



RACCOLTA DI BUONE PRATICHE

Riattivazione di edifici residenziali
e alloggi sfitti

REDATTO DA

Nils Scheffler
scheffler@urbanexpert.net



E DA TUTTI GLI ALTRI PARTNER ALT/BAU:

Città di Chemnitz, Città di Constanza, Città di Riga,
Città di Rybnik, Eriges/Città di Seraing, Torino Urban Lab,
Città di Vilafranca del Penedes

CAPOFILA

Città di Chemnitz
Martin Neubert, Westsächsische Gesellschaft für
Stadterneuerung mbH (WGS)
Coordinatore progetto ALT/BAU Transfer Network e
project manager Agentur StadtWohnen Chemnitz
urbact@stadtwohnen-chemnitz.de



Design grafico e layout: Strategic Design Scenarios

La rete di trasferimento URBACT ALT/BAU unisce sette città europee nello sforzo di sostenere la riattivazione e il riutilizzo di edifici residenziali e appartamenti sfitti nelle loro città, trasferendo e adattando il modello della 'Housing Agency' di Chemnitz. Per raggiungere questo obiettivo, si sono incontrate in riunioni transnazionali per apprendere e scambiare informazioni sul trasferimento e l'adattamento della buona pratica di Chemnitz, nonché altre esperienze virtuose delle sette città partner. Sulla base di questo scambio, i partner hanno sviluppato le proprie "Housing Agency" adattate alle loro situazioni locali.

La presente raccolta fornisce un approfondimento delle buone pratiche che i partner hanno scoperto ed esplorato nell'ambito della rete ALT/BAU.

INDICE DEI CONTENUTI



La buona pratica di Chemnitz

4

– La Housing Agency

Buone pratiche dei Partner

9

Inventario e monitoraggio di edifici e alloggi sfitti

11

Correlare il consumo idrico e i dati del censimento comunale – Vilafranca del Penedes, Spagna 13

Utilizzo del Sistema informativo geografico (GIS) – Costanza, Romania 15

Mappatura partecipativa online 'GRAUSTI.RIGA.LV' – Riga, Lettonia 17

Visite sul campo, Categorizzazione, Collaborazione – Seraing, Belgio 19

Marketing per valorizzare l'attrattività degli edifici sfitti

21

Eventi musicali e per famiglie– Vilafranca del Penedes, Spagna 23

Festival 'USE IN' – Seraing, Belgio 25

Strumenti legali per riattivare edifici e alloggi

27

Sanzioni fiscali e incentivi per la riabilitazione e l'uso civico – Riga, Lettonia 29

Sanzione fiscale per promuovere la riattivazione degli edifici – Costanza, Romania 31

Pignoramenti per far ripartire il futuro degli edifici abbandonati – Chemnitz, Germania 33

Diritto di prelazione per facilitare l'acquisizione di alloggi a prezzi accessibili – Vilafranca del Penedes, Spagna 35

Abbinare alloggi liberi con inquilini economicamente più deboli

37

Convivenza tra giovani in appartamenti sfitti - Stesso Piano – Torino, Italia 39

Alloggi per studenti nelle abitazioni per i lavoratori Fiat– AlloggiAMI – Torino, Italia 41

Agenzia sociale per le locazioni convenzionate, assistite, residenziali – Lo.C.A.Re. – Torino, Italia 43

Utilizzare edifici e appartamenti sfitti per fornire abitazioni a prezzi accessibili

45

Appartamento da ristrutturare – Rybnik, Polonia 47

Alloggi temporanei gratuiti in cambio di ristrutturazione: Masoveria Urbana – Vilafranca del Penedes, Spagna 49



La buona pratica di Chemnitz

– La Housing Agency



La buona pratica di Chemnitz

– La Housing Agency

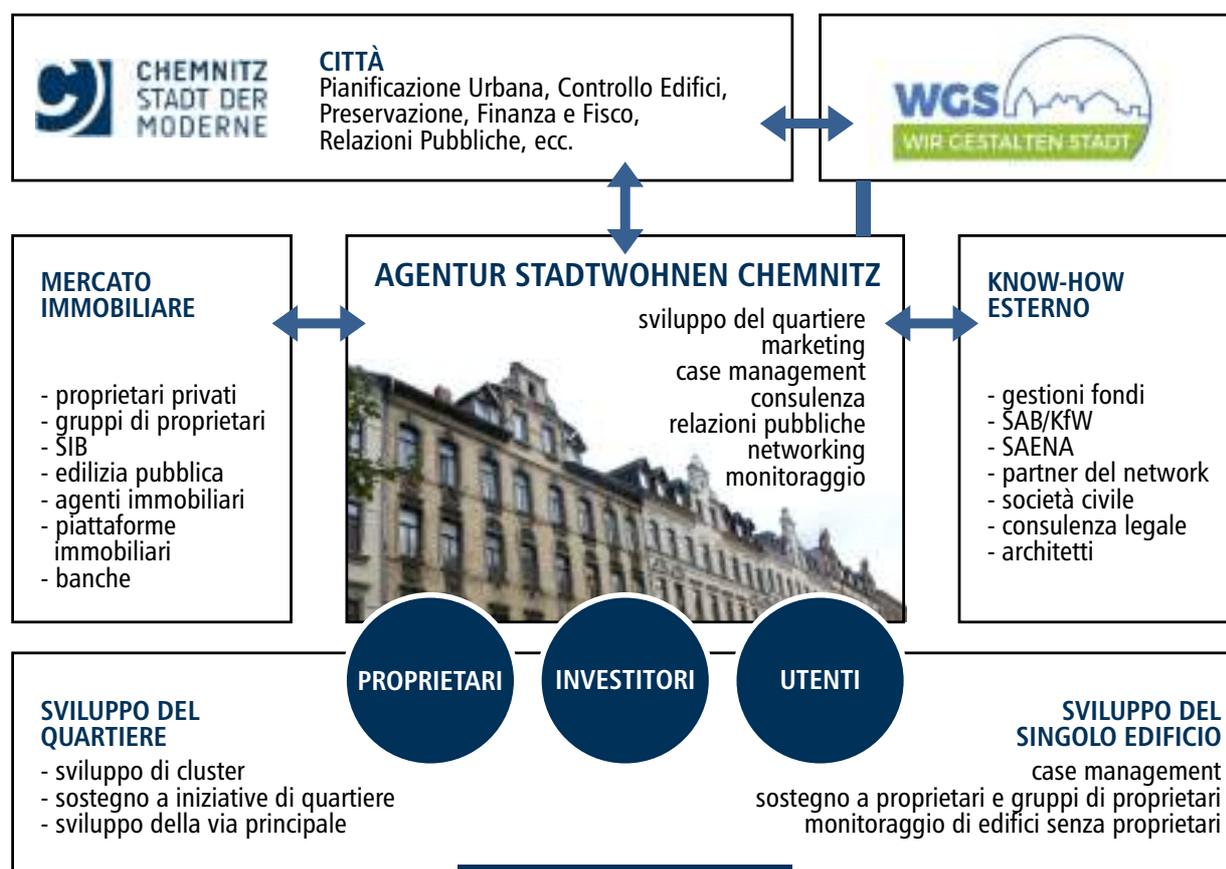
Background & sfide

Per varie ragioni, dopo la riunificazione tedesca nel 1990 Chemnitz è diventata una città in contrazione demografica, perdendo il 25% della sua popolazione in 20 anni. Questa tendenza è stata accompagnata da un numero crescente di edifici sfitti. Nel 2012 il 18% del patrimonio abitativo era vuoto; molti di questi edifici erano di proprietà privata e gran parte di questi immobili sfitti si trovava in edifici storici. L'offerta eccessiva di palazzi storici, stati di proprietà irrisolti, capacità limitata dei proprietari di investire, molteplici cambi di proprietà, speculazioni, fallimenti di

reintegrazione ai proprietari espropriati, grandi comunità di eredi, debito ipotecario e immobili senza proprietario: tutto ciò ha contribuito al grave abbandono e al degrado di questi edifici datati. Di conseguenza, molti edifici storici e classificati hanno dovuto essere demoliti a causa delle loro condizioni di rovina.

Risposta & risultati

Nel 2006 la "Housing Agency" di Chemnitz è stata creata per rispondere a questa situazione; l'agenzia è il risultato di un progetto di ricerca per la ristrutturazione a basso costo di vecchi edifici, grazie a una cooperazione tra utenti e proprietari di Chemnitz.





L'obiettivo era impiegare una varietà di strategie, in particolare il coordinamento delle parti interessate e il sostegno a progetti abitativi alternativi, al fine di consentire lo sviluppo sostenibile di edifici storici in disuso adibiti ad appartamenti in vari stati di abbandono.

Dalla sua fondazione, la Housing Agency è diventata il collettore e distributore centrale di informazioni sugli edifici di residenza popolare a Chemnitz. Ha colmato il divario tra i diversi attori necessari per la riattivazione di questi edifici sfitti. Ha supportato e messo in contatto gli attori rilevanti dell'amministrazione cittadina con i proprietari, le iniziative locali e altri attori del mercato immobiliare tramite un approccio proattivo su base informale e senza scopo di lucro.

Grazie al lavoro della Housing Agency, 52 edifici sono attualmente in fase di ristrutturazione o in preparazione per un'imminente ristrutturazione, mentre 18 edifici sono stati completamente ristrutturati e sono ora abitati. In altri 20 casi è stato possibile organizzare la vendita a un investitore idoneo.

La Housing Agency ha anche contribuito a ridurre la speculazione identificando gli investitori seriamente interessati allo sviluppo tempestivo dell'edificio in questione, e che non sono alla ricerca di una rivendita speculativa. Inoltre, è stato possibile incanalare i fondi delle sovvenzioni verso gli edifici sfitti, dove possono essere impiegati più efficacemente.

Attraverso queste attività, l'agenzia ha collaborato per evitare costi futuri non solo per i proprietari di edifici in decadenza, ma anche per il Comune. Per ogni edificio riabilitato, la città non deve ricorrere a pignoramenti o misure sostitutive con le successive procedure legali. La riabilitazione ha anche aiutato a superare l'immagine negativa dei quartieri colpiti.

Per ulteriori informazioni, si prega di far riferimento alla scheda informativa della Housing Agency di Chemnitz.

