnovati (740 euro mensili nel 2012) e del 150% per i nuovi contratti (1.100 euro mensili). La tabella seguente mostra il canone medio calcolato nelle maggiori città italiane, suddiviso per zona (centro, semicentro e periferia) e per categoria di locale (monolocale, bilocale, trilocale).

Zone	Canone medio		M	B	T	Canone medio		M	B	T
Centro	<b>Bari</b>	<b>640</b>	360	550	800	<b>Napoli</b>	<b>950</b>	680	920	1.200
Semicentro			340	500	700			570	800	1.000
Periferia			300	430	600			500	750	900
Centro	<b>Bologna</b>	<b>1120</b>	800	950	1.200	<b>Palermo</b>	<b>700</b>	600	650	750
Semicentro			760	840	1.000			500	550	680
Periferia			630	720	950			460	550	600
Centro	<b>Catania</b>	<b>630</b>	500	650	750	<b>Roma</b>	<b>1.300</b>	1.100	1.400	1.700
Semicentro			460	580	700			800	1.000	1.300
Periferia			400	520	670			600	750	1.000
Centro	<b>Firenze</b>	<b>1300</b>	950	1.400	1.700	<b>Torino</b>	<b>750</b>	580	650	800
Semicentro			750	1.000	1.200			520	570	740
Periferia			700	850	1.000			450	600	680
Centro	<b>Genova</b>	<b>800</b>	700	800	1.000	<b>Venezia</b>	<b>1.430</b>	1.000	1.500	1.900
Semicentro			620	700	900			900	1.300	1.500
Periferia			550	620	800			820	900	1.200
Centro	<b>Milano</b>	<b>1.400</b>	900	1.500	2.000	<b>M: Monolocale B: Bilocale T: Trilocale</b>				
Semicentro			760	1.050	1.380	Stime effettuate per un appartamento di circa 80				
Periferia			700	850	1.100	mq. Ubicato in zona semicentrale.				

**Tabella 1:** Canoni medi di affitto nelle grandi città

Quali sono le conseguenze di questo notevole aumento del canone, specie in un contesto di crisi economica? La risposta è un aumento della morosità, causa dell'87% degli sfratti emessi nel 2011, 240mila circa negli ultimi 5 anni.

A crescere è soprattutto il numero delle "morosità incolpevoli", ovvero quelle legate a condizioni economiche particolarmente critiche di chi non riesce più a far fronte alle spese per l'abitazione. Dai dati del 2012, risultati di un monitoraggio effettuato da CGIL e SUNIA: risulta che i giovani con meno di 35 anni rappresentano

il 21% del totale delle morosità incolpevoli, mentre per il 38% si tratta di nuclei composti da anziani, dei quali due terzi composti da una persona che vive sola.

La tabella di seguito mostra l'andamento degli sfratti emessi negli ultimi anni, indicando la causa per morosità, nonché le richieste di esecuzione e la percentuali di sfratti eseguiti in totale e nei centri maggiori del Paese.

	Sfratti emessi	(di cui per morosità)	Var.% su anno precedente	Richieste di esecuzione	Var.% su anno precedente	Sfratti eseguiti	Var.% su anno precedente
2001	40.500	26.937	2,78	98.068	-4,85	20.608	-4,65
2002	40.130	27.154	-0,91	91.574	-6,62	20.389	-1,05
2003	39.284	27.781	-2,11	83.748	-8,55	23.000	12,81
2004	46.193	32.578	17,59	78.099	-6,75	25.267	9,86
2005	45.815	33.768	-0,82	106.335	36,15	25.671	1,60
2006	45.526	34.309	-0,63	100.821	-5,19	22.278	-13,22
2007	43.869	33.959	-3,64	109.446	8,55	22.468	0,85
2008	52.291	41.203	19,20	139.193	27,18	25.108	11,75
2009	61.484	51.576	17,58	116.573	-16,25	27.584	9,86
2010	65.664	56.269	6,80	111.260	-4,56	29.889	8,36
2011	63.846	55.543	-2,77	123.914	11,37	28.641	-4,18
<b>Ultimi 5 anni</b>	<b>287.154</b>	<b>238.550</b>	106,2			<b>133.690</b>	

#### Sfratti emessi nei centri maggiori

	Sfratti emessi	Morosità
Roma	6.686	5.330
Milano	5.097	4.359
Napoli	3.696	2.812
Torino	3.163	3.090
Bologna	1.413	1.258
Firenze	1.393	1.231
Palermo	1.381	1.222
Genova	1.291	1.123
Catania	1.004	867
Bari	986	789

#### Esecuzioni nei centri maggiori

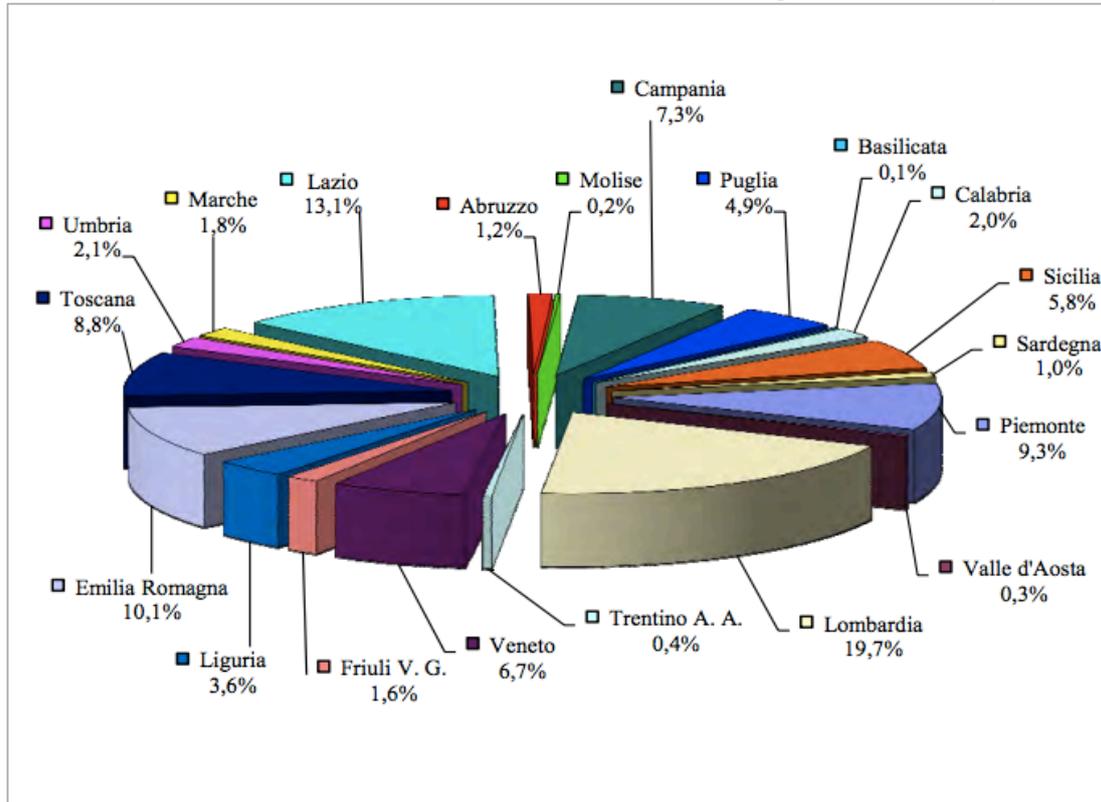
	Richieste	Sfratti eseguiti
Milano	22.146	741
Roma	7.206	2.343
Napoli	5.900	1.598
Firenze	4.330	706
Bologna	3.622	982
Catania	2.559	961
Genova	2.495	834
Palermo	1.519	548
Torino	1.245	353
Bari	621	476

Elaborazioni CGIL su dati Ministero dell'Interno

**Tabella 2:** Andamento degli sfratti per cause, decennio 2001-2011

A completamento di questi dati, il grafico successivo evidenzia i provvedimenti di sfratto emessi nell'anno 2012 suddivisi per Regione. Da questo dato, emerge che il maggior numero di questi si concentra in Lombardia con 13.356 provvedimenti (pari al 19,7% del totale nazionale), seguita dal Lazio con 8.879 (pari al 13,1%), dall'Emilia Romagna con 6.845 (10,1%), dal Piemonte con 6.312 (9,3%), dalla Toscana con 5.942 (8,8%), dalla Campania con 4.965 (7,3%) e dal Veneto con 4.531 (6,7%)<sup>13</sup>.

<sup>13</sup> [http://www.camera.it/temi/temi17/MI\\_sfratti2012.pdf](http://www.camera.it/temi/temi17/MI_sfratti2012.pdf)



**Grafico 3:** Provvedimenti di sfratto emessi nel 2012, incidenza % regionale sul totale Italia

D'altra parte, anche il mercato degli acquisti di abitazioni ha registrato nell'ultimo decennio aumenti in media del 50%, con punte del 100% nelle grandi città. La scelta di comprare una casa obbliga spesso a ricorrere a finanziamenti sempre maggiori che gravano su famiglie già al limite della sopportabilità economica.

Anche per questo, con la crisi si è assistito a un netto calo delle compravendite, dimezzate dal 2006, mentre non c'è stata un'analogia diminuzione dei prezzi, che nel 2012 scendono al massimo del 4%. Da notare anche un calo del ricorso all'indebitamento, certamente anche a causa della stretta creditizia messa in atto dagli istituti bancari.

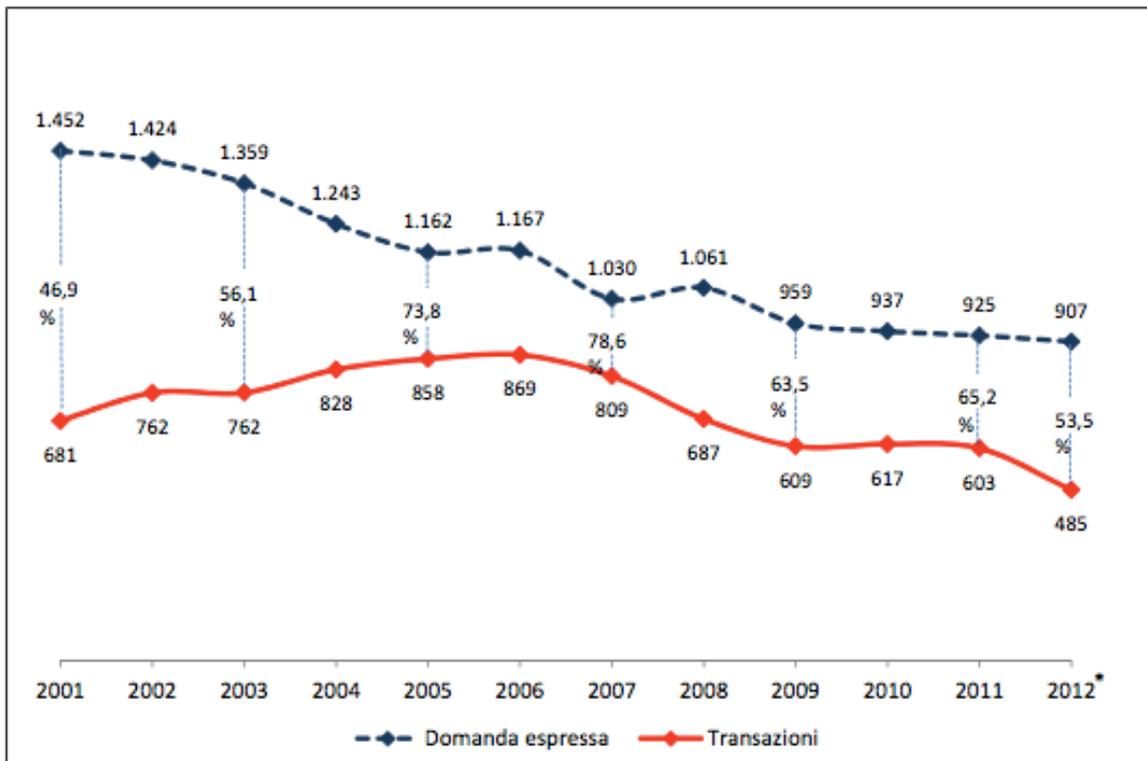
L'Atlante Censis 2012<sup>14</sup> sul mercato immobiliare italiano conferma l'incremento del fenomeno dell'esclusione abitativa per i nuclei a più basso reddito e certifica il calo della propensione all'acquisto da parte degli italiani.

Se infatti nel 2012 sono circa 907mila le famiglie che hanno espresso intenzione di acquistare un immobile, la cifra era pari a 1,4 milioni nel 2001. Come messo in evidenza nella seguente tabella, negli anni di forte dinamicità del mercato all'aumentare del tasso di realizzazione con la crescita delle compra-vendite, la domanda espressa ha registrato un progressivo ridimensionamento arrivando nel

<sup>14</sup> Atlante Censis della domanda immobiliare, 2012

2007 ad attestarsi attorno al milione di famiglie, per poi ridursi progressivamente fino alle 925mila nel 2011.

Chi ha effettuato l'acquisto, inoltre, è prevalentemente un soggetto già proprietario (8 su 10) e benestante, alla ricerca di un alloggio più confortevole o da dare in uso a un parente. Si tratta di famiglie generalmente strutturate (coppie con figli) con un doppio reddito in prevalenza da lavoro dipendente (impiegati, quadri, dirigenti), e di condizione socio-economica media, residenti in comuni medio piccoli.



**Grafico 4:** famiglie che esprimono intenzione di acquistare un immobile, periodo 2001-2012

Questa situazione ha portato a una spirale negativa, manifestatasi con il calo degli acquisti e i pignoramenti di chi perde la propria abitazione perché non riesce a sostenere le spese dei mutui.

Tra il 2008 e il 2011, nel pieno della crisi, i pignoramenti e le esecuzioni immobiliari sono aumentati di circa il 75%, avvicinandosi a una cifra totale di 38.000. Infine, oltre ai costi di acquisto e di affitto, bisogna tenere in conto anche i costi connessi alla casa, aumentati esponenzialmente negli ultimi anni.

Nel decennio 2002/2012, segnaliamo l'aumento delle bollette medie del gas e dell'acqua rispettivamente del 50% e del 75%, mentre quelle della raccolta rifiuti di oltre il 60%.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare, segnaliamo brevemente che la domanda si sta spostando verso la ricerca di un'immobile di taglio non grande, in cui non siano necessari lavori interni, anche inserito in una palazzina o condominio ma con una elevata attenzione ai costi energetici.

In sintesi, dall'indagine effettuata dal Censis, emerge che:

- il 70% delle famiglie interessate all'acquisto cerca un'abitazione di media superficie (da 51 a 110 mq). Nel caso di acquisto per trasferire l'intera famiglia tale quota sale all'81%;
- Solo il 7% cerca un'abitazione con più di 110 mq;
- il 40% ricerca un'abitazione all'interno di una piccola palazzina, un altro 39% in un condominio medio-grande, il 21% una casa a schiera o indipendente;
- solo il 10% cerca un'immobile da ristrutturare. Il 40,5% è indifferente e il resto si divide in modo equilibrato tra quelli che cercano una casa nuova e quelli che preferiscono un alloggio ristrutturato;
- il 40% cerca un appartamento ad elevata efficienza e risparmio (in classe A o B). Nel caso di acquisto per trasferire l'intera famiglia la quota di famiglie che ricerca un appartamento ad alta efficienza sale al 58%<sup>15</sup>.

Il trend prevalente riguarda dunque la ricerca di tagli più piccoli, nuovi e dunque con minori costi di ristrutturazione e ad elevata performance energetica.

I dati sulla difficoltà ad accedere al mercato immobiliare sono confermati anche da un recentissimo studio pubblicato da McKinsey<sup>16</sup>, in base al quale nel nostro Paese sono 2,3 milioni le famiglie economicamente in difficoltà per comprarsi un'abitazione. Queste famiglie avrebbero bisogno di 7,1 miliardi di euro in più all'anno per riuscire a comprare casa.

La classifica italiana, stilata in base a tale gap, vede al primo posto l'area metropolitana di Milano - con un 4 miliardi di dollari in meno - seguita da Roma (-3 miliardi) e Firenze al terzo posto (-1 miliardo). Seguono poi Torino, Napoli, Venezia.

Per tutte queste ragioni, nel nuovo mercato immobiliare post crisi la caratteristica più evidente è il ritorno di importanza dell'affitto. In un contesto come

---

<sup>15</sup> Ibidem

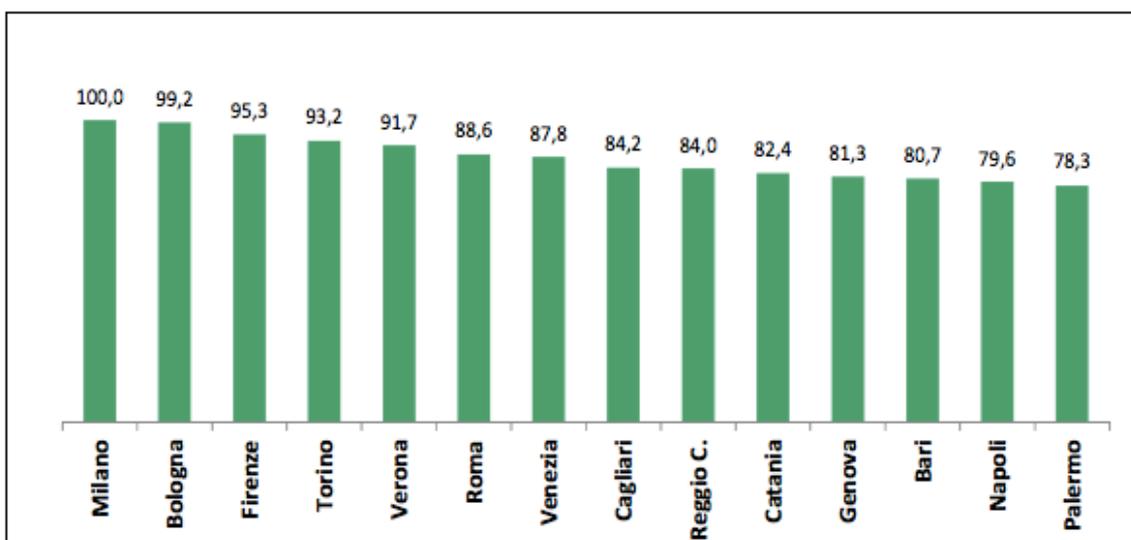
<sup>16</sup> "A blueprint for addressing the global affordable housing challenge", McKinsey Global Institute, October 2014

quello attuale, caratterizzato da una crescente difficoltà ad accedere al bene casa in proprietà, è tornato in Italia l'interesse per la locazione, pur con tutte le controindicazioni di costi elencate in precedenza.

Per analizzare l'intensità di questa componente della domanda abitativa sui diversi contesti urbani, il Censis ha elaborato un nuovo indice sintetico, l'indice di pressione locativa, che si basa sulla somma ponderata di tre indicatori:

- l'incidenza dei giovani della fascia di età 25-39 anni sulla popolazione totale. Si tratta della fascia di età in cui la fuoriuscita dal nucleo di origine e la ricerca di una prima sistemazione autonoma dovrebbe essere massima;
- l'incidenza della popolazione straniera residente sulla popolazione totale. La condizione abitativa degli stranieri in Italia è in larghissima parte riconducibile alla sola locazione;
- l'incidenza della popolazione studentesca universitaria proveniente da fuori provincia e da fuori regione sul totale della popolazione.

Le città sono naturalmente luoghi di grande concentrazione della domanda in affitto temporaneo, soprattutto dove si concentra una forte presenza di stranieri e di studenti fuori sede. La tabella seguente mostra la classifica delle principali città italiane riguardo all'indice di pressione locativa.



Fonte: Atlante Censis della domanda immobiliare, 2012

Milano è in vetta al ranking con il punteggio massimo, seguita da Bologna e Firenze. Roma si colloca solo al 6° posto, mentre le tre grandi città del sud (Napoli, Bari e Palermo) si piazzano in fondo alla classifica.

Infine, per completezza, è utile riportare gli ultimissimi dati a disposizione sull'andamento del mercato immobiliare italiano. L'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate evidenzia una crescita del mercato nel III trimestre del 2014, con un tasso tendenziale riferito al totale delle compravendite pari a +3,6%<sup>17</sup>.

Come evidenziato nella tabella successiva, che riporta i volumi di compravendita e le rispettive variazioni tendenziali, nel III trimestre 2014 il settore residenziale con 94.861 NTN (Numero di Transizioni Normalizzate<sup>18</sup>) guadagna, rispetto al III trimestre del 2013, oltre quattro punti percentuali. Le compravendite di abitazioni nelle città capoluogo recuperano quasi il 7%.

---

<sup>17</sup> "Nota Trimestrale: Andamento del mercato immobiliare nel III trimestre 2014", 20 novembre 2014 a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi.

<sup>18</sup> Il Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) indica le transazioni ponderate rispetto all'effettiva quota di proprietà oggetto di compravendita. Se di un'unità immobiliare è compravenduta una frazione di quota di proprietà, per esempio il 50%, essa non è contata come una transazione, ma come 0,5 transazioni.

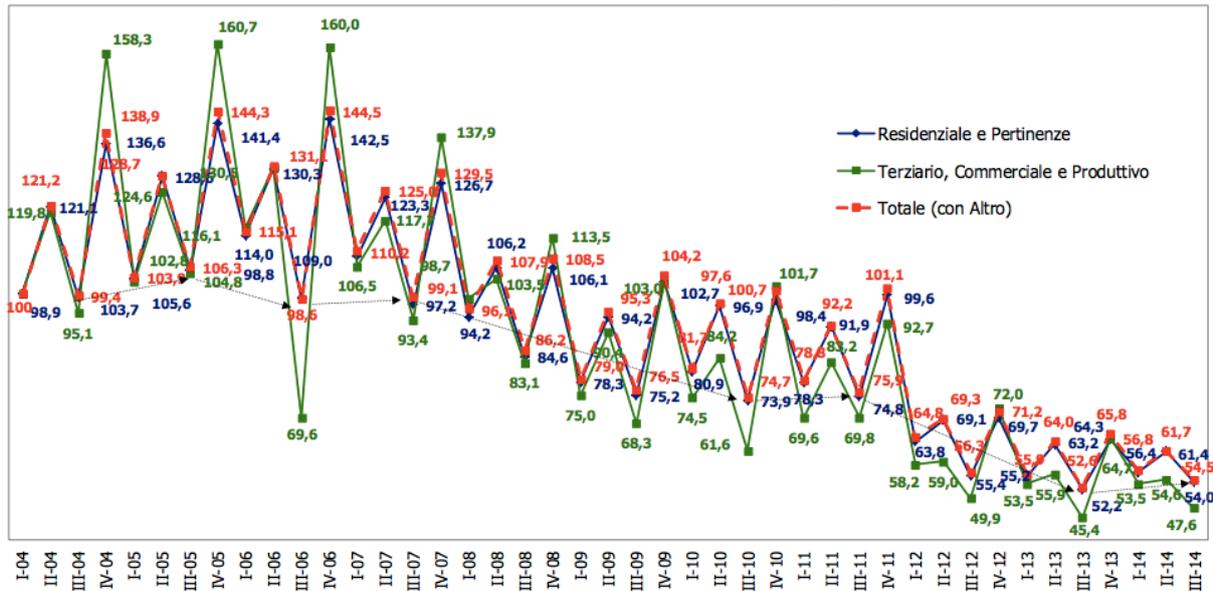
NTN	III trim 2013	IV trim 2013	I trim 2014	II trim 2014	III trim 2014
Residenziale	91.083	108.804	98.403	107.595	94.861
Terziario	1.935	2.798	2.134	2.182	1.896
Commerciale	4.980	7.002	6.240	6.087	5.428
Produttivo	1.983	2.902	2.129	2.443	2.014
Pertinenze	71.836	91.784	77.429	84.094	73.525
Altro	27.910	36.685	29.339	31.763	29.222
<b>Totale</b>	<b>199.727</b>	<b>249.974</b>	<b>215.674</b>	<b>234.164</b>	<b>206.945</b>

Var %	III trim 12-13	IV trim 12-13	I trim 13-14	II trim 13-14	III trim 13-14
Residenziale	-5,1%	-8,0%	4,1%	-1,0%	4,1%
Terziario	-11,7%	-12,4%	-10,3%	-6,9%	-2,0%
Commerciale	-8,1%	-9,7%	4,7%	-5,1%	9,0%
Produttivo	-9,4%	-8,8%	-0,8%	10,3%	1,6%
Pertinenze	-6,6%	-7,4%	-0,1%	-5,1%	2,4%
Altro	-10,4%	-5,7%	-1,4%	-8,5%	4,7%
<b>Totale</b>	<b>-6,6%</b>	<b>-7,5%</b>	<b>1,6%</b>	<b>-3,6%</b>	<b>3,6%</b>

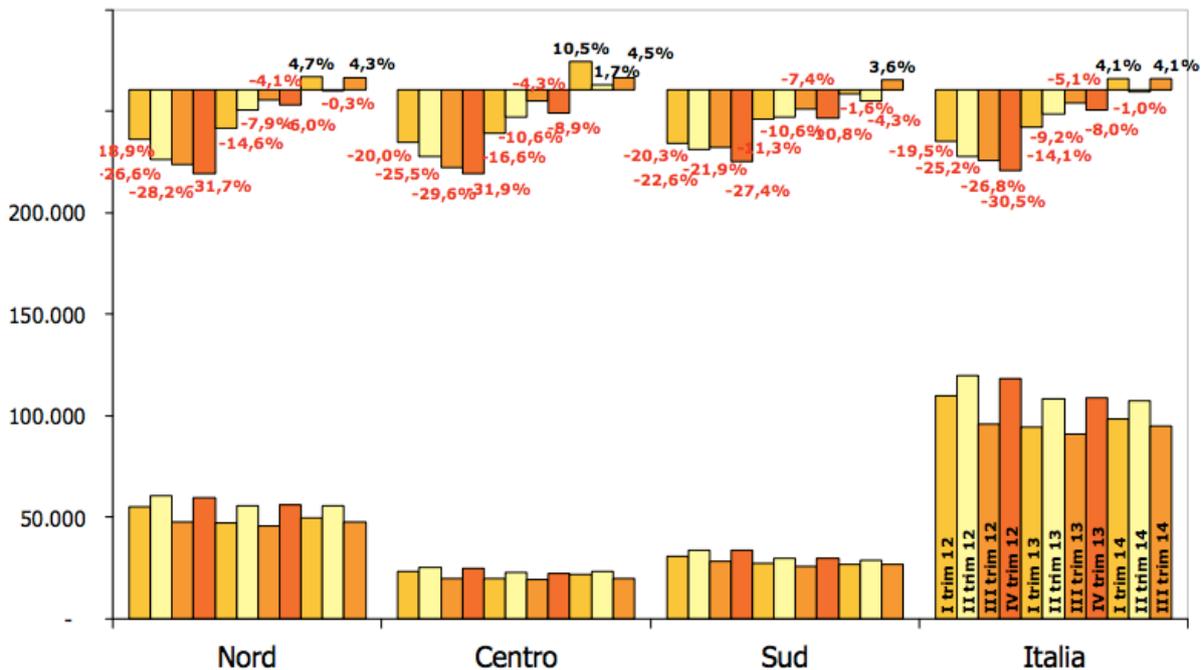
**Tabella 3:** Numero di Transazioni Normalizzate (NTN) trimestrale e variazione % tendenziale annua

Il grafico successivo, invece, riporta il numero indice trimestrale delle unità immobiliari compravendute a partire dal I trimestre del 2004 (valore base = 100): un dato che rappresenta visivamente in maniera molto forte il crollo del mercato dovuto alla crisi. Complessivamente, dal III trimestre 2004, la perdita accumulata è di circa il 45%, e circa il 51% dal III trimestre 2005, nel quale si è registrato il picco dei volumi scambiati in un terzo trimestre (54,5 rispetto a 106,3).



**Grafico 5:** andamento indice NTN trimestrale (valore di partenza 100)

Da segnalare, inoltre, che il dettaglio dell'andamento del mercato residenziale per macro aree geografiche, mostra che il rialzo osservato su base nazionale per le compravendite di abitazioni (+4,1%) si presenta in misura analoga in tutte le aree geografiche del Paese, questa volta anche al Sud. Al Centro le compravendite sono in crescita del 4,5% rispetto al III trimestre del 2013, al Nord il rialzo è pari al 4,3% mentre al Sud si registra un tasso tendenziale pari a +3,6%<sup>19</sup>.



\* NTN trimestrale e variazione % tendenziale annua settore residenziale per macro area geografica

<sup>19</sup> Ibidem

Dopo aver cercato di dare una definizione ampia e flessibile del disagio abitativo, aver analizzato la condizione abitativa in Italia e l'evoluzione recente del mercato immobiliare possiamo ora ad analizzare le specificità del contesto territoriale oggetto di questa indagine: la Provincia di Latina.

## **CAPITOLO 2 - IL QUADRO NORMATIVO**

### **1. Il quadro normativo regionale e nazionale**

L'emergenza abitativa in Lazio è un gravoso problema che interessa l'intero territorio regionale, in particolar modo la Capitale. In materia di edilizia residenziale pubblica, nel corso degli anni, lo Stato ha approvato varie leggi finalizzate alla riqualificazione di strutture dismesse, erogazione di fondi per le regioni ed agevolazioni varie affinché ogni cittadino possa vivere in una casa dignitosa.

Tra le numerose leggi promulgate, sicuramente una delle più rilevanti è la L. 9 dicembre 1998, n. 431 che disciplina le locazioni ed il rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo, attraverso misure attuate per la tutela del cittadino meno abbiente. I punti salienti della stessa li troviamo negli art. 8 ed 11; il primo riguarda particolari agevolazioni fiscali, come ad esempio la riduzione del 30% sul reddito imponibile derivante al proprietario dai contratti stipulati o rinnovati; il secondo concerne il "Fondo Nazionale" che viene erogato annualmente ad ogni singola regione, per l'anno 2014 la Regione Lazio beneficerà di un finanziamento pari a 9.930.328,94€.

È utile in questo studio descrivere brevemente le caratteristiche del Piano nazionale di edilizia abitativa (cd. Piano casa), disciplinato dall'art. 11 del D.L. 112/2008<sup>20</sup>. L'obiettivo della Legge è prevedere l'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di alloggi di edilizia residenziale, da realizzare con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinati alle categorie sociali svantaggiate. Gli alloggi, secondo quanto previsto, devono essere destinati prioritariamente a prima casa per :

- nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- coppie a basso reddito;
- anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- studenti fuori sede;
- soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 1 della legge n. 9/2007 (vale a dire reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 euro, essere o

---

<sup>20</sup> Servizio Studi Camera dei Deputati "Le politiche abitative", 12 marzo 2014  
<http://www.camera.it/temiap/temi17/Am0050.pdf>

avere nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento, purché non in possesso di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza, o avere, nel proprio nucleo familiare, figli fiscalmente a carico);

- immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella stessa regione.

In linea con quanto previsto dal comma 3 dell'art. 11 che ha definito l'ambito del piano (e con la delibera dell'8 maggio 2009 con cui il CIPE ha indicato gli utilizzi delle risorse finanziarie previste) il D.P.C.M. del 16 luglio 2009 ha provveduto all'approvazione del Piano nazionale di edilizia abitativa, prevedendone all'articolo 1 sei linee di intervento:

- costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per la realizzazione di immobili di edilizia privata sociale;
- incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
- promozione finanziaria anche ad iniziativa di privati (project financing);
- agevolazioni a cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi;
- programmi integrati di promozione di edilizia residenziale sociale;
- interventi di competenza degli ex IACP.

Il Piano ha cercato dunque di coinvolgere soprattutto le risorse private ricorrendo a sistemi in precedenza limitati al settore delle opere pubbliche (project financing) o a strumenti finanziari immobiliari innovativi per l'acquisizione o la costruzione di immobili per l'edilizia residenziale.

In questo ambito rientrano l'istituzione di fondi immobiliari per la residenza sociale.

Le risorse finanziarie sono così ripartite tra i diversi interventi:

- 150 milioni di euro per il Sistema integrato di fondi immobiliari ("SIF") costituito da un "fondo nazionale" e da una serie di "fondi locali"; Il D.P.C.M. 16 luglio 2009 prevedeva che il 90% del patrimonio del fondo dovesse essere destinato alle iniziative per incrementare il numero di alloggi in social housing attraverso la partecipazione in fondi immobiliari locali o altri veicoli di investimento entro il limite del 40% del loro valore. In attuazione di tali disposizioni è stata indetta una gara, per selezionare il gestore del fondo, vinta da Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr (CDPI Sgr), che ha creato un fondo comune di investimento immobiliare di tipo chiuso denominato "Fondo Investimenti per l'Abitare" (FIA);
- 200 milioni di euro per gli interventi di edilizia residenziale pubblica di competenza degli ex IACP successivamente ripartiti tra le regioni con il D.M. del 18 novembre 2009;
- 377,9 milioni di euro - ripartiti con D.M. 8 marzo 2010 - e ulteriori 116 milioni di euro, ripartiti per il finanziamento delle seguenti linee di intervento: incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica; project financing; agevolazioni a cooperative edilizie; programmi integrati di promozione di edilizia residenziale<sup>21</sup>.

