

**La giunta guidata da Luis Durnwalder si appresta a varare la riforma dell'edilizia sociale:
«Dobbiamo calmierare il mercato immobiliare»**

Bolzano, case agevolate anche ai benestanti

**La Provincia autonoma prevede benefici per il ceto medio (redditi fino a 80mila euro) con
"abitazioni in leasing"**

La Provincia autonoma di Bolzano conferma la sua "specificità" e la quasi illimitata capacità di spesa con una nuova legge sull'edilizia agevolata per i ceti medi. Una riprova, ce ne fosse bisogno, della diversità fra Regioni a statuto speciale e ordinarie.

I contributi per la casa saranno concessi, infatti, alle famiglie altoatesine con reddito fino a 80mila euro di imponibile l'anno che sono considerate troppo ricche per accedere alla normale edilizia sociale, ma anche troppo povere per potersi comprare una casa senza l'aiuto pubblico. Il tutto - secondo il governatore altoatesino Luis Durnwalder - per «calmierare il mercato immobiliare che ha ormai prezzi alle stelle».

In Alto Adige risiedono 485.000 persone (dati ottobre 2007). Gli alloggi di edilizia convenzionata ovvero costruiti, acquistati o ristrutturati con contributi della Provincia, sono 75.000 e ne vengono realizzati altri 2.500 ogni anno. Attualmente vi abitano circa 230.000 persone (ogni nucleo familiare è in media di tre persone). A questi "proprietari agevolati" sono da aggiungere altre 40mila persone che risiedono in uno dei 12.000 alloggi di proprietà dell'Ipes (l'Istituto per l'edilizia sociale ovvero l'ex Iacp che è emanazione della stessa Provincia): si tratta di dodicimila famiglie che sono in affitto a canone convenzionato.

Quindi in tutto l'Alto Adige il 57% della popolazione (270mila persone su 485mila) abita in case agevolate che oltretutto per legge sono costruite con precise caratteristiche ecologiche: il consumo massimo per riscaldarle non deve superare i 7 litri di gasolio per metro quadrato (la media nel resto del Nord Italia supera i 10 litri per mq).

Con queste premesse è ancora più sorprendente l'approvazione l'altra sera da parte della giunta provinciale guidata da Luis Durnwalder della cosiddetta "casa in leasing". È un provvedimento varato dalla maggioranza (Svp e Ulivo) all'interno del progetto di riforma dell'edilizia agevolata. I nuovi contributi sono destinati in particolare al ceto medio, quello appunto che non potrebbe accedere all'edilizia sociale, ma cui non si vuole far mancare l'aiuto pubblico per la casa.

In sostanza è stata istituita una quinta categoria di cittadini con reddito netto fino a 50mila euro (80mila di imponibile) visto che finora si andava dalla 1. categoria (fino a 18.500 euro annui netti) alla 4. che arriva a 37mila euro di reddito. Per i "benestanti" la giunta ha deciso di intervenire sia sul piano della costruzione che su quello dell'acquisto di alloggi. Nel primo caso è previsto l'accesso al terreno comunale riservato all'edilizia agevolata, con l'ente provinciale che si accolla la metà delle spese di acquisto del terreno e degli oneri di urbanizzazione (le procedure d'esproprio sono diverse da tutto il resto d'Italia e garantiscono quote agli espropriati oltre alle opere viarie).

Nel caso invece si voglia acquistare l'abitazione, ecco che la Provincia sempre per i benestanti copre - a fondo perduto - il 20% del valore sulla base del costo di costruzione o concede mutui agevolati (in questo periodo di caro-mutui tutti scelgono la prima possibilità). Tali quote salgono al 45% per i meno abbienti.

La riforma dell'edilizia prevede, ma per il momento è stata rinviata, la vera e propria casa in leasing costruita da enti senza scopo di lucro (Fondi pensione, Fondazioni o consorzi) con concessione a edificare su terreni destinati all'edilizia sociale. Siglando un accordo con la Provincia, il costruttore mette affitta gli alloggi a canoni agevolati per periodi di 20, 30 o 40 anni specificando per ogni scadenza il prezzo a cui cederà l'immobile agli inquilini. Se non ci sarà il riscatto l'immobile tornerà di proprietà della Provincia che si tiene il diritto di superficie.

Il governatore Luis Durnwalder cita un esempio: «Per 50 metri quadrati lordi (compresi i muri) si pagano attualmente circa 300 euro al mese di affitto che potranno essere riscattati dopo vent'anni pagandone 40mila. Tutte queste misure servono a calmierare il mercato». Un concetto ribadito, cifre alla mano, dai dirigenti del settore edilizia di cui è responsabile l'assessore Luigi Cigolla.

Ultima novità - stavolta in senso restrittivo - riguarda gli affitti convenzionati: la giunta ha deliberato infatti che ad usufruire di contributi pubblici saranno soltanto i residenti da almeno cinque anni in Alto Adige e con alle spalle due anni di lavoro. Invece gli "under 40" senza persone a carico non avranno più diritto a contributi perchè si presume che possano farsi carico delle spese. Eccezioni sono però previste per categorie particolari disagiate.

Dalle Regioni aiuti diversi: contributi primo alloggio e copertura degli interessi

Quest'anno in tutto il Veneto ha beneficiato di contributi circa un migliaio di giovani, sposati o in procinto di farlo, con fondi per l'acquisto della prima casa pari a 9 milioni 888mila euro.

Sono state così esaudite le prime 502 domande presenti nella graduatoria definitiva (4176 domande in totale) del secondo bando regionale.

Dei 502 beneficiari 30 richiedono il mutuo a tasso zero mentre 472 il contributo a fondo perduto di 20 mila euro. Per partecipare al bando era necessario che l'indicatore della situazione economica (Ise di entrambi) non fosse superiore a 52 mila euro né inferiore a 22 mila euro.

Lontani dunque dagli 80mila euro che diverrà il limite di reddito in Alto Adige.

In Friuli Venezia Giulia, invece, la giunta di Riccardo Illy ha modificato le modalità di intervento a sostegno di chi acquista la prima casa.

Al posto dei bandi di concorso, con graduatorie che si esaurivano in base alle disponibilità finanziarie, la Regione eroga contributi in conto interessi sulla base dei mutui bancari, purché non superi l'ammontare degli interessi stessi.