100 EDIFICI

100

100 edifici adibiti ad appartamenti dell'epoca Gründerzeit (1871-1918)
61 classificati

98 EDIFICI CON CONTATTO DEL PROPRIETARIO

98

95 EDIFICI CON ATTIVAZIONE DEL PROPRIETARIO

95

47 EDIFICI PUBBLICATI

47

71 EDIFICI CON UN CAMBIO DI PROPRIETÀ

71

11 attraverso il pignoramento

63 IN RISTRUTTURAZIONE O IN FASE DI PREPARAZIONE

63

43 EDIFICI RIUTILIZZATI DOPO IL COMPLETAMENTO DELLA RISTRUTTURAZIONE

43

(soprattutto abitazioni)

Housing Agency

– Chemnitz, Germania



Riattivare gli edifici storici sfitti in stato di decadenza

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

La 'Housing Agency' (URBACT Good Practice 2017) è un progetto di servizio di consulenza della Città di Chemnitz. Mira alla riattivazione di edifici storici sfitti in stato di decadenza nel centro cittadino. La Housing Agency fornisce servizi gratuiti a proprietari e investitori per sostenerli nella riattivazione di edifici sfitti adibiti ad appartamenti. I servizi della Housing Agency sono erogati da una società privata locale di sviluppo urbano, che svolge questa funzione attraverso una gara d'appalto pubblica. L'agenzia svolge compiti che non sono previsti all'interno dell'amministrazione cittadina. Allo stesso tempo, attraverso l'azienda privata, l'amministrazione cittadina è in grado di ottenere ulteriore know-how e capacità professionali integrative.



DESCRIZIONE DELLE COMPONENTI CHIAVE

La Housing Agency è il *collettore e distributore centrale di informazioni* sugli edifici residenziali sfitti. Le sue attività includono:

- la creazione di un database con tutte le informazioni disponibili e rilevanti sugli edifici
- il monitoraggio di più di 200 edifici, ivi incluse ripetute visite in loco
- la continua comunicazione e il costante scambio di informazioni con l'amministrazione cittadina, i proprietari e gli attori del mercato immobiliare.

La Housing Agency aiuta a organizzare il cambio di proprietà dell'immobile, se necessario:

- avviando e mantenendo proattivamente i contatti con i proprietari
- cercando investitori (su piccola e grande scala), sviluppatori e progetti abitativi alternativi che siano disposti e in grado di riattivare gli edifici sfitti e in stato di decadenza
- pubblicando e diffondendo informazioni sugli edifici in vendita

La Housing Agency supporta i proprietari e i potenziali investitori

- fornendo informazioni sul mercato immobiliare di Chemnitz e sugli edifici sfitti in vendita
- discutendo la situazione dell'edificio
- organizzando visite in loco
- facendo da tramite con i relativi esperti, l'amministrazione cittadina e l'attuale proprietario
- indicando le opzioni per i programmi di sovvenzione e il sostegno finanziario delle banche

FATTORI DI SUCCESSO E RACCOMANDAZIONI PER L'APPLICAZIONE

Attraverso la raccolta attiva di informazioni sugli edifici sfitti, la Housing Agency è diventata il collettore e distributore centrale di informazioni sugli edifici residenziali sfitti a Chemnitz. Attraverso l'approccio proattivo con i proprietari e con i potenziali investitori e la fornitura gratuita di servizi di consulenza, l'agenzia è stata in grado di contribuire significativamente all'attivazione di questi due gruppi al fine di investire in edifici residenziali sfitti e in stato di decadenza a Chemnitz.

INIZIATORE E INTERLOCUTORI CHIAVE

Iniziatore: Città di Chemnitz

Interlocutori chiave: Housing Agency (realizzata dalla società privata di sviluppo urbano WGS), amministrazione cittadina (dipartimento di sviluppo urbano, dipartimento di controllo degli edifici, autorità di protezione degli edifici, dipartimento fiscale), proprietari, potenziali investitori e utenti

RISORSE NECESSARIE

La Housing Agency ha uno staff di 2 persone con un orario di lavoro coordinato, pari a 2 giorni a settimana.

Il background professionale dello staff è in pianificazione urbana e gestione dei progetti/comunicazione. L'agenzia può anche attingere ad altre competenze quali la competenza legale e finanziaria, lo sviluppo immobiliare, la gestione della costruzione, l'amministrazione degli alloggi.



ULTERIORI INFORMAZIONI / ESEMPI NEL WEB

www.stadtwohnen-chemnitz.de/
urbact.eu/housing-agency-shrinking-cities

ALT/BAU Studio di trasferibilità, capitolo 2
<https://drive.google.com/file/d/1hJbFoAPFzO7ykR046Hc2wDm8jJ8IVYq6/view?usp=sharing>

CONTATTO

Agentur StadtWohnen
Chemnitz/WGS mbH

Martin Neubert
neubert@stadtwohnen-
chemnitz.de



Buone pratiche dei partner





Buone pratiche dei partner

Per la riattivazione degli edifici sfitti sono necessarie e possibili diverse attività.

I partner di ALT/BAU hanno maturato una lunga esperienza su questi temi, soprattutto negli ambiti di:

Inventario e monitoraggio degli edifici e degli appartamenti sfitti

L'[inventario](#) e il [monitoraggio](#) sono una parte vitale per l'identificazione degli edifici sfitti, al fine di determinare la necessità di azione e definire le aree di interesse. Per l'inventario e il monitoraggio è a disposizione una serie di strumenti diversi, quali l'analisi dei dati esistenti, l'analisi dei giornali e di internet, le visite in loco e il conteggio delle proprietà sfitte, la mappatura della comunità oppure le indagini e le interviste con i proprietari, i gestori delle proprietà e gli inquilini. Alcune buone pratiche dei partner ALT/BAU saranno oggetto dei capitoli seguenti. Ulteriori informazioni su "Inventario e monitoraggio" possono essere trovate nel [Riga meeting report](#).

Attività di marketing finalizzate a una maggiore attrattività degli edifici sfitti

Il [marketing](#), la [promozione](#) e la [comunicazione](#) sono importanti per attirare l'attenzione e l'interesse di proprietari, potenziali investitori e utenti, che potrebbero investire in un edificio sfitto (abbandonato) o per trasmettere i vantaggi della vendita a proprietari che non sono interessati a investire. Le attività di comunicazione possono anche essere utilizzate per trasmettere una migliore prospettiva dell'area interessata dagli edifici sfitti, nonché le opportunità di investimento che vi si trovano.

I partner della rete hanno anche contribuito allo scambio di esperienze su questo argomento tramite esempi interessanti. Ulteriori informazioni sulle "Attività di marketing, promozione e comunicazione" si possono trovare nel [Vilafranca meeting report](#).

Strumenti legali per riattivare edifici e appartamenti sfitti

Gli [strumenti legali](#) sono in grado di generare un forte impulso di attivazione per la riattivazione degli edifici sfitti e conferire alla Città un ruolo più attivo. Pertanto la maggior parte dei partner possiede e applica tali strumenti. Alcuni di essi sono presentati in questa raccolta di buone pratiche. Ulteriori informazioni sugli 'Strumenti finanziari e legali' possono essere trovate nel e [1st online meeting report](#).

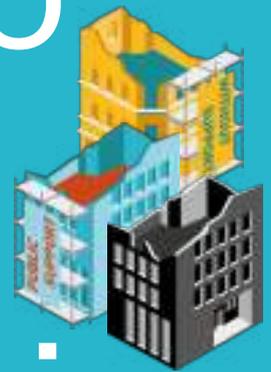
Abbinare appartamenti sfitti con inquilini dal basso reddito

Utilizzare edifici e appartamenti sfitti per fornire soluzioni abitative a prezzi accessibili

Gli [alloggi a prezzi accessibili](#) e le [abitazioni per i gruppi con basso reddito](#) sono un tema importante per molti partner ALT/BAU e, in parte correlata, si trova la riattivazione di edifici residenziali e appartamenti sfitti. Alcuni esempi sono presentati in questa raccolta. Ulteriori informazioni possono essere trovate nel [Constanta](#) e [2nd online meeting report](#).



Inventario e monitoraggio di edifici e alloggi sfitti





Inventario e monitoraggio di edifici e alloggi sfitti

Vilafranca presenta un approccio interessante in cui si correla il registro comunale degli abitanti con i dati della società di approvvigionamento idrico per individuare e monitorare gli appartamenti vuoti. I risultati sono verificati attraverso ispezioni in loco.

Costanza usa il suo sistema di informazione geografica (GIS) con il supporto del dipartimento di polizia locale per inventariare e monitorare gli edifici (sfitti) nel centro storico (database urbano).

Contemporaneamente comunicano con i proprietari degli edifici tramite questionari GIS. Il database urbano è aperto al pubblico tramite un'applicazione web.

Riga presenta un esempio interessante, utilizzando il sito web grausti.riga.lv per permettere ai cittadini di mappare gli edifici sfitti e degradati e votare su quale edificio la città dovrebbe intervenire con urgenza.

Seraing offre un buon esempio di approccio molto sistematico dando priorità alle strade di intervento, mappando gli edifici sfitti attraverso visite in loco e classificandoli per valutare le necessità di intervento.

Altri esempi interessanti nell'ambito dell' "Inventario e monitoraggio" si possono trovare nella rete ALT/BAU. Anche **Chemnitz** segue un approccio molto sistematico e **Torino Urban Lab** ha commissionato la raccolta di dati e la mappatura degli immobili comunali sfitti a Torino, insieme alla descrizione e valutazione della loro "potenziale trasformazione".

Correlare il consumo idrico e i dati del censimento comunale

– Vilafranca del Penedes, Spagna



DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Vilafranca ha un numero relativamente alto di appartamenti vuoti. Per individuarli, la città mette in relazione il consumo idrico con i dati del censimento comunale. Questo permette un'efficiente identificazione degli appartamenti vuoti, un processo che viene ripetuto ogni sei mesi.



Man, [CC BY-SA 3.0](https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/), via Wikimedia Commons

COMPONENTI CHIAVE

Il metodo è stato progettato dal governo regionale per individuare gli alloggi vuoti correlando il consumo idrico e i dati del censimento comunale.

1. Il comune prepara una lista di indirizzi di appartamenti in cui nessuno risulta registrato all'interno del censimento comunale
2. La lista viene inviata all'azienda di approvvigionamento idrico che aggiunge una colonna con il consumo mensile di acqua. Se il consumo d'acqua è inferiore a 5 m³/mese, indicherà probabilmente la presenza di un appartamento vuoto
3. Per provare che l'appartamento è vuoto, vengono realizzate ispezioni da parte del comune. Si effettuano due ispezioni, una direttamente dopo la correlazione dei dati e una un mese dopo: si controlla la cassetta delle lettere e il consumo delle utenze e si chiede ai vicini. Se i risultati di entrambe le ispezioni indicano l'assenza di inquilini, l'appartamento verrà dichiarato vuoto
4. Il proprietario degli appartamenti vuoti viene contattato e gli vengono offerte due opzioni:
 - a. Se l'appartamento è pronto per l'uso, potrà entrare nel [programma di affitto sociale](#) con la garanzia di prestiti a tasso zero da parte del governo regionale
 - b. Se l'appartamento necessita di ristrutturazione, potrà entrare nel programma "[From empty building to social housing](#)"
5. Infine, se le misure di cui sopra non hanno funzionato, l'amministrazione potrà multare il proprietario per il mancato rispetto della funzione sociale della casa secondo la legge per il diritto alla casa.

La correlazione dei dati viene rivista e aggiornata ogni 6 mesi.