Sempre ai fini di questo studio, particolare attenzione meritano le disposizioni contenute nel Piano Casa che regolamentano l'attuazione di programmi integrati di edilizia sociale nel contesto di interventi di riqualificazione urbana.

In particolare, al fine di concentrare gli interventi sulla effettiva richiesta abitativa, la legge prevede l'approvazione (con D.M. infrastrutture) di appositi accordi di programma promossi dal Ministero delle Infrastrutture.

Gli interventi, da realizzarsi con risorse pubbliche e private, possono essere messi in atto attraverso programmi integrati di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana, che devono presentare alti livelli di qualità in termini di vivibilità, salubrità, sicurezza, sostenibilità ambientale ed energetica. .

Il CIPE ha espresso pareri favorevoli su diversi schemi degli accordi di programma , con finanziamenti pari a 2.966,8 milioni di euro<sup>22</sup> complessivi. Di tale cifra, 337,9 milioni di euro derivano da risorse statali; 293,9 milioni da fondi regionali, mentre le risorse private ammontano a 2.111,9 milioni di euro. Con questi finanziamenti è prevista la realizzazione di 17.101 alloggi.

---

<sup>21</sup> Ibidem

<sup>22</sup> Ibidem

La legge prevede infine che gli alloggi realizzati nell'ambito delle procedure appena descritte non possono essere oggetto di successiva vendita prima di dieci anni dall'acquisto originario. I programmi integrati di edilizia sociale vengono dichiarati di interesse strategico nazionale al momento della sottoscrizione dell'accordo di programma.

Un ulteriore sussidio ai cittadini arriva dal “Fondo Regionale”, approvato con la Deliberazione di Giunta Regionale n. 188 del 8 maggio 2012, ripartito fra i singoli comuni aventi maggiore tensione abitativa e riguarda la concessione di contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione. I comuni con “tensione abitativa” si distinguono sulla base di vari fattori:

- Densità territoriale;
- Condizioni di lavoro ed occupazione (relazione tra saldo migratorio e residenti, tra occupati e addetti);
- Composizione del mercato abitativo (relazione tra dimensione ed incidenza del comparto dell'affitto nello stock abitativo, del comparto d'affitto secondario – locazione periodica per motivi di lavoro, studio, ecc.);
- Entità che tendono ad ampliare la richiesta abitativa, dovute al saldo migratorio e alla presenza di immigrati stranieri;

I requisiti minimi per poter beneficiare di questo contributo sono quelli previsti dall'art.1 del decreto del Ministero dei Lavori Pubblici del 7 giugno 1999. La ripartizione dei fondi avviene tramite la pubblicazione annuale di un bando (con la relativa graduatoria), da parte del singolo Comune della Regione, finalizzato alla ripartizione del fondo stesso.

Il Fondo viene finanziato da risorse sia statali che regionali. Con la L.R. 6 agosto 2012, n. 12 si introducono poi importanti modifiche al “Piano Casa”; gli aspetti principali riguardano, tramite il nuovo art. 3-quater, nuovi interventi finalizzati al riutilizzo del patrimonio edilizio dismesso, cambiandone la destinazione finale in altro uso non residenziale, attraverso ristrutturazioni, demolizioni e ricostruzioni.

È importante precisare che dopo l'approvazione della L.R. 12/2012, il Ministero dei Beni Culturali e l'INU (Istituto Nazionale di Urbanistica) hanno mosso accuse di incostituzionalità al testo.

La critica maggiore è rivolta al cosiddetto “consumo del suolo” ; secondo l'INU, gli obiettivi del Piano Casa dovevano riguardare, tramite i privati, la realizzazione di

interventi di edilizia sociale ed il rilancio dell'attività edilizia, sebbene non fosse stato ancora attuato il Regolamento che permetteva gli interventi da parte dei privati cittadini e si disconoscessero i criteri di determinazione dei Comuni.

Tutto ciò accadeva nel 2012 e malgrado tali disaccordi, all'inizio del 2013 sono state presentate 9036 DIA (Denuncia di Inizio Attività) e richiesti 82 permessi di costruzione. In totale, tra demolizioni, ampliamenti e ricostruzioni, sono state coinvolte circa 4mila abitazioni, per un ammontare di 930 milioni di euro; questi contributi hanno dato occupazione a circa 19 mila operatori nel settore edilizio.

Misure straordinarie per il settore edilizio e l'edilizia residenziale sociale sono state approvate con la L.R. 13 agosto 2011, n. 10; con la suddetta legge, la regione Lazio ridefinisce alcuni criteri approvati nel Piano Casa. Nello specifico si fa riferimento all'esclusione di edifici abusivi e a quelli ubicati in aree particolari (insediamenti urbani storici, aree naturali protette, ecc.).

Come specificato, le disposizioni legislative devono essere applicate solo su edifici legittimamente ultimati e se ciò non fosse ancora avvenuto, che abbiano ottenuto il titolo abilitativo edilizio; oppure, sugli edifici ai quali sia stato rilasciato lo stesso titolo in sanatoria.

Si può ulteriormente segnalare in questa sede il Decreto del Presidente della Regione Lazio 8 maggio 2012, n.182<sup>23</sup>, nel quale sono stati nominati i componenti del Comitato regionale per l'edilizia residenziale pubblica. Il Comitato, istituito con l'art. 8 della L.r. 12/99 è un organismo consultivo che in particolare riguarda:

- le linee di intervento e gli obiettivi programmatici nel settore dell'edilizia residenziale pubblica;
- la fissazione dei limiti di reddito per l'accesso ai benefici di edilizia residenziale pubblica;
- il piano annuale di intervento edilizio;
- i criteri per la cessione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, destinati all'assistenza abitativa nonché i relativi piani di cessione;
- la determinazione dei criteri generali per la fissazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa, nonché del sistema di valutazione della situazione reddituale dei nuclei familiari;

---

<sup>23</sup> [http://www.regione.lazio.it/rl\\_casa/?vw=contenutiDettaglio&cat=1&id=33](http://www.regione.lazio.it/rl_casa/?vw=contenutiDettaglio&cat=1&id=33)

- la definizione dei costi massimi ammissibili per la realizzazione degli interventi.

Sono componenti del Comitato:

- l'Assessore regionale competente in materia di edilizia residenziale pubblica, che lo presiede;
- il Direttore regionale in materia di edilizia residenziale pubblica;
- i presidenti degli IACP o loro delegati;
- tre membri designati dalla rappresentanza regionale dell'Associazione nazionale comuni d'Italia (ANCI);
- un rappresentante scelto tra quelli indicati per ciascuna delle sette organizzazioni dell'utenza maggiormente rappresentative a livello regionale;
- quattro membri scelti tra quelli indicati dalle organizzazioni sindacali generali dei lavoratori dipendenti maggiormente rappresentative a livello regionale;
- un rappresentante scelto tra quelli indicati per ciascuna delle organizzazioni delle cooperative edilizie e delle imprese di costruzione di livello regionale;
- un rappresentante scelto tra quelli indicati dall'ordine professionale degli architetti;
- un rappresentante scelto tra quelli indicati dall'ordine professionale degli ingegneri.

Infine, a titolo informativo non esaustivo né definitivo, si possono citare i più recenti atti amministrativi promulgati dalla Regione Lazio<sup>24</sup> riguardanti il tema della casa:

- Deliberazione Giunta Regionale - n° 749 del 04/11/2014: approvazione delle linee guida per i comuni incaricati delle attività del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli.

---

<sup>24</sup> [http://www.regione.lazio.it/rl\\_casa/?vw=documentazione&cat=Atti+Amministrativi](http://www.regione.lazio.it/rl_casa/?vw=documentazione&cat=Atti+Amministrativi)

- Deliberazione Giunta Regionale - n° 713 del 21/10/2014: fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli di cui all'art. 6, comma 5 del Decreto legge 31 agosto 2013, n. 102.
  
- Decreto del Presidente della Regione Lazio - n° T00302 del 27/08/2014: modifica Decreti di nomina componenti e di costituzione dei Collegi dei Revisori delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale pubblica.
  
- Decreto del Presidente della Regione Lazio - n° T00279 del 08/08/2014: nomina dei componenti e costituzione del Collegio dei Revisori dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale pubblica della Provincia di Latina.
  
- Deliberazione Giunta Regionale - n° 465 del 15/07/2014: adozione regolamento regionale concernente: (Modifiche all'art.12 del regolamento regionale 20 settembre 2000, n. 2 - "Regolamento per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa [...]).
  
- Determinazione - n° G09495 del 01/07/2014: legge 5 agosto 1978, n. 457 e ss. mm. e ii.. Edilizia agevolata. Variazione dei limiti di reddito per l'accesso ai benefici dell'edilizia agevolata.

## **Approfondimento: il Piano straordinario per l'emergenza abitativa nel Lazio**

Come provvedimento chiave per fronteggiare l'emergenza abitativa, sul quale vale la pena approfondire, nel gennaio 2014 il Presidente della Regione Lazio Nicola Zingaretti ha approvato un Piano Straordinario<sup>25</sup> "per dare una risposta a tante famiglie che hanno bisogno di una casa".

"Con la delibera di oggi - ha spiegato Fabio Refrigeri, assessore alle Infrastrutture, Politiche abitative e Ambiente - abbiamo compiuto un passo importante. Si tratta di un atto che si affianca ad altre iniziative poste in essere nel bilancio già approvato".

Il Piano prevede: una "rigenerazione urbana" attraverso lo stanziamento di 257 milioni di euro da parte della Regione, l'80% sarà destinato a Roma Capitale. Con la Decisione della Giunta Regionale n.18 del 15/01/2014, vengono dunque avviate le procedure per l'adozione del "Piano straordinario per l'emergenza abitativa nel Lazio" e attuato il "Programma per l'emergenza abitativa per Roma Capitale". Gli interventi previsti sono:

- recupero ed autorecupero del patrimonio immobiliare pubblico (in primis il patrimonio regionale, e, seguire, il patrimonio di proprietà dello Stato, delle Pubbliche Amministrazioni ed Enti Pubblici);
- acquisizione e/o recupero di immobili privati sul libero mercato a prezzi calmierati, nonché ulteriori attività ritenute più idonee al fine di rendere fruibile il patrimonio immobiliare già esistente nell'ottica della rigenerazione urbana;

Viene data inoltre attuazione a uno specifico programma straordinario per Roma Capitale, in considerazione della particolare situazione emergenziale di Roma. Come primo stanziamento regionale, la Regione specifica che verranno utilizzate le risorse reperite tra le residue competenze di cui al Fondo Globale Regioni Edilizia Sovvenzionata (ex GESCAL), di cui almeno 80% delle quali destinate a Roma Capitale. Ulteriori risorse verranno reperite con successivi atti.

La Direzione Regionale Infrastrutture, Ambiente e Politiche Abitative, di concerto con la Direzione Regionale Bilancio, Demanio e Patrimonio, ha il compito di individuare il patrimonio immobiliare da destinare all'attuazione del piano straordinario per l'emergenza abitativa nel Lazio, avviando contestualmente il confronto con Roma capitale, con le IPAB, con le ATER, con l'Agenzia del Demanio e

---

<sup>25</sup> Piano straordinario per l'emergenza abitativa nel Lazio e attuazione del Programma per l'emergenza abitativa per Roma Capitale, deliberazione 15 gennaio 2014, n. 18  
[http://www.regione.lazio.it/binary/rl\\_urp/tbl\\_news/Deliberazione\\_15\\_gennaio\\_2014\\_n.\\_18.pdf](http://www.regione.lazio.it/binary/rl_urp/tbl_news/Deliberazione_15_gennaio_2014_n._18.pdf)

con le altre amministrazioni ed enti pubblici. Inoltre, è prevista la rilevazione delle situazioni di emergenza presenti nel territorio di Roma Capitale a cui verranno saranno assegnati gli alloggi realizzati nell'ambito del programma. Le categorie beneficianti sono:

- nuclei familiari, anche formati da una sola persona, inseriti nella graduatoria per l'assegnazione di alloggio popolare di Roma Capitale sulla base del Bando Generale anno 2000 ed ancora in attesa di assegnazione di alloggio ERP;
- nuclei familiari, anche formati da una sola persona, che alloggiano presso i Centri di Assistenza Alloggiativa Temporanea di Roma capitale alla data del 31 dicembre 2013;
- nuclei familiari, anche formati da una sola persona, che vivono in immobili, pubblici o privati, impropriamente adibiti ad abitazione alla data del 31 dicembre 2013<sup>26</sup>.

### **L'Housing sociale: definizione e normativa regionale**

L'Housing sociale, come definito dalla Fondazione Housing Sociale<sup>27</sup>, è un programma integrato di interventi che comprende l'offerta di alloggi, servizi, azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata.

La finalità del programma, dunque, è quella di migliorare e rafforzare le condizioni abitative di queste persone attraverso la formazione di un contesto residenziale di qualità all'interno del quale sia possibile non solo accedere a un alloggio a canone calmierato, ma partecipare attivamente alla sperimentazione di nuove, o rinnovate, forme dell'abitare, nelle quali gli inquilini sono chiamati alla costruzione di una comunità sostenibile<sup>28</sup>.

È sempre la Fondazione a elencare i criteri che caratterizzano gli interventi di housing sociale. Tra questi, vanno menzionati l'interazione tra soggetti pubblici e privati; l'assunzione come target di varie fasce della popolazione cosiddette a rischio, facendo riferimento al reddito o alle esigenze di particolari categorie (come gli anziani, i precari, i disabili, i giovani, ecc.); l'offerta di differenti soluzioni abitative, di contratto e di accesso; lo sviluppo di interventi con destinazioni miste (ossia residenziali, commerciali, culturali-ricreative); l'apertura del campo d'azione

---

<sup>26</sup> [http://www.regione.lazio.it/binary/rl\\_urp/tbl\\_news/Deliberazione\\_15\\_gennaio\\_2014\\_n.\\_18.pdf](http://www.regione.lazio.it/binary/rl_urp/tbl_news/Deliberazione_15_gennaio_2014_n._18.pdf)

<sup>27</sup> Per approfondimenti: <http://www.fhs.it>

<sup>28</sup> "Nuove Forme per l'Abitare Sociale", Fondazione Housing Sociale, 2011, pag. 9

dell'intervento a servizi di varia natura (ad esempio socio-assistenziali, sanitari, di accompagnamento, o di sviluppo della comunità, rivolti sia ai residenti che al vicinato; il coinvolgimento dei residenti nei processi decisionali per la gestione della comunità e delle residenze<sup>29</sup>.

In particolare, poi, l'housing sociale si caratterizza per una propria impostazione progettuale specifica, che tiene conto di diversi aspetti non solo immobiliari. In quest'ottica, la progettazione di un intervento di housing sociale si caratterizza principalmente nel considerare gli aspetti immobiliari non come un fine ultimo, ma come uno degli elementi da valorizzare all'interno di un approccio integrato che dedica una maggiore enfasi a tematiche di carattere sociale.

Secondo questa impostazione, la progettazione è quindi parte di un sistema di un processo articolato che si estende alla gestione degli alloggi, al presidio della vita della comunità e dei suoi servizi, alla pianificazione di un'attività di accompagnamento della comunità stessa che diventa parte integrante e necessaria dell'attività di investimento<sup>30</sup>.

Un'articolata definizione di alloggio sociale è contenuta nel D.M. 22 aprile 2008 recante "Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità", in attuazione dell'art. 5 della legge 9/2007<sup>31</sup>.

L'art. 1 del D.M. definisce, infatti, quale "alloggio sociale" l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato.

Rientrano in tale definizione anche gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.

L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali. L'art. 2 demanda quindi alle regioni la definizione dei requisiti per l'accesso e la permanenza

---

<sup>29</sup> Ivi, pag. 10

<sup>30</sup> Ibidem

<sup>31</sup> Servizio Studi Camera dei Deputati "Le politiche abitative", 12 marzo 2014  
<http://www.camera.it/temiap/temi17/Am0050.pdf>

nell'alloggio sociale e la determinazione del relativo canone di locazione, in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio.

L'alloggio sociale deve poi essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli artt. 16 e 43 della legge 457/1978 (che prevedono una superficie massima delle nuove abitazioni non superiore a mq 95 ed alcune caratteristiche tecniche e costruttive).

Nel caso di servizio di edilizia sociale in locazione si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare - e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani accessori quali bagno e cucina. Infine, l'alloggio sociale dovrà essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative<sup>32</sup>.

Riassumendo, l'housing sociale si caratterizza dunque per alcuni aspetti innovativi rispetto alla semplice edilizia residenziale pubblica. In sintesi:

- nuovo target dei beneficiari: l'edilizia sociale è finalizzata a includere nei suoi interventi l'area grigia del disagio abitativo, ovvero quel ceto medio impoverito che non ha redditi così bassi da accedere all'edilizia popolare ma nemmeno sufficienti per soddisfare i propri bisogni abitativi attraverso il mercato privato;
- tiene conto delle nuove tipologie del bisogno, ovvero cerca di dare risposta a tutti quei bisogni che contribuiscono a determinare situazioni di esclusione abitativa, invece di concentrarsi puramente sulla dimensione economica;
- introduce nuovi modelli di *governance* sia nel finanziamento sia nella gestione dei progetti. L'offerta di alloggi non è più quindi esclusiva dello Stato, ma favorisce l'intervento di soggetti privati, provenienti dal terzo settore e dal mondo delle fondazioni. L'housing sociale inoltre promuove un decentramento delle competenze dal governo centrale a quello locale, in piena attuazione del principio di sussidiarietà, sia verticale che orizzontale<sup>33</sup>.

Passiamo ora alla normativa regionale del Lazio in materia di housing sociale. In questo senso, è utile ricordare la Delibera di Giunta Regionale n.599/2012<sup>34</sup>,

---

<sup>32</sup> Ibidem

<sup>33</sup> Chiara Lodi-Rizzini, op. cit.

<sup>34</sup> [http://www.regione.lazio.it/binary/rl\\_urp/tbl\\_news/DGR\\_n.599\\_2012.pdf](http://www.regione.lazio.it/binary/rl_urp/tbl_news/DGR_n.599_2012.pdf)

pubblicata sul BUR Ordinario n.4 del 10/01/2013, con la quale viene approvato il Regolamento di attuazione e integrazione che determina i criteri e le modalità per la locazione a canone calmierato degli alloggi da destinare ad edilizia residenziale sociale (housing sociale, appunto), ai sensi di quanto previsto dalla Legge sul Piano Casa, LR n.21/2009, art.3 ter "Interventi finalizzati al reperimento di alloggi a canone calmierato attraverso il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale".

In particolare, la delibera specifica che una percentuale non inferiore al cinquanta per cento del numero degli alloggi complessivamente riservati per ciascun intervento di cui sopra (LR n.21/2009, art.3 ter) debba essere destinata alla locazione a favore di soggetti appartenenti a categorie a rischio, definite nella delibera stessa.

Sintetizzando, la delibera definisce:

- Durata del vincolo di locazione a canone calmierato;
- Destinatari degli alloggi riservati;
- Riserva di alloggi a favore di particolari categorie sociali;
- Procedura e termini per l'individuazione dei conduttori;
- Criteri per la determinazione del canone calmierato;
- Contratto di locazione;
- Alienazione degli alloggi riservati;
- Adempimenti tecnici e documentazione a corredo della richiesta del titolo abilitativo;
- Atto d'obbligo;
- Anagrafe degli utenti dell'edilizia residenziale sociale.

Il nuovo Piano Casa della Regione Lazio, inoltre, approvato nel novembre 2014, apporta importanti modifiche alla legge preesistente. Il nuovo Piano prevede

infatti numerose modifiche tra cui una nuova disciplina proprio dell'housing sociale<sup>35</sup>. Nello specifico, la percentuale dei nuovi interventi sulle aree libere da destinare a questo istituto passa dal 30 al 10%.

Per quanto riguarda gli interventi sull'esistente, tuttavia (cioè sugli edifici dismessi o mai utilizzati al 31 dicembre 2013) la percentuale passa dal 30 al 43%, con ulteriori 10 punti percentuali in più se l'housing sociale riguarda altri edifici già realizzati o in costruzione, di proprietà dello stesso soggetto privato. Si favoriscono poi tutti gli interventi sulla "città costruita", ovvero la cosiddetta "rigenerazione urbana" (demolizioni e ricostruzioni, cambi di destinazione).

### **Ulteriori misure per far fronte all'emergenza abitativa: una panoramica**

Riassumiamo in questo paragrafo alcune delle ulteriori misure approvate recentemente che riguardano, in generale, il contrasto al disagio abitativo in tutte le sue forme:

- Il Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli<sup>36</sup>. Il D.L. 102/2013 interviene sulla cosiddetta "morosità incolpevole" che riguarda quegli inquilini in difficoltà nel pagamento dell'affitto a causa di problemi temporanee. La norma istituisce presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti di un Fondo di garanzia a copertura del rischio di morosità, con una dotazione di 20 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014 e 2015, le cui risorse sono ripartite tra le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano. È altresì prevista l'assegnazione prioritaria delle risorse del Fondo alle regioni che abbiano emanato norme che prevedono percorsi di accompagnamento sociale per i soggetti sottoposti a sfratto.
- Il Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa. Già il D.L. 70/2011<sup>37</sup> aveva consentito di rinegoziare i mutui a tasso variabile, fino al termine del 31 dicembre 2012. Un'agevolazione che riguardava i finanziamenti di importo non superiore a 200 mila euro, a condizione che l'ISEE del mutuatario non fosse superiore a 35 mila euro e questi non avesse avuto ritardi nel pagamento delle rate. La legge di riforma del mercato del lavoro<sup>38</sup> rinnova la disciplina del Fondo di solidarietà per i mutui per l'acquisto della prima casa che

---

<sup>35</sup> <http://www.ilquotidianodilatina.it/archivio/public/site/newspaper/read/hash/b9dbbba8ee98821da570e06e27807497>

<sup>36</sup> <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2013/08/31/13G00145/sg>

<sup>37</sup> <http://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:decreto.legge:2011;70~art8-com6>

<sup>38</sup> <http://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:2012;92>

consente la sospensione, fino a 18 mesi, del pagamento dell'intera rata del mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale. Il Fondo provvede anche a sollevare il mutuatario da determinati costi (ad es. da quelli delle procedure bancarie). La dotazione del Fondo è pari a 20 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014 e 2015. Sempre in questo ambito, ricordiamo soltanto l'Accordo per una misura straordinaria di sostegno alle famiglie in difficoltà a seguito della crisi, firmato per la prima volta il 18 dicembre 2009 dall'ABI e dalle Associazioni dei consumatori e prorogato nel tempo, che dispone la sospensione del rimborso delle rate di mutuo per almeno 12 mesi a specifiche condizioni.

- Il Fondo per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa. Il D.L. 112/2008, a partire dal 1° settembre 2008, ha istituito un Fondo per l'accesso al credito dedicato all'acquisto della prima casa<sup>39</sup> da parte delle giovani coppie o dei nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, con priorità per quelli i cui componenti non risultano occupati con rapporto di lavoro a tempo indeterminato. L'art. 6, comma 3 del D.L. 102/2013 ha esteso, a decorrere dall'anno 2014, la platea dei beneficiari del suddetto Fondo per l'accesso al credito per l'acquisto della prima casa ai giovani di età inferiore ai 35 anni titolari di un rapporto di lavoro atipico e ha incrementato la dotazione del Fondo di 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014 e 2015. Il comma 48 della legge di stabilità 2014 (L. 147/2013<sup>40</sup>), prevede inoltre la sostituzione del Fondo in questione con un nuovo Fondo di garanzia per la prima casa, per la concessione di garanzie, a prima richiesta, su mutui ipotecari o su portafogli di mutui ipotecari. A tale nuovo fondo, istituito sono attribuite risorse pari complessivamente a 600 milioni di euro nel triennio 2014-2016 (200 milioni annui).
  
- Il Fondo nazionale di sostegno per l'accesso alle abitazioni in locazione. Il D.L. 102/2013<sup>41</sup> ha previsto il rifinanziamento di tale fondo per 50 milioni di euro per ciascuno degli anni 2014 e 2015. Le risorse sono destinate alla concessione di contributi integrativi a favore dei conduttori appartenenti alle fasce di reddito più basse per il pagamento dei canoni di locazione.

---

<sup>39</sup> [http://www.dt.tesoro.it/it/news/fondo\\_garanzia.html](http://www.dt.tesoro.it/it/news/fondo_garanzia.html)

<sup>40</sup> <http://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:2013-12-27;147!vig=>

<sup>41</sup> <http://www.gazzettaufficiale.it/eli/id/2013/08/31/13G00145/sg>

## **Il Programma di Attività 2014 dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Latina**

Come ulteriore fonte a livello territoriale, per quanto non di rango legislativo o normativo, è utile inoltre riportare il Programma di Attività 2014 dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Latina, redatta conformemente al disposto dell'art. 13 comma 1 Legge Regionale 30/2002<sup>42</sup>.

Il documento delinea le priorità strategiche dell'attività aziendale, fatta salva la gestione tecnico-amministrativa corrente, divise per ambiti e attività.

Il primo capitolo riguarda l'attività edilizia, e in particolare l'apertura cantieri di nuove costruzioni. Le attività contrassegnate con l'asterisco sono subordinate all'effettiva disponibilità delle risorse economiche relative a stanziamenti regionali:

- \* Intervento costruttivo di n. 87 alloggi, di cui n. 47 di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e n. 40 di edilizia a canone sostenibile, da realizzarsi nel Comune di Aprilia, località "via Guardapasso / via Londra", da finanziarsi per € 4.800.000,00 con i fondi di cui alla D.G.R.L. 833/2007, per € 3.000.000,00 con i fondi di cui alla L. 560/93, nonché per € 3.500.000 con fondi ATER: stipula del contratto di appalto; consegna dei lavori; esecuzione del 20% dell'appalto.
  
- \* Programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile, D.G.R. 595/2010: Intervento di recupero e di riqualificazione di un edificio residenziale a Sonnino, Via S. Gaspare, per la realizzazione di n. 11 alloggi – finanziati da Ministero Infrastrutture per € 1.194.023,08; da Regione Lazio per € 358.206,92 e da ATER per € 277.270,00; approvazione progetto esecutivo; indizione gara d'appalto; consegna lavori entro il 12/07/2013.
  
- \* Lavori di costruzione di n. 15 alloggi di edilizia residenziale pubblica nel Comune di Cori – località Insito – per l'importo complessivo di € 1.900.000,00, di cui € 1.500.000,00 da finanziarsi con i fondi di cui alla D.G.R.L. n. 833/2007 ed € 400.000,00 con i fondi di cui alla L. 560/1993: indizione gara d'appalto\*.
  
- \* Intervento costruttivo di n. 24 alloggi di edilizia residenziale pubblica nel Comune di Pontinia – P.di Z. 167 – per l'importo complessivo di € 2.900.000,00, da finanziarsi con i fondi di cui alla D.G.R.L. n. 833/2007 per € 2.200.000,00 e con fondi di cui alla L. 560/1993 per € 700.000,00: indizione gara d'appalto\*.

---

<sup>42</sup> Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Latina, Programma di Attività, anno 2014

- \* Intervento costruttivo di n. 15 alloggi di edilizia residenziale pubblica nel Comune di Itri, P.d.Z. 167, per l'importo complessivo di € 2.200.000,00, di cui € 1.500.000,00 da finanziarsi con i fondi di cui alla D.G.R.L. n. 833/2007 ed € 700.000,00 con i fondi di cui alla L. 560/1993: indizione gara d'appalto\*.
- \* Intervento costruttivo riguardante la realizzazione di n. 24 alloggi, per categorie speciali, nel Comune di Latina, località "Porta Nord", per complessivi € 2.686.000,00, di cui € 1.085.068,00 da finanziarsi con i fondi di cui alle leggi 17/12/1992, n.179 e 4/12/1993 n.493, € 1.600.932,00 con i fondi di cui alla L. 560/1993: redazione progetto esecutivo; indizione gara d'appalto.
- \* Intervento costruttivo riguardante la realizzazione di n. 36 alloggi, a canone sostenibile, nel Comune di Latina, località "Porta Nord", per complessivi € 5.943.000,00, da finanziarsi con i fondi ex lege 560/93 per € 4.837.336,17 e per € 1.105.663,83 con i fondi di cui al D.M. n. 2523 del 27/12/2001: redazione progetto esecutivo; indizione gara d'appalto<sup>43</sup>.

Per quanto riguarda l'area dei progetti di finanza, L'Azienda pianifica di attivare il protocollo d'intesa formalizzato con il Comune di Terracina, finalizzato alla riqualificazione urbana dell'area sita in Via Leopardi mediante procedura di progetto di finanza. Nel capitolo alloggi di recupero, invece, al fine di incrementare l'offerta abitativa con costi ridotti e tempi celeri si procederà nella verificare di trasformazione dei piani pilotis in abitazioni di edilizia residenziale pubblica (Erp).

Ulteriore capitolo riguarda le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria.

- Pronto Intervento: l'attività del pronto intervento edilizio si esplicherà mediante l'utilizzo del call-center da parte dei tecnici dell'ATER, che sono in grado di rispondere, e anche di intervenire, non solo durante l'orario di ufficio, ma anche fuori orario e pure di sabato e di domenica. I conseguenti ordinativi di lavoro verranno consegnati alle imprese aggiudicatrici degli appalti di pronto intervento manutentivo, uno per ciascuno delle sei zone in cui è stato suddiviso il patrimonio edilizio dell'Azienda.
- Lavori programmabili: poiché le minori risorse di bilancio per la manutenzione immobili non consentono di assicurare l'esecuzione di alcune tipologie di lavoro, peraltro necessarie, quali il recupero degli alloggi di risulta e l'eliminazione delle

---

<sup>43</sup> Ibidem

barriere architettoniche, si provvederà a predisporre appositi programmi da finanziarsi con fondi regionali o, comunque, con fondi extra bilancio.

- Manutenzione Straordinaria: altrettanto importante è la ricerca di specifici finanziamenti regionali per gli interventi di manutenzione straordinaria prioritariamente diretti alla salvaguardia della pubblica incolumità e dell'igiene pubblica, all'eliminazione delle barriere architettoniche ed agli alloggi di risulta; al riguardo, si ritengono prioritari i lavori di manutenzione da eseguire nei seguenti edifici:

Comune	Lotto	Via	scala	N. alloggi	Importo finanziamento	Locazione	Riscattati	Note
APRILIA	13	A. Moro	ABCD	24	400.000,00	21	3	facciate
APRILIA	10	A. Moro	AB	12	200.000,00	11	1	facciate
CASTELFORT E	1	Capanna	ABCD	24	700.000,00	24	0	facciate e copertura
CASTELFORT E	2	Suio – Via Forcella	ABCD	24	1.000.000,00	24	0	facciate, copertura impianti
FONDI	14	Lazio	A-Q	92	1.500.000,00	92	0	facciate
FONDI	15	Lazio	ABCDE	48	600.000,00	48	0	faccia
FORMIA	8	Scacciagall.	A-M	116	2.000.000,00	78	38	cappotto e copertura
GAETA	8	Monte Cervino	ABCD	37	300.000,00	32	5	fognature e copertura
LATINA	3 A	Piazza Mentana	ABCD	24	1.000.000,00	15	9	Facciate, copertura, consolid. statico
LATINA	5 A	Papiniano	ABCD	32	500.000,00	27	5	cornicioni e coperture
LATINA	48	Largo Montezzi	A	30	250.000,00	30	0	Intonaci e coperture
MINTURNO	8 A	S. Maria Infante- Piazza Pimpinella	AB	20	500.000,00	17	3	vespaio eternit
MINTURNO	5	Tame	AB	12	600.000,00	12	0	facciate coperture fognatura
ROCCAGORG A	1	Piazza Martini	ABC	24	400.000,00	20	4	facciate
TERRACINA	16	Caposele	A-Z	92	500.000,00	86	6	coperture fognature, impianti
TERRACINA	20	Bologna	A/G	78	300.000,00	65	13	Rimozione coperture eternit
Comuni vari				100	1.000.000,00			ALLOGGI DI RISULTA
Comuni vari				100	1.000.000,00			ELIMINAZ. BARRIERE ARCHITETT.
<b>TOTALI</b>				<b>889</b>	<b>€ 12.750.000,00</b>			

- Certificati prevenzione incendi: ad avvenuta ricognizione degli immobili soggetti a certificazione antincendio, si procederà al relativo adeguamento, con opere finanziate da Cassa DD.PP. finalizzate all'ottenimento del rinnovo dei Certificati

di Prevenzione Incendi in scadenza o che, comunque, hanno necessità di un adeguamento per intervenute modifiche di legge.

- Impianti: adeguamento delle centrali termiche alle nuove normative di sicurezza e predisposizione di studi di fattibilità di sostituzione di impianti obsoleti. L'Azienda ha presentato n°3 candidature alla "Call for proposal Energia Sostenibile" riguardanti, tra l'altro, altrettanti interventi sugli impianti termici centralizzati a servizio degli immobili siti in Comune di Fondi e denominati: "Lotto 14° scale da A a I", "Lotto 15° scale da A a E" e "Lotto 15° scale da F a H" per un totale di circa €2.000.000,00, a valere su fondi europei e da rendicontare entro il 31/12/2014.

