



COMUNE DI SALERNO
SETTORE AFFARI GENERALI
Ufficio Casa

LE ATTIVITÀ IN CORSO.
Situazione aggiornata a settembre 2007.

I concorsi per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

Concorso ordinario 2006.

La Commissione Comunale per le Problematiche Abitative ha completato l'istruttoria delle 2.150 domande pervenute, avvalendosi della decisiva partecipazione di personale interno all'ente e del supporto tecnico e organizzativo di questo ufficio, che parallelamente ha anche svolto minuziose verifiche sulle dichiarazioni rese dai concorrenti.

Gli atti saranno a breve trasmessi alla Commissione Provinciale Assegnazione Alloggi per la formazione della graduatoria.

Concorso speciale 2001.

E' finalizzato alla assegnazione dei 58 alloggi in corso di realizzazione da parte dello IACP e destinati alle famiglie provenienti da container e prefabbricati; le attività istruttorie di competenza sono state da tempo espletate e le domande trasmesse alla Commissione Provinciale, che ne avvierà l'esame in prossimità del completamento degli alloggi da parte dello IACP.

Prossimo concorso speciale.

Sempre in funzione dello smantellamento delle cosiddette baracche e per l'assegnazione dei costruendi 98 alloggi, è in corso di studio e sarà perfezionato in collaborazione con le OO.SS. un apposito bando di concorso, la cui pubblicazione avverrà in tempi congrui rispetto all'avanzamento delle opere, onde poter valutare i concorrenti in base a dati quanto più possibile attuali.

Il trasferimento delle famiglie da prefabbricati leggeri e container.

Le famiglie che abitano ancora in container sono 7; quelle che abitano in prefabbricati leggeri sono 123.

Di queste ultime, 29 famiglie abitano nel cosiddetto "Villaggio dei Puffi", che è stato in gran parte già svuotato in funzione della progressiva demolizione per

la edificazione sull'area di cinque fabbricati di edilizia residenziale pubblica; lo sgombero non più rinviabile di due famiglie, sinora indisponibili al trasferimento in alloggi pur idonei già messi a loro disposizione, consentirà di liberare una porzione di area su cui è prevista la realizzazione di quattro dei suddetti fabbricati (uno dei quali già in corso di ultimazione), comprendenti 71 nuovi alloggi, su 98 complessivamente programmati; un quinto fabbricato comprenderà i restanti 27 alloggi e sarà costruito successivamente sulla parte orientale dell'area, su cui insistono le stecche ancora abitate dalle altre 27 famiglie.

Compatibilmente con le anzidette priorità, sono state anche reperite soluzioni alternative per famiglie che abitano nei container o prefabbricati leggeri più malandati, evitando così interventi manutentivi dispendiosi quanto inefficaci.

In attesa di poter disporre di nuovi alloggi, le sistemazioni vengono reperite nell'ambito del patrimonio erp esistente, esercitando una gestione rigorosa, che consente il recupero di alloggi inutilizzati o detenuti senza titolo e che si differenzia da gestioni tolleranti, diffuse presso altri enti. Il Nucleo Gestione Problematiche Abitative - Polizia Municipale, offre a tal fine una fondamentale collaborazione, attraverso una preventiva e capillare attività di indagine e attraverso l'esecuzione dei provvedimenti di sgombero; nel corso dell'anno sono già 13 gli alloggi recuperati e riassegnati ad altrettante famiglie provenienti da container e prefabbricati leggeri.

Decisivo è anche il ruolo dell'Avvocatura comunale, sovente chiamata a difendere la legittimità dei provvedimenti dell'ufficio, fatti frequentemente oggetto di ricorsi, spesso vani ma comunque dilatori, all'autorità giudiziaria.

I contributi per il sostegno alla locazione.

Il Comune eroga contributi alle famiglie che pagano l'affitto di casa; generalmente ogni anno pubblica un apposito bando di concorso, precisando requisiti, tempi e modi per la presentazione delle domande. Le richieste valide vengono messe in graduatoria e soddisfatte fino a esaurimento delle risorse finanziarie provenienti da un fondo nazionale e assegnate dalla Regione.

Le più recenti erogazioni sono state effettuate lo scorso febbraio in favore di 598 famiglie a saldo di contributi già parzialmente anticipati dall'ente e relativi all'annualità 2003 e per un importo di circa € 600.000,00.

Complessivamente, con le risorse pervenute negli ultimi due anni, pari a circa 3,6 milioni di euro, si è reso possibile erogare contributi dell'importo medio di circa € 2.000,00 in favore di tutte le famiglie aventi titolo (1.600 beneficiari su 1.994 richiedenti); si è inoltre realizzata una economia di circa € 600.000,00, che sarà utilizzata per la prossima annualità.

A tale proposito, la recente assegnazione di 1,4 milioni di euro da parte della Regione Campania ha consentito di pubblicare lo scorso aprile il bando di concorso relativo ai canoni del 2004. Le 1.340 domande pervenute sono attualmente in corso di esame. Ai concorrenti che risulteranno collocati in posizione utile saranno erogati contributi per un importo massimo di € 2.000,00 ciascuno.