FATTORI DI SUCCESSO & RACCOMANDAZIONI PER L'APPLICAZIONE

Attraverso l'approccio proattivo ai proprietari e la fornitura gratuita di servizi di consulenza, il Comune è stato in grado di contribuire in modo significativo alla riattivazione degli appartamenti sfitti.

Per svolgere questa attività, è necessario disporre di personale per creare e monitorare il database, nonché per comunicare e scambiare continuamente informazioni con gli altri dipartimenti della città, i proprietari e le società di servizi.

INIZIATORE E INTERLOCUTORI CHIAVE

Iniziatore: Consiglio comunale di Vilafranca del Penedes

Interlocutori chiave: Dipartimento per le politiche abitative, dipartimento di pianificazione urbana, proprietari, società di fornitura idrica.

RISORSE NECESSARIE

Staff di 2 persone, minimo un giorno a settimana di lavoro congiunto

Il personale deve avere esperienza nel campo della pianificazione urbana, delle politiche abitative e della comunicazione



PERIODO DEL PROGETTO
Dal 2017 (in corso)

CONTATTO

Comune di Vilafranca del Penedes

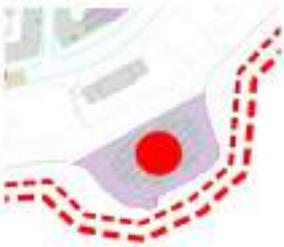
Eugènia Martínez
emartinez@vilafranca.org

Utilizzo del sistema informativo geografico (GIS)

– Constanza, Romania



Fisa nr. 500 **Balnearul Regina Elisabeta nr. 4**




Fotografie S-V
Fotografie N-V

FISA nr. 500	
IDENTIFICARE	CT-41-m-N-0200
ADRESA POTRULII	Strada, nr. - Balnearul Regina Elisabeta nr. 4 cadr. nr. nr. -
REGIMUL PROPRIETAR	Locuitor, Dabovici, P. Furtos, J. Kumbajic - proprietar, M. Vasilescu
REGIMUL CONSTRUCIEI	<input checked="" type="checkbox"/> - izolat, <input type="checkbox"/> - cupolat, <input type="checkbox"/> - anver
REGIMUL ALINERII	<input type="checkbox"/> - la distanță, <input type="checkbox"/> - în linie în curmă, <input type="checkbox"/> - la limita laterala a lotului, <input type="checkbox"/> - la limita posterioara a lotului
STIL	<input type="checkbox"/> - Traditional, <input type="checkbox"/> - Clasic, eclectic, <input checked="" type="checkbox"/> - Art-Nouveau, <input type="checkbox"/> - Art-deco, <input type="checkbox"/> - Neoromânesc, <input type="checkbox"/> - Modernist, <input type="checkbox"/> - International 1900, <input type="checkbox"/> - 1970-1980, După 1990, <input type="checkbox"/> - traditionalist, <input type="checkbox"/> - contemporan, <input type="checkbox"/> - fara stil
ANUL CONSTRUCIEI (estimare)	<input checked="" type="checkbox"/> - dinainte de 1918 - mai târziu 1918 <input type="checkbox"/> - Anii 1900, <input type="checkbox"/> - 1900-1910, <input type="checkbox"/> - 1910-50, <input type="checkbox"/> - 1950-70, <input type="checkbox"/> - 1970-90, <input type="checkbox"/> - După 1990
TIPI DE FUNCȚIUNI CONSTRUCȚII	RESIDENȚIALĂ <input type="checkbox"/> - casă, <input checked="" type="checkbox"/> - apartament ANEXĂ <input checked="" type="checkbox"/> - garaj, <input type="checkbox"/> - anexă magazin, funcționărie, atelier etc.
STARE CONSTRUCȚII	RESIDENȚIALĂ <input type="checkbox"/> - foarte bună, <input type="checkbox"/> - bună, <input type="checkbox"/> - medie, <input checked="" type="checkbox"/> - rău, <input type="checkbox"/> - foarte rău (total) ANEXĂ <input type="checkbox"/> - foarte bună, <input type="checkbox"/> - bună, <input type="checkbox"/> - medie, <input type="checkbox"/> - rău, <input type="checkbox"/> - foarte rău (total)
SISTEMUL DE ÎNCĂLZIRE	centralizat, autonom
STADIUL	<input checked="" type="checkbox"/> - Total devaluat, <input type="checkbox"/> - pierdut parțial, <input type="checkbox"/> - pierdut parțial, <input type="checkbox"/> - pierdut total, <input type="checkbox"/> - curățat și devaluat, <input type="checkbox"/> - altul categoriile sunt:
ROULI	<input checked="" type="checkbox"/> - Total mobil, <input type="checkbox"/> - total fixat, <input type="checkbox"/> - parțial, <input type="checkbox"/> - parțial mobilizat, greșit, <input type="checkbox"/> - altul
ACOPERȘII	<input checked="" type="checkbox"/> - asfaltat, <input type="checkbox"/> - cimentat, <input type="checkbox"/> - beton

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Constanza ha un numero relativamente alto di edifici degradati e sfitti nel suo centro storico. Per identificare, inventariare e mappare questi edifici, così come per trovare soluzioni e monitorare la loro riattivazione, Constanza ha creato un database di pianificazione urbana utilizzando un sistema informativo geografico (GIS - ArcGIS). L'uso del GIS permette di effettuare diverse analisi e di visualizzare i risultati tramite mappe. Attraverso il database, le informazioni rilevanti su questi edifici e il loro ambiente sono raccolte, assemblate centralmente e rese disponibili ai soggetti interessati.

COMPONENTI CHIAVE

Componenti chiave della creazione del database di pianificazione urbana:

- Raccolta dei dati esistenti** (informazioni tecniche, storiche, culturali e sociali, situazione attuale e cambiamenti) dai dipartimenti del municipio (sviluppo urbano, patrimonio, polizia locale), servizio pubblico di tasse e imposte, nonché regime autonomo di sfruttamento del dominio pubblico e privato.
- Monitoraggio dello stato fisico e dell'abbandono degli edifici**
Basandosi su un insieme di criteri tecnici (scheda di valutazione), il dipartimento di polizia locale classifica e monitora gli edifici degradati nel centro storico della città. I proprietari degli edifici degradati sono avvisati dalla polizia locale e fissano una scadenza per la riabilitazione. Se il termine non viene rispettato, la polizia informa il municipio, che può applicare una tassa di proprietà maggiorata fino al 500%.

3. **Sviluppo di schede tecniche** per ogni edificio nell'area di destinazione, condotto da architetti junior volontari e da esperti tecnici del Dipartimento della contea per la cultura con l'aiuto dei proprietari. Una squadra di architetti volontari mappa gli edifici durante una visita sul campo. I risultati dell'inventario, comprese le informazioni sullo stile architettonico, la situazione tecnica, l'anno di costruzione, il tipo e la funzione dell'edificio, la classe di altezza, la modalità di costruzione (isolata, accoppiata o intrecciata), l'indirizzo e il nome del proprietario sono inseriti nella scheda tecnica. In futuro, il proprietario potrà accedere alla scheda tecnica per completare o modificare le informazioni
4. **Caricamento dei dati nella piattaforma applicativa desktop ArcGIS**, sistematizzazione delle voci e aggiornamento periodico
5. **Resa del database disponibile** per i proprietari.

Il database contiene anche altre informazioni indirette necessarie per gli sforzi dell'amministrazione locale per il rinnovamento urbano del centro storico, come ad esempio:

- quale parte dell'infrastruttura del centro storico è già riabilitata e quale sarà riabilitata nei prossimi anni
- quali edifici sono contenuti nel programma cittadino "Riabilitazione delle facciate e dei tetti degli edifici di proprietà del comune di Costanza, e sotto l'amministrazione RAEDPP"
- proposte scritte presentate da cittadini, proprietari, inquilini, ONG e specialisti riguardo al rinnovamento urbano e alla salvaguardia del centro storico della città.

FATTORI DI SUCCESSO E RACCOMANDAZIONI PER L'APPLICAZIONE

Il coinvolgimento degli attori nella raccolta di informazioni e nell'assemblaggio del database, così come la garanzia agli stakeholder rilevanti dell'accesso a queste informazioni, rafforza le capacità degli attori locali di impegnarsi. Inoltre, viene rafforzata la capacità dell'autorità locale di analizzare la situazione attuale e trovare soluzioni.

INIZIATORE E INTERLOCUTORI CHIAVE

Iniziatore: Dipartimento di sviluppo urbano, Municipio di Costanza

Interlocutori chiave: proprietari, inquilini, residenti, istituzioni, imprese del centro storico acquirenti, investitori, sviluppatori, ONG, artisti e imprese commerciali interessate all'uso temporaneo.



RISORSE NECESSARIE

Due ispettori del Dipartimento del Patrimonio (conoscenza e competenza),

- Due postazioni di lavoro con PC e l'applicazione desktop ArcGIS Pro per creare il database con le informazioni urbanistiche raccolte
- Personale per la partecipazione pubblica delle parti interessate

ULTERIORI INFORMAZIONI / ESEMPI NEL WEB

<https://primariact.maps.arcgis.com/apps/PublicInformation/index.html?appid=4c2025d786d94f54aa6999e023b20668>

http://bit.ly/urbandatabase_constanta_questionnaire

<http://www.primaria-constantia.ro/primarie/urbanism>

PERIODO DEL PROGETTO

Dal 2018 (in corso)

CONTATTO

Municipio di Costanza,
architetto capo

Mihai Radu Vanturache
arhitect.sef@outlook.com

Mappatura partecipativa 'GRAUSTI.RIGA.LV'

– Riga, Lettonia



DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Riga ha un numero relativamente alto di edifici abbandonati e degradati. Per inventarli e monitorarli, il Dipartimento immobiliare della città ha sviluppato la piattaforma interattiva e lo strumento di mappatura www.grausti.riga.lv. Questo permette una partecipazione attiva dei cittadini alla mappatura degli edifici degradati, potendo votare quali edifici la città dovrebbe affrontare con urgenza. Inoltre gli aggiornamenti relativi agli edifici mappati possono essere seguiti dai cittadini stessi.

COMPONENTI CHIAVE

1. **Presentazione degli edifici degradati:** Attraverso la piattaforma i residenti possono inviare informazioni sugli edifici ritenuti degradati o che deturpano l'ambiente urbano. Forniscono l'indirizzo, commenti sullo stato dell'edificio e qualsiasi altra informazione che reputino rilevante. Si può anche inviare una foto dell'edificio. Inoltre i dipendenti del Dipartimento immobiliare monitorano gli edifici e aggiungono informazioni qualora vengano identificati nuovi edifici degradati, abbandonati o sfitti.
2. **Visite in loco:** I dipendenti del Dipartimento immobiliare effettuano visite in loco per confermare le informazioni e monitorare gli edifici.