Il capitolo seguente riguarda la gestione dell'utenza, e in particolare:

- Morosità: si continuerà a praticare una gestione della morosità relativa a canoni e servizi che privilegi il recupero in via stragiudiziale, attraverso i seguenti passaggi: ricognizione del credito; recupero "in bonis"; gestione differenziata per le posizioni riconducibili ad assegnatari con gravi problemi socio-economici; avvio degli atti legali per le posizioni non gestibili stragiudizialmente. Tali processi dovranno coinvolgere trasversalmente tutti i settori aziendali interessati (Servizio Utenza e Servizio Legale) Al fine di dare ulteriore impulso all'attività, verrà istituito un ufficio dedicato nell'ambito del Servizio Utenti.
- Indagine anagrafico reddituale: ad avvenuta indagine anagrafico reddituale (anno 2013) si procederà ad effettuare le verifiche reddituali e catastali tramite l'accesso alle banche dati tributarie di tutti gli assegnatari.

Infine, il Programma sottolinea le problematiche riguardanti la posizione economico-finanziaria dell'azienda, indicando che, stante le condizioni di criticità finanziaria dovute alle anticipazioni erogate a fronte di lavori finanziati dalla Regione Lazio, tramite proventi derivanti dalle cessioni, non sarà possibile disporre di ulteriore finanza per nuovi impieghi.

L'Azienda provvederà pertanto a monitorare puntualmente la dinamica dei flussi nell'obiettivo di riportare le casse in equilibrio finanziario [...] L'Azienda intende valutare ogni azione possibile finalizzata ad accertare la possibile esenzione degli immobili a canone sociale dal pagamento dell'imposta, accertata l'insostenibilità economico finanziaria di tale onere, pena la paralisi dell'attività operativa dell'ente.

L'Azienda valuterà inoltre la possibilità di applicare l'I.V.A. ai canoni di locazione, alla luce dei recenti orientamenti dell'amministrazione fiscale al fine di aggirare la penalizzazione fiscale rinveniente dall'indetraibilità pro-rata dell'I.V.A. assolta sugli acquisti, con conseguente consistente beneficio in termini di credito d'imposta.

Infine, l'Azienda specifica che sottoporrà all'autorizzazione degli organi regionali un nuovo piano di cessioni e la rimodulazione di quello preesistente<sup>44</sup>.

---

<sup>44</sup> ibidem

## CAPITOLO 3 - L'EMERGENZA ABITATIVA NEL LAZIO E IN PROVINCIA DI LATINA

### 1. I dati generali dell'emergenza abitativa nel Lazio e in provincia di Latina

Passiamo ora ad analizzare le specificità dell'emergenza abitativa nel territorio regionale e provinciale di Latina. Innanzi tutto, per comprendere appieno l'entità del fenomeno, è utile analizzare i recenti dati forniti dal censimento 2011 sull'offerta abitativa e i suoi cambiamenti demografici nel territorio.

Proprio partendo da questo indicatore, nel territorio provinciale di Latina si nota un incremento di popolazione considerevole, pari a quasi l'11% negli ultimi dieci anni.

Provincia	Censimento		Var %
	21/10/2001	9/10/2011	
Provincia di Latina	491.230	544.732	+10,9%
Provincia di Viterbo	288.783	312.864	+8,3%
Provincia di Roma	3.700.424	3.997.465	+8,0%
Provincia di Rieti	147.410	155.164	+5,3%
Provincia di Frosinone	484.566	492.661	+1,7%
<b>Totale</b>	<b>5.112.413</b>	<b>5.502.886</b>	<b>+7,6%</b>

A fronte di un incremento demografico medio regionale del 7,6%, la Provincia di Latina fa registrare un dato significativamente più elevato, segno di come sia stata oggetto di una forte migrazione.

Nello specifico, andando ad analizzare l'aumento demografico nei singoli comuni, si nota come la crescita sia distribuita in maniera più o meno omogenea sul territorio da Nord a Sud, con concentrazioni sulle località più popolate, e in particolare Terracina (+20,7%), Fondi (+19,8%), Aprilia (+19,5%), Sabaudia (+15,9%), Minturno (+9,3) e il capoluogo, Latina (+9,3%, ovvero 10mila abitanti in più). Tra i comuni sopra i 15mila abitanti, soltanto Formia e Gaeta fanno registrare incrementi piuttosto bassi.

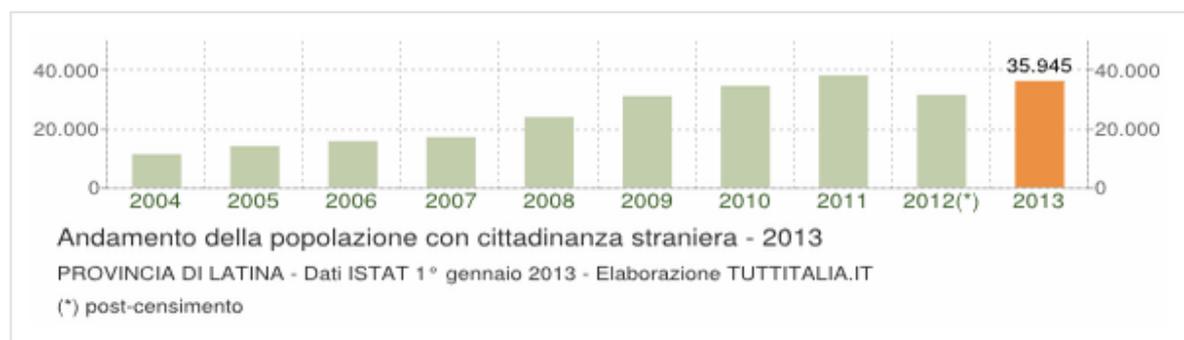
Comune	Censimento		Var %
	2001	2011	
Sermoneta	6.620	9.129	+37,9%
Terracina	36.633	44.233	+20,7%
Fondi	31.023	37.180	+19,8%
Itri	8.749	10.460	+19,6%
Aprilia	56.028	66.979	+19,5%
Sabaudia	16.229	18.812	+15,9%
Sezze	21.935	24.114	+9,9%
Minturno	17.814	19.472	+9,3%
Latina	107.898	117.892	+9,3%
Ventotene	633	691	+9,2%
Cisterna di Latina	32.584	35.551	+9,1%
San Felice Circeo	8.036	8.709	+8,4%
Sperlonga	3.102	3.334	+7,5%
Spigno Saturnia	2.719	2.903	+6,8%
Norma	3.792	4.035	+6,4%

Comune	Censimento		Var %
	2001	2011	
Pontinia	13.027	13.812	+6,0%
Priverno	13.133	13.891	+5,8%
Santi Cosma e Damiano	6.532	6.882	+5,4%
Cori	10.529	11.025	+4,7%
Ponza	3.110	3.255	+4,7%
Formia	34.931	36.331	+4,0%
Roccagorga	4.386	4.552	+3,8%
Sonnino	7.043	7.279	+3,4%
Monte San Biagio	5.996	6.144	+2,5%
Maenza	3.017	3.078	+2,0%
Lenola	4.131	4.155	+0,6%
Rocca Massima	1.104	1.094	-0,9%
Prossedi	1.248	1.233	-1,2%
Gaeta	21.179	20.762	-2,0%
Bassiano	1.617	1.580	-2,3%

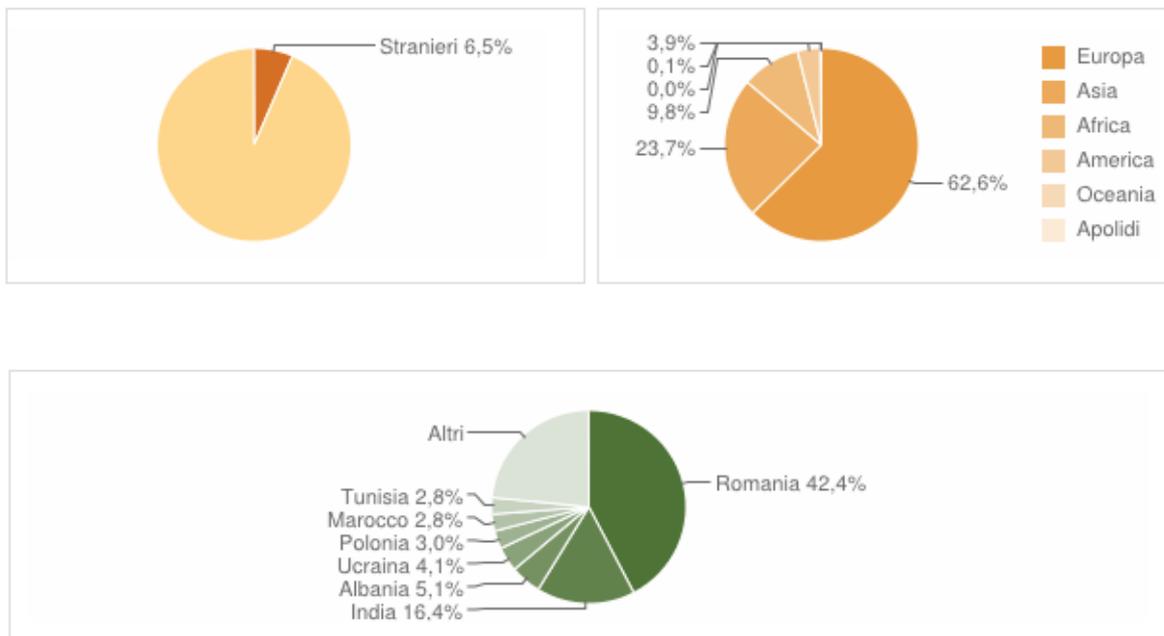
Ma quali sono state le cause di questo incremento? Sicuramente, un fattore chiave è stato quello dell'immigrazione dall'estero, elemento che è sempre fondamentale in qualsiasi analisi del disagio abitativo.

Un rapido aumento della popolazione immigrata, infatti, ha dirette conseguenze sull'offerta di edifici dedicati all'emergenza abitativa e causa sovente un aumento della concorrenza per i posti disponibili.

I dati dell'Istat aggiornati al 2013 (data post censimento) indicano un trend piuttosto chiaro in questo senso, con un deciso e costante aumento della popolazione immigrata negli ultimi 10 anni, con soltanto un lieve calo nel 2012 dovuto con ogni probabilità al consolidamento sul territorio della crisi economica che ha colpito tutto il Paese.



Gli stranieri residenti in provincia di Latina al 1° gennaio 2013 sono 35.945, e rappresentano ormai il 6,5% della popolazione residente. Come mostrato dal grafico seguente, la grande maggioranza provengono dall'Europa (62,6%) e una minoranza significativa dall'Asia (23,7%). Nello specifico, oltre il 42% degli immigrati proviene da un solo Paese, la Romania, mentre il 16,4% proviene dall'India.

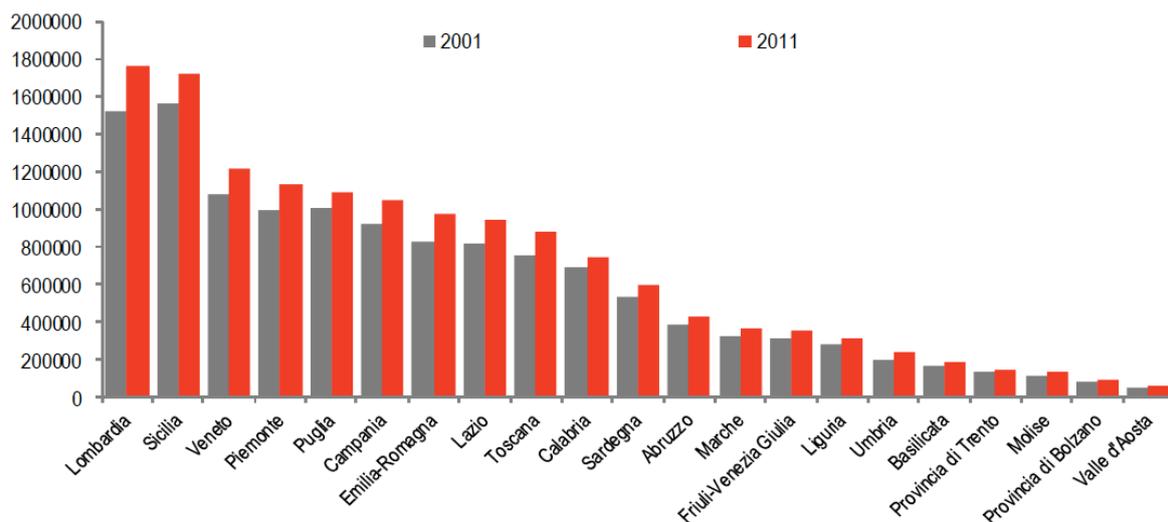


Quest'ultimo è un dato interessante in ottica emergenza abitativa: le risposte da parte delle amministrazioni locali devono tener conto della relativa omogeneità della comunità immigrata, aspettandosi di dover comunicare prevalentemente con rappresentanti delle due comunità più folte.

Ai fini della presente indagine, la comparazione tra l'incremento demografico e i dati relativi al censimento degli edifici aiuta a effettuare un primo collegamento tra due fattori chiave dell'emergenza abitativa: il numero e la tipologia di case disponibili e, appunto, l'aumento della popolazione.

Le informazioni rese disponibili dal censimento riguardano la consistenza numerica degli edifici, il tipo di edificio (edificio o complesso di edificio), l'eventuale utilizzazione (utilizzato o non utilizzato) e la tipologia d'uso.

Sul territorio nazionale, gli edifici e i complessi censiti nel 2011 ammontano a 14.515.795, il 13,1% in più rispetto al 2001<sup>45</sup>. Rispetto al censimento 2001 è diminuita, dal 5,7 al 5,2%, la quota dello stock immobiliare non utilizzato perché cadente, in rovina o in costruzione. Nel caso degli edifici, quest'ultima scende dal 5,6% del 2001 al 5,1% del 2011, per i complessi di edifici dal 13,8% al 13,5%.



\*Grafico: numero di edifici per Regione, Censimento 2011

Sempre a livello nazionale, risulta essere di tipo residenziale l'84,3% degli edifici censiti, in crescita dell'8,6% nel decennio. Ammontano invece a 31.208.161 le abitazioni censite nel 2011. Il 77,3% risulta occupato da almeno una persona residente, il restante 22,7% è costituito da abitazioni vuote o occupate solo da persone non residenti<sup>46</sup>.

<sup>45</sup> Edifici e abitazioni, censimento popolazione Istat 2011

<sup>46</sup> Ibidem

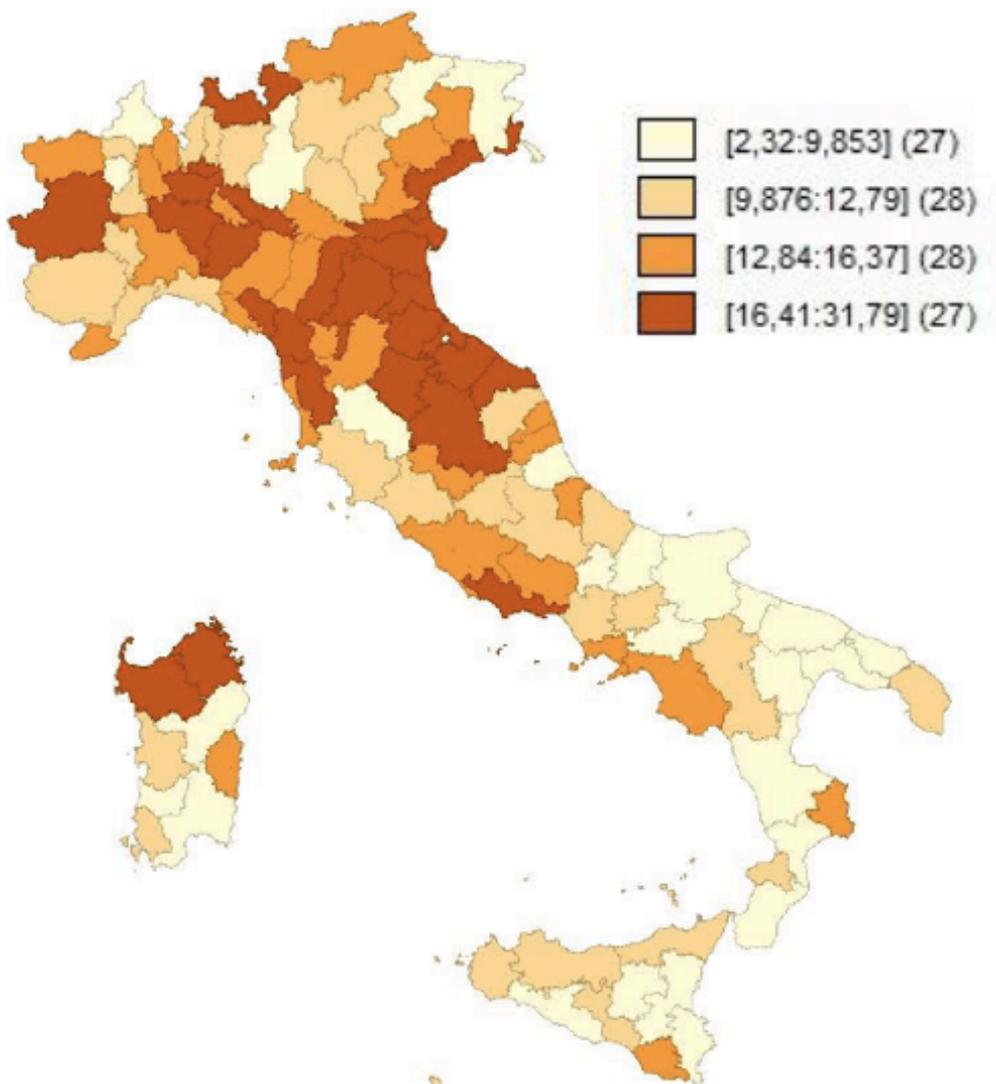
REGIONI E RIPARTIZIONI GEOGRAFICHE	Edifici				totale
	con 1 interno	con 2 interni	da 3 a 10 interni	con più di 10 interni	
Piemonte	534.811	208.444	159.707	41.728	944.690
Valle d'Aosta	17.330	11.678	12.770	1.442	43.220
Lombardia	626.140	383.830	392.512	86.158	1.488.640
Veneto	556.210	269.121	205.250	26.695	1.057.276
Friuli-Venezia Giulia	192.520	60.188	43.396	10.259	306.363
Liguria	111.516	60.699	66.676	24.577	263.468
Emilia-Romagna	356.991	212.063	212.638	36.117	817.809
Toscana	346.749	177.993	182.407	26.350	733.499
Umbria	99.065	54.353	41.725	4.796	199.939
Marche	136.753	84.666	80.433	9.772	311.624
Lazio	357.001	185.385	206.214	52.610	801.210
Abruzzo	193.304	78.504	67.690	8.995	348.493
Molise	70.795	19.506	14.930	2.083	107.314
Campania	410.847	219.971	225.815	35.675	892.308
Puglia	578.782	189.724	150.952	27.840	947.298
Basilicata	88.611	36.395	31.780	3.249	160.035
Calabria	339.634	133.249	125.103	11.861	609.847
Sicilia	850.251	303.260	248.265	29.643	1.431.419
Sardegna	342.673	95.219	65.697	8.721	512.310
Provincia di Bolzano	51.258	12.774	18.790	2.822	85.644
Provincia di Trento	47.725	34.736	38.934	3.897	125.292
Nord-ovest	1.289.797	664.651	631.665	153.905	2.740.018
Nord-est	1.204.704	588.882	519.008	79.790	2.392.384
Centro	939.568	502.397	510.779	93.528	2.046.272
Sud	1.681.973	677.349	616.270	89.703	3.065.295
Isole	1.192.924	398.479	313.962	38.364	1.943.729
<b>Italia</b>	<b>6.308.966</b>	<b>2.831.758</b>	<b>2.591.684</b>	<b>455.290</b>	<b>12.187.698</b>

\*Tabella: edifici residenziali per numero d'interni, per regione e ripartizione geografica. Censimento 2011 (*valori assoluti*)

Circa il 70,6% degli immobili edificati del Lazio è costituito da abitazioni la cui ripartizione sul territorio privilegia essenzialmente la provincia di Roma in cui si concentrano il 70,7% del patrimonio regionale di alloggi; Latina, assorbe il 10,0%, Frosinone si colloca all'8,9%, Viterbo al 6,3% e Rieti al 4%<sup>47</sup>.

La mappa seguente mostra la variazione degli edifici rispetto al censimento del 2001, per Provincia.

<sup>47</sup> Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Latina, Programma di Attività, anno 2014

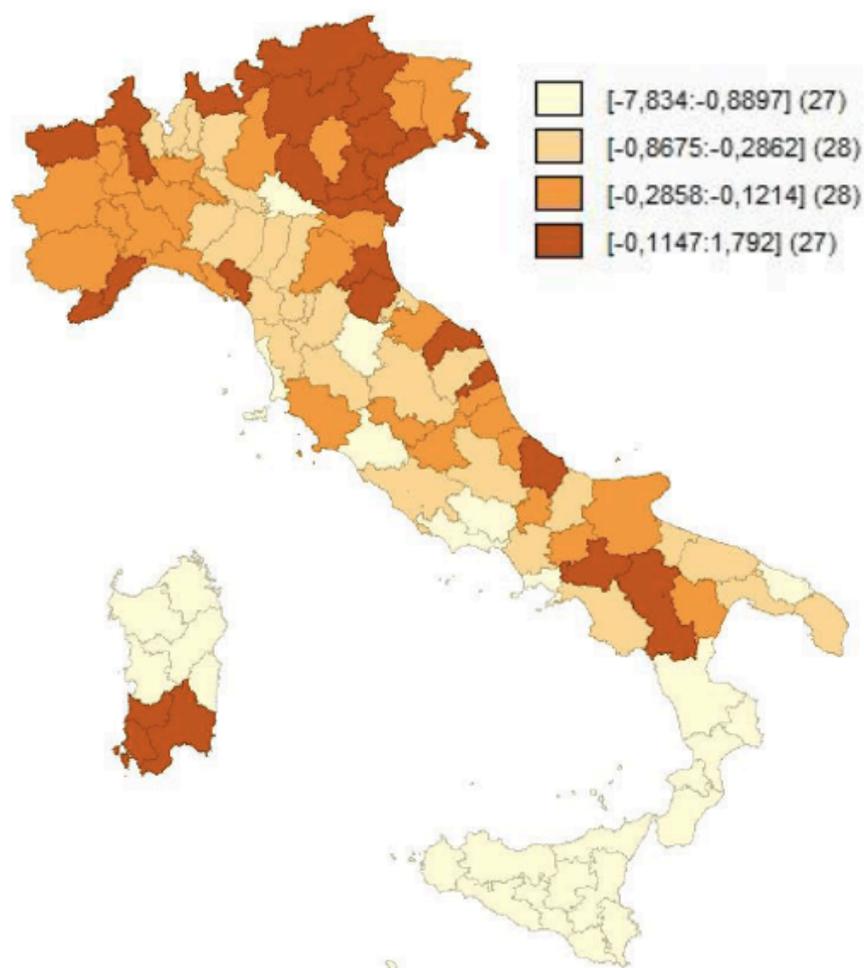


\*Variazione del numero di edifici rispetto al censimento 2001, per provincia (*variazione percentuale*)

Si nota subito come le zone maggiormente caratterizzate da un aumento del numero di edifici si trovano principalmente nel centro-nord e in alcune zone della Sardegna. La Provincia di Latina è l'unico territorio del centro-sud nel quale si è verificato un incremento degli immobili superiore al 16%.

Il dato regionale riguardante le abitazioni occupate certifica che il Lazio è una delle Regioni in cui la percentuale di edifici occupati è più alta (82,2%), preceduta solo da Lombardia (84,5%) e Campania (quasi l'83%). Sempre nel Lazio, sono quasi 500mila le abitazioni non occupate.

Un altro dato che può essere utilizzato per avere un'idea della qualità dell'offerta abitativa è la variazione delle abitazioni occupate servite da acqua potabile. La mappa seguente mostra un dato significativo che riguarda la Provincia di Latina, con un calo tra i più alti di tutto il territorio nazionale.



\* Abitazioni occupate da persone residenti per disponibilità di acqua potabile, per provincia (variazione in punti percentuali rispetto al censimento 2001)

Infine, uno dei parametri per valutare l'entità del disagio abitativo che può essere preso in considerazione è il numero degli sfratti. In particolare, la tabella successiva mostra il rapporto tra provvedimenti di sfratto emessi e il numero di residenti in ogni provincia del Lazio.

Province	Numero famiglie (Istat Anno 2011 )	Sfratti emessi	Rapporto uno sfratto/n.famiglie
Frosinone	198.693	134	1.483
Latina	228.939	498	460
Rieti	70.990	162	438
<b>Roma</b>	<b>1.737.994</b>	<b>7.743</b>	<b>224</b>
Viterbo	143.176	342	419
<b>Lazio</b>	<b>2.379.792</b>	<b>8.879</b>	<b>268</b>

\* Tabella: Rapporto tra provvedimenti di sfratto emessi e il numero di residenti in ogni provincia del Lazio, 2011

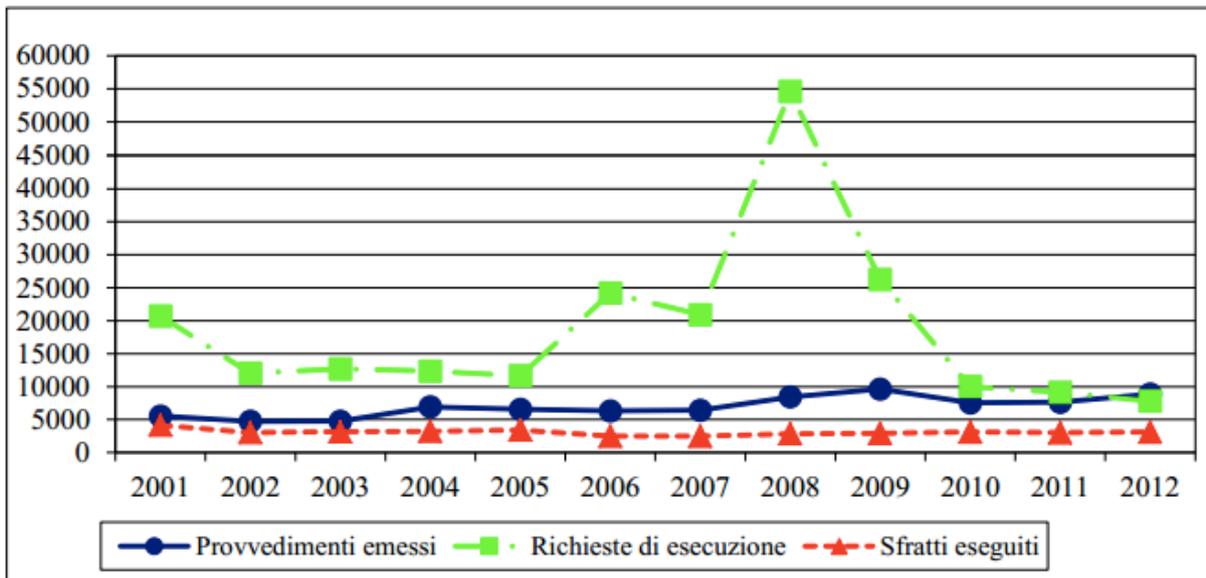
Il dato in rosso (Roma) indica che la Provincia in questione presenta un rapporto sfratto/famiglie al disotto o uguale alla media nazionale. La tabella evidenzia dunque come questo dato sia maggiore al resto d'Italia in tutte le Provincie del Lazio tranne uno. In particolare, la Provincia di Latina è seconda soltanto a Frosinone in questa graduatoria, con quasi 500 provvedimenti di sfratto emessi a fronti di poco meno di 229mila famiglie<sup>48</sup>.

L'andamento delle procedure di sfratto negli ultimi anni è evidenziato nei grafici successivi: il picco delle richieste di esecuzione si ha nel 2008, anno in cui comincia la crisi, mentre il dato che riguarda gli sfratti eseguiti resta relativamente costante.

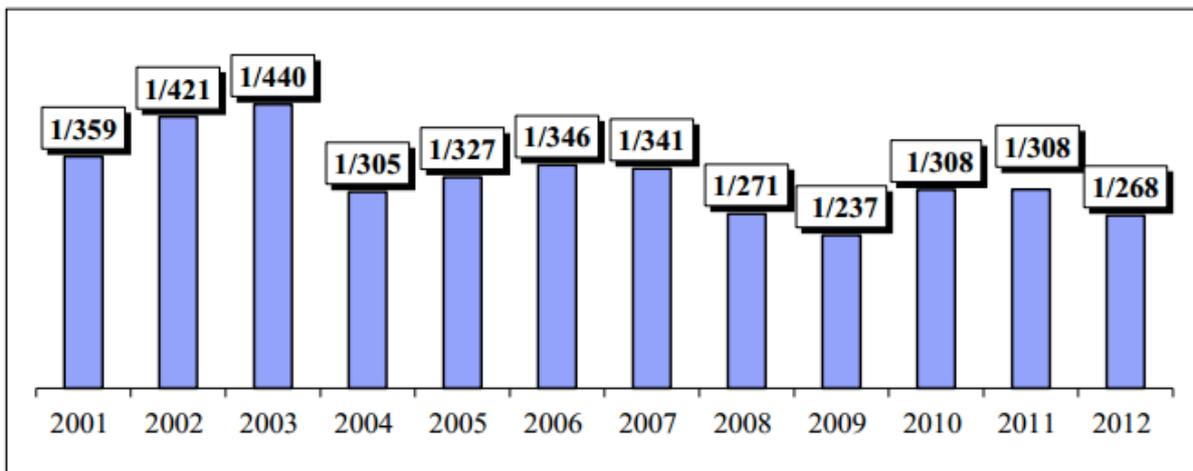
Anni	Provvedimenti di sfratto emessi				Richieste di esecuzione	Sfratti eseguiti
	Necessità locatore	Finita locazione	Morosità / Altra causa	Totale		
2001	69	1.753	3.722	5.544	20.702	4.148
2002	158	1.798	2.771	4.727	12.041	3.042
2003	53	1.932	2.766	4.751	12.701	3.152
2004	80	2.572	4.283	6.935	12.339	3.237
2005	73	2.485	3.994	6.552	11.653	3.418
2006	70	2.276	3.980	6.326	24.191	2.482
2007	56	2.205	4.161	6.422	20.912	2.466
2008 (a)	77	2.795	5.562	8.434	54.573	2.845
2009	169	2.434	7.019	9.622	26.222	2.910
2010 (a)	146	1.591	5.796	7.533	10.002	3.098
2011	285	1.388	5.952	7.625	9.147	3.008
2012	534	1.336	7.009	8.879	7.791	3.100

\*Provvedimenti di sfratto emessi nel Lazio. (a) = Dati incompleti

<sup>48</sup> [http://www.camera.it/temiap/temi17/MI\\_sfratti2012.pdf](http://www.camera.it/temiap/temi17/MI_sfratti2012.pdf)



\*Andamento delle procedure di sfratto, Regione Lazio



\*Rapporto tra i provvedimenti di sfratto e il numero delle famiglie residenti, Regione Lazio

## 2. Le specificità del disagio in Provincia di Latina

Sulla situazione dell'emergenza abitativa, a Latina come nel resto d'Italia, hanno un'influenza diretta dunque fattori come la composizione e la distribuzione della popolazione, l'andamento del mercato immobiliare e la disponibilità di abitazioni. Angela Visca, Vice Presidente Ance Latina con grande esperienza nel campo, spiega molto bene questa interconnessione di fattori analizzando come la crisi abbia avuto un impatto determinante sul disagio abitativo.

Negli anni della crisi, infatti, “è cambiato il mercato immobiliare, per cui oggi si tende più ad affittare che non ad acquisire degli immobili di proprietà, vista anche la tassazione e tutto ciò che impone il mantenimento.

Si sta andando un po' verso quello che era il mercato tipico degli Stati Uniti: l'affitto e il cambio della proprietà stanno venendo meno, se non a livello di grandi proprietà industriali.

C'è già quindi una modifica del mercato che ha portato anche a una modifica del core business degli operatori”.

Questa tendenza indica chiaramente come la minore disponibilità economica e le difficoltà di accesso al credito, tipiche in un periodo prolungato di crisi, abbiano avuto un forte impatto sulle abitudini dei cittadini nei confronti della casa, sul mercato immobiliare e sul comportamento degli stessi operatori.

Molti di questi ultimi, infatti, “si stanno tarando su altre attività e altri luoghi. Intanto c'è il fenomeno dell'internazionalizzazione di molte imprese che stanno lavorando nei paesi emergenti: questo è un dato chiaro della provincia e anche della Regione”.

“Seconda cosa, si sta puntando sul recupero. È chiaro che noi abbiamo un patrimonio abitativo comunque molto superiore alle reali esigenze, a fronte di un territorio che non riesce a sostenere nuove costruzioni - anche tenendo in considerazione le criticità rispetto al dissesto idrogeologico e tutto il resto.