Merita menzione una significativa innovazione introdotta: le famiglie che dimostrino di aver recentemente stipulato e regolarmente registrato un nuovo contratto di locazione in conseguenza dello sfratto dalla precedente abitazione

oppure dello sgombero o del rilascio di alloggi o strutture comunali, possono già ottenere il contributo riferito ai canoni del 2007; l'Amministrazione Comunale ha infatti deciso di anticipare in loro favore un importo pari al 10% della risorsa assegnata dalla Regione per il 2004; l'accesso al beneficio e le modalità di quantificazione del contributo spettante sono simili a quelle fissate per i contributi 2004.

La valutazione delle istanze è curata dalla Commissione Comunale per le Problematiche Abitative con il supporto istruttorio dell'Ufficio Casa, che si occupa anche di ogni altro aspetto operativo.

I contributi per l'acquisto della prima casa.

Il concorso generale 2001

Si è conclusa lo scorso luglio la procedura per l'assegnazione di contributi avviata con concorso nel 2001. Sono stati complessivamente concessi 125 contributi, per un totale di 2.2 milioni di euro.

Il concorso 2004 riservato alle giovani coppie.

Il finanziamento regionale di € 449.932,38, riservato alle giovani coppie, ha consentito sinora l'erogazione di 11 contributi a fondo perduto (per un ammontare pari a circa la metà della risorsa e per un importo massimo di € 24.000,00 cadauno) a fronte di 71 richieste pervenute.

La residua metà della risorsa è da assegnare mediante scorrimento della graduatoria, ma vi è il timore che resti inutilizzata, sia per i ristretti limiti di accesso posti dal bando regionale, sia perché l'esiguità del contributo non invoglia allo sforzo economico occorrente per l'acquisto.

Il concorso 2006 riservato alle giovani coppie.

Infine un altro bando di concorso, anch'esso destinato alla erogazione di contributi a fondo perduto fino ad un massimo di € 25.000,00 per l'acquisto della prima casa da parte di famiglie di nuova costituzione residenti a Salerno, è stato pubblicato a novembre 2006 ed è finanziato con una risorsa di € 484.826,00, assegnata dalla Regione.

Lo scorso giugno è stata completata l'istruttoria delle 91 richieste pervenute e approvata la graduatoria definitiva: vi risultano inclusi e graduati 58 concorrenti, in possesso dei requisiti prescritti.

Si procede ora, secondo l'ordine di graduatoria e fino ad esaurimento della risorsa, alla quantificazione di ciascun contributo in base al costo dell'immobile acquistato.

Per questa e per le altre anzidette procedure per l'erogazione di contributi, la valutazione delle istanze è curata dalla Commissione Comunale per le Problematiche Abitative con il supporto istruttorio dell'Ufficio Casa, che si occupa anche di ogni altro aspetto operativo.

La gestione e la cessione dei 774 alloggi L. 219/81.

Prosegue la cessione gratuita deliberata nel 1999 dal Consiglio Comunale; dapprima riguardava solo una parte degli alloggi prefabbricati pesanti realizzati dopo il sisma del '80; poi recentemente è stata estesa a tutti i 774 alloggi.

Dal 2000 ad oggi sono state definite 480 cessioni e altre 100 sono imminenti. La riscossione dei canoni arretrati, posta a condizione della cessione gratuita, ha sinora prodotto introiti per oltre 1,5 ml di euro.

L'ufficio provvede altresì alla gestione amministrativa e contabile degli alloggi non ceduti, precipuamente finalizzata alla verifica delle posizioni degli assegnatari ed all'aggiornamento annuale dei canoni di locazione.

Nondimeno permane tra gli assegnatari non interessati alla cessione una diffusa condizione di morosità, per il cui ripiano si sta da tempo adoperando il Settore Recupero Crediti; l'acquisizione di tali risorse consentirebbe di fronteggiare gli oneri manutentivi.

I contratti di locazione con gli assegnatari.

E' stato concordato tra l'Amministrazione Comunale e le OO.SS. un contratto tipo che richiama il disciplinare per la ripartizione degli oneri accessori di gestione e manutenzione tra l'ente gestore e gli utenti e comprende importanti clausole intese ad arginare l'indebita estensione a terzi e l'avvicendamento illegittimo nella fruizione degli alloggi.

Allo stato è stato sottoscritto da quasi tutti gli assegnatari degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale.

La comunicazione.

Particolare cura è riposta nell'attività di relazione, che richiede notevole impegno, data la delicatezza delle problematiche trattate e gli atteggiamenti talvolta esasperati di alcuni frequentatori.

Essa viene svolta sia a diretto contatto con l'utenza, durante l'apertura al pubblico per almeno 8 ore settimanali, sia mediante posta cartacea, telefono e posta elettronica.