3. **Mappatura degli edifici degradati:** Quando le informazioni vengono elaborate, l'edificio presentato apparirà sulla mappa del sito web
4. **Raccolta di dati aggiuntivi:** Gli impiegati del Dipartimento immobiliare forniscono informazioni aggiuntive sulla base dei registri pubblici e dei database interni per ogni edificio mappato, ivi compresi le foto, il tipo di proprietà (proprietà privata, proprietà comunale, comproprietà ecc.), il numero catastale, se l'edificio è classificato come edificio degradato e in quale categoria (A, B, C), nonché se il Consiglio abbia emesso una delibera per la ristrutturazione obbligatoria (quando e se è stata adempiuta dal proprietario)
5. **Inserimento dei dati online:** Tutti i dati vengono aggiunti al sito web. Inoltre, il sito web fornisce informazioni ai proprietari di immobili sulle opportunità di cofinanziamento per la conservazione degli edifici del patrimonio culturale e sulle modalità di supporto professionale per la ristrutturazione dell'edificio
6. **Voto:** I cittadini possono votare gli edifici ("mi piace") per i quali la città dovrebbe impegnarsi per la riattivazione (ovvero la ristrutturazione obbligatoria). Gli edifici più "piaciuti" appaiono in una lista "top 10" sul sito web. Il voto aiuta anche le istituzioni pubbliche a dare la priorità agli edifici più in pericolo o a quelli che hanno un maggiore impatto sull'ambiente urbano per la ristrutturazione obbligatoria o la demolizione.

FATTORI DI SUCCESSO E RACCOMANDAZIONI PER L'APPLICAZIONE

- Lo strumento di mappatura interattiva rende visiva la questione e la situazione attuale degli edifici degradati e sfitti, aumentandone la consapevolezza. Inoltre, informa i cittadini sui progressi o sulle azioni intraprese per la riattivazione degli edifici
- La mappatura pubblica supporta la città nell'identificazione degli edifici abbandonati o degradati, risparmiando risorse pubbliche (forza lavoro e risorse finanziarie)
- È un modo semplice per il pubblico di segnalare gli edifici vuoti
- Il meccanismo di voto e la lista "top 10" funzionano come uno strumento di pubblico ludibrio, esercitando pressione sui proprietari di edifici degradati e motivandoli a salvaguardare le loro proprietà, specialmente quelle con valore patrimoniale
- Incoraggia i proprietari alla manutenzione delle loro proprietà
- Consente un monitoraggio regolare degli edifici sottoposti alla piattaforma attraverso visite in loco da parte dei dipendenti.



INIZIATORE E INTERLOCUTORI CHIAVE

Iniziatore: Dipartimento immobiliare del Comune di Riga

Interlocutori chiave: Cittadini

RISORSE NECESSARIE

La piattaforma www.grausti.riga.lv è finanziata dal Dipartimento immobiliare del Comune di Riga. È curata da diversi impiegati della divisione IT e di monitoraggio degli edifici del dipartimento in quanto parte integrante dei loro doveri professionali ufficiali.

ULTERIORI INFORMAZIONI / ESEMPI NEL WEB

EXAMPLES IN THE WEB

www.grausti.riga.lv

PERIODO DEL PROGETTO

Dal 2015 (in corso)

CONTATTO

Città di Riga

Villiams Vroblevskis

Villiams.Vroblevskis@riga.lv

Visite sul campo, Categorizzazione, Collaborazione

– Seraing, Belgio



A. Stato di rovina, pericolo di sicurezza



B. Necessità di una ristrutturazione esaustiva



C. Necessità di manutenzione



D. Buone condizioni, ma sfitto

DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Seraing ha un numero relativamente alto di edifici sfitti che necessitano di riabilitazione, ma non è disponibile alcuna panoramica attuale. Per determinare la necessità di azione, [Eriges](#) ha effettuato un primo inventario degli edifici sfitti a Seraing. Si è applicato un metodo in cinque fasi per garantire un processo di inventario efficiente.

COMPONENTI CHIAVE

1. **Strade di intervento prioritario:** In consultazione con i servizi municipali di edilizia residenziale e sviluppo urbano, sono state determinate specifiche strade all'interno dei quartieri di intervento prioritario di Seraing, sulla base del programma di riqualificazione della città (Master Plan)
2. **Modulo di valutazione e visita sul campo:** Per l'inventario è stata creata una "scheda di valutazione" per raccogliere informazioni rilevanti sugli edifici sfitti durante le visite sul campo. Le informazioni raccolte includono:
 - Situazione/posizione + foto
 - Informazioni sull'edificio: tipo di edificio, lunghezza della facciata, numero di piani, piano terra commerciale, ecc.
 - Stato delle diverse parti dell'edificio (facciata, tetto, infissi, giardino, ecc.): buono, medio, scarso
 - Informazioni che potrebbero indicare se l'edificio è sfitto o abusivo: finestre oscurate o rotte, cassetta della posta piena, piante che crescono sulla facciata, ecc.
 - Informazioni sul quartiere: qualsiasi informazione complementare trovata guardandosi intorno nelle immediate vicinanze, parlando con i vicini o acquisendo informazioni sugli edifici annessi
 - Qualsiasi informazione sulla situazione attuale: lavori di ristrutturazione iniziati, in vendita, in affitto, ecc.
3. **Categorizzazione:** Sulla base delle informazioni raccolte, gli edifici sfitti identificati sono classificati in una delle quattro categorie secondo i criteri di valutazione (cfr. immagine sopra).
4. **Collaborazione con i servizi abitativi, fiscali e di sviluppo urbano della città:** I servizi abitativi, fiscali e di sviluppo urbano hanno aggiunto al modulo di valutazione ulteriori informazioni riguardanti i proprietari, i permessi, lo storico della situazione, ecc.

5. **Mappatura degli edifici sfitti:** I risultati del modulo di valutazione sono stati mappati (usando Google Maps; in futuro usando ArcGIS), evidenziando dati utili, come ad esempio se l'edificio è in vendita, in affitto, sfitto o malsano. Diversi dipartimenti cittadini e fornitori di servizi della città hanno accesso ai dati.



- / In vendita o affitto
- / Attività commerciale cessata
- / Edifici sfitti
- / Edifici malsani



FATTORI DI SUCCESSO E RACCOMANDAZIONI PER L'APPLICAZIONE

Un buon inventario sul campo è la base per tutte le azioni successive. Pensare al metodo e ai mezzi di aggiornamento a lungo termine. Utilizzare una piattaforma digitale per un lavoro efficiente, la condivisione dei dati tra i dipartimenti coinvolti e l'aggiornamento, ad esempio <https://survey123.arcgis.com>, Collector for ArcGIS, ODK Collect ... La categorizzazione (in parte in discussione) permette un aumento della tassa sulle proprietà a seconda dello stato di deterioramento, una stima della gamma di investimenti necessari per la ristrutturazione e quali edifici sarebbero adatti per usi/occupazione temporanei.

INIZIATORE E INTERLOCUTORI CHIAVE

Iniziatore: Eriges

Interlocutori chiave: Città di Seraing, dipartimenti di edilizia e sviluppo urbano, studenti

RISORSE NECESSARIE

- Tirocinante o studente per l'inventario sul campo (1-4 mesi)
- Una figura professionale per il coordinamento del progetto di inventario, organizzazione di incontri con i servizi della città

PERIODO DEL PROGETTO
2019

CONTATTO

Eriges

Bénédicte Borckmans
bborckmans@eriges.be

Marketing per valorizzare l'attrattività degli edifici sfitti



Marketing per valorizzare l'attrattività degli edifici sfitti

Vilafranca e **Seraing** presentano due esempi simili, in cui si sfruttano eventi per attirare l'attenzione dei residenti su edifici e appartamenti sfitti in città e per innescare potenziali attività

Vilafranca organizza eventi musicali e per famiglie in aree con edifici sfitti, mentre **Seraing** organizza festival culturali annuali su un'area dismessa.

Anche la Housing Agency di **Chemnitz** e l'Urban Lab di **Torino** vantano particolari approcci di marketing e comunicazione locale.

ALTEME StadtWohnen

ARBEITS-BEREICHE AKTUELLES OBJEKT-PORTAL BERATUNGS-ANGEBOT ALTBAU WOHN-PROJEKTE KONTAKT

Ein Immobilien-Beratungsangebot der Stadt Chemnitz

MODERNISIERUNG VON GEBÄUDEN IM STADTEIL SCHLOSSCHEMNITZ

investieren
 Sie wollen investieren und suchen eine Immobilie?
 Besuchen Sie unser Objektportal und kontaktieren Sie uns, wir helfen Ihnen bei der Auswahl der richtigen Immobilie.
[Mehr erfahren](#)

bauen
 Sie besitzen ein Gebäude und planen zu renovieren?
 Lassen Sie unser kostenloses Beratungsangebot, um sich über Fördermöglichkeiten zu informieren und Ihre Denkmalschutzanträge zu klären.
[Mehr Beratungsinfos](#)

nutzen
 Sie suchen ein geeigneter Objekt für Ihr Projekt?
 Sie interessieren sich für gemeinschaftliche Wohnformen und alle weiteren Informationen?
 Wir helfen Ihnen gerne, kontaktieren Sie uns!
[Unsere Adressen](#)

CHEMNITZ STADT DER MODERNE IMPACT WGS WIRTSCHAFTSUNIVERSITÄT

Eventi musicali e per famiglie

– Vilafranca del Penedes, Spagna



DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Programmazione di eventi musicali e per famiglie durante i fine settimana nelle aree con edifici sfitti al fine di attirare i cittadini in queste aree e renderli consapevoli delle opportunità che offrono tali edifici abbandonati. Durante il fine settimana, le persone possono visitare gli edifici sfitti e apprezzarne il valore patrimoniale. La Housing Agency di Vilafranca organizza visite guidate e illustra il programma di riabilitazione pubblica "From empty buildings to social housing".



COMPONENTI CHIAVE

Per realizzare questa attività, la città di Vilafranca:

- Prenota artisti per eventi musicali e per famiglie (circo, giocoleria, castello gonfiabile, musica, ecc.)
- Interloquisce con i proprietari per consentire l'accesso agli edifici in modo da realizzare le visite guidate
- Pubblica informazioni relative al programma «From empty buildings to social housing»
- Organizza visite guidate

FATTORI DI SUCCESSO E RACCOMANDAZIONI PER L'APPLICAZIONE

Avvicinare i cittadini al fine di aumentare la loro consapevolezza del valore del patrimonio degli edifici sfitti e porli in grado di sfruttare le opportunità che questi edifici presentano.



INIZIATORE E INTERLOCUTORI CHIAVE

Iniziatore: Consiglio comunale di Vilafranca

Interlocutori chiave: Agenzia per gli alloggi pubblici, dipartimento di pianificazione urbana, proprietari, potenziali investitori, potenziali nuovi abitanti degli edifici.

RISORSE NECESSARIE

Staff di due persone: almeno un giorno a settimana in lavoro congiunto

Il personale deve avere esperienza nel campo della pianificazione urbana, delle politiche abitative e della comunicazione.