Per cui, l'idea che si sta portando avanti è proprio quello del riuso, recupero e riconversione di manufatti esistenti, siano essi di patrimonio pubblico e privato, con interventi di efficientamento, sulla sostenibilità e dell'uso per altri scopi. Da questo punto di vista, questa è la percezione che ho.

La tendenza, dunque, è quella di un riutilizzo del patrimonio esistente. Angela Visca, sulla base della sua esperienza nel campo dell'edilizia pubblica agevolata, sostiene che questi cambiamenti possano avere un risvolto positivo: “mi auguro che questa tendenza prosegua, quella del dire basta al costruito che non ha valore o non è necessario.

Le nuove costruzioni dovrebbe inoltre seguire dei parametri di altra natura ed essere orientate a una sostenibilità sia urbanistica che edilizia, per cui forse dalla crisi può nascere qualcosa di migliore”.

In effetti, in un territorio dove la quantità di abitazioni presenti è in proporzione relativamente elevata, la strada della messa in sicurezza, della manutenzione e del riuso di abitazioni già esistenti sembra mostrare numerosi vantaggi.

Come già detto, l'altro fattore chiave per capire l'andamento della questione abitativa, oltre all'andamento del mercato immobiliare e il censimento degli edifici disponibili, è il livello di reddito delle famiglie. Anche in questo caso, la Provincia di

Latina sembra essere colpita da un fattore diffuso in tutta la Penisola: la difficoltà di accesso al credito.

La dottoressa Visca dà una fotografia chiara del fenomeno: “Personalmente mi è capitato di aver realizzato degli edifici residenziali e magari a noi la banca garantiva l'affidamento, quindi il mutuo.

Nel momento però in cui facevamo frazionamento ed accollo, ci dicevano ‘no’, non è possibile perché la persona non ha i requisiti. Anche per questo ci siamo inventati la formula dell'affitto a lungo termine: per quattro anni affittiamo e si ottiene il riscatto al quarto anno, quindi quella quota d'affitto va sostanzialmente a pagare le rate del mutuo, e l'impresa si garantisce almeno la copertura del mutuo.

C'è una reale difficoltà di accesso ai finanziamenti, e questo è un elemento che porta ad una mancata acquisizione della proprietà e quindi il ricorso all'affitto. C'è una tematica sociologica e una prettamente economica”.

È proprio la difficoltà dell'ottenere prestiti che ha portato alla variazione del mercato descritta in precedenza e confermata dagli indicatori, con un aumento dell'affitto e un calo delle compravendite. “Il mercato della compravendita è ancora fermo.

Ci si muove soltanto per prezzi estremamente vantaggiosi. Vista la situazione alcuni si disfano della proprietà a prezzi molto interessanti per chi acquista. Quindi gli unici movimenti che si sentono sono gli affari: capita l'occasione, l'acquirente si fa due conti, pensa di mettere l'immobile in affitto e poi ci paga il mutuo. Lo mette a reddito.

In poche parole, sta scendendo il valore dell'immobile ma aumenta la redditività. Questo è il quadro”. Un'istantanea chiara che conferma come la crisi continui a colpire duramente il territorio, senza che per il momento ci siano incoraggianti segnali di ripresa. In questo scenario, l'emergenza abitativa aumenta e soprattutto colpisce fasce di popolazione relativamente al sicuro negli anni pre-crisi.

Ma quale impatto può avere un rilancio dell'edilizia pubblica in condizioni come quelle descritte? “La mia è un'impresa di seconda generazione che ha lavorato tantissimo con l'edilizia convenzionate - spiega la dottoressa Visca - Credo che l'edilizia convenzionata sia l'unica cosa che va realizzata: fatta magari con altri criteri, anche tentando il recupero di quello che esiste e trasformandolo.

C'è un nuovo bisogno anche da parte di nuove categorie sociali come ad esempio i giovani che non hanno un accesso al credito facilitato, perché magari non hanno un'occupazione che lo consente, oppure gli anziani, o la nuova categoria dei padri separati. Questo credo sia il settore che va stimolato ed aiutato, non l'edilizia privata dato che c'è ne è pure troppa, se non per le opere veramente interessanti e necessarie”.

“Lo sforzo sull’edilizia residenziale pubblica, convenzionata e agevolata va sicuramente sostenuto. Ripeto, con altre modalità rispetto al passato, con il recupero, ma io orienterei la nuova edilizia su questo canale. C’è assolutamente bisogno. Noi che abbiamo sempre costruito in questo campo riceviamo telefonate con richieste di questo tipo, perché in quel modo tante giovani coppie e persone che non potevano permetterselo hanno avuto accesso ad abitazioni di proprietà. Molte richieste riguardano anche agevolazioni maggiori, sia per l’impresa che realizza che per chi acquista. Per dire, in Alto Adige addirittura la stessa regione, con accordi con le banche fa l’istruttoria per il mutuo e garantisce in automatico il mutuo agli acquirenti una volta verificati i requisiti”.

Ma come si è diffusa nel territorio della Provincia di Latina l'emergenza abitativa negli anni della crisi? Lo vedremo utilizzando i dati dell’Ater Latina, esposti in seguito. Il parere della dottoressa Visca è che “l'emergenza abitativa riguarda molto il capoluogo. Nei paesi magari c’è un patrimonio abitativo, concentrato nei centri storici abbandonati, dove le categorie come gli immigrati e i meno abbienti in generale riescono ad avere prezzi più accettabili. È comunque una criticità diffusa, diversa da centro a centro ma generalizzata”.

Ma quali sono le nuove categorie sociali colpite dal disagio abitativo? È interessante a questo proposito riportare le parole di Ilarina Pacilli del Centro di Ascolto Caritas di Latina, a contatto ogni giorno con questo tipo di situazioni. “Negli ultimi anni c’è stato un aumento di persone appartenenti anche al ceto medio che si rivolgono a noi. Nell’ultimo periodo si rivolgono a noi tantissimi italiani: c’è sempre una percentuale maggiore di persone straniere, ma recentemente sono cresciuti gli italiani. Vengono da noi soprattutto nuclei familiari, persone che hanno perso il lavoro, anche qualche famiglia monogenitoriale o persone singole che non hanno nessuna entrata, con tutte le conseguenze che ne derivano: dalle necessità di pagare l'alloggio sino a dover sopperire ai bisogni e ai beni di prima necessità come il cibo e i vestiti. Diamo il nostro aiuto con il servizio di distribuzione viveri, un servizio che come Caritas diocesana affidiamo direttamente alle parrocchie. Ci chiedono inoltre di essere aiutati nella ricerca del lavoro: noi non abbiamo uno sportello del lavoro, però molte famiglie ci chiamano soprattutto per lavori femminili (es. ricerca di badante) e noi non facciamo altro che mettere in contatto la domanda e l’offerta di lavoro”.

Uno scenario simile è delineato anche Luigi Di Fazio, Presidente di Coop Casa Service, un consorzio che si è costituito nel 1993 tra cooperative edilizie, di produzione e lavoro e di servizi. Coop Casa Service riunisce oltre cento cooperative di edilizia e ha sedi in tutto il Lazio<sup>49</sup>.

---

<sup>49</sup> [http://www.coopcasaservice.com/index.php?azione\\_main=chi\\_siamo](http://www.coopcasaservice.com/index.php?azione_main=chi_siamo)

Nelle parole di Di Fazio, il consorzio lavora sul territorio e si occupa di costruzioni “organizzando il programma sin dalla nascita, con il reperimento delle aree, dei finanziamenti e la gestione durante il corso costruttivo sino alla consegna delle chiavi. Con le cooperative di abitazione poi si chiude il ciclo, noi non facciamo la gestione. Solo in alcuni casi laddove i programmi sono destinati alla locazione anche a termine, li facciamo anche una gestione nel periodo in cui devono rimanere in locazione”.

Con il suo punto d'osservazione privilegiato e vicino ai territori più colpiti, Di Fazio osserva un disagio che di fatto c'è sempre stato, ma che oggi ha caratteristiche diverse e più capillari. “L'emergenza abitativa non è mai finita. Prima riguardava solo i grandi centri, oggi riguarda anche quelli più piccoli. Il problema più grosso è che la crisi ha mortificato le famiglie da un punto di vista economico. Le banche sono sempre più restie a dare credito a qualsiasi iniziativa, e soprattutto a quelle che riguardano il settore dell'edilizia, per le quali il rating è quasi nullo. Le famiglie sono sempre più impoverite. Io ho il contatto con quello che una volta era considerato ceto medio, che ora è quasi arrivato all'ultimo gradino, sino quasi alla soglia della povertà”.

Questo punto è confermato anche dal dirigente all'Urbanistica e Edilizia del Comune di Formia che abbiamo intervistato, che sottolinea in particolare, tra le principali cause di nuova povertà e di emergenza abitativa, “le separazioni familiari, la perdita di lavoro, la presenza di anziani in famiglia e di persone con disabilità”. Tutti fattori che incidono sulla natura e sull'aumento del problema.

Si nota, dunque, una diffusione dell'emergenza abitativa su tutto il territorio, una maggiore capillarità del disagio che va di pari passo con la crisi economica, l'impoverimento del ceto medio, le difficoltà di accesso al credito. Ma che ruolo hanno in questo scenario le istituzioni? Secondo Di Fazio si registra da tempo una pesante assenza di politiche pubbliche rispetto al passato. “La pubblica amministrazione non mette risorse sul progetto casa da diversi decenni. Tramontato il percorso che veniva dal prelievo GESCAL (acronimo di GESTione CAse per i

Lavoratori<sup>50</sup>), praticamente lo Stato e la Regione non sono più presenti. A ciò si aggiungono le complicazioni che abbiamo a livello di funzionamento dell'apparato pubblico: molti Comuni, prima di far partire l'intervento di edilizia pubblica, impiegano anni e anni per reperire le aree, per renderle urbanisticamente pronte, ecc. Tante sono le difficoltà, e il settore è mortificato anche per queste cose”.

Anche Ilaria Pacilli del Centro Ascolto Caritas di Latina conferma che le misure adottate sino a questo momento “non sono sufficienti per arginare questa problematica che si sta veramente allargando a macchia d'olio. Per noi è difficile come Caritas perché non disponiamo di certe misure, non abbiamo alloggi per questo tipo di problematiche. Le persone che si rivolgono a noi sono soprattutto nuclei familiari. Noi abbiamo un alloggio che è una casa di accoglienza momentanea per donne che sono in difficoltà, però non possiamo far fronte a tutte queste esigenze. Ci proviamo nel nostro piccolo utilizzando l'aiuto della parrocchia, ma non possiamo risolvere il problema abitativo in toto. Indubbiamente c'è una necessità di alloggi popolari, ma anche di contributi come c'erano in passato, di altre soluzioni come affitti agevolati, ecc”.

Sempre da questo punto di vista, è importante sottolineare come la mancanza di risorse sia un problema che riguarda direttamente gli enti preposti alla gestione delle case popolari. Nel suo programma di attività per l'anno 2014, l'Ater della Provincia di Latina sottolinea come il costo unitario di ciascun alloggio nel 2012 sia stato pari ad 1.242€ circa, a fronte di ricavi pari a 616€ circa (al lordo della morosità del 28%).

“La differenza di questi importi - spiega Ater - rappresenta il costo sociale della gestione dell'edilizia residenziale pubblica, la cui gestione dovrebbe pertanto rientrare in una logica di welfare, non già di gestione aziendale. Il gap economico è stato fin qui finanziato mediante la cessione degli alloggi patrimoniali, ma anche in questo comparto non si può non registrare una contrazione dovuta anche qui alla crisi economica in atto, oltretutto ad una legislazione regionale rigida sia per quanto riguarda gli alloggi alienabili, sia i prezzi di cessione. Il venir meno dei flussi finanziari

---

<sup>50</sup> Il prelievo GESCAL fu istituito dalla legge 60/1963, che pose fine al piano Fanfani avviato per combattere la disoccupazione del dopoguerra aumentando la disponibilità di alloggi. L'obiettivo di GESCAL era realizzare un programma a lungo termine di case per le fasce di popolazione più deboli a livello economico. Veniva finanziato con contributi a carico dei lavoratori e dei datori di lavoro (rispettivamente nella misura dello 0,35 e dello 0,70 per cento delle retribuzioni mensili) e dello Stato (4,3% delle somme versate da lavoratori e imprese più un 3,2% del costo di costruzione degli alloggi). La contribuzione doveva terminare nel 1973, ma proseguì fino a metà degli anni '90, ovvero per circa 20 anni oltre il termine inizialmente previsto. Agli inizi del 2000, quando furono fatti i conti per attribuire alle Regioni i fondi dell'edilizia sovvenzionata, come previsto dal DLgs 112/1998 di decentramento amministrativo, l'ammontare complessivo dei fondi Gescal era di 5,4 miliardi di euro.

da cessioni, potrebbe comportare un aggravamento della condizione finanziaria dell'ente con ripercussioni nella capacità di sostenere i costi fissi aziendali”<sup>51</sup>.

I problemi principali, dunque, riguardano da un lato l'impovertimento delle famiglie e dall'altro l'insufficienza delle risorse pubbliche a disposizione che non riescono a fornire un'offerta in grado di soddisfare la crescente domanda di abitazioni.

“Noi abbiamo tre segmenti: da un lato quelle persone e famiglie che non riescono ad avere la casa se non a condizioni agevolate, attraverso le politiche che esistevano sino a qualche anno fa, e questo è il gradino più basso. Poi c'è un'altra situazione che riguarda chi magari ha un alloggio non più sufficiente per il proprio nucleo familiare e cerca di trovare una sistemazione migliore. E poi c'è l'ultimo fenomeno di chi la casa non se la comprerà né attraverso con le cooperative, né attraverso le imprese, e quindi deve fare ricorso per forza di cose alla mano pubblica, come Ater o altre iniziative”.

### **3. I numeri dell'edilizia popolare nel territorio laziale e latinense**

Sulla base all'ultima indagine conoscitiva realizzata dalla Regione Lazio<sup>52</sup>, risulta Gli immobili gestiti dalle Ater del Lazio sono ubicati per il 60% nel comune di Roma (54mila), per il 15% nella sua Provincia, e per il rimanente 25% nelle altre province del Lazio. Delle unità gestite, l'88,6% (82mila) sono abitazioni di proprietà delle Ater stesse; l'8,8% (8mila e cento) di proprietà di terzi (Comuni e Demanio); il 2,6% (2mila e quattrocento) hanno altre destinazioni diverse da abitazioni.

Le 90mila abitazioni gestite delle Ater rappresentano circa il 3,5% del patrimonio alloggiativo complessivo nella regione (comprese le seconde case), il 4,6% degli alloggi occupati e ben il 21,3% di quelli in affitto. In altri termini, nel segmento della locazione, oltre una abitazione ogni cinque è gestita dalle Ater.

Il valore delle unità immobiliari indicato nei bilanci delle Ater del Lazio è stimato in circa 2 miliardi di euro. Nello specifico, quello di Ater Latina era stimato (dati 2008) in circa 133 milioni di euro. Per quanto riguarda gli altri territori, quello riguardante la Provincia di Roma è di circa 1,2 miliardi; Frosinone circa 237 milioni di euro; Viterbo circa 87 milioni di euro; Rieti circa 67 milioni di euro, Civitavecchia circa 40 milioni di euro.

---

<sup>51</sup> Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Latina, Programma di Attività, anno 2014

<sup>52</sup> “L'Edilizia Residenziale nel Lazio - Indagine conoscitiva sul patrimonio e la gestione delle Ater nel Lazio” promossa dalla VIII Commissione Consiliare Lavori Pubblici e politica della casa del Consiglio Regionale del Lazio.

Il valore medio regionale delle unità immobiliari appostate in bilancio è di 22mila euro ciascuna con punte di 29mila nel bilancio dell'ATER di Frosinone e di 24mila in quello di Rieti, mentre a Roma è di 23mila e in Provincia i valori di bilancio sono poco superiori a 20mila euro ad unità immobiliare.

Il patrimonio netto (capitale proprio, riserve, ecc..) è pari al 48% dell'attivo totale. L'equity delle Ater delle province minori è molto elevato: Rieti 94,6%, Viterbo 91,6%, Civitavecchia 79,5%. Le Ater di dimensioni maggiori, invece, vedono capitalizzazioni inferiori: 65,3% per Latina, 69,5% per Frosinone, 65,4% per la provincia di Roma.

Ad abbassare notevolmente l'indicatore della capitalizzazione è il Comune di Roma, con un valore del 40%. Il rapporto tra patrimonio netto e attivo totale, per le società di gestione immobiliare, è usualmente pari al 30%<sup>53</sup>.

Sempre in base a quanto riportato dall'indagine conoscitiva promossa dalla Commissione Lavori Pubblici del Lazio, 83 contratti su 100 stipulati dagli Ater Regionali prevedono un canone<sup>3</sup> mensile medio di 41 euro (72mila famiglie).

Una famiglia su cinque (13mila famiglie) paga 7,8 euro al mese; due famiglie su cinque (31mila famiglie) pagano 39 euro al mese per alloggiare in una abitazione pubblica. Altre 28 mila famiglie (31,8%) pagano 60 euro al mese.

Le rimanenti 15mila famiglie (17,4%) pagano in media 187 euro al mese; tra queste, oltre 10mila possiedono limiti di reddito superiori ai parametri per mantenere l'assegnazione dell'alloggio.

Per quanto riguarda le vendite di unità abitative, nel biennio preso in considerazione sono state di oltre 1.300 unità, in crescita rispetto ai tre anni precedenti in cui si collocavano tra le 700 e le 900 unità.

Il valore unitario medio di vendita, nel 2006, (e dunque in anni pre-crisi) è risultato di 40.500 euro. Oltre 3.000 unità sono state vendute dall'ATER di Roma e della Provincia e circa 700 unità ciascuno per quelle di Frosinone e Latina.

Dunque, il patrimonio delle Ater del Lazio è senza dubbio di dimensioni ragguardevoli, con più di 90 mila unità immobiliari gestite per oltre 2 miliardi di patrimonio netto e di immobilizzazioni in terreni e fabbricati.

Il patrimonio immobiliare pubblico del territorio laziale presenta una forte importanza, oltre che in termini economici, anche e soprattutto in termini sociali poiché rappresenta ben il 21,3% degli alloggi in locazione.

Rispetto al territorio complessivo, il patrimonio immobiliare Ater risulta concentrato per il 58,8% nel comune di Roma e per l'11,9% negli altri comuni della provincia. Il rimanente 29% degli immobili si distribuisce nelle altre province in

---

<sup>53</sup> Ibidem

ragione dell'8,9% a Frosinone, dell'8,8% a Latina, del 5,7% a Viterbo, del 3,0% a Rieti e de 2,9% a Civitavecchia.

#### **4. Le case famiglia**

Le case famiglia, come da definizione<sup>54</sup>, sono delle comunità residenziali di tipo familiare. Si tratta cioè di normali abitazioni in cui operatori specializzati coordinano le attività e la vita delle persone che ne fanno parte, e che collaborano nella gestione della casa.

Di solito, gli ospiti delle case famiglia sono bambini e adolescenti che non possono vivere con le loro famiglie.

La Provincia di Latina coordina a livello provinciale le diverse realtà presenti sul territorio, attraverso il settore Politiche Sociali. Le case famiglia della Provincia sono:

- Casa famiglia Elpis: opera a Latina dal 1 luglio 2002 ed è inserita nel circuito dell'associazione "Domus Bernadette" (ONLUS). La casa famiglia accoglie solo minori maschi. Al momento della visita dei rilevatori della Provincia i ragazzi presenti erano sette. Il personale è composto in prevalenza, da operatori qualificati (educatori e laureandi in materie attinenti);
- Casa famiglia Gregorio Antonelli: opera a Terracina. Fino al 1917 l'istituto ha operato come ente morale. In seguito come IPAB. Nel 2001 ha ottenuto l'autorizzazione per trasformarsi in casa-famiglia. Il Comune di Terracina ha rilasciato al "Gregorio Antonelli" un'autorizzazione per due case-famiglia in grado di accogliere sei bambini ciascuna.
- Casa di Pollicino: opera a Formia. La struttura ospita minori di età compresa tra i 10 e i 18 anni. Questa casa-famiglia accoglie anche ragazzi coinvolti in attività criminose e segnalati dal Ministero di Giustizia per provvedimenti di vario tipo, alternativi alla detenzione. La struttura appartiene alla Cooperativa "Spazio incontro" nata a Formia nel 1988 che promuove altre iniziative come convegni sulla prevenzione della devianza minorile, servizi di orientamento per le esigenze di affido dei minori e interventi di supporto per genitori in via di separazione.
- Casa famiglia Associazione Sorelle della Vita: opera a Gaeta ed è di natura privata religiosa. La struttura collabora con i servizi sociali per gli inserimenti e

---

<sup>54</sup> <http://www.provincia.latina.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/162>

per le procedure di affidamento. Collaborazione attivamente anche per quanto riguarda il reperimento e la segnalazione di famiglie disponibili per l'affidamento.

- Casa famiglia il quadrifoglio: opera a Sezze.

Altre strutture presenti sul territorio e segnalate dalla Provincia di Latina sono "La casa con il tetto azzurro" a Fondi, la "Comunità Araba fenice" a Santi Cosma e Damiano, "Il Girasole" a Formia, la "Casa del bambino Pio XII" a Pontinia, Casa Inema a Roccaporga, "Gruppo appartamento Azzurra" e "La Capannella" a Sezze, "La Nuova stagione" a Priverno, il "Centro pronta accoglienza Happy House".

## **5. I criteri di assegnazione delle case popolari**

Come si ottiene una casa popolare? Intanto, bisogna sottolineare che la procedura può differire da Comune a Comune. Il sito web del Segretariato Sociale Latina<sup>55</sup> riporta due esempi, quello del capoluogo Latina e quello di Pontinia.

In breve: Pontinia, città riportata a titolo di esempio per spiegare la procedura, la richiesta va fatta compilando un apposito modulo (dal costo però di 2,5€) da ritirarsi presso l'ufficio Casa del Comune. Al modulo di richiesta va allegata la fotocopia della carta d'identità del richiedente e va inviato esclusivamente a mezzo raccomandata, pena nullità della richiesta, al Comune.

Sulla base delle richieste pervenute viene stilata una graduatoria aggiornata due volte l'anno. Hanno diritto a richiedere l'alloggio popolare anche i cittadini extracomunitari, purché in possesso di regolare permesso di soggiorno.

Qualora successivamente alla presentazione della richiesta mutassero uno o più dati scritti sul modulo, è necessario fare un aggiornamento ripresentando la domanda<sup>56</sup>.

Per quanto riguarda invece il capoluogo, a Latina il modulo per fare richiesta per un alloggio popolare si ottiene dietro il versamento di 0,50 euro e si ritira presso l'Ufficio Casa del Comune di Latina. Il modulo va compilato in ogni sua parte e

---

<sup>55</sup> Il Servizio di Segretariato Sociale, come si legge sul sito web, vuole essere il luogo privilegiato di riferimento alle esigenze informative nel settore dei Servizi Sociali, elaborando informazioni eterogenee provenienti da diverse fonti e riaggregandole in base alle specifiche esigenze del singolo cittadino. Il progetto è finalizzato a due obiettivi: fornire informazioni esatte e pertinenti riguardo ai diritti, alle prestazioni e alle modalità d'accesso alle risorse sociali disponibili nel territorio d'appartenenza; offrire consulenza ai cittadini su problemi familiari e sociali, accompagnandoli nelle varie fasi del percorso d'assistenza. La realizzazione del portale web è stato promosso dal Comune di Latina.

<sup>56</sup> <http://segretariatosocialelatina.it/Moduli.aspx?Category=20&IDCategoriaTematica=5&IDFaqTipology=11#Faq85>

riconsegnato nella stessa sede. Entriamo ora nello specifico. I requisiti per ottenere un alloggio popolare sono:

- cittadinanza italiana oppure cittadinanza di uno Stato appartenente all'Unione europea oppure, per i cittadini extra-comunitari , la carta di soggiorno o il permesso di soggiorno da almeno due anni;
- residenza nel Comune di Latina da almeno due anni;
- non essere titolare , né il richiedente né altro familiare , di alloggio adeguato alle esigenze familiari;
- non avere ottenuto in passato un alloggio con contributi pubblici.

L'assegnazione delle case avviene attraverso una graduatoria, stilata dall'Ufficio Casa, che è responsabile anche del controllo dei requisiti. I primi in graduatoria, e dunque coloro che vedranno assegnato l'alloggio, si determinano in base ad un punteggio che è calcolato sommando i punteggi parziali relativi a particolari criteri di priorità.

Questi criteri sono suddivisi in varie categorie, e ogni categoria attribuisce dei punti la cui somma determina la graduatoria;

- Categoria A: appartengono a questa categoria tutti coloro che, alla data della domanda, risiedono presso ricoveri provvisori (centri di raccolta , dormitori pubblici ecc.) da almeno sei mesi;
- Categoria B: Appartengono a questa categoria le persone vedove o separate o divorziate oppure le madri nubili con figli minori a carico , assistite dal Servizio Sociale comunale da almeno sei mesi alla data della domanda;
- Categoria C: appartengono a questa categoria le persone con diminuzione della capacità lavorativa permanente superiore al 66% e assistite da almeno sei mesi dal Servizio sociale comunale oppure nuclei familiari con minori a carico anch'essi assistiti dal servizio sociale da almeno sei mesi ed in difficoltà alloggiative;
- Categoria D: appartengono a questa categoria i nuclei familiari il cui reddito non superi i 3.651 euro annui e che siano assistiti dal Servizio Sociale comunale e di cui si attesti la grave difficoltà alloggiativa;

- Categoria E: appartengono a questa categoria i nuclei familiari in cui uno o più membri siano affetti da inabilità permanente al lavoro superiore al 66% oppure se minori , riconosciuti invalidi ai sensi della legge 289/90 e non in grado di deambulare o bisognosi di assistenza continuativa;
- Categoria F: appartengono a questa categoria i nuclei familiari composti da ultrasessantacinquenni , anche se con altri componenti di età inferiore purchè completamente inabili al lavoro oppure con oltre tre figli di cui almeno uno a carico;
- Categoria G: appartengono a questa categoria i nuclei familiari formati da non oltre tre anni e cui componenti non superino i 35 anni di età;
- Categoria H: appartengono a questa categoria i nuclei familiari con oltre tre figli di cui almeno uno a carico;
- Categoria I: rientrano in questa categoria le persone sole con almeno un figlio a carico;
- Categoria L: appartengono a questa categoria i nuclei familiari che, alla data della domanda, abitino in condizioni di sovraffollamento da almeno un anno;
- Categoria M: rientrano in questa categoria i nuclei familiari che da almeno un anno abitino con altro o più nuclei familiari;
- Categoria N: rientrano in questa categoria i nuclei familiari abitanti in case prive di servizi igienici;
- Categoria O: rientrano in questa categoria i nuclei familiari che dovranno lasciare l'alloggio in seguito a sfratto o per cessazione del rapporto di lavoro in caso di alloggio di servizio;
- Categoria P: rientrano in questa categoria i nuclei familiari che paghino un canone di affitto che incida sul reddito in misura non inferiore ad un terzo;
- Categoria Q: rientrano in questa categoria i richiedenti il cui reddito annuo non sia superiore all'importo di una pensione minima INPS;

- Categoria R: rientrano in questa categoria i nuclei familiari composti da una sola persona maggiorenne;
- Categoria S: rientrano in questa categoria i nuclei familiari che abitino in alloggi ritenuti mediocri secondo la vigente normativa;
- Categoria T: rientrano in questa categoria i richiedenti il cui canone di affitto incida sul reddito in misura non inferiore ad un sesto;
- Categoria U: rientrano in questa categoria i richiedenti il cui reddito derivi al 90% da lavoro dipendente o pensione;
- Categoria V: rientrano in questa categoria i nuclei familiari composti da profughi cittadini italiani.

Nel caso in cui si verificano dei cambiamenti nella condizione del richiedente che possano attribuire ulteriore punteggio, è necessario ripresentare la domanda per essere inseriti nella graduatoria successiva.

Va sottolineato, inoltre, che alcuni Comuni hanno previsto una serie di interventi socio-assistenziali di sostegno alle famiglie che si trovano in condizioni di emergenza abitativa. Il più diffuso è l'erogazione di un contributo economico per il pagamento dell'affitto per un periodo limitato.

Possono usufruire del contributo le famiglie residenti nel Comune che eroga la prestazione ed il cui reddito non superi un limite massimo stabilito dai Comuni stessi e dalla Regione.

Anche l'ammontare del contributo e le relative condizioni di reddito devono essere definiti con specifiche delibere regionali e comunali. In generale, comunque, per richiedere il contributo, è necessario presentare una domanda agli Uffici del Servizio Sociale (Ufficio case) del Comune di residenza, a cui va allegata la documentazione sulla situazione economica e familiare, e in particolare: l'autocertificazione con modulo da ritirare presso i Servizi Sociali; contratto di locazione registrato; ricevute del canone di affitto.

## 6. La mappatura dell'emergenza abitativa in Provincia di Latina: domanda, offerta, distribuzione geografica, fattore immigrazione

Passiamo ora ad analizzare, attraverso i dati forniti da Ater Latina, la domanda e l'offerta di alloggi di edilizia popolare, la distribuzione geografica dei richiedenti, l'incidenza del fattore immigrazione.

La tabella seguente mostra il numero di nuclei familiari che hanno presentato una richiesta per una casa popolare e risultano in graduatoria per l'assegnazione di alloggi ERP, le famiglie con a carico procedure di sfratto, quelle che ricevono un sussidio, quelle senza fissa dimora e quelle che eccedono i requisiti di accesso ERP, ma non riescono a soddisfare la propria esigenza sul mercato privato delle locazioni, né ad accedere all'acquisto della prima casa.

La classifica delle famiglie in graduatoria mostra come, comprensibilmente, sia Latina il luogo dove si concentrano le maggiori richieste, seguita da altri centri popolosi come Aprilia, Cisterna, Terracina e Formia. La tabella conferma però che il fenomeno è distribuito su tutto il territorio, dal Nord al Sud della provincia.

Comune	Nuclei familiari che hanno presentato domanda	Nuclei familiari con procedure di sfratto	Nuclei familiari con sussidio	Nuclei familiari senza fissa dimora	Altre emergenze	Nuclei familiari che eccedono i requisiti di ERP
<b>Latina</b>	867	68	48	91	140	1472
<b>Aprilia</b>	544	51	15	32	100	100
<b>Cisterna di Latina</b>	356	20	446	2	8	1
<b>Terracina</b>	346	33	90	-	64	-
<b>Formia</b>	283	15	-	-	27	-
<b>Minturno</b>	200	16	317	-	35	2
<b>Fondi</b>	199	20	19	1	20	20
<b>Pontinia</b>	179	7	21	3	19	-
<b>Gaeta</b>	167	20	60	9	17	150
<b>Itri</b>	124	2	-	2	-	-
<b>Sermoneta</b>	106	4	1	2	2	-
<b>Sezze</b>	97	4	-	-	2	-
<b>Sabaudia</b>	74	1	7	-	9	-

La tabella riporta i comuni che hanno ricevuto più di 35 richieste. Quelli riportati sono dunque i centri dove si concentra il disagio abitativo nel territorio pontino.

Salta agli occhi il dato riguardante il capoluogo rispetto ai nuclei familiari che eccedono i requisiti di accesso ERP, ma non riescono a soddisfare la propria esigenza sul mercato privato delle locazioni, né ad accedere all'acquisto della prima casa.

È questo un indicatore chiaro di un'emergenza abitativa diffusa, che mostra tante famiglie in condizioni di disagio e senza la possibilità di accedere a un edificio di edilizia residenziale pubblica.

La mappa successiva, invece, approfondisce i dati precedenti con una geolocalizzazione delle famiglie che hanno effettuato una richiesta per case popolari e risultano in graduatoria.

Al contrario del dato precedente, la mappa include tutti i comuni che hanno recepito questo tipo di richieste, e aiuta a capire, in numeri assoluti, dove si concentra sul territorio l'emergenza abitativa.