Numerose sono poi le richieste di informazioni da parte di amministratori e consiglieri comunali, che vengono sollecitamente evase, grazie anche ad una accurata memorizzazione e ad una efficiente organizzazione dei dati, basata su software che lo stesso personale dell'ufficio adatta di continuo alle specifiche esigenze.

La Commissione Comunale per le Problematiche Abitative.

È presieduta dall'Assessore alle Politiche Sociali, quale rappresentante del Sindaco; in assenza del presidente, le relative funzioni sono ordinariamente svolte dal vicepresidente, eletto dalla Commissione nella persona dello scrivente che ne fa parte quale esperto designato dalla Giunta Municipale.

Essa comprende i rappresentanti le quattro organizzazioni sindacali di settore, nonché componenti interni all'ente; esercita funzioni consultive in materia di problematiche abitative; attende a compiti istruttori in materia di assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica; provvede alla formazione delle

graduatorie relative ai concorsi per l'assegnazione di contributi economici per l'acquisto e per la locazione di abitazioni.

Mediante si riunisce due volte a settimana e si avvale della partecipazione e del supporto operativo del personale dell'ufficio, che ne garantisce il funzionamento, consentendo così il corretto ed efficiente svolgimento di attività strategiche nel perseguimento degli obiettivi dell'Amministrazione nella materia in argomento.

La Commissione per la graduazione degli sfratti.

Si è insediata lo scorso giugno per volontà del Prefetto e del Sindaco di Salerno ed esercita attività attinenti la proroga degli sfratti da concedere a soggetti ricadenti in particolari condizioni fisiche e/o reddituali.

Vi partecipa, tra gli altri, il sottoscritto, quale delegato del Sindaco.

Si avvale anch'essa del supporto operativo di personale dell'ufficio.

I rapporti interistituzionali.

La collaborazione con lo IACP.

La gestione amministrativa degli alloggi di edilizia residenziale pubblica si articola attraverso procedimenti che coinvolgono più attori; in tal senso la collaborazione tra il Comune di Salerno e lo IACP, già collaudata a livello di uffici, si è recentemente arricchita con la sottoscrizione, da parte dei rappresentanti istituzionali dei due enti, di un protocollo d'intesa, recepito dalle rispettive amministrazioni agli inizi del corrente anno.

L'interesse comune è quello di realizzare la gestione condivisa di tutti gli alloggi di erp ubicati sul territorio comunale di Salerno, che valga sia ad elevare i livelli di qualità del servizio sia ad approntare una capillare ricognizione degli alloggi e dei rispettivi fruitori ed a mantenerne poi aggiornati i dati, in modo da disporre di strumenti di monitoraggio continuo, in funzione della tempestiva individuazione di abusi e della esatta determinazione delle condizioni anagrafiche, reddituali, patrimoniali e di fatto, influenti ai fini di vulture, sanatorie e canoni.

Tra gli obiettivi immediati vi è la creazione di uno o più sportelli polifunzionali per le relazioni con il pubblico, in grado di fornire informazioni complete circa procedimenti e servizi erogati da entrambe le amministrazioni, e l'allestimento di una rete per l'accesso semplice ed uniforme all'insieme delle informazioni utili e ad una serie di servizi *on line*.

Per il concreto decollo dell'intesa occorre creare all'interno dei singoli enti i presupposti organizzativi necessari, a partire dalla costituzione di un gruppo di coordinamento, composto da rappresentanti delle amministrazioni aderenti, ed individuare una sede idonea.

La Commissione Provinciale per l'assegnazione degli alloggi e.r.p.

Ad essa la normativa regionale vigente affida importanti competenze, quali la formazione delle graduatorie per l'assegnazione degli alloggi, la valutazione delle istanze di regolarizzazione (cd. *sanatorie*), il parere sull'annullamento dell'assegnazione.

L'ufficio si relaziona frequentemente con i componenti istituzionali e sindacali della Commissione in argomento, onde mantenere elevati livelli di collaborazione e sinergia.

Lo scrivente partecipa quale rappresentante designato dalla Giunta Municipale alle sedute che interessano il Comune di Salerno.

L'Osservatorio Regionale sulla Casa.

Svolge funzioni consultive e propositive nei confronti della Giunta Regionale in materia di edilizia residenziale pubblica.

È composto da rappresentanti dell'amministrazione regionale, dei sindaci dei comuni capoluogo di provincia, degli IACP e delle organizzazioni sindacali degli inquilini.

La partecipazione all'Osservatorio Regionale di un delegato del Sindaco di Salerno, in atto individuato nella persona dello scrivente, offre la possibilità di contribuire alla formazione di scelte in tema di concorsi per l'assegnazione di alloggi, di contributi per il sostegno della locazione, di quantificazione e modalità di utilizzo di risorse regionali; crea inoltre costante occasione di proficui contatti e utili confronti a livello regionale nell'intero ambito delle problematiche abitative.

Il funzionario titolare p.o.
dr. Antonio Amato