PROJECT PERIOD

Una/due volte all'anno

CONTATTO

Municipio di Vilafranca del Penedes

Eugènia Martínez
emartinez@vilafranca.org

Festival “USE IN”

– Seraing, Belgio



DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Nei prossimi anni un sito industriale di 200 anni situato nel cuore di Seraing sarà riqualificato e riutilizzato. Per permettere ai cittadini di scoprire questo sito storico e i suoi spazi, solitamente chiusi al pubblico, ogni fine settimana durante la pausa estiva (2017-2020), il luogo si trasforma in uno spazio culturale con mostre ed eventi musicali, culturali e gastronomici. L'accesso è gratuito ed accessibile a tutti, mentre è disponibile anche un parco giochi per i più piccoli.

L'intenzione è di usare l'arte e la cultura come leve per il dinamismo economico e sociale del quartiere, di dare vita al sito in attesa che il progetto finale abbia luogo e di informare le persone sul futuro del sito e sul futuro del quartiere (Piano regolatore della Valle di Seraing) attraverso l'installazione di una cabina informativa affissa all'ingresso del capannone industriale.

COMPONENTI CHIAVE

Eriges, azienda autonoma del Comune, è incaricata della realizzazione e del coordinamento del progetto in collaborazione con i servizi della città (comunicazione, opere e autorizzazioni). Il primo anno Eriges ha lanciato un bando pubblico per l'organizzazione e la gestione del festival. Un collettivo di artisti professionisti è stato selezionato per occuparsi dell'organizzazione e della comunicazione, oltre a contattare artisti e organizzazioni per gli eventi.



A partire dal secondo anno, Eriges ha partecipato direttamente alla ricerca e alla selezione degli artisti e delle organizzazioni. Molti di loro avevano sentito parlare della prima edizione ed erano desiderosi di partecipare.



FATTORI DI SUCCESSO E RACCOMANDAZIONI PER L'APPLICAZIONE

Il successo di questo progetto cresce ogni anno grazie a:

- L'apertura di un luogo speciale e suggestivo che le persone desiderano scoprire
- Programma originale, unico, attraente e divertente
- Attrazione attraverso eventi temporanei
- Gratuito e accessibile a tutti
- Eventi pomeridiani e notturni
- Comunicazione ampia e varia da varie fonti (città, Eriges, organizzatori) che raggiunge fruitori diversi e a volte lontani
- Utilizzo dei social network attraverso la città di Seraing, Eriges, gli artisti e gli organizzatori degli eventi

Un buon piano di comunicazione è importante soprattutto per il primo anno. Utilizzare tutte le reti sociali dei partner. La sfida più grande è stata quella di ottenere l'accesso alla rete elettrica ed idrica su un'area industriale dismessa. Non dimenticare il processo relativo alla sicurezza necessario per qualsiasi organizzazione di eventi.

INIZIATORE E INTERLOCUTORI CHIAVE

Iniziatore: Eriges – Azienda autonoma della città di Seraing

Interlocutori chiave: Città di Seraing, vari artisti e organizzatori di eventi

RISORSE NECESSARIE

- La città non fornisce alcun budget ma offre supporto (materiale e personale)
 - Libero accesso al sito (proprietà della città)
 - Container per il bar e le aree informative
 - Barriere di sicurezza
 - Supporto alla comunicazione
 - Partecipazione del dipartimento opere, autorizzazione per l'organizzazione dell'evento pubblico
- Eriges mette a disposizione il budget di circa 5.000 € e il personale
 - Mobili e decorazioni di seconda mano
 - Costi per l'elettricità
 - Sostegno alla comunicazione
 - Coordinamento del progetto
- Ogni organizzatore è incaricato di
 - Comunicazione specifica per il proprio evento
 - Layout, design e attrezzature specifiche necessarie
 - Personale di sicurezza
 - Pulizia del sito
- L'accesso è gratuito ma gli organizzatori beneficiano degli utili del bar
- L'acqua è fornita gratuitamente dal fornitore locale

ULTERIORI INFORMAZIONI / ESEMPI NEL WEB

<https://www.facebook.com/USEINseraing/>

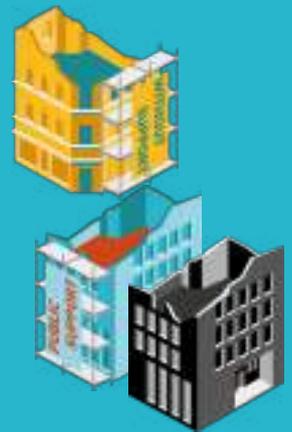
PERIODO DEL PROGETTO

Fine settimana di luglio e agosto (2017-2020)

CONTATTO Eriges

Renaud Chaput
rchaput@eriges.be
Bénédicte Borckmans
bborckmans@eriges.be

Strumenti legali per riattivare edifici e alloggi



Strumenti legali per riattivare edifici e appartamenti sfitti

Vilafranca presenta un approccio interessante, in cui si mettono in correlazione il registro comunale degli abitanti con i dati della società di approvvigionamento idrico per individuare e monitorare gli appartamenti vuoti. I risultati sono verificati attraverso ispezioni in loco.

A **Riga**, multe e incentivi fiscali vengono applicati contemporaneamente. Le multe fiscali sono applicate agli edifici in cattive condizioni e gli incentivi fiscali sono concessi ai proprietari che mettono i loro edifici a disposizione delle ONG e per la ristrutturazione degli edifici sfitti. La commissione per l'ispezione degli edifici degradati, che decide sull'applicazione di questi strumenti, gioca un ruolo centrale in questo processo.

A **Constanza**, si applicano sanzioni fiscali fino al 500% per gli edifici in rovina e/o sfitti. La decisione viene presa dal consiglio comunale sulla base delle

classificazioni e del monitoraggio del dipartimento di polizia locale in base ai criteri tecnici delineati in una sezione precedente. In un certo numero di casi l'applicazione della multa ha portato alla riabilitazione o alla vendita dell'edificio.

Chemnitz fa uso dei pignoramenti per ordine del tribunale come strumento strategico per edifici sfitti oggetto di situazioni difficili al fine di riavviare il loro sviluppo futuro. Il pignoramento è usato per attivare i proprietari, sostenere il cambio di proprietà e saldare i debiti.

Vilafranca usa lo strumento del diritto di prelazione in combinazione con un credito quasi a tasso zero da parte del governo regionale per entrare in possesso di edifici (sfitti) ed espandere il patrimonio comunale di edilizia sociale. La maggior parte degli altri partner ALT/BAU applica anche strumenti fiscali per stimolare la riattivazione e la riabilitazione degli edifici sfitti.



Sanzioni fiscali e incentivi per la riabilitazione e l'uso civico

– Riga, Lettonia



DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Aumento fiscale per gli edifici degradati

La città di Riga può applicare un aumento della tassa di proprietà per gli edifici classificati in degrado da parte della Commissione per l'ispezione degli edifici degradati. L'aumento dell'imposta è per incoraggiare la riabilitazione dell'edificio.

Riduzione fiscale per la ristrutturazione degli edifici

La città di Riga può concedere una riduzione dell'imposta di proprietà per i proprietari a seconda del livello di esecuzione delle opere di ristrutturazione dell'edificio. Questi lavori devono essere eseguiti in conformità con le procedure specificate in un regolamento del consiglio locale e devono essere stati completati dopo il 31 dicembre 2013. La riduzione d'imposta ha lo scopo di incoraggiare la ristrutturazione delle facciate degli edifici.

Riduzione fiscale per gli edifici offerti alle ONG

La città di Riga concede una riduzione dell'imposta sugli immobili fino al 90% per i proprietari, i cui edifici sono utilizzati in modo permanente ed esclusivo da organizzazioni di pubblica utilità. Tale misura è volta a sostenere le ONG.

COMPONENTI CHIAVE

Aumento fiscale per gli edifici degradati

La Commissione per l'ispezione degli edifici degradati classifica gli edifici sulla base delle foto scattate dal dipartimento immobiliare, che monitora gli edifici di Riga e/o tramite il sito web grausti.riga.lv, in cui i residenti possono segnalare gli edifici in cattivo stato di conservazione.

Un edificio può essere classificato in degrado secondo tre categorie:

- A. Alto rischio per la sicurezza pubblica (edifici che sono totalmente o parzialmente crollati o sono in un cattivo stato tecnico che mette in pericolo il pubblico)
- B. Rischio potenziale per la sicurezza pubblica (edifici che sono una potenziale minaccia per la sicurezza pubblica a causa del loro cattivo stato tecnico)
- C. Nessun pericolo per la sicurezza pubblica (edifici che stanno degradando l'immagine della città)

La Commissione decide se deve essere applicato un aumento dell'imposta di proprietà del 3% per stimolare il proprietario a effettuare lavori di ristrutturazione. Il proprietario viene informato tramite una lettera ufficiale relativa a tale decisione, in cui è invitato ad attivarsi e a dimostrare il suo potenziale sostegno.

Riduzione dell'imposta per la ristrutturazione dell'edificio

Per ricevere la riduzione d'imposta, l'edificio deve essere situato in aree specifiche di Riga o avere uno status specifico, per esempio:

- centro storico di Riga
- zona di protezione stabilita dallo Stato
- patrimonio dell'UNESCO
- monumento culturale protetto dallo Stato

La riduzione dell'imposta sulla proprietà ammonta a:

- 50% se viene effettuata una ristrutturazione completa della facciata dell'edificio (in legno) compresa l'illuminazione decorativa della facciata
 - 70% se viene effettuata una ristrutturazione completa dell'edificio, compresa l'illuminazione decorativa della facciata
 - 90% se viene effettuata la ristrutturazione completa dell'edificio in legno compresa l'illuminazione decorativa della facciata
- L'illuminazione decorativa deve essere sempre in funzione durante le ore notturne.

Per la riduzione dell'imposta, il proprietario o un suo rappresentante presenta una domanda elettronica per la valutazione dei lavori di riabilitazione, in conformità con le procedure previste dall'atto normativo dopo che i lavori sono stati completati. La commissione edilizia della città di Riga valuta la domanda e fornisce una nota nel sistema informativo uniforme dei consigli comunali di Riga, che indica se la riduzione fiscale potrà essere concessa o meno. La riduzione fiscale è valida per 5 anni, per tutto il periodo di tempo in cui le condizioni per la riduzione fiscale sono soddisfatte.

Riduzione fiscale per la messa a disposizione di edifici alle ONG

La riduzione fiscale è concessa per edifici e terreni. L'importo del beneficio fiscale per una persona durante l'anno fiscale non deve superare il 90% dell'imposta sulla proprietà o € 5,000. Per ottenere il beneficio fiscale, il proprietario deve presentare una domanda al consiglio comunale delle entrate insieme a documenti che dimostrino che l'immobile è utilizzato da un'organizzazione di pubblica utilità. La riduzione fiscale è valida per tutto il periodo di tempo in cui i requisiti della riduzione fiscale sono soddisfatti.