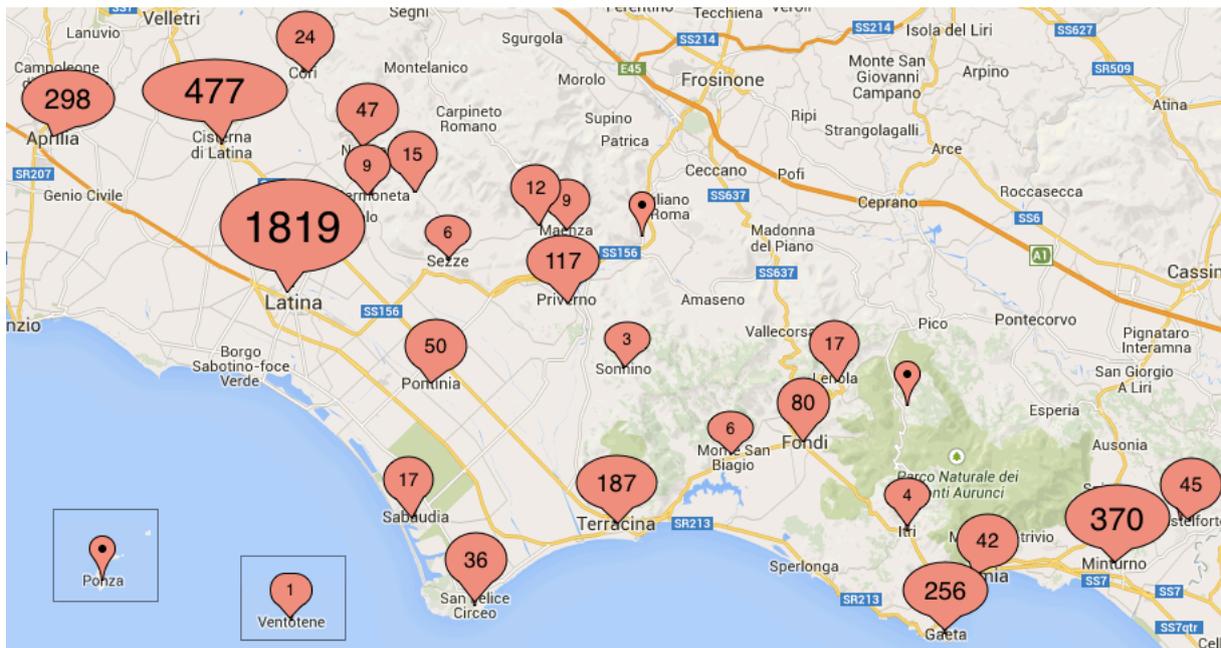
Anche visivamente, emerge il dato di Latina e degli altri centri maggiormente colpiti. In generale, comunque, si nota una distribuzione piuttosto omogenea della problematica, con qualche concentrazione maggiormente significativa nella parte meridionale della Provincia, attorno a Fondi, Terracina, Formia, Gaeta e Minturno.



Mappa: numero di nuclei familiari che hanno presentato una richiesta per una casa popolare e risultano in graduatoria per l'assegnazione di alloggi ERP



fissa dimora (ossia le famiglie temporaneamente ricoverate dal Comune in strutture pubbliche o private), i nuclei che eccedono i requisiti di accesso ERP, ma non riescono a soddisfare la propria esigenza sul mercato privato delle locazioni, né ad accedere all'acquisto della prima casa e infine le famiglie che rientrano nella categoria "altre emergenze" (nuclei occupati, edifici pubblici o privati dismessi, abitazioni in condizioni malsane o non adatte all'abitazione).



Mappa: emergenza abitativa. Sfratti, sussidi, nuclei senza fissa dimora, famiglie a rischio che eccedono i requisiti ERP, altre emergenze. Numeri assoluti.

La mappa mostra il dato assoluto, dato che le informazioni non sono presenti per tutti i comuni, e anche laddove presenti non sempre sono completi e forniscono dati su tutte le problematiche prese in considerazione.

Logicamente, dunque, i casi si concentrano nei centri più popolosi e in particolare su Latina città. Si tratta ad ogni modo di un dato utile, che permette di capire immediatamente come la dimensione del disagio abitativo non si fermi a chi vive già in un alloggio di edilizia popolare, ma sia un fenomeno molto più ampio che richiede interventi mirati e differenti, da valutare caso per caso.

Certamente, colpisce il numero di famiglie soggette a situazioni di grave disagio (basti pensare a chi non può permettersi di comprare o affittare una casa, ai senza dimora, a chi è sottoposto a un provvedimento di sfratto) che vivono quotidianamente questa problematica senza nemmeno poter contare su un alloggio stabile.



incidenza di emergenza abitativa. In altre parole, escludendo alcuni casi di città molto popolose e dunque problematiche come Aprilia e Latina) il disagio abitativo nella Provincia non sembra essere strettamente legato all'immigrazione, come invece accade in altre aree d'Italia.

Questo dato peculiare può essere spiegato con il fatto che molte comunità immigrate si sono stabilite in alcuni comuni più piccoli della Provincia e caratterizzati da un alto tasso di emigrazione da parte della popolazione locale.

In pratica, gli stranieri hanno preso possesso dei centri storici di piccoli paesi, abbandonati dalla popolazione storicamente residente. Questa tendenza è riscontrata anche dall'esperienza sul campo di Angela Visca: la questione dell'immigrazione "è meno pressante proprio perché gli immigrati si concentrano nei centri storici di alcuni paesi, perché riescono ad accedere alle abitazioni a prezzi contenuti.

Questo stempera un po' il problema rispetto ad altre parti d'Italia dove invece è più sentito: sono tante le persone che affittano a pochissimo agli immigrati, e decidono di abbandonare il paese dove sono nati e avevano una casa di famiglia.

È per questo che in questi luoghi ci sono più opportunità per chi cerca casa pur avendo un reddito molto basso".

Anche l'esperienza del Presidente di Coop Casa Service, Luigi Di Fazio, evidenzia come le tensioni per la casa relative all'immigrazione siano "un problema che in Italia si riscontra soprattutto nelle grandi città come Roma e Milano.

Nelle provincie questo fenomeno non crea ancora quelle scosse che stanno suscitando tanto clamore nelle città. Questo fenomeno non si verifica ancora qui, anche perché la percentuale di immigrati che si approcciano alla prima casa è bassissima, al contrario di quanto avviene ad esempio a Roma". Anche il dirigente all'Urbanistica e Edilizia del Comune di Formia che abbiamo sentito sottolinea come "l'immigrazione non incide in maniera significativa da queste parti. Non c'è ancora un livello di integrazione tale da permettere agli immigrati di accedere alle case popolari".

## **CAPITOLO 4 - L'EMERGENZA ABITATIVA IN PROVINCIA DI LATINA: L'INDAGINE CONOSCITIVA**

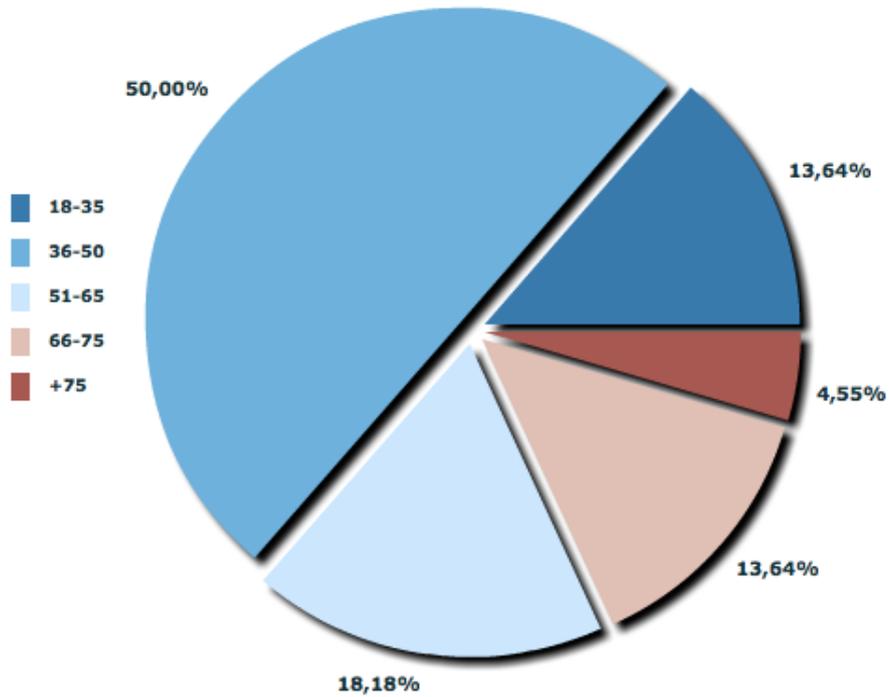
### **1. La somministrazione dei questionari**

L'indagine quantitativa è stata svolta attraverso la somministrazione di un questionario a soggetti in situazioni di disagio abitativo o già utenti dell'Ater Latina. Si tratta di un'indagine conoscitiva che ha lo scopo di definire in linea generale il profilo dei soggetti più a rischio, raccogliere le opinioni di chi vive il disagio in prima persona e in relazione ai servizi offerti dagli enti pubblici, fornire ad Ater Latina uno strumento per il monitoraggio dell'emergenza nel medio e lungo periodo, una base di partenza per seguire l'evoluzione e i cambiamenti di un problema sempre più diffuso sul territorio.

L'obiettivo è dunque quello di provare a delineare un profilo socio-demografico dei cittadini della provincia di Latina che vivono una situazione di disagio abitativo, individuare le principali criticità nella risoluzione delle problematiche relative all'emergenza abitativa, evidenziare bisogni e aspettative nei confronti dell'erp e dei soggetti erogatori dei servizi ad essa connessi, sottolineare elementi di miglioramento dei servizi e dell'interazione PA-utenti/cittadini della Provincia di Latina in merito all'emergenza abitativa.

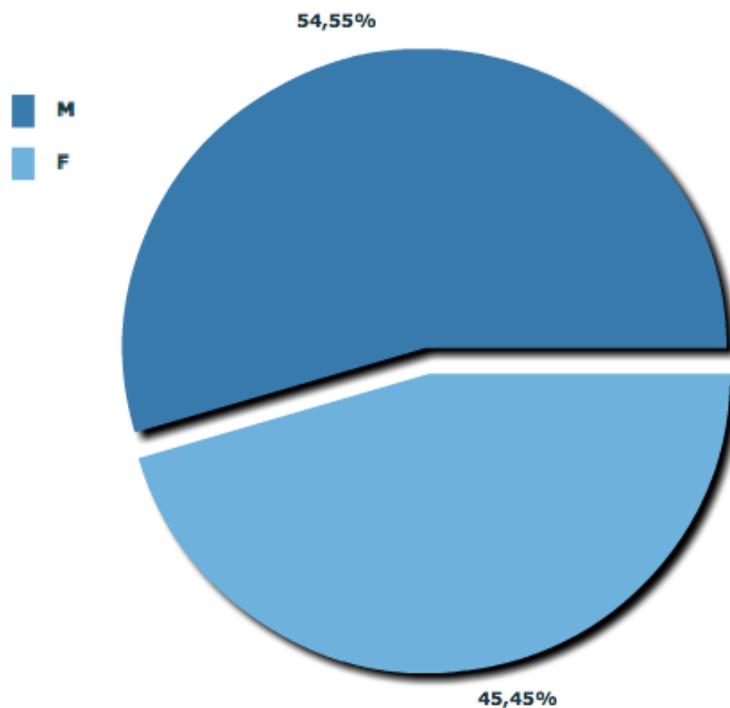
La rilevazione è, inoltre, il primo step di un percorso standardizzato per successive rilevazioni periodiche da parte di Ater Latina, con la possibilità di avviare un vero e proprio monitoraggio continuo.

La prima parte del questionario aveva l'obiettivo di individuare il profilo delle persone che si rivolgono a Ater Latina perché in qualche modo interessate da problemi relativi all'abitare. Il primo grafico mostra l'età media dei rispondenti e indica un dato abbastanza omogeneo.



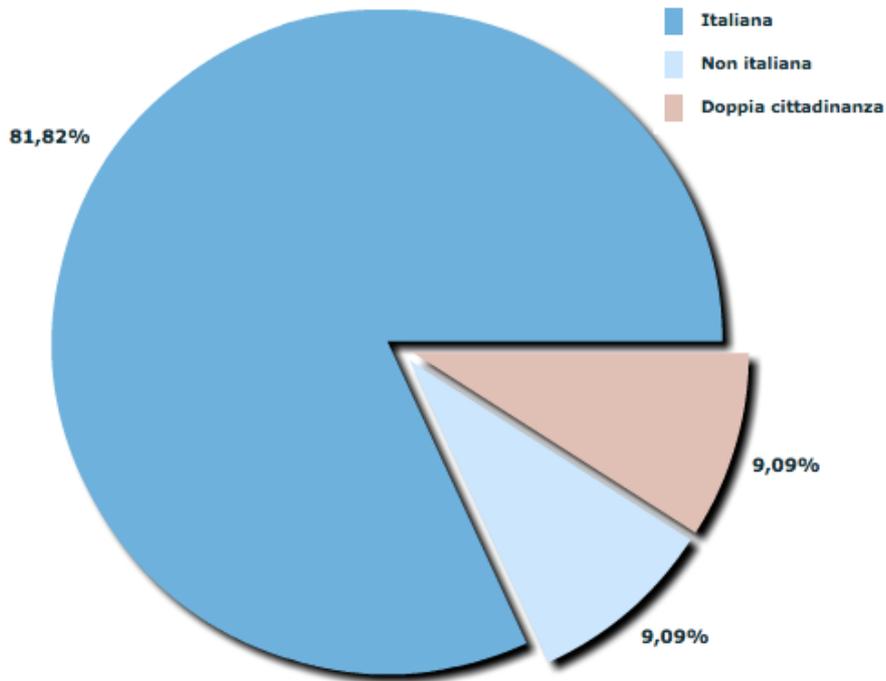
\* **Domanda 1. Grafico:** età dei rispondenti.

La stragrande maggioranza dei rispondenti ha un'età superiore ai 35 anni, con una percentuale molto elevata (il 50%) che ricade tra i 36 e i 50 e il resto distribuito in maniera relativamente omogenea nelle altre fasce d'età.

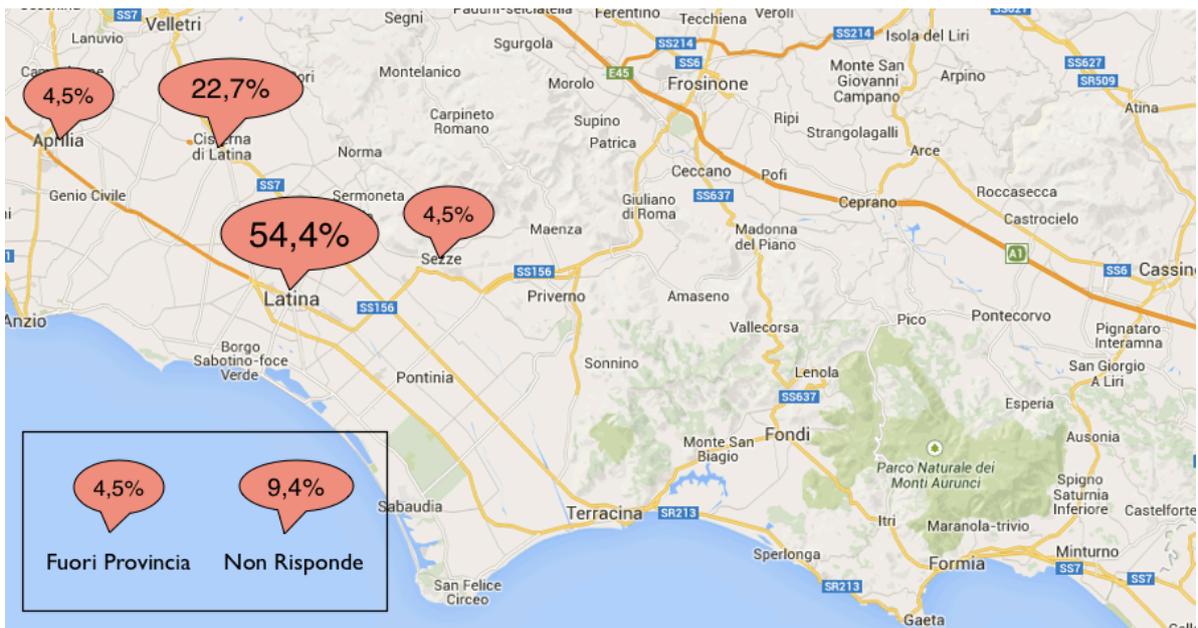


\***Domanda 2. Grafico:** sesso dei rispondenti.

Per quanto riguarda il sesso, notiamo come il grafico relativo mostri un campione di intervistati piuttosto omogeneo, con una leggera prevalenza di uomini (54,5%) rispetto alle donne (45,5%). I grafici successivi evidenziano invece la provenienza dei rispondenti, prima divisi per nazionalità e poi per comune di residenza.



**\*Domanda 3.** Grafico: nazionalità dei rispondenti.

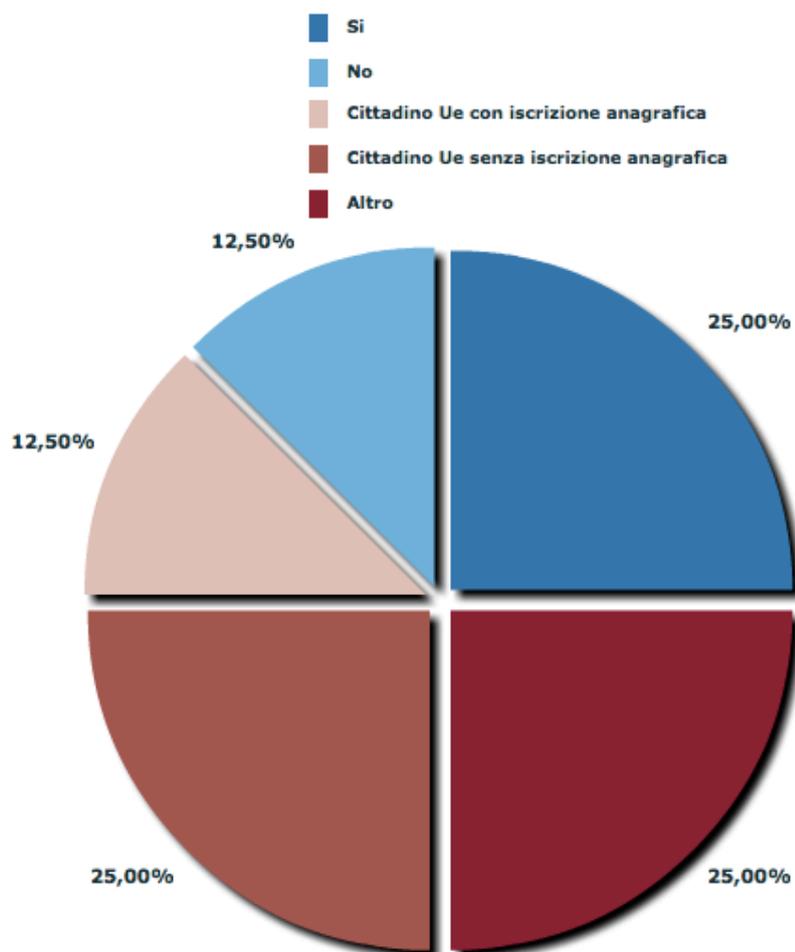


**\*Domanda 4.** Mappa: Comune di residenza dei rispondenti.

I grafici mostrano una netta prevalenza di cittadini italiani, pari quasi all'82% dei rispondenti. Il resto si divide equamente tra chi possiede la doppia nazionalità (9%) e chi invece ha esclusivamente una nazionalità straniera (9%).

La mappa (domanda 4) mostra invece la distribuzione dei rispondenti, con una netta concentrazione nel capoluogo (54,4%) e a Cisterna (22,7%). Altre località dalle quali sono arrivate risposte sono Aprilia e Sezze, mentre una piccola percentuale (4,5%) è composta da cittadini che vivono nel territorio provinciale ma risiedono fuori, e in particolare nel Comune di Roma.

Per quanto riguarda i cittadini stranieri, inoltre, notiamo come il grafico successivo mostri una situazione piuttosto variegata per quanto riguarda la documentazione in possesso.

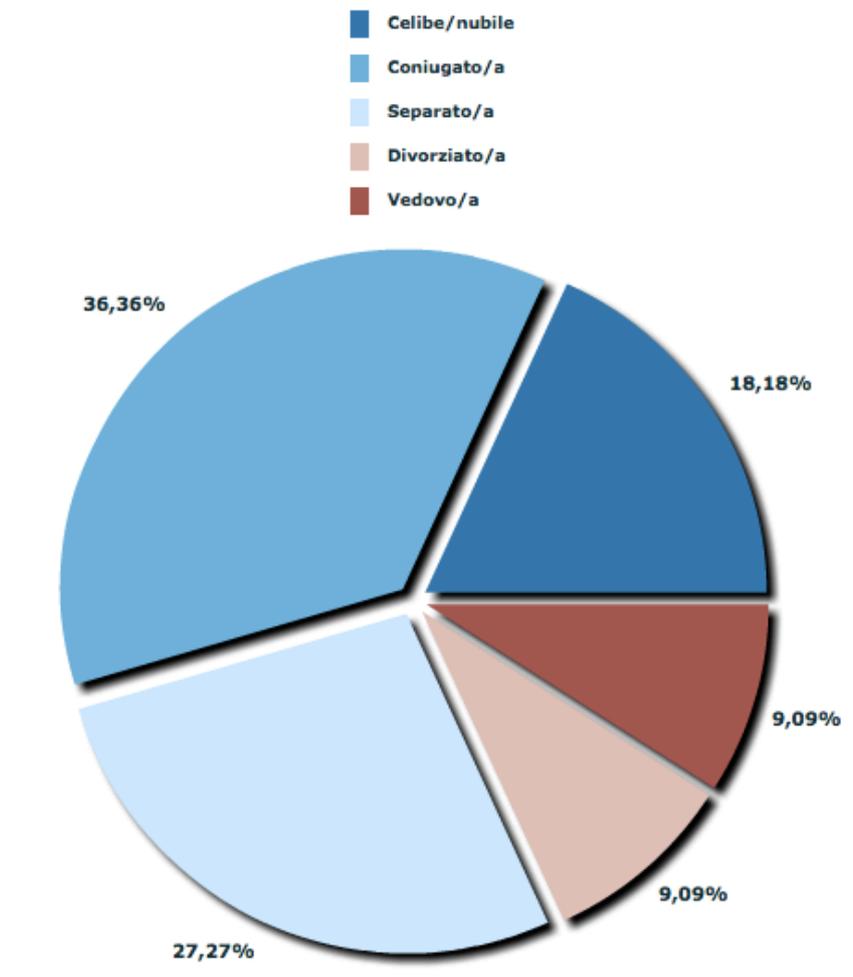


**\*Domanda 5.** Grafico: possesso del permesso di soggiorno (solo per cittadini stranieri).

La metà dei rispondenti si divide tra chi ha già un permesso di soggiorno (25%) e chi fa parte della comunità dei cittadini europei con iscrizione anagrafica.

Il restante è composta da cittadini Ue non iscritti, stranieri senza permesso di soggiorno e una considerevole percentuale di rispondenti che indicano altro (25%), categoria nella quale rientrano probabilmente situazioni poco chiare o borderline.

Le domande successive avevano l'obiettivo di indagare lo stato familiare dei rispondenti, fattore che come abbiamo visto può contribuire alla creazione di situazioni di disagio, soprattutto per quanto riguarda separazioni, divorzi e vedovanza.

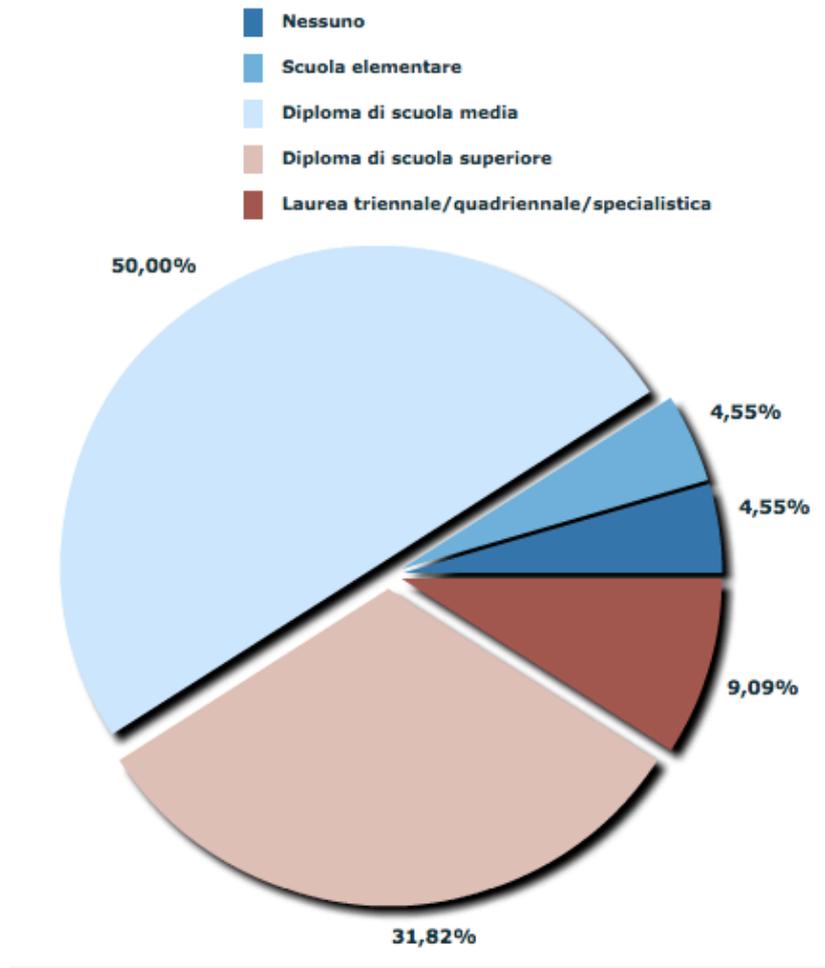


**\*Domanda 6.** Grafico: stato civile dei rispondenti.

Come prevedibile, il dato conferma l'alta percentuale di separati (27,27%), vedovi o separati (9,09% entrambi) e single (18,8%). La percentuale restante riguarda i coniugati: una maggioranza relativa ma certamente una categoria nel complesso meno colpita di chi si ritrova da solo, al di là delle diverse cause, e magari con altre persone da mantenere.

È stato già evidenziato sia dall'indagine desk che dalle interviste qualitative come uno dei fattori più tipici delle nuove emergenze sia legato proprio a padri separati, anziani e in generale persone che possono contare (al massimo) su una sola fonte di reddito.

Esiste una correlazione tra disagio abitativo e titolo di studio?



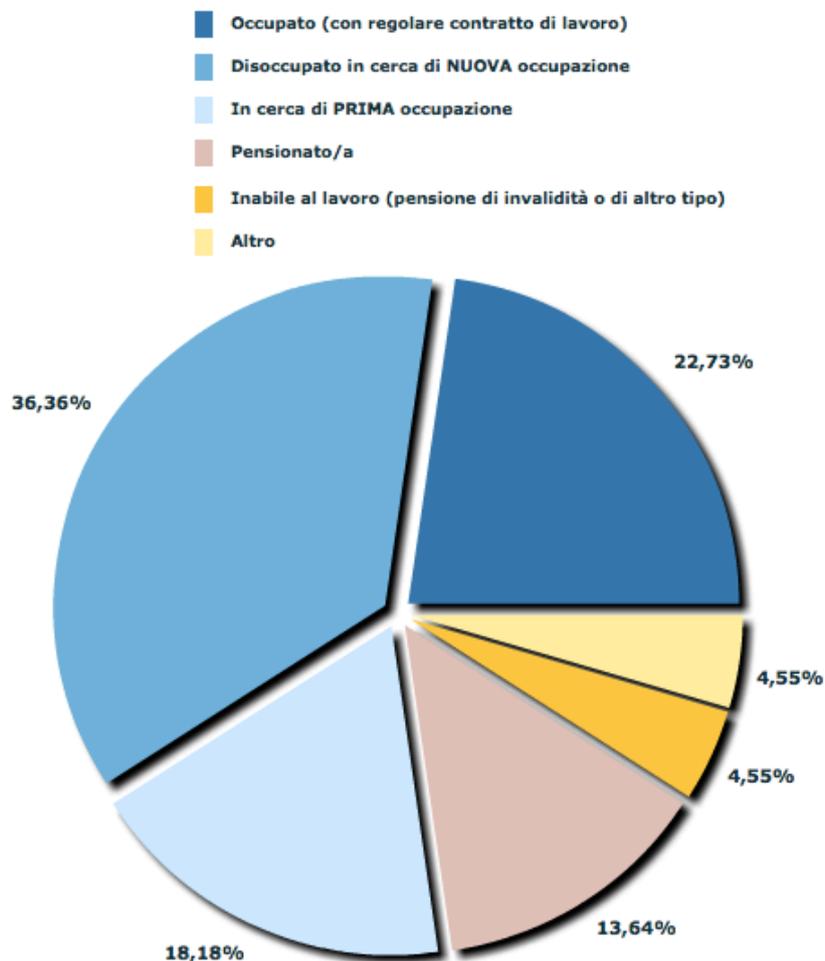
**\*Domanda 7.** Grafico: titolo di studio dei rispondenti.

La correlazione è figlia di quella più generale che lega il reddito e il tasso di scolarità. Un livello di istruzione elevato è correlato anche alla mobilità sociale e a una più equa distribuzione del reddito: i paesi con la maggiore incidenza di adulti con un basso grado di istruzione sono anche quelli con il maggiore livello di disuguaglianza dei redditi.<sup>57</sup>

<sup>57</sup> [http://www.stampa.unibocconi.it/editor/archivio\\_pdf/RelazioneSironi20141205170728.pdf](http://www.stampa.unibocconi.it/editor/archivio_pdf/RelazioneSironi20141205170728.pdf)

Nello specifico, il grafico evidenzia un 50% di possessori di un diploma di scuola media, un 31,8% di possessori di diploma superiore e solo un 9% di laureati. La restante percentuale (poco più del 9%) si divide tra chi non ha nessun titolo e chi ha una licenza elementare.

Un dato che contrasta decisamente rispetto a quello che riguarda la popolazione italiana nel suo complesso, che per due terzi possiede almeno un diploma di scuola secondaria<sup>58</sup>. Andiamo ora invece ad analizzare la condizione lavorativa dei rispondenti.

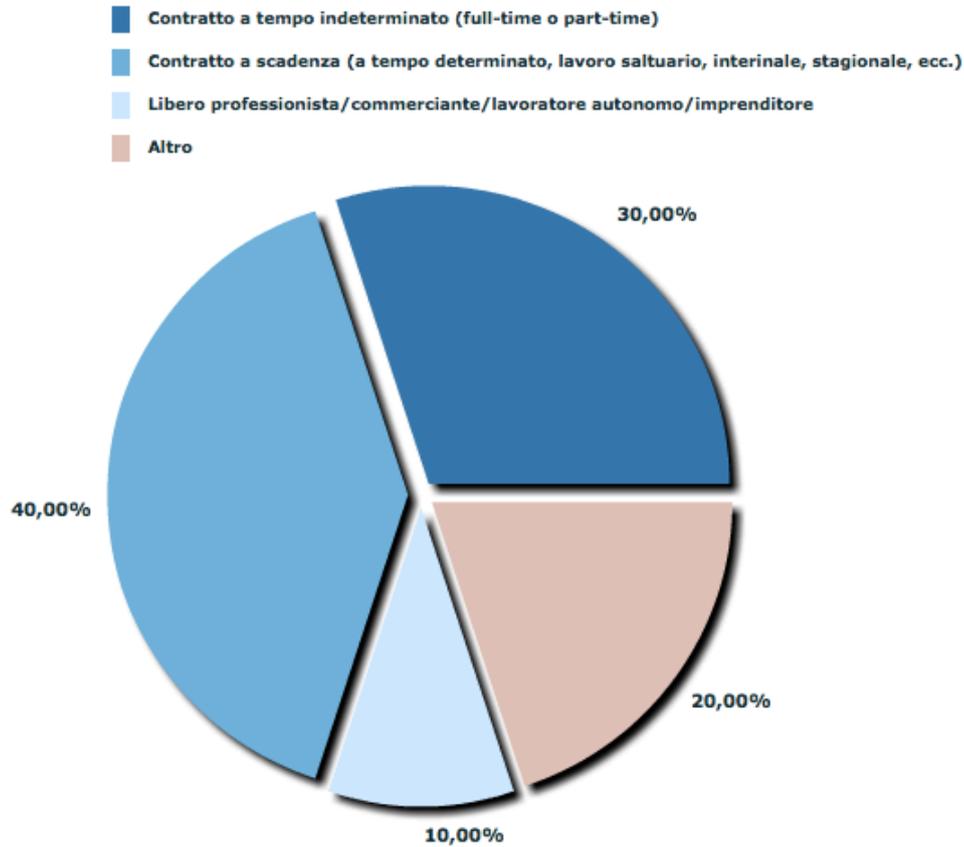


**\*Domanda 8.** Grafico: condizione lavorativa prevalente dei rispondenti.

Gli occupati regolarmente sono soltanto il 22,7% del totale. Prevalgono invece i disoccupati, che siano in cerca di nuova occupazione (36,36%) o di prima occupazione (18,18%). Il resto è composta da pensionati e inabili al lavoro, ovvero chi possiede una pensione di invalidità o di altro tipo. Un dato che correla

<sup>58</sup> <http://www.linkiesta.it/terra-analfabeti-italiano-tre-e-senza-diploma>

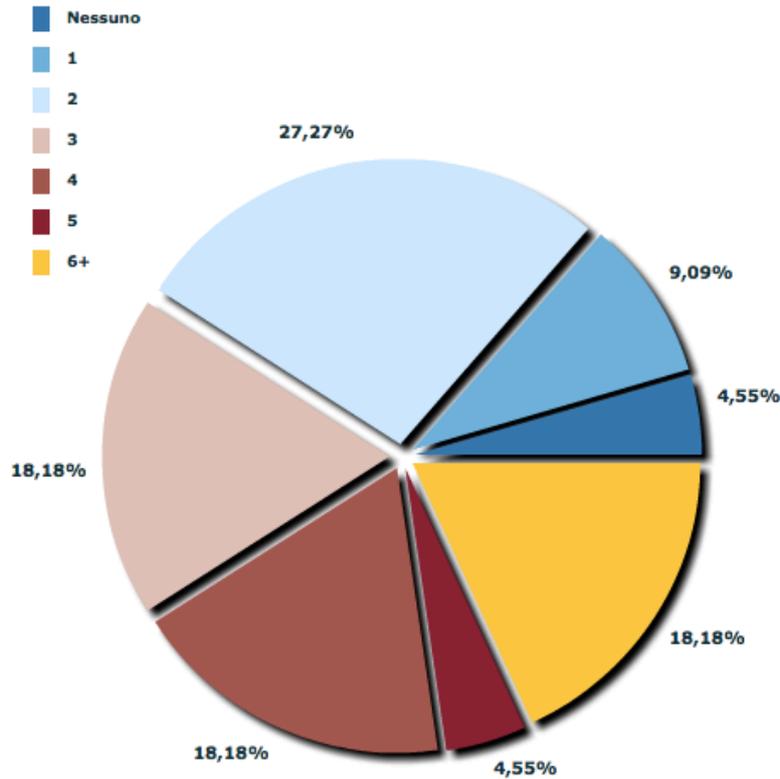
inevitabilmente il disagio abitativo con l'assenza di lavoro, o comunque con redditi non sufficienti per poter permettersi un'abitazione a prezzi di mercato.