FATTORI DI SUCCESSO E RACCOMANDAZIONI PER L'APPLICAZIONE

Le procedure di applicazione sono abbastanza semplici e non producono un grande onere amministrativo. Inoltre, l'incentivo fiscale assicura che l'imposta ridotta sia investita nella ristrutturazione dell'edificio e che lo spazio dell'edificio sia fornito alle ONG a Riga.

Per l'aumento dell'imposta sulla proprietà è importante un monitoraggio regolare degli edifici attraverso visite in loco da parte del dipartimento della proprietà.

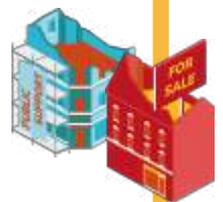
INIZIATORE E INTERLOCUTORI CHIAVE

Iniziatore: proprietari, ONG, cittadini, dipartimento immobiliare

Interlocutori chiave: chiave: istituzioni rilevanti del Comune di Riga

RISORSE NECESSARIE

Risorse umane, ma la maggior parte del lavoro fa parte dei compiti ufficiali della rispettiva istituzione o dipendente.



ULTERIORI INFORMAZIONI / ESEMPI NEL WEB

<https://likumi.lv/ta/id/312246-nekustama-ipasuma-nodokla-atvieglajumu-pieskirsanas-kartiba-riga>

CONTATTO

Dipartimento Proprietà del Comune di Riga

Williams Vroblevskis
Williams.Vroblevskis@riga.lv

Sanzione fiscale per stimolare la riattivazione degli edifici

– Constanza, Romania



DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Dal 2016 il Comune di Constanza può applicare un aumento della tassa di proprietà fino al 500% per gli edifici abbandonati, secondo l'ordinamento fiscale nazionale. La decisione viene presa dal consiglio locale sulla base del monitoraggio del dipartimento di polizia locale.

COMPONENTI CHIAVE

Sulla base di criteri tecnici approvati dal consiglio locale, il dipartimento di polizia locale controlla e fotografa ogni edificio della città vecchia attraverso visite in loco effettuate due volte all'anno. I risultati, basati sull'assegnazione di un punteggio, sono registrati su una scheda di valutazione per ogni edificio. In futuro i dati saranno caricati direttamente in un database ArcGis usando applicazioni GIS durante le visite in loco. A seconda dei risultati del monitoraggio, gli edifici degradati sono classificati in due gruppi:

1. Edifici trascurati per i quali può essere imposta una multa, ma nessun aumento della tassa di proprietà. Il proprietario dell'edificio viene multato ogni tre mesi (€ 100-200 per le persone fisiche, € 200-300 per le persone giuridiche) fino a quando non inizieranno le opere di riparazione (non è necessario alcun permesso di costruzione) o di riabilitazione (con un permesso di costruzione)
2. Edifici trascurati per i quali può essere imposta una multa e un aumento della tassa di proprietà. Secondo i risultati del monitoraggio (stato fisico), gli edifici sono classificati in tre categorie:
 - Categoria 3: edifici con un aumento della tassa di proprietà del 300%,
 - Categoria 2: edifici con un aumento dell'imposta di proprietà del 400%
 - Categoria 1: edifici con un aumento dell'imposta di proprietà del 500%



Il dipartimento di polizia locale informa il proprietario di un edificio degradato dei risultati e stabilisce un termine di 6 mesi per ottenere un permesso di costruzione/riabilitazione e per dichiarare l'inizio dei lavori di riabilitazione. Se la scadenza viene rispettata e i lavori sono stati avviati, verrà redatto un rapporto di conformità e l'edificio verrà monitorato fino alla fine dei lavori di riqualificazione. Gli edifici abbandonati che hanno un permesso di costruzione e hanno annunciato l'inizio dei lavori di riabilitazione sono esclusi da un aumento della tassa di proprietà. Nel caso in cui la scadenza non sia rispettata e l'edificio si qualifichi per un aumento dell'imposta di proprietà secondo i criteri, il dipartimento di polizia locale informerà il Municipio. Potrà essere applicato un aumento dell'imposta di proprietà fino al 500%, a seconda del punteggio di monitoraggio.

I criteri tecnici per la classificazione degli edifici abbandonati riguardano le condizioni fisiche dell'edificio e dei suoi dintorni diretti, che si dividono in degrado minore, normale e maggiore:

- Involucro dell'edificio: tetto, facciata
- Debolezze strutturali visibili dall'esterno: telaio del tetto, muri, involucro
- Immediato vicinanza: stato della strada, infrastruttura, spazio pubblico, funzione

FATTORI DI SUCCESSO E RACCOMANDAZIONI PER L'APPLICAZIONE

Dopo l'applicazione dell'aumento della tassa di proprietà, alcuni proprietari di edifici abbandonati hanno richiesto permessi di costruzione e annunciato l'inizio di lavori di riabilitazione; altri edifici sono stati venduti a proprietari privati disposti a riabilitarli. Nel caso di edifici classificati, si raccomanda di coinvolgere il dipartimento responsabile della protezione dei monumenti e di fornire ai proprietari consigli sulle misure di conservazione e restauro.

INIZIATORE E INTERLOCUTORI CHIAVE

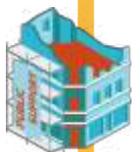
Iniziatore: L'applicazione dell'aumento della tassa di proprietà è avviata dal Comune attraverso il dipartimento di polizia locale sulla base di criteri tecnici stabiliti dal consiglio locale. Il consiglio locale prenderà poi due decisioni:

- Una decisione generale riguardante un aumento dell'imposta sulla proprietà fino al 500% per gli edifici abbandonati, basata sui criteri di valutazione delle condizioni fisiche degli edifici;
- Una decisione per ogni edificio valutato su cui dovrà essere applicato l'aumento della tassa di proprietà.

Interlocutori chiave: Dipartimento di polizia locale, proprietari di edifici, consiglio locale

RISORSE NECESSARIE

- Due agenti della polizia locale con esperienza nel settore edile
- Una delibera del consiglio locale riguardante l'aumento della tassa di proprietà fino al 500% per gli edifici abbandonati



PERIODO DEL PROGETTO
Dal 2006 (in corso)

CONTATTO

Municipio di Costanza, Dipartimento di polizia locale, Agente locale

Mircea Săulea,
mircea.saulea@primaria-constantina.ro

Pignoramenti per far ripartire il futuro degli edifici abbandonati

– Chemnitz, Germania



DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Il pignoramento (vendita all'asta per ordine del tribunale) in Germania è una procedura legale applicata dai creditori per saldare i debiti registrati con il proprietario di un immobile. Cerca di bilanciare gli interessi dei debitori e dei creditori. Misure simili esistono in altri contesti legali nazionali. Per la rivitalizzazione di proprietà inutilizzate e fatiscenti può essere uno strumento efficace e strategico per le città al fine di procedere con casi difficili, per liberare il catasto da debiti spesso ingenti, per entrare in possesso di proprietà strategiche o per trovare nuovi proprietari.

COMPONENTI CHIAVE

La procedura è la seguente:

1. Dopo aver contattato un debitore senza risultato, il dipartimento delle imposte della città (o un altro creditore) richiede un pignoramento presso il tribunale locale. Può essere applicato a lotti (con o senza edifici), edifici, appartamenti singoli o altre tipologie di proprietà. I debiti possono consistere in oneri nel registro fondiario (almeno 750 €) e/o arretrati di imposte sulla proprietà.
2. Dopo l'approvazione delle formalità, il tribunale ordina il pignoramento e commissiona una perizia sul valore di mercato.
3. I dettagli del pignoramento (data, luogo, ecc.) e la relazione sulla proprietà vengono pubblicati almeno sei settimane prima dell'asta (ad esempio su www.zvg-portal.de e nelle gazzette locali).
4. Al più tardi, in questa fase, la Housing Agency di Chemnitz assume le attività di coordinamento, le quali possono includere la distribuzione di informazioni, il contatto con i potenziali acquirenti, le visite in loco, o la sensibilizzazione e il coordinamento con le parti interessate.
5. Asta pubblica in tribunale (linee guida: offerta minima, soglie di valore, depositi, ecc.) La persona che fa l'offerta più alta diventa il proprietario dell'immobile. Se l'offerta è inferiore al 50% del valore ufficiale, il tribunale può negare la vendita; se è inferiore al 30% del valore ufficiale, il creditore può negare la vendita. In questo caso, l'asta verrà ripetuta in una data successiva senza tali limitazioni.
6. Distribuzione del prezzo di vendita tra i creditori elencati/registrati.



In Germania esiste un'altra forma speciale di aste per ordine del tribunale in caso di proprietà divisa (ad esempio, risultante da un'eredità) e qualora vi sia la possibilità per uno degli eredi di risolvere la proprietà.. Le procedure descritte sono paragonabili a quelle descritte sopra. Inoltre, i pignoramenti non devono essere confusi con le aste pubbliche sul mercato libero che sono avviate dal proprietario.

FATTORI DI SUCCESSO E RACCOMANDAZIONI PER L'APPLICAZIONE

- I pignoramenti sono uno strumento potente e strategico come ultima ratio in situazioni difficili. Se eseguiti, sono un mezzo efficace per risolvere definitivamente una situazione con un proprietario o situazioni di proprietà complesse.
- Se avviati dal governo della città, lo sforzo amministrativo può essere significativo, con implicazioni legali spesso difficili.
- Un vantaggio chiave è che attraverso i pignoramenti, gli edifici di solito cambiano proprietà senza alcun debito registrato, se la procedura viene avviata dal governo cittadino.
- Lo "strumento" è solo parzialmente efficace per avviare uno sviluppo futuro desiderato per due ragioni principali: 1. C'è solo un'influenza molto limitata su chi compra l'edificio all'asta e 2. Il criterio di aggiudicazione puramente finanziario all'asta incoraggia la speculazione immobiliare.
- Le attività di coordinamento da parte della città o di partner come la Housing Agency di Chemnitz possono aiutare correlare i nuovi proprietari con le proprietà abbandonate. Tuttavia, il successo di questi attori all'asta è un ostacolo significativo e una ragione chiave per cui le attività di coordinamento non hanno sempre buon esito.
- Le città possono utilizzare i pignoramenti come strumento strategico per l'acquisizione di proprietà e quindi partecipare attivamente al futuro sviluppo dei lotti e degli edifici.
- Le dinamiche e i prezzi raggiunti alle aste spesso riflettono le attuali dinamiche di mercato (ad esempio l'aumento dei prezzi degli immobili, soprattutto per gli edifici con potenziali rimborsi fiscali per la ristrutturazione).
- Le aste sono emerse come valide location per il networking, cioè per conoscere l'acquirente e gli altri offerenti: possono essere un buon trampolino di lancio per una cooperazione attiva.

INIZIATORI E INTERLOCUTORI CHIAVE

Iniziatore: L'iniziatore dei pignoramenti è il creditore, che può essere un'amministrazione comunale (per esempio, il dipartimento delle imposte), una banca, o altri creditori pubblici o privati con debiti registrati e valutati nel catasto. Il creditore avvia la procedura formale di pignoramento presso il tribunale locale che porta avanti il processo.

Interlocutori chiave: Entrambe le parti del processo, i creditori (amministrazione comunale, banche, ecc.) e i debitori (proprietari di immobili o loro rappresentanti), hanno diritti e obblighi. Attraverso la procedura di pignoramento questi vengono soppesati e risolti - o attraverso il regolamento dei debiti da parte del debitore o attraverso un'asta pubblica.

RISORSE NECESSARIE

- Conoscenza delle procedure formali
- Comunicazione tra i dipartimenti pertinenti dell'amministrazione cittadina (per esempio, dipartimento fiscale, controllo degli edifici, pianificazione urbana)
- Tempo per impegnarsi in attività di coordinamento (comunicazione, visite in loco, presenza alle aste, ecc.) e trasparenza in tali attività

ULTERIORI INFORMAZIONI / ESEMPI NEL WEB

www.zvg-portal.de (German central publication website of foreclosure dates and procedures)

<https://publikationen.sachsen.de/bdb/artikel/10637/documents/37342>

(information brochure in German on foreclosure procedures by the Free State of Saxony)

CONTATTO

Informazioni sull'applicazione e sulle esperienze di pignoramenti relativi a proprietà sfitte e/o fatiscenti a Chemnitz: Agentur StadtWohnen Chemnitz/ WGS mbH

Martin Neubert
neubert@stadtwohnen-chemnitz.de

Diritto di prelazione per facilitare l'acquisizione di alloggi a prezzi accessibili

– Vilafranca del Penedes, Spagna



DESCRIZIONE DEL PROGETTO

I comuni e gli enti sociali che fanno parte della Rete Abitativa di Inclusione Sociale della Catalogna possono acquistare abitazioni con un diritto preferenziale su qualsiasi transazione abitativa a seguito di un processo di pignoramento ipotecario. A sostegno dell'acquisto, i comuni e gli enti sociali ricevono un credito a interesse quasi zero da parte del governo regionale catalano. Si tratta di un'opportunità vantaggiosa per le amministrazioni locali per poter espandere il loro patrimonio di alloggi sociali comunali.

COMPONENTI CHIAVE

Il governo regionale catalano comunica alle amministrazioni locali via e-mail le proprietà soggette a pignoramento. L'amministrazione locale visita gli edifici. Se è interessata a esercitare il diritto di prelazione, informa il governo regionale attraverso la relativa piattaforma. Per l'acquisto, il governo regionale concede un credito a interesse quasi zero. Avendo acquistato la proprietà, sarà il Comune di Vilafranca a gestire gli immobili.

Background

Accordo quadro per l'acquisto di alloggi sociali tra l'Istituto Catalano delle Finanze e la Housing Agency della Catalogna.

- Finanziamento fino a € 80.000 (costo totale)
- Durata: 25 anni (1 anno di mancanza di capitale)
- Bonus a tasso fisso: 1,25
- La Housing Agency della Catalogna eroga sotto forma di bonus il restante 2%.

FATTORI DI SUCCESSO E RACCOMANDAZIONI PER L'APPLICAZIONE

Vilafranca e Hàbitat3 (membro dell'ULG) hanno esercitato con successo questo diritto in diverse occasioni, ottenendo immobili a prezzi molto validi. Il credito a interesse quasi zero da parte del governo regionale per l'acquisto di tali immobili è fondamentale.

Raccomandazioni:

- Controllare le offerte di pignoramento
- Visitare gli edifici/appartamenti in anticipo!
- Effettuare una valutazione analitica dell'immobile in termini di posizione, prezzo, costi di ristrutturazione

INIZIATORE E INTERLOCUTORI CHIAVE

Iniziatore: Governo della Catalogna

Interlocutori chiave: Amministrazioni locali, enti del terzo settore (no profit)

RISORSE NECESSARIE

- Personale per il monitoraggio delle offerte disponibile una volta alla settimana.
- Personale esperto in politiche abitative e sociali, nonché sviluppo urbano che possa valutare lo stato degli edifici.
- Tempo per visitare gli edifici.

Budget necessario per:

- Acquisto e imposta sulla vendita
- Riabilitazione dell'edificio



ULTERIORI INFORMAZIONI / ESEMI NEL WEB

http://web.gencat.cat/ca/tramits/tramits-temes/20200-Dret_Tanteig_Retracte?category=747fd95a-a82c-11e3-a972-000c29052e2c

PERIODO DEL PROGETTO

Dal 2015 (in corso)

CONTATTO

Consiglio comunale di Vilafranca del Penedes

Eugènia Martínez
emartinez@vilafranca.org

Abbinare
alloggi
liberi con
inquilini
economicamente
più deboli



Abbinare alloggi liberi con inquilini economicamente più deboli

Torino vanta una varietà di progetti concentrati sull'abbinamento di proprietari di appartamenti sfitti con inquilini economicamente più deboli.

Un esempio molto interessante è **Stesso Piano**, un servizio fornito da una cooperativa sociale in collaborazione con una fondazione bancaria, che propone la condivisione di immobili a studenti e giovani lavoratori mettendoli in contatto con i proprietari di appartamenti sfitti.

Un altro esempio è **AlloggiAMI**, un progetto no-profit che offre a studenti stranieri, professori in visita e stagisti un alloggio a prezzi accessibili in appartamenti vuoti o poco sfruttati.

Questi appartamenti sono di proprietà di ex lavoratori, che quindi hanno la possibilità di migliorare il loro reddito attraverso la locazione di stanze e appartamenti.

Lo.C.A.Re., del Comune di Torino, è un progetto di servizi per sostenere l'incontro tra proprietari di appartamenti vuoti e inquilini. L'obiettivo è dare un alloggio agli inquilini oggetto di un precedente sfratto dopo il termine del contratto di locazione o dopo una morosità senza dolo, oppure per chi vive in alloggi certificati come non idonei da parte del Comune, oltre a particolari situazioni di emergenza abitativa. È un servizio gratuito con incentivi a fondo perduto per i proprietari.



Convivenza tra giovani in appartamenti sfitti – Stesso Piano

– Torino, Italia



STESSO PIANO
DOVE GIOVANI COABITANTI E PROPRIETARI SI INCONTRANO



DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Stesso Piano, un servizio fornito da una cooperativa sociale in collaborazione con una fondazione bancaria, contribuire ad abbinare giovani dai 18 ai 35 anni, interessati alla convivenza e alla ricerca di stanze in affitto, con i proprietari di appartamenti sfitti. Oltre a offrire alloggi disponibili, l'organizzazione accompagna coinquilini e proprietari nel processo di abbinamento e nella stesura dei contratti di locazione.

COMPONENTI CHIAVE

Stesso Piano offre la possibilità di trovare coinquilini e mettere loro in contatto con un proprietario disposto ad affittare il proprio immobile, tramite l'ufficio locale e il sito web. Il servizio è disponibile solo per i soci di Stesso Piano. L'iscrizione è gratuita. Una volta sottoscritto il contratto con il proprietario e gli altri coinquilini, il socio dovrà versare una quota annuale di 190 €.

Stesso Piano offre agli inquilini un prestito d'onore fino a 1.500 € senza interessi o costi aggiuntivi per coprire i costi della cauzione, del primo mese di affitto, dell'acquisto di mobili, ecc. Il prestito d'onore è finanziato dalla Fondazione [Compagnia di San Paolo](#).

Stesso Piano offre ai proprietari:

Mediazione, consulenza legale e fiscale

- Fondo garantito fino a € 3.000 per danni e arretrati, valido per tutta la durata del contratto
- Bonus di € 800 per i proprietari che decidono di stipulare contratti a canone concordato e un bonus per i giovani lavoratori
- Accompagnamento dei proprietari nella ristrutturazione e riattivazione degli appartamenti

Stesso Piano ha acquisito notorietà grazie a una massiccia campagna promozionale promossa dal Comune di Torino rivolta a studenti e proprietari privati. Il sito collabora con le principali associazioni di proprietari privati. Nel corso degli anni Stesso Piano ha acquisito notorietà anche grazie al passaparola tra i proprietari.

Stesso Piano è finanziato dalla Fondazione Compagnia di San Paolo, che sostiene annualmente la gestione e assicura le risorse per il fondo di garanzia e gli incentivi ai proprietari.

FATTORI DI SUCCESSO E RACCOMANDAZIONI PER L'APPLICAZIONE

- Servizio di consulenza continua per proprietari e inquilini durante l'intero periodo di locazione
- Guadagnare la fiducia dei proprietari garantendo servizi di qualità e condividendo le buone esperienze (workshop tematici per i proprietari, ad esempio home staging)

INIZIATORE E INTERLOCUTORI CHIAVE

Iniziatore: Il progetto è stato avviato nel 2008 dal Programma Housing della Fondazione Compagnia di San Paolo ed è stato promosso da due ONG locali: Associazione Ylga e Cooperativa Tenda Servizi.

Interlocutori chiave: Dal 2012 Stesso Piano è gestito dalla Cooperativa DOC, una cooperativa sociale specializzata nella promozione di iniziative per i giovani, in collaborazione e con il sostegno della Fondazione Compagnia di San Paolo.

RISORSE NECESSARIE

- 4 dipendenti a tempo pieno
- Coordinatore
- 1 addetto alla mediazione/locazioni/consulenza legale e fiscale
- Impiegato dedicato all'help desk per studenti
- Impiegato dedicato all'help desk per proprietari



ULTERIORI INFORMAZIONI / ESEMPI NEL WEB

www.stessopiano.it
<http://bit.ly/2qUXnGQ>

PERIODO DEL PROGETTO
Dal 2008 (in corso)

CONTATTO

Stesso Piano

Luna Sette, coordinatrice
progetto
info@stessopiano.it

Alloggi per studenti nelle abitazioni per i lavoratori Fiat – AlloggiAMI – Torino, Italia



DESCRIZIONE DEL PROGETTO

AlloggiAMI è un progetto no-profit finanziato e gestito dall'Associazione ARIS, che offre a studenti stranieri, professori in visita e stagisti la possibilità di trovare un alloggio a basso prezzo a Mirafiori Sud, un quartiere abitato per lo più da ex lavoratori dell'industria automobilistica Fiat. Poiché le fabbriche Fiat sono chiuse da anni, molte unità di Mirafiori sono vuote o occupate da persone anziane (ex lavoratori) in appartamenti di grandi dimensioni. Facendo incontrare gli studenti stranieri, che cercano un alloggio a un prezzo accessibile, con i proprietari di appartamenti vuoti e ampi, si promuove un mix culturale nel quartiere e i proprietari hanno la possibilità di migliorare il loro reddito ospitando gli studenti nei loro appartamenti. Allo stesso tempo si riutilizzano gli spazi vuoti e il quartiere viene abitato da una nuova popolazione di persone giovani e attive.