**\*Domanda 9.** Grafico: posizione contrattuale tra chi è occupato.

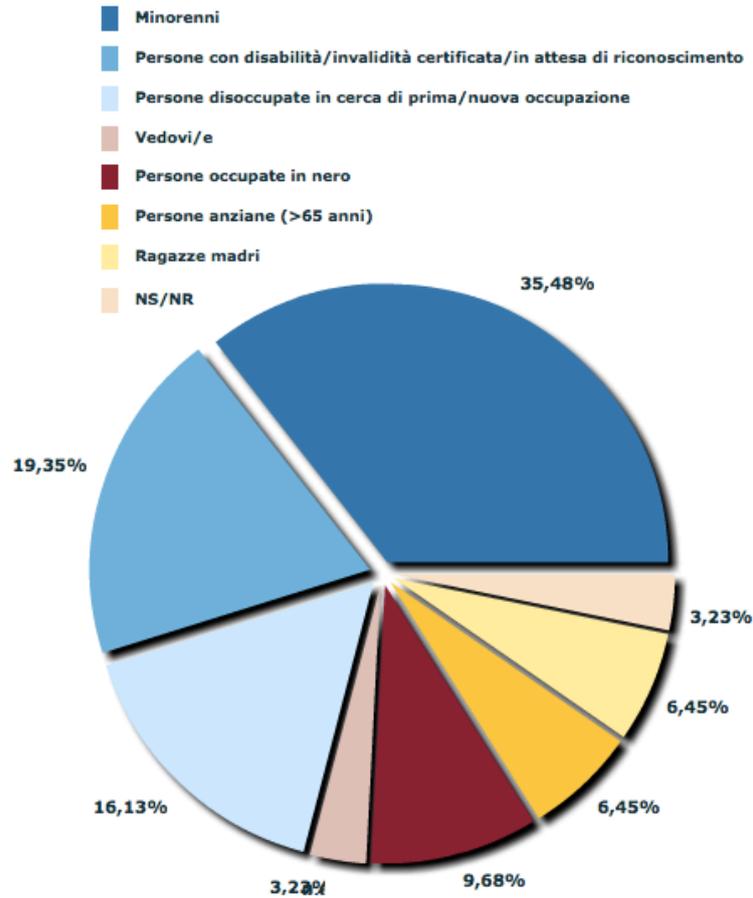
La maggioranza relativa di chi ha un'occupazione ha un contratto a termine, e dunque soffre una qualche condizione di precarietà. Notevole anche la percentuale di chi indica altro, segno di situazioni potenzialmente irregolari o comunque di difficile inquadramento. Notevole comunque il 30% dei rispondenti che indica una posizione contrattuale a tempo indeterminato, a evidenziare come il calo dei salari e del potere d'acquisto colpisca ormai anche chi ha un contratto relativamente più sicuro.

Il passo successivo dell'indagine riguarda il nucleo familiare: con quante persone vive l'intervistato, con quali situazioni di disagio sociale e problemi legati al reddito si confronta ogni giorno?



**\*Domanda 10.** Grafico: con quante persone vivono i rispondenti.

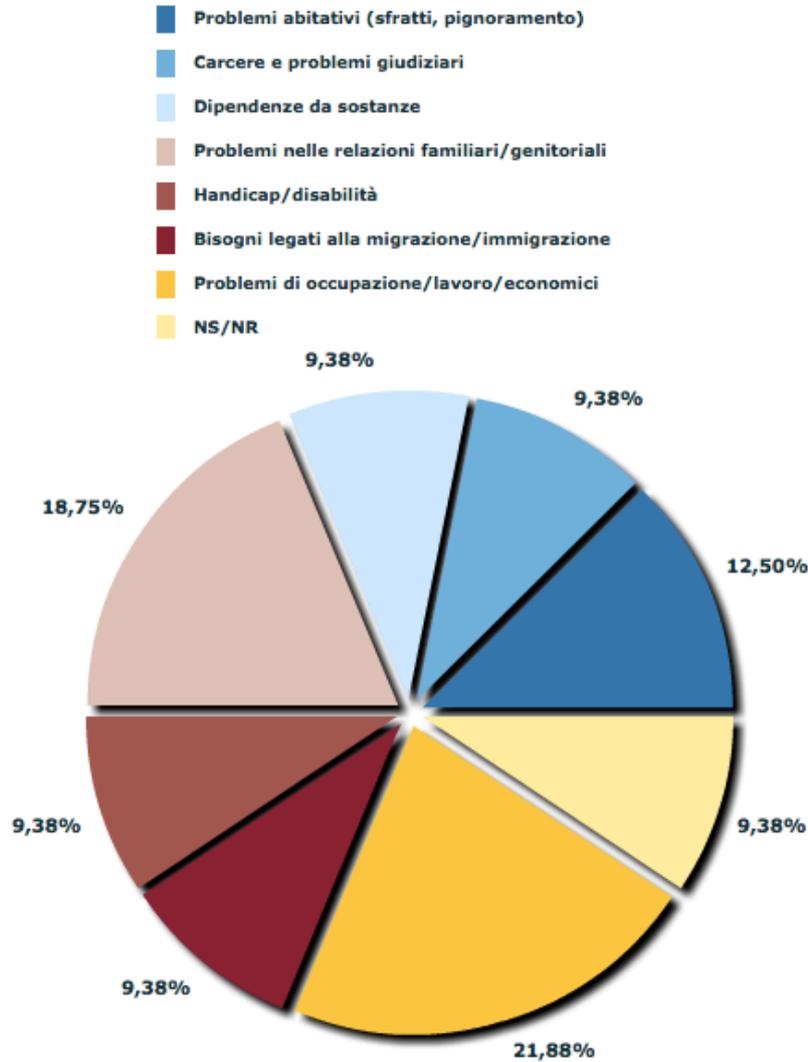
Innanzitutto, il grafico evidenzia come la quasi totalità dei rispondenti viva con altre due o più persone. Oltre il 40% vive con altre 4 o più persone, segno di come sia piuttosto diffuso un sovraffollamento che, come abbiamo visto, è uno degli elementi che contribuiscono ad alimentare il disagio abitativo. Ma con quale tipologia di persone si trovano a convivere gli utenti Ater?



**\*Domanda 11.** Grafico: tipologie di persone presenti nel nucleo familiare dei rispondenti.

La percentuale di persone che hanno a carico un minore è certamente elevata, pari a oltre il 35%. Significativa anche la presenza di disabili e disoccupati, categorie che inevitabilmente aumentano la difficoltà nel far fronte alle spese e che denotano la presenza di un disagio economico e sociale. Inoltre, è da rilevare la presenza di vedovi e/o persone anziane a carico (rispettivamente il 3,2 e il 6,4%), nonché di lavoratori in nero (9,68%) e ragazze madri (6,4%).

Il passo successivo dell'indagine era mappare la presenza di problemi sociali, chiedendo direttamente agli intervistati quali sono le problematiche presenti nel nucleo familiare.



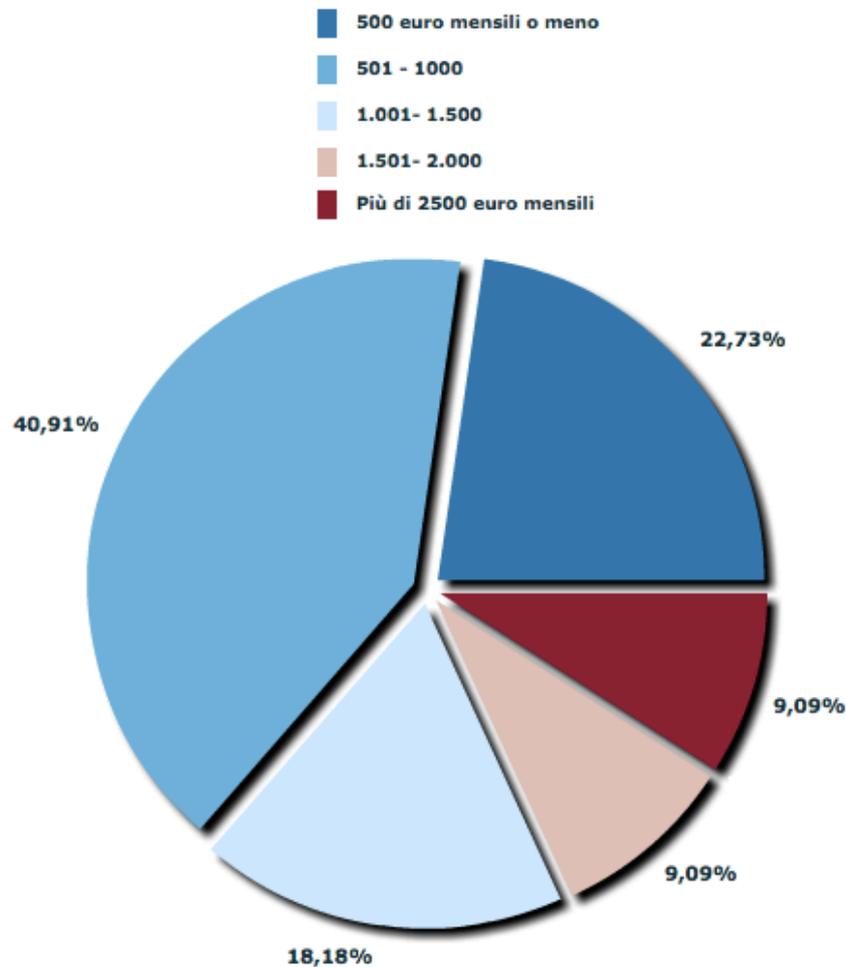
**\*Domanda 12.** Grafico: problemi sociali presenti nel nucleo familiare dei rispondenti.

Le risposte sono molto variegate, e indicano immediatamente la presenza di una serie di problematiche che molto spesso vanno di pari passo con situazioni di disagio abitativo.

Se la maggioranza relativa afferma di avere a che fare con problemi legati all'occupazione o comunque di natura economica (21,88%), non mancano come prevedibile questioni relative all'abitazione come sfratti e pignoramenti (12,5%) e, in generale, problemi nelle relazioni familiari (18,75%).

Sono diffuse poi situazioni relative a un disagio sociale più ampio come la dipendenza da sostanze, carcere, handicap e disabilità, immigrazione. I dati raccolti sinora delineano dunque un collegamento diretto tra emergenza abitativa e problematiche sociali, personali e, naturalmente, economiche.

Proprio in relazione a quest'ultimo fattore, abbiamo chiesto di indicare l'appartenenza a una fascia di reddito, per poter individuare la "zona del rischio" nella quale l'emergenza abitativa si fa largo.



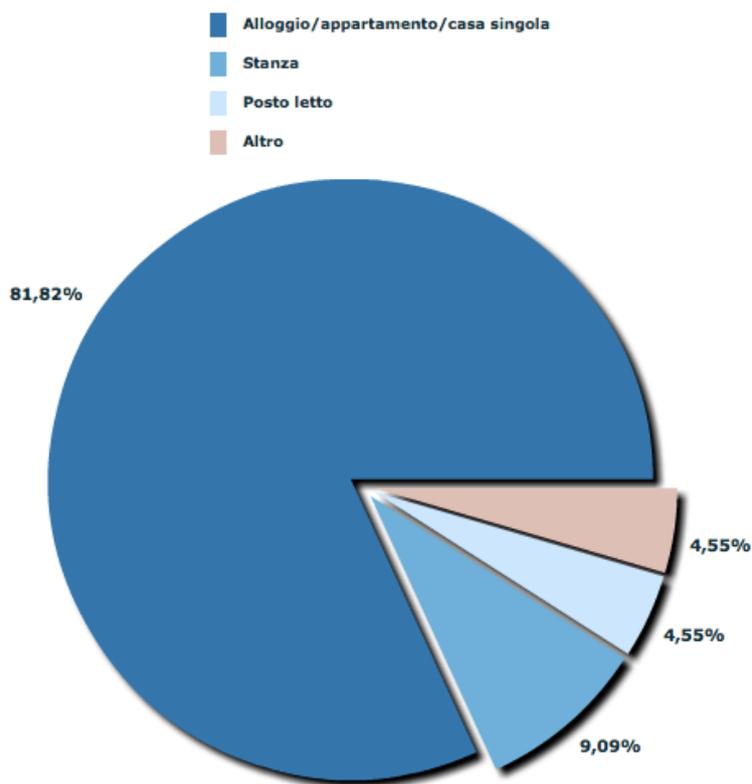
**\*Domanda 13.** Grafico: fascia di reddito mensile complessivo familiare dei rispondenti.

Le risposte forniscono un elemento di analisi molto chiaro: oltre il 63% dei rispondenti percepisce un reddito familiare mensile inferiore ai 1000€, con quasi il 41% compreso nella fascia 501-1000 e il 22,7% in una condizione ancora più difficile da sostenere, al di sotto dei 500€.

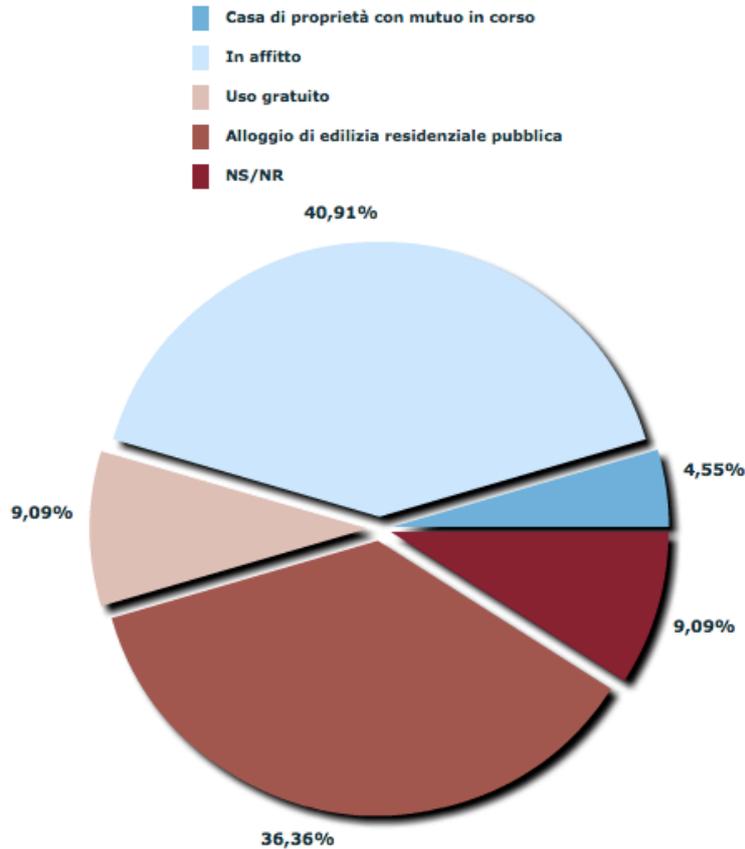
Significativo anche il dato di chi indica un reddito tra i 1001-1500€, che a seconda della dimensione familiare non consente comunque di stare al sicuro.

È questo un fattore chiave da tenere in considerazione anche per chi indica un reddito più alto: come abbiamo visto, il rischio di cadere in situazioni di disagio abitativo è strettamente legato alla dimensione del nucleo familiare e alla presenza nel medesimo di problemi sociali come quelli indicati in precedenza.

Il passo successivo dell'indagine conoscitiva è stato quello di raccogliere informazioni sulle condizioni abitative degli intervistati, ovvero dove vivono e a che titolo, come sono riusciti a reperire l'abitazione, quanto grava il costo dell'affitto/mutuo sul reddito familiare.



**\*Domanda 14.** Grafico: dove vivono attualmente i rispondenti.



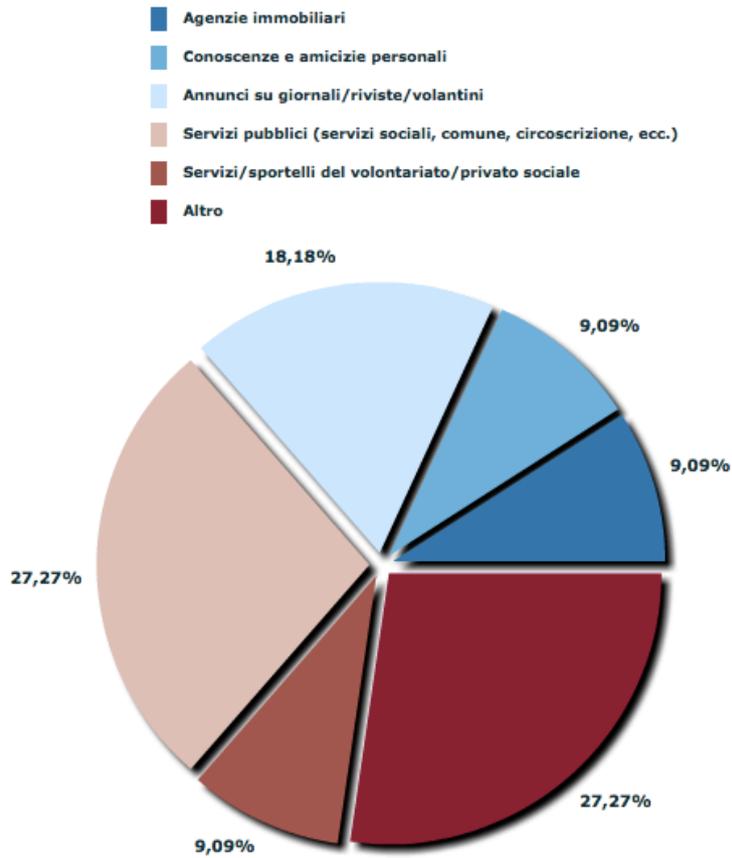
**\*Domanda 15.** Grafico: a quale titolo i rispondenti vivono nella propria abitazione.

I grafici precedenti evidenziano come una netta maggioranza, quasi l'82%, viva in un appartamento o una casa singola, mentre è residuale la parte che dichiara di occupare soltanto un posto letto o una stanza all'interno di un'abitazione condivisa.

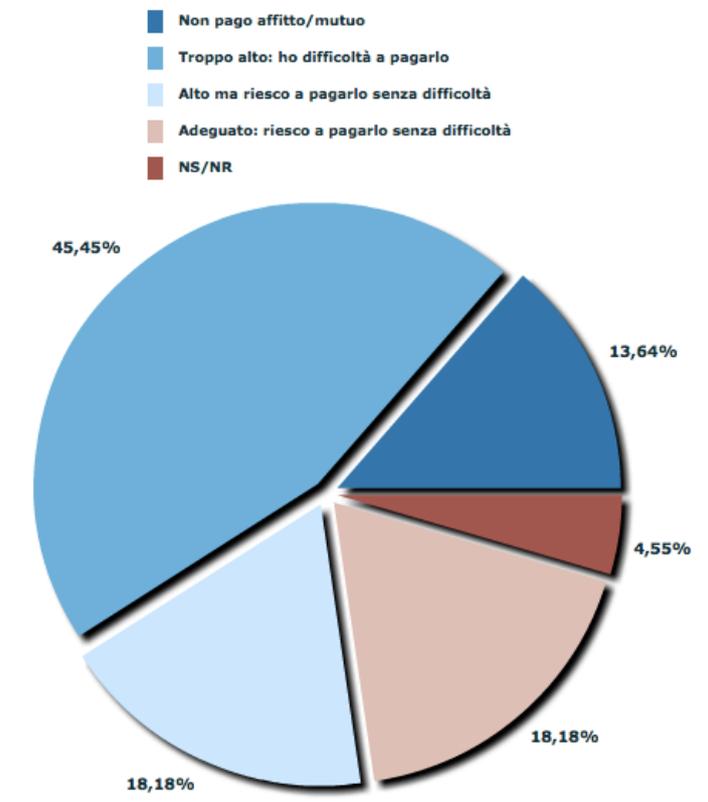
Oltre il 40% poi si trova in affitto nel mercato privato, a fronte di oltre un 36% che dimora in un immobile di edilizia residenziale pubblica.

Il restante si divide tra chi ha preferito non dare una risposta e chi vive nella propria abitazione a titolo gratuito, con soltanto una piccola parte inferiore al 5% che dichiara di vivere in un immobile di proprietà con mutuo in corso.

L'emergenza abitativa si lega dunque a situazioni di precarietà immobiliare: affitti e mutui gravano pesantemente sui redditi già non elevati di chi si trova in difficoltà, facendo in molti casi precipitare la situazione economico sociale di individui e famiglie verso il disagio. Ma quali sono i canali per trovare un immobile e quanto pesa il canone di affitto/mutuo sui rispondenti?



**\*Domanda 16.** Grafico: come i rispondenti hanno trovato la propria abitazione attuale.



**\*Domanda 17.** Grafico: incidenza del canone di affitto/mutuo sul reddito familiare.

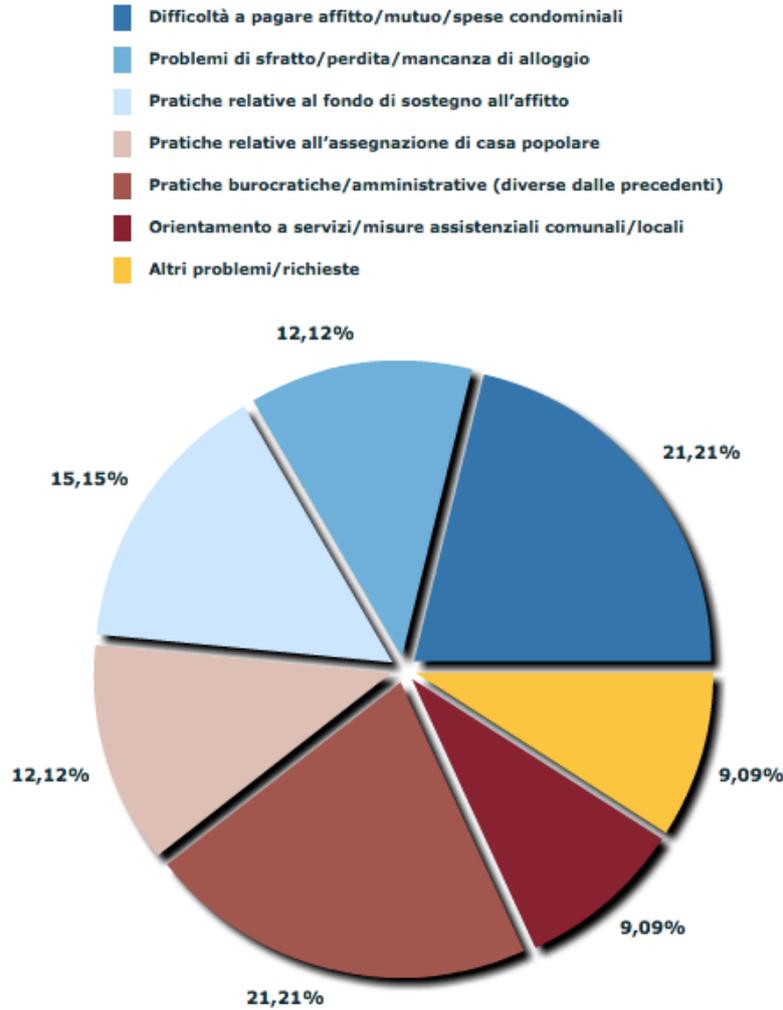
Il canale privilegiato con cui hanno trovato casa le persone intervistate sono i servizi pubblici, anche se un'alta percentuale di rispondenti preferisce non entrare nello specifico e sceglie l'opzione "altro".

Per il resto, ci si rivolge soprattutto al mercato privato (annunci, riviste del settore), conoscenze personali e agenzie. Probabilmente, considerato che il target degli intervistati è formato da persone che si sono già in qualche modo rivolte ad Ater, la percentuale di chi ha trovato casa attraverso servizi pubblici non è molto elevata.

Tra chi invece paga un mutuo o un affitto, è altissima la percentuale di chi dichiara difficoltà a riuscire a pagarlo, pari quasi al 50% del totale. A questi si aggiungono coloro che ritengono il canone alto, ma comunque riescono a pagarlo. Meno del 19% dichiara invece di pagare un canone adeguato per l'abitazione in cui dimora.

Comprensibilmente, le difficoltà economiche e sociali descritte in precedenza rendono spesso gravoso il pagamento del canone mensile, che diventa un fardello quasi insormontabile per chi deve far fronte non a una, ma a tante e diversificate situazioni di disagio.

Infine, prima di concentrare l'analisi su coloro che effettivamente risiedono in un edificio di edilizia residenziale pubblica, abbiamo chiesto quali sono le ragioni per le quali i rispondenti si sono rivolti ad Ater.



**\*Domanda 18.** Grafico: ragioni per le quali i rispondenti si sono rivolti a Ater Latina<sup>59</sup>

Le ragioni emerse dall'inchiesta sono molto variegate. Tra le problematiche più indicate emergono difficoltà a pagare affitti, mutui e spese condominiali (21,2%), a pari merito con la necessità di sbrigare pratiche burocratiche e amministrative. In misura minore, emergono inoltre problemi legati al fondo di sostegno per l'affitto, sfratti e perdita dell'alloggio, pratiche relative all'assegnazione della casa popolare, generico orientamento ai servizi locali offerti in sostegno a chi vive una condizione di disagio abitativo.

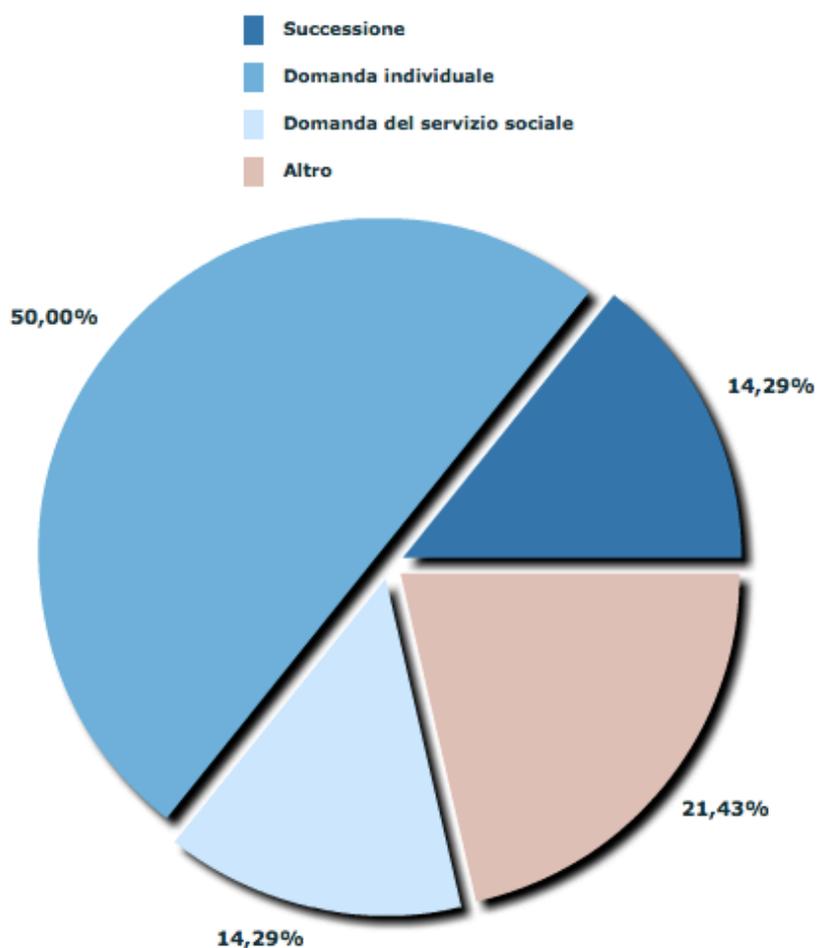
Sicuramente, Ater è un punto di riferimento sul territorio per risolvere problematiche burocratiche legate ai problemi della casa, e per questo può svolgere una funzione fondamentale nella mappatura anche in progress dell'evoluzione dell'emergenza abitativa.

<sup>59</sup> N.B.: sono possibili più risposte, per questo motivo il totale può essere superiore a 100.

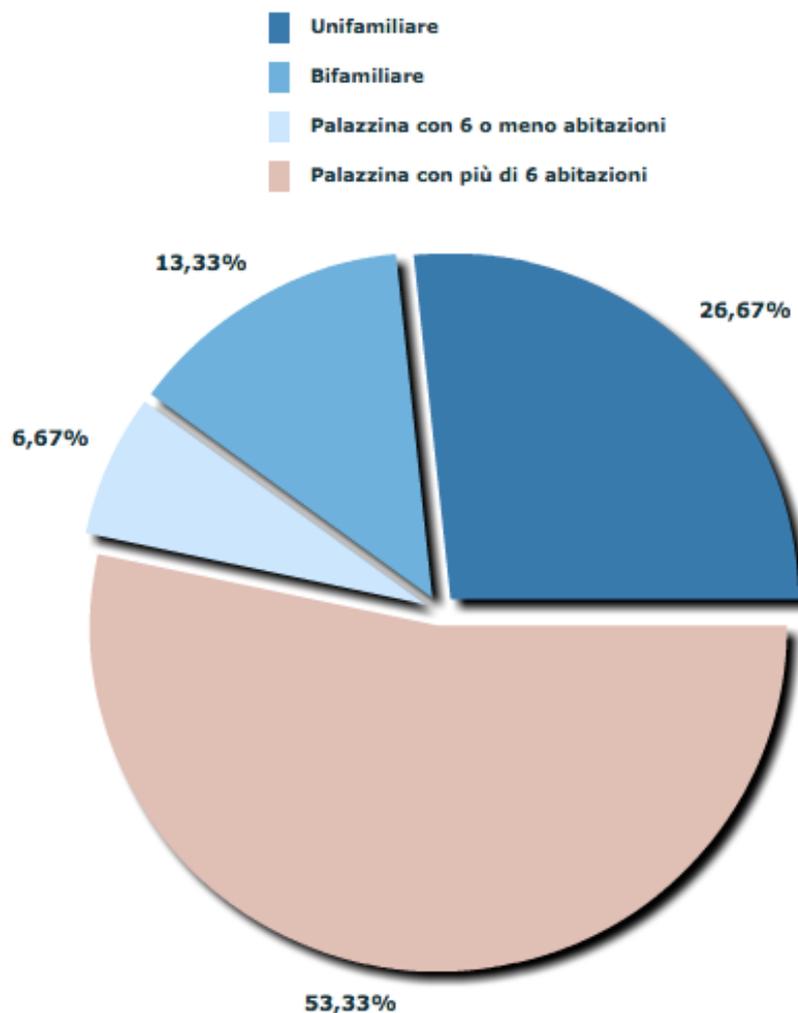
## 2. I residenti nelle case popolari in Provincia di Latina: problematiche e relazioni con Ater

La parte seguente del questionario, come in precedenza specificato, si rivolge soltanto a coloro che già vivono in una casa popolare. L'obiettivo è quello di individuare le criticità e le problematiche di queste persone, per poter fornire uno strumento di analisi utile ad Ater e agli enti pubblici locali preposti per mettere in campo interventi che vengano incontro alle necessità di chi vive in prima linea una situazione di disagio sociale, economico e abitativo.

Le prime due domande in questo ambito riguardano le modalità di accesso all'edificio e il tipo di abitazione nella quale il rispondente alloggia.



\*Domanda 19. Grafico: Modalità di ingresso nell'alloggio.



**\*Domanda 20.** Grafico: tipologia di abitazione.

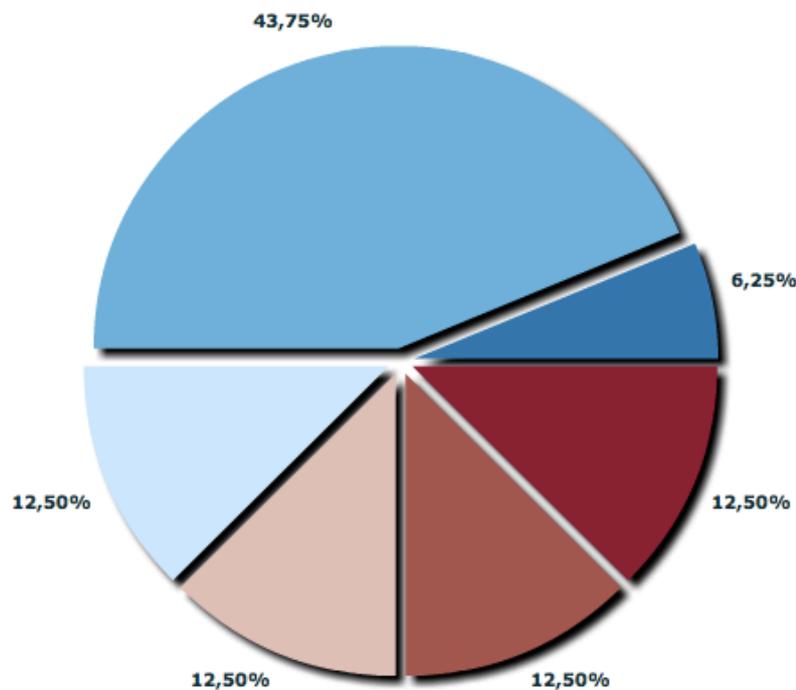
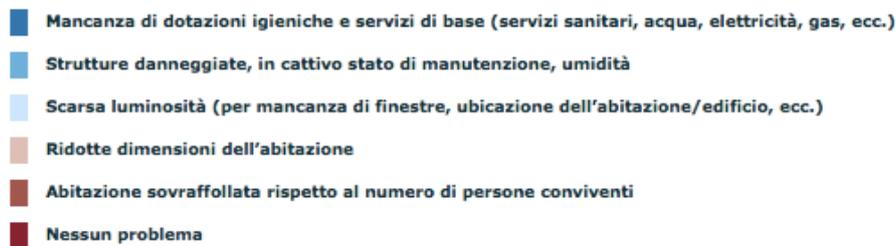
Le risposte sono abbastanza omogenee e forniscono un quadro piuttosto chiaro della situazione. La metà dei rispondenti accede a un alloggio popolare per domanda individuale, mentre i restanti si dividono equamente in successioni (e dunque situazioni di emergenza radicata nel tempo) e domande rivolte e mediate dai servizi sociali, con entrambi i valori che rappresentano il 14,29% del totale.

Significativa l'alta percentuale di rispondenti che indicano altro, superiore al 21%, categoria nella quale non si possono escludere anche modalità poco trasparenti.

Per quanto riguarda invece la tipologia di abitazione, la netta prevalenza è il classico complesso di palazzine di edilizia popolare composte da sei o più abitazioni, con una percentuale che supera il 53%.

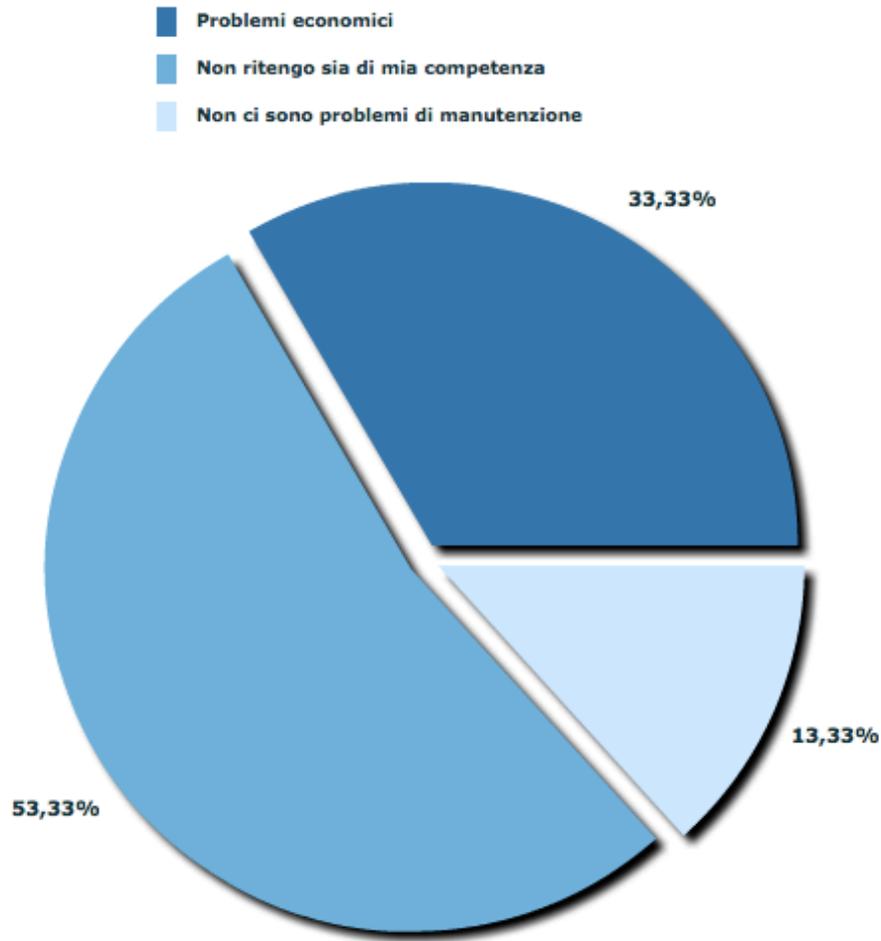
Il resto riguarda prevalentemente abitazioni unifamiliari (26,67%) e bifamiliari (13,33%), mentre sono residuali le situazioni riguardanti palazzine intermedie, da meno di sei abitazioni.

Una volta mappato il tipo di abitazione e le modalità di accesso, è utile capire quali siano i problemi riscontrati negli edifici e negli alloggi, nonché le questioni relative alla manutenzione, alla zona in cui si trova l'abitazione, ai rapporti con il vicinato.



**\*Domanda 21.** Grafico: Problemi presenti nell'abitazione o nell'edificio.

Per quanto riguarda i problemi più frequenti, la parte più significativa delle risposte si concentra sulla manutenzione: strutture danneggiate, umidità, mantenimento inadeguato (43,7%). A seguire, problemi relativi alle dimensioni dell'alloggio, e dunque abitazioni sovraffollate e troppo piccole per le esigenze di chi ci vive (12,5%) in entrambi i casi. Con la stessa frequenza vengono indicati altri strutturali, questa volta relativi alla scarsa luminosità dell'edificio, così come sempre il 12,5% non indica alcun problema. Sono dunque i problemi di manutenzione la problematica che viene indicata più spesso. Ma perché non vengono fatti gli interventi necessari?



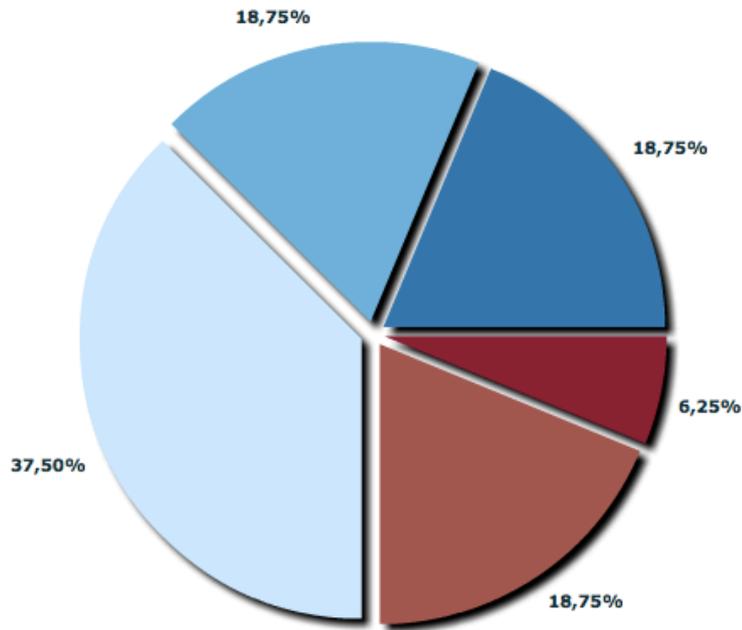
**\*Domanda 22.** Grafico: perché non vengono effettuati gli interventi di manutenzione necessari<sup>60</sup>.

Secondo gli inquilini, la responsabilità non è loro: il 53,3% mostra infatti una reticenza ad occuparsi dei lavori di manutenzione perché ritiene che non siano di competenza. Un terzo, ad ogni modo, non li realizza per questioni economiche. Soltanto un 13,35 infine dichiara di non aver riscontrato problemi di manutenzione.

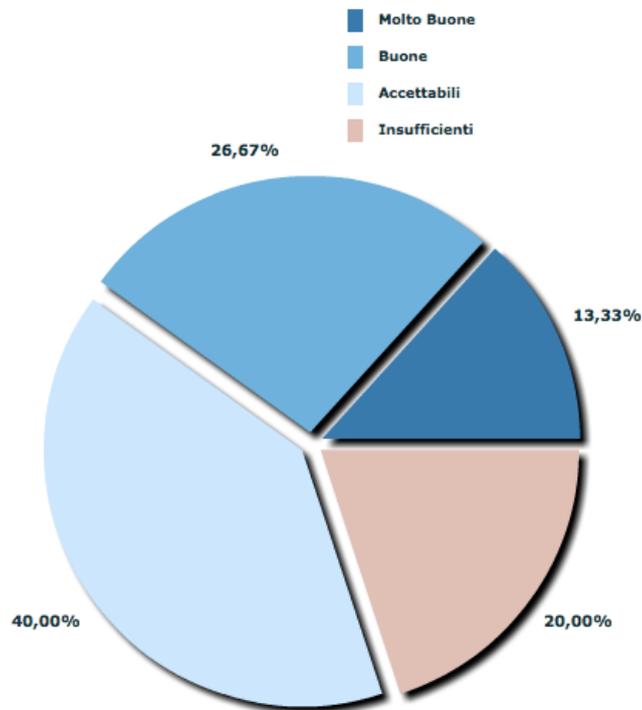
Il passo successivo dell'indagine riguarda il monitoraggio dei problemi della zona in cui vivono gli inquilini residenti in alloggi popolari, e conseguentemente dei rapporti con il vicinato.

<sup>60</sup> N.B.: sono possibili più risposte, per questo motivo il totale può essere superiore a 100.

- **Inquinamento**
- **Criminalità**
- **Mancanza/carenza di servizi (illuminazione pubblica, negozi, uffici pubblici, ambulatori, scuole...)**
- **Mancanza/carenza di collegamenti (autobus, strade accessibili...)**
- **Mancanza/carenza di aree verdi**



**\*Domanda 23.** Grafico: Problemi presenti nella zona di residenza<sup>61</sup>



**\*Domanda 24.** Grafico: Giudizio sulle relazioni con i vicini.

<sup>61</sup> N.B.: sono possibili più risposte, per questo motivo il totale può essere superiore a 100.

Il grafico riguardante i problemi del quartiere indica subito un prima priorità: la carenza di servizi tipica delle zone periferiche o dove comunque sono sovente collocati gli edifici di edilizia residenziale pubblica.

L'assenza o l'insufficienza di illuminazione pubblica, negozi, uffici, scuole, presidi sanitari peggiora la qualità della vita e rende inospitale la zona, favorendo l'isolamento e la criminalità.

Criminalità che infatti è citata come secondo problema più ricorrente, assieme all'assenza di collegamento con le altre parti della città e all'inquinamento dell'area, anch'esso spesso figlio di servizi inefficienti.

Tutto questo, come prevedibile, influisce sulla qualità della vita e anche sulla qualità delle relazioni con il vicinato. Soltanto il 40% dei rispondenti ritiene di avere delle relazioni buone o molto buone con i vicini. Del restante 60%, il 40 giudica appena sufficienti questi rapporti, mentre il 20 li trova di qualità insufficiente.

L'ultima parte del questionario riguarda direttamente i servizi offerti da Ater Latina e la soddisfazione degli utenti riguardo alle interazioni con l'ente. Per questo motivo, i restanti grafici sono inclusi nel paragrafo conclusivo, quello che prova a trarre le conclusioni e a fornire qualche indicazione strategica per Ater, sulla base della ricerca e dei dati emersi al termine dell'analisi.

## **CAPITOLO 5 - CONCLUSIONI**

### **Una riflessione finale e alcuni spunti strategici per chi si occupa di gestire e dare risposte al problema dell'emergenza abitativa.**

Giunti alle conclusioni, è utile riprendere alcuni degli spunti emersi dall'analisi, dalle interviste e da alcune domande dell'indagine conoscitiva riguardo all'efficacia e alla soddisfazione percepita rispetto ai servizi offerti da Ater.

Il dato che emerge, in generale, è come l'emergenza abitativa sia un fenomeno in costante crescita, sia in Provincia di Latina che in tutto il resto del Paese.

Il disagio si diffonde in maniera capillare con la crisi economica e con la nascita di nuove povertà e di nuove categorie a rischio. L'impoverimento della classe media e l'aumento della disoccupazione sono due tra le principali cause che rendono l'abitazione un costo a volte eccessivo da sostenere.

Certamente, il problema non è solo locale, ma nazionale. Le risorse investite per far fronte all'emergenza abitativa non sono state sufficienti a prevenirla o a gestire l'improvviso aumento delle richieste: in questo senso, i tagli agli enti locali realizzati negli ultimi anni non hanno certo aiutato a contrastare le nuove povertà.

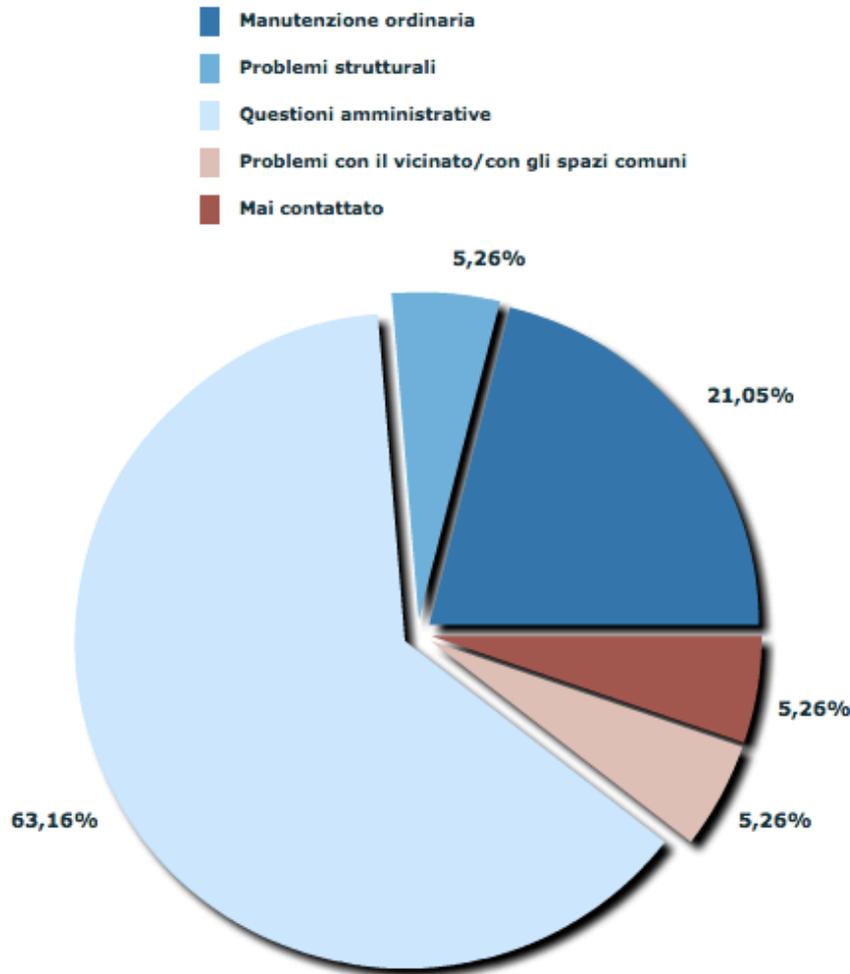
Quel che è certo è che il numero di alloggi di edilizia residenziale pubblica sul territorio non è sufficiente a soddisfare la domanda.

Lo abbiamo visto grazie ai dati forniti da Ater: nel territorio provinciale di Latina è notevole il numero di famiglie in possesso dei requisiti per ottenere un alloggio popolare che invece non riescono a soddisfare il proprio bisogno, senza contare chi magari eccede i requisiti ma non può comunque rivolgersi al mercato privato.

Anche le politiche abitative faticano ad imporsi nel dibattito politico locale e nazionale, è indubbio che questo tema vada necessariamente affrontato con la giusta decisione, anche perché gli enti pubblici e privati sul territorio non riescono più a far fronte a una domanda nuova e in crescita, che richiederebbe invece risposte innovative, lungimiranti ed efficaci.

In questo complesso scenario, come detto abbiamo dedicato l'ultima parte del questionario a domande relativi ai servizi offerti da Ater Latina e la soddisfazione degli utenti riguardo alle interazioni con l'ente.

L'obiettivo è poter fornire un quadro quanto più possibile accurato dei problemi vissuti dagli utenti e dunque uno strumento per implementare determinati servizi o modalità di interazione. Quali sono, dunque, le ragioni per le quali gli inquilini delle case popolari si rivolgono ad Ater Latina?



**\*Domanda 25.** Grafico: per quale motivo viene contattato Ater Latina<sup>62</sup>

I due terzi delle richieste delle richieste riguardano questioni amministrative, per cui l'apertura di infopoint sul territorio e uffici aperti al pubblico è sicuramente una politica da perseguire e implementare.

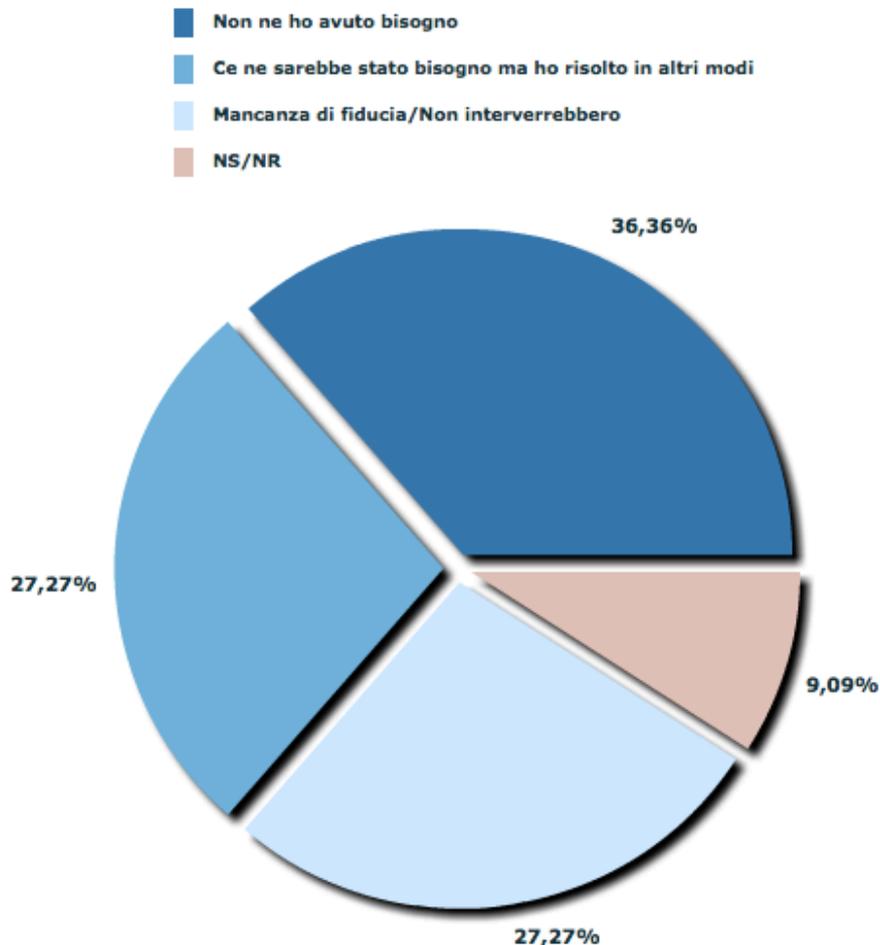
Gli inquilini cercano Ater per ottenere risposte su moduli, aiuti, assegnazioni e altre informazioni: una maggiore ramificazione dell'ente sul territorio non può che facilitare la soddisfazione dell'utenza.

La seconda voce per ricorrenza nelle risposte riguarda la manutenzione ordinaria, seguita dai problemi strutturali degli edifici.

È questo un problema ricorrente, come abbiamo visto in precedenza, segno di una necessità di migliorare la manutenzione degli stabili e soprattutto la comunicazione con gli utenti, per chiarire le responsabilità degli interventi da intraprendere e intendersi al meglio con chi chiede aiuto. Infine, la parte restante delle richieste riguarda problemi con il vicinato e gli spazi comuni, mentre c'è un

<sup>62</sup> N.B.: sono possibili più risposte, per questo motivo il totale può essere superiore a 100.

residuo di rispondenti che afferma di non aver mai contattato l'ente. Individuare le motivazioni di questi ultimi è l'obiettivo della seguente domanda del questionario, i cui risultati sono sintetizzati nel grafico sottostante.



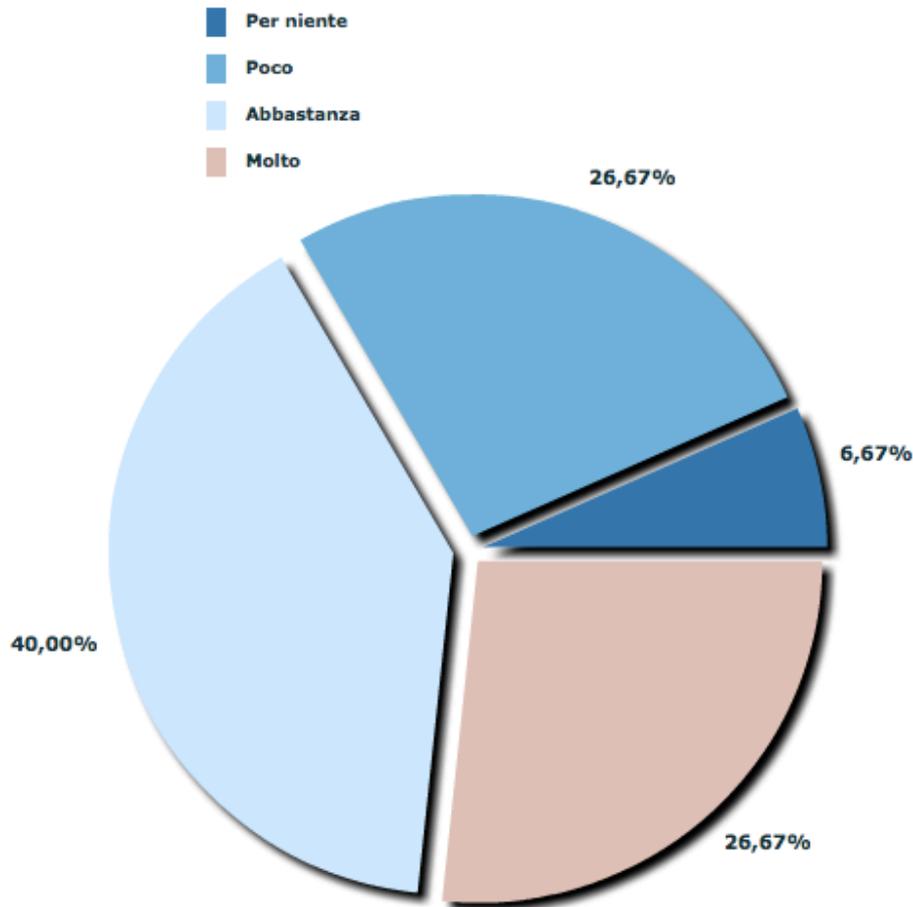
**\*Domanda 26.** Grafico: per quale motivo i rispondenti non hanno mai contattato Ater Latina.

Sebbene una maggioranza relativa dei rispondenti pari al 36,36% dichiarò di non aver mai avuto bisogno di contattare Ater (e un 9% non rispondeva), bisogna sottolineare come più del 54% evidenziasse in modi diversi una scarsa fiducia nei confronti del ricorso all'ente.

Questa categoria di rispondenti si divide equamente tra chi è dichiaratamente sfiduciato, e pensa che comunque non otterrebbe risposta, e chi invece dichiara di aver avuto bisogno di un intervento ma ha preferito arrangiarsi e risolvere in altri modi. Sarebbe dunque utile degli interventi per guadagnare la fiducia degli inquilini più scettici, sia con una campagna informativa sui servizi offerti che attraverso un sistema di monitoraggio e valutazione del funzionamento dei servizi stessi.

In questo senso, potrebbe essere utile implementare un monitoraggio continuo attraverso la misurazione della soddisfazione dell'utenza e una valutazione dell'efficacia delle procedure che portano all'erogazione dei servizi, individuando eventuali problemi e ritardi.

Un primo dato sul grado di soddisfazione dei servizi di assistenza erogati da Ater Latina si può ricavare dal grafico successivo.



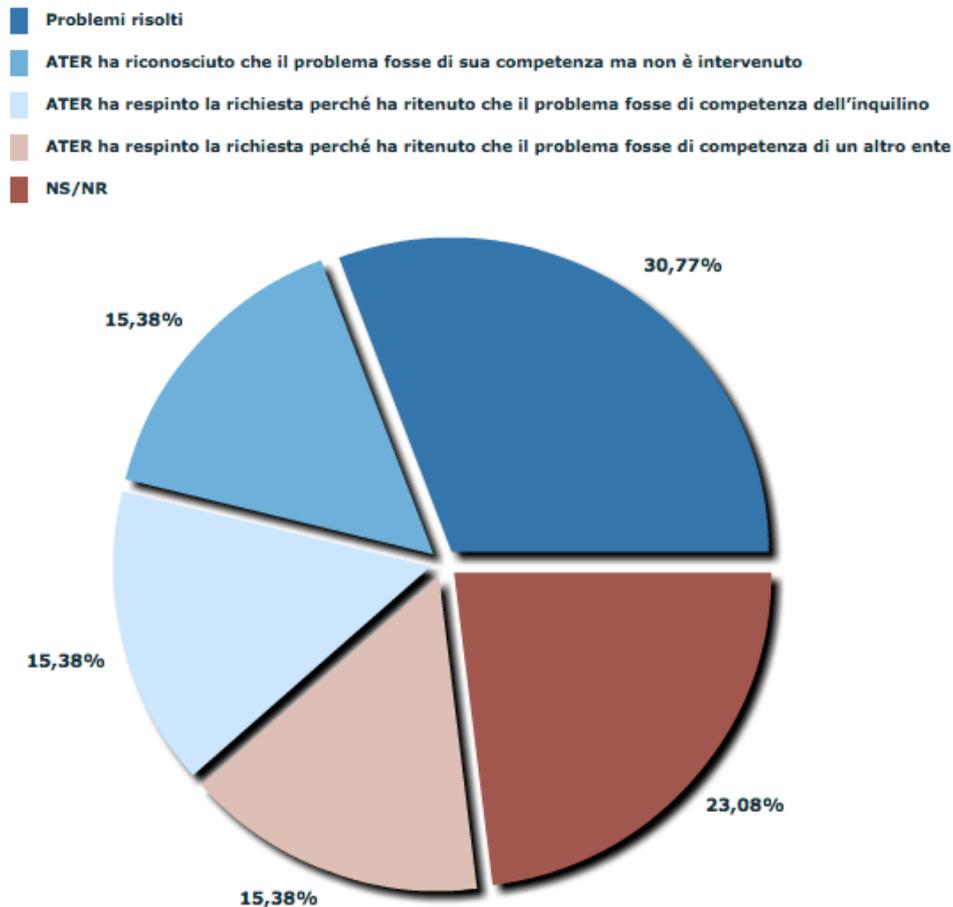
**\*Domanda 27.** Grafico: soddisfazione per l'assistenza ricevuta da Ater Latina.

Il grafico evidenzia un risultato apparentemente molto positivo: più del 60% di coloro che hanno ricevuto assistenza si dichiara abbastanza (40%) o molto soddisfatto (26,67%).

Il dato conferma dunque la necessità di raggiungere più utenti possibili, per dimostrare la capacità di Ater di fornire assistenza quando richiesta e stabilire un rapporto fiduciario con coloro che invece si dichiarano disillusi, ed evitano di rivolgersi all'ente in caso di necessità.

Sulla possibilità e necessità di migliorare determinati aspetti dei servizi offerti, come ad esempio l'efficacia nella risoluzione dei problemi, un'ulteriore indicazione

viene dal prossimo grafico, che evidenzia quali siano stati gli esiti dell'interazione con Ater.



**\*Domanda 28.** Grafico: esito del contatto con Ater Latina.

Possiamo notare immediatamente come soltanto il 30,7% dichiarò di aver risolto il problema per il quale aveva deciso di contattare Ater.

A fronte di una larga percentuale di inquilini che non fanno/non rispondono, è da sottolineare come le altre tre opzioni disponibili si verificano con la medesima frequenza.

Una è certamente negativa per Ater, che ha riconosciuto la propria giurisdizione sul problema ma poi non è intervenuto per risolverlo.

È dunque utile prevedere azioni per migliorare il servizio di risposta, l'efficacia e la puntualità degli interventi in modo da non alienare e sfiduciare l'utenza.

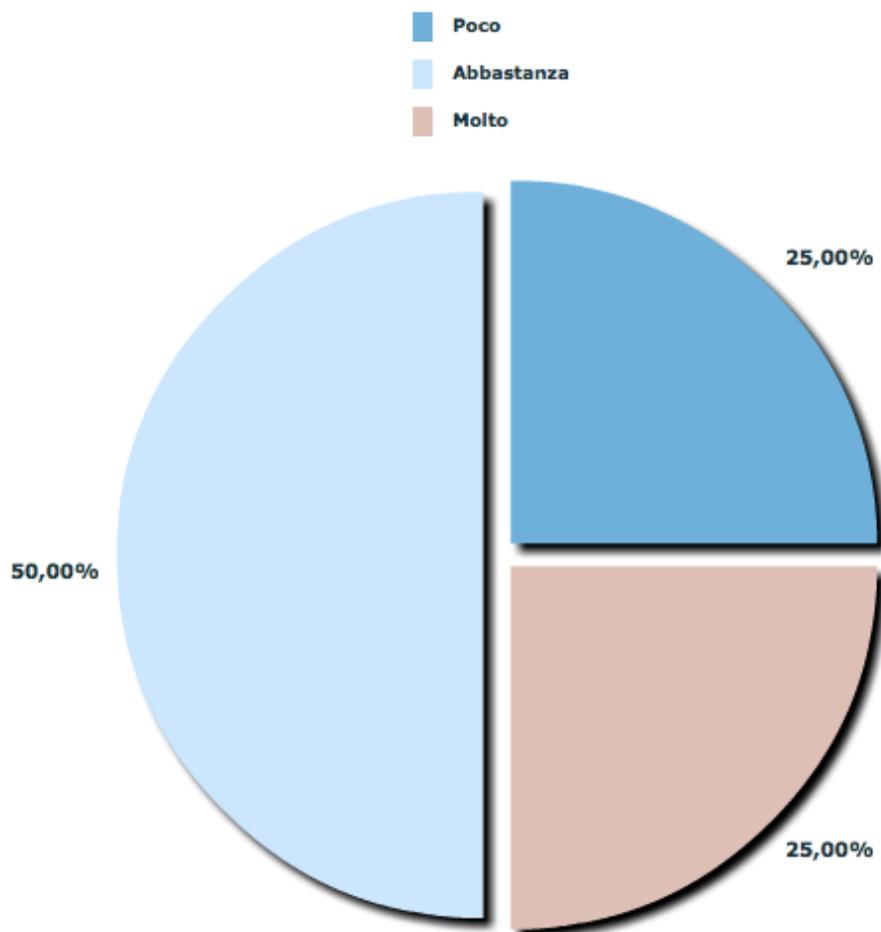
Per quanto riguarda gli altri due casi, pur trattandosi di ambiti in cui Ater non ritiene di dover intervenire, è fondamentale il ruolo di un'adeguata comunicazione.

Sia che si tratti di un problema di competenza dell'inquilino, sia che si tratti invece di una competenza di altri enti, bisogna evitare l'effetto "scaricabarile", per cui

il cittadino si sente "rimbalzato" e non riesce risolvere il suo problema, cosa che effettivamente succede in una minoranza dei casi.

Una corretta comunicazione, associata magari a una disponibilità ad assistere comunque ove possibile l'inquilino, migliorerebbe certamente il grado di soddisfazione dell'utenza e la qualità del servizio.

Proprio a questo proposito, l'ultima domanda del questionario riguarda la qualità percepita dei servizi complessivi offerti da Ater Latina.



\*Domanda 29. Grafico: soddisfazione per i servizi offerti da Ater Latina.

Il dato è molto chiaro, e sicuramente positivo. Il 50% si dichiara abbastanza soddisfatto, con un ulteriore 25% che invece è molto soddisfatto dei servizi complessivamente offerti da Ater Latina.

Il restante 25% risponde di essere poco soddisfatto, mentre non risultano risposte che indichino una soddisfazione nulla<sup>63</sup>. In conclusione, il questionario

<sup>63</sup> Si sottolinea che il numero dei rispondenti è calato decisamente sull'ultima domanda rispetto alle altre. Le percentuali riportate nel grafico sono basate solo sulle risposte effettivamente date.

conferma un aspetto che emerge con insistenza da tutta l'analisi: la necessità di servizi relativi all'emergenza abitativa e all'edilizia popolare è molto sentita.

Chi soffre più di tutti la crisi, come le fasce di popolazioni più deboli, quelle considerate a rischio come i disoccupati, i padri separati, chi ha persone a carico o ha avuto problemi con la giustizia, ha bisogno di assistenza per quanto riguarda la casa e apprezza i servizi forniti, quando ci sono.

La sfida per tutti i soggetti coinvolti, da quelli più radicati sul territorio sino agli enti pubblici regionali e nazionali, è migliorare l'offerta con le risorse a disposizione e, ove possibile, incrementare la quantità di fondi destinati a far fronte all'emergenza abitativa.

Dalle interviste qualitative realizzate emerge un sentire comune riguardo ad alcuni interventi e misure che contribuirebbero a contrastare il disagio abitativo.

Tra queste, citiamo un'attenta analisi del censimento delle abitazioni, con l'obiettivo non di costruire nuove abitazioni ma di rendere efficiente e ammodernare il patrimonio già esistente.

I vantaggi di un simile approccio sarebbero molteplici: si riuscirebbe intanto a mettere in sicurezza molte aree del territorio evitandone l'ulteriore consumo; si potrebbero utilizzare e promuovere nuove tecnologie più rispettose dell'ambiente; si riuscirebbe ad aumentare l'offerta di abitazioni a costi contenuti, includendo nei programmi di sostegno abitativo nuove persone e categorie sociali a rischio.

Da ultimo, non va dimenticato che la riqualificazione di aree ed edifici esistenti è un ingrediente fondamentale nella ricetta per combattere il degrado urbano e la criminalità, cosa di cui trarrebbero vantaggio interi quartieri e le aree residenziali limitrofe.

Praticamente ogni comune d'Italia ha delle aree e spesso interi quartieri dove degli interventi mirati garantirebbero una migliore integrazione e riqualificazione di quelle porzioni di territorio.

Di recente è tornato alla ribalta il tema delle periferie degradate, fenomeno che colpisce soprattutto i centri più grandi: sicuramente una politica attenta al contrasto del disagio abitativo non può che puntare a rivalutare nuclei abitativi periferici per renderli più efficienti a livello sociale, economico e ambientale.

Altro comune sentire, poi, è quello che riguarda la necessità da parte degli enti pubblici di sburocratizzare al massimo i passaggi richiesti per la costruzione di nuovi alloggi di edilizia popolare, passaggi che possono richiedere anni e anni.

Snellire le pratiche burocratiche, garantendo sempre trasparenza e tempi brevi, favorirebbe risposte più tempestive da parte delle amministrazioni pubbliche e permetterebbe di garantire un'offerta maggiore di edifici più moderni, efficienti e accoglienti.

Infine, rispetto ad altre aree del territorio nazionale, scarseggiano nella Provincia di Latina gli interventi di housing sociale.

Soltanto a titolo di esempio, indichiamo qui alcuni dei progetti riportati dalla Fondazione Housing Sociale che potrebbero servire da spunto per avviare simili interventi anche sul territorio pontino:

- **Cenni di Cambiamento**<sup>64</sup>: un progetto collocato a Ovest della città di Milano, rivolto principalmente a un'utenza giovane: nuovi nuclei familiari e ragazzi in uscita dal nucleo familiare d'origine. Il progetto è stato individuato attraverso il concorso internazionale di progettazione promosso da Polaris Real Estate SGR SpA con programmatore FHS. Cenni di Cambiamento offre appartamenti a prezzi contenuti inseriti in un contesto sociale innovativo e sostenibile ed è costituito da 123 alloggi proposti sia in patto di futura vendita che in affitto a canone calmierato. Gli edifici sono progettati in classe energetica A, sfruttando sistemi costruttivi che coniugano elevati standard abitativi, tecnologici ed energetici a costi contenuti di realizzazione e gestione. È prevista inoltre la creazione di una serie di attività integrative all'abitare con ampi spazi ad uso collettivo, spazi ricreativi, culturali e servizi dedicati ai giovani.
- **Borgo Sostenibile**<sup>65</sup>: un progetto che prevede la realizzazione di un complesso residenziale a Figino, quartiere ad ovest della città di Milano, composto da 323 appartamenti offerti in locazione e in locazione con patto di futura vendita. Il progetto prevede un percorso pedonale pubblico nel verde lungo il quale si dispongono i diversi edifici. Tale percorso connette l'intera area del Borgo Sostenibile e si attesta da un lato sulla nuova piazza pedonale, su cui trovano sede gli spazi commerciali e i servizi, e dall'altro lato, sul nuovo parco pubblico. Il progetto prevede quindi la realizzazione di un tessuto misto destinato ad accogliere diverse funzioni, oltre a quella residenziale. Sono inoltre previsti spazi per i servizi integrativi all'abitare, destinati ad accogliere attività di condivisione dei nuovi residenti. L'intervento è oggi in fase di costruzione.
- **Parma Social House**<sup>66</sup>: un progetto integrato di interventi a scala urbana promosso dal Comune di Parma che si caratterizza per i temi della riqualificazione urbana, della costruzione di comunità e del risparmio energetico. L'aspetto significativo di questo intervento è la sinergia che si è creata tra i

---

<sup>64</sup> [http://www.fhs.it/scheda-progetto.php?cat=1&id\\_progetto=1](http://www.fhs.it/scheda-progetto.php?cat=1&id_progetto=1)

<sup>65</sup> [http://www.fhs.it/scheda-progetto.php?cat=1&id\\_progetto=27](http://www.fhs.it/scheda-progetto.php?cat=1&id_progetto=27)

<sup>66</sup> [http://www.fhs.it/scheda-progetto.php?cat=1&id\\_progetto=7](http://www.fhs.it/scheda-progetto.php?cat=1&id_progetto=7)

soggetti del settore edilizio del Comune di Parma e l'Amministrazione pubblica. Il Comune, tramite un bando pubblico, ha affidato a un'ATI, composta da imprese di costruzione e da cooperative di abitazione locali, la realizzazione di un progetto di edilizia residenziale sociale su delle aree che la Pubblica Amministrazione ha riservato all'Edilizia Privata Sociale. Il progetto prevede la realizzazione di 852 nuovi alloggi in vendita a prezzo convenzionato, in affitto con previsione di riscatto all'ottavo anno o in affitto a canone sostenibile.

- **Abitiamo insieme Ascoli<sup>67</sup>**: un progetto residenziale promosso dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno. L'intervento intende far rivivere il centro storico cittadino, offrire un appartamento a canone di locazione contenuto con la validità di 12 anni a giovani coppie. Il progetto abitativo, prevede l'offerta di servizi e spazi destinati al tempo libero, all'aggregazione e alla socializzazione che i residenti dovranno impegnarsi a condividere, gestire e mantenere vivi.

In conclusione, possiamo affermare che, per provare a trovare risposte efficaci ai nuovi bisogni abitativi, è necessario individuare nuove politiche sociali mirate e soprattutto integrate, che tengano conto di aspetti abitativi, sociali, economici, ambientali e urbanistici.

L'emergenza abitativa è un fenomeno complesso che può essere contrastato efficacemente solo con una politica di sviluppo del territorio a 360 gradi, tenendo a mente che la crisi economica e occupazione è il nemico numero uno in questo campo.

Logicamente, un approccio di questo tipo dovrebbe comprendere una seria programmazione a livello nazionale, con sinergie a livello locali tra i soggetti pubblici e privati che conoscono il territorio e sanno quali sono le esigenze nelle diverse zone della Regione, della Provincia o del singolo comune.

Senza dubbio, l'avvio di un monitoraggio continuo delle condizioni degli alloggi di edilizia popolare, dei bisogni dell'utenza e delle nuove categorie a rischio da parte di un ente come Ater Latina è un primo passo importante per migliorare la conoscenza della problematica e, di conseguenza, la qualità delle risposte.

---

<sup>67</sup> [http://www.fhs.it/scheda-progetto.php?cat=1&id\\_progetto=6](http://www.fhs.it/scheda-progetto.php?cat=1&id_progetto=6)

## **BIBLIOGRAFIA**

### **Libri, documenti, analisi**

Palvarini, P "Il concetto di povertà abitativa: rassegna di tre definizioni". Dottorato URBEUR 2005/2006

Edgar et al., "A transnational report of the European Observatory on Homelessness", 2002

Tosi, A. "Povertà e domanda sociale di casa: la nuova questione abitativa e le categorie delle politiche", in "La rivista delle Politiche Sociali", n. 3-2006

Edgar, B., Doherty, J., Meert, H. "Access to housing. Homelessness and vulnerability in Europe", Bristol (UK), The Policy Press, 2002

Lodi-Rizzini, C. "Il social housing e i nuovi bisogni abitativi"

European Federation of Public, Cooperative & Social Housing, "Housing Europe Review", 2012

"I costi dell'abitare, l'emergenza abitativa ed i 'numeri' del disagio", CGIL nazionale, 2013

"Atlante Censis della domanda immobiliare", 2012

"Nota Trimestrale: Andamento del mercato immobiliare nel III trimestre 2014" a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, 20 novembre 2014

"Nota Trimestrale: Andamento del mercato immobiliare nel II trimestre 2014" a cura dell'Ufficio Statistiche e Studi della Direzione Centrale Osservatorio Mercato Immobiliare e Servizi Estimativi, 25 settembre 2014

"Nuove Forme per l'Abitare Sociale", Fondazione Housing Sociale, 2011

Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale Pubblica della Provincia di Latina, "Programma di Attività, anno 2014"

"Edifici e abitazioni", 15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, Istat 2011

"L'Edilizia Residenziale nel Lazio - Indagine conoscitiva sul patrimonio e la gestione delle Ater nel Lazio" promossa dalla VIII Commissione Consiliare Lavori Pubblici e politica della casa del Consiglio Regionale del Lazio

WWF, FAI, "Terra Rubata. Viaggio del Wwf nell'Italia che scompare", 2012

WWF, "L'anno del cemento. Dossier sul consumo di suolo in Italia", 2009

"The RICS European Housing Review", 2012

Poggio T, "Proprietà della casa, disuguaglianze sociali e vincoli del sistema abitativo" in "La rivista delle politiche sociali", 2006

"Social Housing e agenzie pubbliche per la casa", analisi del Censis in collaborazione con FederCasa 2008

ATER Latina, "Carta dei Servizi"

Cordella, G. (a cura di) "Disagio abitativo e nuove vulnerabilità. Quali politiche in provincia di Lucca?" Rapporto di ricerca, Fondazione Casa Lucca, 2013

Baldini, M. (2010), La casa degli italiani, Il Mulino, Bologna.

Cordella, G., Masi, S.E. "Condizione giovanile e nuovi rischi sociali. Quali politiche?" Carocci, 2012

Fondazione Housing Sociale (2011), Il gestore sociale, Altreconomia Edizioni.

Palvarini, P. "Cara dolce casa. Come cambia la povertà in Italia dopo le spese abitative", Paper presentato alla Terza Conferenza annuale ESPAnet Italia 2010

Poggio, T. "Le principali dimensioni della disuguaglianza abitativa", in Brandolini, A., Saraceno, C., Schizzerotto, A., "Dimensioni della disuguaglianza in Italia: povertà, salute, abitazione" Il Mulino, Bologna, 2009

Ranci C. "Social Vulnerability in Europe. The New Configuration of Social Risks, Basingstoke, Hampshire, Palgrave Macmillan", 2009

## **Normativa**

Giunta Regionale del Lazio "Piano Straordinario per l'emergenza abitativa nel Lazio e attuazione del Programma per Roma Capitale".

[http://www.regione.lazio.it/binary/rl\\_main/tbl\\_news/Piano\\_Straordinario\\_Emergenza\\_Abitativa.pdf](http://www.regione.lazio.it/binary/rl_main/tbl_news/Piano_Straordinario_Emergenza_Abitativa.pdf)

Presidente della Repubblica "Legge 9 dicembre 1998, n. 431 - Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo".

<http://www.normattiva.it/uri-res/N2Ls?urn:nir:stato:legge:1998:431>

Servizio Studi Camera dei Deputati "Le politiche abitative", 12 marzo 2014

<http://www.camera.it/temiap/temi17/Am0050.pdf>

Decreto Legge 31 agosto 2013, n. 102, "Disposizioni urgenti in materia di IMU, di altra fiscalità immobiliare, di sostegno alle politiche abitative e di finanza locale, nonché di cassa integrazione guadagni e di trattamenti pensionistici".

Decreto Legge 13 maggio 2011, n. 70, "Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia".

Legge 28 giugno 2012, n. 92, "Disposizioni in materia di riforma del mercato del lavoro in una prospettiva di crescita".

Legge 27 dicembre 2013, n. 147, "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (Legge di stabilita' 2014)"

Deliberazione Giunta Regionale - n° 749 del 04/11/2014: approvazione delle linee guida per i comuni incaricati delle attività del Fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli.

Deliberazione Giunta Regionale - n° 713 del 21/10/2014: fondo destinato agli inquilini morosi incolpevoli di cui all'art. 6, comma 5 del Decreto legge 31 agosto 2013, n. 102.

Decreto del Presidente della Regione Lazio - n° T00302 del 27/08/2014: modifica Decreti di nomina componenti e di costituzione dei Collegi dei Revisori delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale pubblica.

Decreto del Presidente della Regione Lazio - n° T00279 del 08/08/2014: nomina dei componenti e costituzione del Collegio dei Revisori dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale pubblica della Provincia di Latina.

Deliberazione Giunta Regionale - n° 465 del 15/07/2014: adozione regolamento regionale concernente: (Modifiche all'art.12 del regolamento regionale 20 settembre 2000, n. 2 - "Regolamento per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa [...]).

Determinazione - n° G09495 del 01/07/2014: legge 5 agosto 1978, n. 457 e ss. mm. e ii.. Edilizia agevolata. Variazione dei limiti di reddito per l'accesso ai benefici dell'edilizia agevolata.

[http://www.regione.lazio.it/binary/rl\\_casa/tbl\\_contenuti/DGR\\_n\\_188\\_del\\_8\\_maggio\\_2012.pdf](http://www.regione.lazio.it/binary/rl_casa/tbl_contenuti/DGR_n_188_del_8_maggio_2012.pdf)

[http://www.regione.lazio.it/rl\\_urp/?vw=newsdettaglio&id=374](http://www.regione.lazio.it/rl_urp/?vw=newsdettaglio&id=374)

[http://www.regione.lazio.it/rl\\_casa/?vw=contenutiDettaglio&cat=1&id=33](http://www.regione.lazio.it/rl_casa/?vw=contenutiDettaglio&cat=1&id=33)

[http://www.regione.lazio.it/rl\\_casa/?vw=documentazione&cat=Atti+Amministrativi](http://www.regione.lazio.it/rl_casa/?vw=documentazione&cat=Atti+Amministrativi)

[http://www.regione.lazio.it/binary/rl\\_urp/tbl\\_news/DGR\\_n.599\\_2012.pdf](http://www.regione.lazio.it/binary/rl_urp/tbl_news/DGR_n.599_2012.pdf)

[http://www.regione.lazio.it/binary/rl\\_urp/tbl\\_news/Deliberazione\\_15\\_gennaio\\_2014\\_n.\\_18.pdf](http://www.regione.lazio.it/binary/rl_urp/tbl_news/Deliberazione_15_gennaio_2014_n._18.pdf)

[http://www.sicet.it/pages/normativa/decreti/DM/DM\\_4-09-14\\_fsa.htm](http://www.sicet.it/pages/normativa/decreti/DM/DM_4-09-14_fsa.htm);

[http://www.sicet.it/pages/normativa/decreti/dm/dm\\_7-6-99.htm](http://www.sicet.it/pages/normativa/decreti/dm/dm_7-6-99.htm)

[http://www.regione.lazio.it/rl\\_casa/?vw=contenutiElenco&id=7](http://www.regione.lazio.it/rl_casa/?vw=contenutiElenco&id=7)

[http://www.regione.lazio.it/rl\\_casa/?vw=contenutiDettaglio&cat=1&id=53](http://www.regione.lazio.it/rl_casa/?vw=contenutiDettaglio&cat=1&id=53)

[http://www.regione.lazio.it/binary/rl\\_main/tbl\\_documenti/CAS\\_DGR\\_533\\_05\\_08\\_2014.pdf](http://www.regione.lazio.it/binary/rl_main/tbl_documenti/CAS_DGR_533_05_08_2014.pdf)

[http://www.regione.lazio.it/rl\\_casa/?vw=contenutiDettaglio&cat=1&id=33](http://www.regione.lazio.it/rl_casa/?vw=contenutiDettaglio&cat=1&id=33)

[http://www.regione.lazio.it/rl\\_casa/?vw=contenutiDettaglio&id=1](http://www.regione.lazio.it/rl_casa/?vw=contenutiDettaglio&id=1)

## **Sitografia**

[http://www.repubblica.it/economia/2013/03/30/news/casa\\_per\\_3\\_milioni\\_di\\_famiglie\\_una\\_spesa\\_insostenibile-55629438/](http://www.repubblica.it/economia/2013/03/30/news/casa_per_3_milioni_di_famiglie_una_spesa_insostenibile-55629438/)

[http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing\\_conditions](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Housing_conditions)

<http://www.comune.latina.it>

<http://www.caritaslatina.it/>

[http://www.ansa.it/sito/notizie/economia/2014/10/09/casaeurostatprezzi-fermi-48-italia\\_df22435d-72e2-4823-8813-b73f1398635a.html](http://www.ansa.it/sito/notizie/economia/2014/10/09/casaeurostatprezzi-fermi-48-italia_df22435d-72e2-4823-8813-b73f1398635a.html)

<http://www.tuttitalia.it/lazio/provincia-di-latina/statistiche/popolazione-andamento-demografico/>

[http://www.corriere.it/cronache/14\\_ottobre\\_23/italia-2milioni-300mila-famiglie-non-possano-permettersi-casa-ddf2fac2-5ae5-11e4-a20c-1c0cce31a000.shtml](http://www.corriere.it/cronache/14_ottobre_23/italia-2milioni-300mila-famiglie-non-possano-permettersi-casa-ddf2fac2-5ae5-11e4-a20c-1c0cce31a000.shtml)

<http://dawinci.istat.it/MD/dawinciMD.jsp?a1=m0I040WI0&a2=mG0y8048f8&n=1UH50007ST4>

<http://www.tuttitalia.it/lazio/provincia-di-latina/statistiche/censimento-2011/>

<http://www.mercato-immobiliare.info/lazio/latina.html>

<http://www.latinatoday.it/economia/mercato-immobiliare-fiaip-dati-vendite-prezzi-latina.html>

[http://www.agenziaentrate.gov.it/mt/osservatorio/note%20territoriali%20semestrali/note\\_semestrali\\_2013/Roma\\_Nota\\_Territoriale\\_I\\_sem\\_2013\\_29112013.pdf](http://www.agenziaentrate.gov.it/mt/osservatorio/note%20territoriali%20semestrali/note_semestrali_2013/Roma_Nota_Territoriale_I_sem_2013_29112013.pdf)

<http://www.provincia.latina.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/162>

<http://segretariatosocialelatina.it>

<http://www.contributi.it/casa-mutui-famiglia/c155-contributi-affitto/lazio-latina-in-comune-contributi-per-canoni-daffitto-2012-scade-30-giugno/>

<http://www.fhs.it>

<http://www.ilquotidianodilatina.it/archivio/public/site/newspaper/read/hash/b9dbbba8ee98821da570e06e27807497>

[http://www.coopcasaservice.com/index.php?azione\\_main=chi\\_siamo](http://www.coopcasaservice.com/index.php?azione_main=chi_siamo)

<http://www.provincia.latina.it/flex/cm/pages/ServeBLOB.php/L/IT/IDPagina/162>

<http://segretariatosocialelatina.it/Moduli.aspx?Category=20&IDCategoriaTematica=5&IDFaqTipology=11#Faq85>

[http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Pubblicazioni/Note+trimestrali/Nota+trimestrale+andamento+mercato+immobiliare+III+trim\\_2014/OMI\\_Nota\\_III\\_trimestre\\_2014\\_20112014.pdf](http://www.agenziaentrate.gov.it/wps/file/Nsilib/Nsi/Documentazione/omi/Pubblicazioni/Note+trimestrali/Nota+trimestrale+andamento+mercato+immobiliare+III+trim_2014/OMI_Nota_III_trimestre_2014_20112014.pdf)

<http://www.bbc.co.uk/news/business-17191691>

<http://www.latina.ance.it/>

<http://www.censis.it/>

[http://m.edilportale.com/news/2013/2/mercati-trend-e-classifiche/col-piano-casa-investiti-930-milioni-nel-lazio\\_31929\\_13.html](http://m.edilportale.com/news/2013/2/mercati-trend-e-classifiche/col-piano-casa-investiti-930-milioni-nel-lazio_31929_13.html)

[http://www.amnesty.it/flex/files/a/1/f/D.b5e609c2ab5db0f57a97/Lettera\\_sindaco\\_Marino.pdf](http://www.amnesty.it/flex/files/a/1/f/D.b5e609c2ab5db0f57a97/Lettera_sindaco_Marino.pdf)

<http://www.artechint.com/piano-casa-regione-lazio.html>

<http://www.legislazionetecnica.it/736628/prd/news-normativa/lazio-piano-casa-altre-modifiche-la-legge-regionale-12-2012>

[http://www.regione.lazio.it/rl\\_main/?vw=newsdettaglio&id=2293](http://www.regione.lazio.it/rl_main/?vw=newsdettaglio&id=2293)

[http://www.dt.tesoro.it/it/news/fondo\\_garanzia.html](http://www.dt.tesoro.it/it/news/fondo_garanzia.html)

[http://www.infopieffe.it/doc/PPP\\_Edilizia-sostenibile.pdf](http://www.infopieffe.it/doc/PPP_Edilizia-sostenibile.pdf)

<http://www.ance.it/docs/docDownload.aspx?id=16437>

<http://www.regioni.it/download.php?id=301987&field=allegato&module=news>

[http://www.agenziaentrate.gov.it/mt/osservatorio/Tabelle%20statistiche/StatisticheCatastali2012\\_29102013.pdf](http://www.agenziaentrate.gov.it/mt/osservatorio/Tabelle%20statistiche/StatisticheCatastali2012_29102013.pdf)

[http://www.camera.it/temiap/temi17/MI\\_sfratti2012.pdf](http://www.camera.it/temiap/temi17/MI_sfratti2012.pdf)

[http://www3.istat.it/dati/catalogo/20120118\\_00/cap\\_15.pdf](http://www3.istat.it/dati/catalogo/20120118_00/cap_15.pdf)

[http://www.stampa.unibocconi.it/editor/archivio\\_pdf/  
RelazioneSironi20141205170728.pdf](http://www.stampa.unibocconi.it/editor/archivio_pdf/RelazioneSironi20141205170728.pdf)

<http://www.linkiesta.it/terra-analfabeti-italiano-tre-e-senza-diploma>

## NOTA METODOLOGICA

Per l'indagine desk sono state consultate le seguenti fonti: vedi riferimenti bibliografici da pag. 100 a pag. 105.

L'indagine field è stata così strutturata:

- somministrazione di un questionario a soggetti in situazioni di disagio abitativo o già utenti dell'Ater Latina;
- intervista telefonica a soggetti qualificati che lavorano nel campo dell'emergenza abitativa nel territorio della Provincia di Latina.

### **Somministrazione questionario**

Al fine di poter indagare le caratteristiche dell'emergenza abitativa in Provincia di Latina, è stato distribuito un questionario presso gli info point di Ater Latina sul territorio provinciale. Il questionario, oltre che in formato cartaceo, è stato reso disponibile per la compilazione online tramite link dal sito web di Ater Latina. Di seguito è riportata la metodologia utilizzata per il questionario online.

**Metodologia:** CAWI (Computer Assisted Web Interviewing)

**Struttura questionario:** 29 domande a risposta multipla

**Periodo somministrazione:** dal 29 novembre al 19 dicembre 2014

**Popolazione di riferimento:** utenti dei servizi di Ater Latina

**Attività di controllo:** riconoscimento IP e indirizzo mail

### **Interviste**

Per comprendere i recenti sviluppi del disagio socio-abitativo nella Provincia di Latina, sono state realizzate interviste telefoniche semi-strutturate a testimoni qualificati che si occupano quotidianamente della questione abitativa sul territorio. In particolare, sono stati contattati:

- Personale Centro di Ascolto Caritas Latina
- Dirigente all'Urbanistica ed Edilizia del Comune di Formia

- Dirigente Ufficio Casa del Comune di Cisterna di Latina
- Dirigente Ufficio Politiche Abitative del Comune di Latina
- Responsabile Consorzio Coop Casa Service
- Dirigente Ance Lazio

**Periodo realizzazione:** dal 1 dicembre al 19 dicembre 2014

## QUESTIONARIO

### MONITORAGGIO SULL'EMERGENZA ABITATIVA NELLA PROVINCIA DI LATINA

**1. Età**    18-35    36-50    51-65    66-75    +75

**2. Sesso**    M    F

**3. Cittadinanza**

- Apolide
- Italiana
- Non italiana. Nazionalità:.....
- Doppia cittadinanza

**4. Comune di residenza / in cui vive**

.....

**5. Possesso di un permesso di soggiorno (SOLO se l'INTERVISTATO/A è straniero)**

- Sì
- No
- In attesa
- Cittadino Ue con iscrizione anagrafica
- Cittadino Ue senza iscrizione anagrafica
- Altro

**6. Stato civile**

- Celibe/nubile
- Coniugato/a
- Separato/a
- Divorziato/a
- Vedovo/a

**7. Qual è il suo titolo di studio?**

- Nessuno
- Scuola elementare
- Diploma di scuola media
- Diploma di scuola superiore
- Laurea triennale/quadriennale/specialistica
- Master post-laurea/PhD

**8. Condizione professionale prevalente**

- Occupato (con regolare contratto di lavoro)
- Disoccupato in cerca di NUOVA occupazione
- In cerca di PRIMA occupazione
- Pensionato/a
- Casalinga/o
- Studente
- Inabile al lavoro (titolare di pensione di invalidità o di altro tipo)
- Altro

**9. In caso di occupazione, indichi la posizione contrattuale:**

- Contratto a tempo indeterminato (full-time o part-time)
- Contratto a scadenza (a tempo determinato, lavoro saltuario, interinale, stagionale, ecc.)
- Libero professionista/commerciante/lavoratore autonomo/imprenditore
- Altre situazioni:.....

**10. Con quante persone vive?**

- Nessuno
- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6+

**11. Sono presenti nel suo nucleo familiare convivente (rispondere si/no):**

**Minorenni**

- Persone con disabilità/invalidità certificata/in attesa di riconoscimento
- Persone disoccupate in cerca di prima/nuova occupazione
- Vedovi/e
- Persone con ridotta mobilità e/o problemi di autosufficienza
- Persone occupate in nero
- Persone anziane (>65 anni)
- Ragazze madri
- Altre categorie protette/deboli

**12. Nella sua famiglia sono presenti uno o più dei seguenti problemi sociali?**

**SONO POSSIBILI PIÙ RISPOSTE**

- Problemi abitativi (sfratti, pignoramento)
- Carcere e problemi giudiziari
- Dipendenze da sostanze
- Problemi nelle relazioni familiari/genitoriali
- Handicap/disabilità
- Bisogni legati alla migrazione/immigrazione
- Problemi di occupazione/lavoro/economici

**13. Indicare la fascia in cui ricade l'ammontare complessivo del reddito mensile familiare:**

- 500 euro mensili o meno
- 501 - 1000
- 1.001- 1.500
- 1.501- 2.000
- 2.001- 2.500
- Più di 2500 euro mensili

**14. Dove vive?**

- Alloggio/appartamento/casa singola
- Stanza
- Posto letto
- Altro (indicare)

**15. A quale titolo?**

- Casa di proprietà non gravata da mutuo
- Casa di proprietà con mutuo in corso
- In affitto
- Uso gratuito
- Alloggio di edilizia residenziale pubblica

**16. Come è riuscito a trovare l'appartamento/stanza/posto letto/ in cui vive?**

- Agenzie immobiliari
- Conoscenze e amicizie personali
- Annunci su giornali/riviste/volantini
- Servizi pubblici (servizi sociali, comune, circoscrizione, ecc.)
- Servizi/sportelli del volontariato/privato sociale
- Altro:

**17. Il canone di affitto/mutuo che deve pagare secondo lei è:**

- Non pago affitto/mutuo
- Troppo alto: ho difficoltà a pagarlo
- Alto ma riesco a pagarlo senza difficoltà
- Adeguato: riesco a pagarlo senza difficoltà

**18. Si è rivolto all'ATER per: (SONO POSSIBILI PIÙ RISPOSTE)**

- Difficoltà a pagare affitto/mutuo/spese condominiali
- Problemi di sfratto/perdita/mancaza di alloggio
- Pratiche relative al fondo di sostegno all'affitto
- Pratiche relative all'assegnazione di casa popolare
- Pratiche burocratiche/amministrative (diverse dalle precedenti)
- Orientamento a servizi/misure assistenziali comunali/locali
- Altri problemi/ricieste

**ATTENZIONE: CONTINUARE SOLTANTO SE SI RISIEDA IN UN ALLOGGIO DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**

**19. Indicare la modalità di ingresso nell'alloggio:**

- Successione
- Domanda individuale
- Domanda del servizio sociale
- Altro

**20. Tipo di abitazione:**

- Unifamiliare
- Bifamiliare
- Palazzina con 6 o meno abitazioni
- Palazzina con più di 6 abitazioni

**21. Indicare gli eventuali problemi nell'abitazione o nell'edificio (SONO POSSIBILI PIÙ RISPOSTE)**

- Mancanza di dotazioni igieniche e servizi di base (servizi sanitari, acqua, elettricità, gas, ecc.)
- Strutture danneggiate, in cattivo stato di manutenzione, umidità
- Scarsa luminosità (per mancanza di finestre, ubicazione dell'abitazione/edificio, ecc.)
- Ridotte dimensioni dell'abitazione
- Abitazione sovraffollata rispetto al numero di persone conviventi
- Nessun problema

**22. Se del caso, perché non vengono fatti gli interventi necessari di manutenzione?**

- Problemi economici
- Non ritengo sia di mia competenza
- Non ci sono problemi di manutenzione

**23. Indicare gli eventuali problemi nella zona di residenza (SONO POSSIBILI PIÙ RISPOSTE)**

- Inquinamento
- Criminalità
- Mancanza/carenza di servizi (illuminazione pubblica, negozi, uffici pubblici, ambulatori, scuole...)
- Mancanza/carenza di collegamenti (autobus, strade accessibili...)
- Mancanza/carenza di aree verdi

Altri problemi nella zona: .....

**24. Dia un giudizio sulle relazioni con i vicini:**

- Molto Buone
- Buone
- Accettabili
- Insufficienti

**25. Per quale di questi motivi si è rivolto all'ATER? (SONO POSSIBILI PIÙ RISPOSTE)**

- Manutenzione ordinaria
- Problemi strutturali
- Questioni amministrative
- Problemi con il vicinato/con gli spazi comuni
- Mai contattato

**26. Se non ha mai contattato l'ATER, può spiegare perché?**

- Non ne ho avuto bisogno
- Ce ne sarebbe stato bisogno ma ho risolto in altri modi
- Mancanza di fiducia/Non interverrebbero

**27. Nel caso in cui abbia contattato l'ATER, si ritiene soddisfatto dell'assistenza ricevuta?**

- Per niente
- Poco
- Abbastanza
- Molto

**28. Nel caso in cui abbia contattato l'ATER, quale esito ha riscontrato?**

- Problemi risolti
- ATER ha riconosciuto che il problema fosse di sua competenza ma non è intervenuto
- ATER ha respinto la richiesta perché ha ritenuto che il problema fosse di competenza dell'inquilino
- ATER ha respinto la richiesta perché ha ritenuto che il problema fosse di competenza di un altro ente
- Altro/Non risponde

**29. È soddisfatto dei servizi messi a disposizione dall'ATER?**

- Per niente
- Poco
- Abbastanza
- Molto