COMPONENTI CHIAVE

Gli studenti interessati possono compilare una richiesta di alloggio [online](#). Sulla base dei dati forniti, AlloggiAMI verifica la corrispondenza e la disponibilità di un possibile alloggio idoneo. La proposta viene inviata al richiedente via e-mail con le foto dell'appartamento. Se il richiedente accetta la proposta, pagherà un acconto e AlloggiAMI organizzerà la procedura contrattuale. Gli studenti e i proprietari pagheranno una quota di iscrizione all'Associazione ARIS.

L'offerta abitativa è costituita principalmente da camere singole o doppie in appartamenti condivisi con altri studenti o con una famiglia locale. La durata del contratto d'affitto è di almeno tre mesi. L'affitto viene pagato mensilmente e non ci sono spese di cauzione.

Inoltre il progetto offre ulteriori attività nel quartiere come yoga, meditazione, sconti, noleggio di biciclette, cene etniche, spazi di co-working, ecc.

Il progetto è gestito da Tecla Zaia, presidente dell'associazione ARIS, la quale vive a Mirafiori Sud. All'inizio del progetto, i proprietari sono stati attivati da Tecla stessa attraverso il passaparola e manifesti collocati nel quartiere.

FATTORI DI SUCCESSO E RACCOMANDAZIONI PER L'APPLICAZIONE

- Offerta di una serie di attività/servizi rivolti sia agli studenti che ai residenti/proprietari per promuovere il mix culturale e l'uso condiviso degli spazi e delle opportunità, ad esempio uno spazio di co-working, biciclette a noleggio, sconti agli eventi locali (palestra, yoga, workshop, ecc.), cinema all'aperto, feste, cene comunitarie.
- Networking con le università e le associazioni locali per diffondere l'iniziativa e attrarre gli studenti
- Community building

INIZIATORE E INTERLOCUTORI CHIAVE

Iniziatore Associazione Aris - Tecla Zaia

Interlocutori chiave: Finanziamento e facilitazione: Fondazione Mirafiori ONLUS, Fondazione Compagnia di San Paolo e Fondazione CRT, Circoscrizione 2

RISORSE NECESSARIE

Un ufficio accanto allo spazio di co-working gestito da due dipendenti a tempo pieno e un team di volontari. 15.000 euro per la realizzazione del progetto e la gestione dello spazio di co-working, ulteriori 8.000 euro per l'hardware finanziati da Fondazione Compagnia di San Paolo e Fondazione CRT (2017).



ULTERIORI INFORMAZIONI / ESEMPI NEL WEB

<https://www.alloggiami.com>

PERIODO DEL PROGETTO
Dal 2012 (in corso)

CONTATTO

AlloggiAMI aps
Associazione Aris

Tecla Zaia, presidente
info@alloggiami.com

Agenzia sociale per le locazioni convenzionate, assistite, residenziali – Lo.C.A.Re.

– Torino, Italia



DESCRIZIONE DEL PROGETTO

A Torino Lo.C.A.Re. ha contribuito significativamente alla locazione di appartamenti privati vuoti: sono stati sottoscritti 5.000 contratti privati in 18 anni. La Città di Torino ha infatti istituito il progetto di servizi Lo.C.A.Re. per sostenere l'incontro tra proprietari di appartamenti vuoti e inquilini a seguito di un precedente sfratto per termine di locazione o per morosità non dolosa, inquilini il cui attuale alloggio è inadeguato (condizioni di inidoneità certificate dal Comune) o in particolari situazioni di emergenza abitativa. È un servizio gratuito con incentivi una tantum e a fondo perduto.

COMPONENTI CHIAVE

Lo.C.A.Re. è un ufficio pubblico, istituito dalla Città di Torino che:

- Raccoglie le registrazioni (della durata di un anno) di proprietari e inquilini attraverso il [sito web](#) e il telefono.
- Abbina i proprietari di appartamenti con gli inquilini iscritti idonei in base al reddito e alla composizione familiare dell'inquilino
- Effettua ricerche sulla conformità dell'appartamento secondo le linee guida abitative, sottoponendo un questionario ai proprietari e chiedendo agli inquilini di riferire sullo stato iniziale dell'appartamento locato. I proprietari e gli inquilini sono responsabili delle proprie dichiarazioni. In caso di discordanza, Lo.C.A.Re. verifica l'appartamento direttamente
- Redige il contratto tra il proprietario e l'inquilino
- Concede al proprietario un incentivo economico di € 2.000 (più la consulenza e la stesura del contratto gratuite) e una garanzia sull'eventuale affitto arretrato



- Concede un contributo a favore degli inquilini per aiutarli a pagare l'affitto
- Supporta gli inquilini durante l'intero processo

FATTORI DI SUCCESSO E RACCOMANDAZIONI PER L'APPLICAZIONE

- Consentire il contatto tra proprietari e potenziali inquilini dopo aver selezionato un inquilino specifico per un determinato appartamento. Proprietario e inquilino si incontrano autonomamente visitando insieme l'appartamento. Successivamente si incontrano con Lo.C.A.Re. per definire il contratto.
- Garantire un'assistenza continua e gratuita durante tutto il processo di assegnazione dell'alloggio sia per i proprietari che per gli inquilini.
- Prevedere incentivi per i proprietari e contributi per gli inquilini.
- Far conoscere il servizio partecipando a eventi locali per informare sull'offerta e sui servizi. Anche il passaparola e il sito web di Lo.C.A.Re. sono importanti canali di informazione.
- Le seguenti informazioni sono fornite dal proprietario e dall'inquilino:
- I proprietari forniscono planimetria, indicando numero di stanze, bagni, ascensore e, se disponibile, porta blindata
- Gli inquilini indicano il numero di membri della famiglia, eventuali disabilità e particolari condizioni di salute, nonché prova della necessità di un nuovo appartamento (cfr. descrizione del progetto)



INIZIATORE E INTERLOCUTORI CHIAVE

Iniziatore: Città di Torino

Interlocutori chiave: Divisione Edilizia residenziale pubblica, proprietari privati

RISORSE NECESSARIE

Uno staff di 5 persone a tempo pieno. Lo staff ha competenze amministrative e valide capacità di negoziazione.

Nel 2018 il budget per gli incentivi e i contributi è stato di € 2,76 Mio. (€ 1,713 Mio. per gli incentivi dei proprietari e € 1,047 Mio. per i contributi degli inquilini). Il budget è composto principalmente da fondi regionali e in minima parte da quelli comunali.

ULTERIORI INFORMAZIONI / ESEMPI NEL WEB

<http://www.comune.torino.it/locare/>
<http://mri.hu/wp-content/uploads/2013/09/Magnano-Giovanni-Lo.C.A.Re-Torino.pdf>

CONTATTO

Città di Torino, Direzione Servizi Sociali, Area Edilizia residenziale pubblica

locare@comune.torino.it

PERIODO DEL PROGETTO
 Dal 2020 (in corso)



Utilizzare
edifici e



appartamenti
sfitti per



fornire abitazioni



a prezzi
accessibili





Utilizzare edifici e appartamenti sfitti per fornire abitazioni a prezzi accessibili

Rybnik e **Villafranca** hanno esempi simili nell'utilizzo di edifici e appartamenti sfitti per fornire alloggi a prezzi accessibili. I due approcci condividono un aspetto: attraverso il contributo del (futuro) inquilino alla ristrutturazione, l'appartamento verrà messo disposizione a un prezzo accessibile. Questo approccio permette anche ai proprietari, che non sono in grado di finanziare la ristrutturazione del loro appartamento, di rimettere in uso il loro appartamento vuoto ed evitare ulteriore deterioramento.

La città di **Rybnik** offre ai futuri inquilini la possibilità di ristrutturare un appartamento a proprie spese. Gli inquilini possono affittare un appartamento per € 1 / m² oltre ai costi delle utenze. Gli inquilini ammissibili devono soddisfare determinati criteri di reddito e devono documentare la capacità finanziaria per coprire i costi di ristrutturazione.

Vilafranca ha istituito il progetto Masoveria Urbana. Si tratta di un accordo in base al quale il proprietario di un immobile sfitto trasferisce gratuitamente l'uso della proprietà a un inquilino. In cambio l'inquilino esegue i lavori di riabilitazione necessari. Il comune funge da intermediario tra il proprietario e l'inquilino.

Un altro esempio molto interessante è la buona pratica di Vilafranca "From empty houses to social inclusion". Questo progetto abbina il riutilizzo degli appartamenti vuoti con l'inclusione sociale. La riabilitazione degli appartamenti vuoti viene sfruttata per formare persone disoccupate in quel settore e gli appartamenti riabilitati vengono concessi in locazione a famiglie a basso reddito. Ulteriori informazioni su questo progetto possono essere trovate [qui](#).



“Appartamento da ristrutturare”

– Rybnik, Polonia



DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Per promuovere la ristrutturazione degli appartamenti sfitti di proprietà pubblica e che necessitano di riabilitazione, la città di Rybnik offre ai futuri inquilini la possibilità di ristrutturare l'appartamento a proprie spese. Possono affittare l'appartamento per € 1 / m² oltre ai costi delle utenze.



COMPONENTI CHIAVE

Tramite il suo sito web la città fornisce informazioni sugli appartamenti disponibili per una ristrutturazione. Gli inquilini interessati possono fare domanda per la ristrutturazione dell'appartamento. Devono dimostrare di soddisfare i criteri di reddito (160-300% della pensione più bassa) e di avere capacità finanziaria per coprire i costi di ristrutturazione. Inoltre, devono confermare di non avere alcun diritto di proprietà relativo ad un altro appartamento. Se più persone fanno domanda per lo stesso appartamento, la persona con il maggior numero di punti si aggiudicherà l'appartamento (punti per reddito, per metratura ridotta, per invalidità, ecc.)

Una volta che un inquilino entra nel programma, l'ampiezza e la tempistica della ristrutturazione verranno specificate in un contratto tra la Housing Agency del Comune e il futuro inquilino. Il periodo di ristrutturazione non può superare i 5 mesi. Nel caso in cui l'inquilino non possa rispettare il termine di ristrutturazione, dovrà pagare un'indennità per l'uso non contrattuale dell'appartamento su base mensile. Durante la ristrutturazione dell'appartamento, il futuro inquilino non sarà tenuto a pagare il canone d'affitto, ma solo i costi delle utenze (energia, gas, acqua, rifiuti). Al termine della ristrutturazione, una commissione verificherà la portata e la qualità del lavoro. Se non vi saranno anomalie, verrà perfezionato il contratto di locazione tra la Housing Agency comunale e l'inquilino.

FATTORI DI SUCCESSO E RACCOMANDAZIONI PER L'APPLICAZIONE

"Appartamento da ristrutturare" è uno dei principali modi per affittare un appartamento di proprietà comunale grazie ai seguenti fattori:

- Notevole interesse dei futuri inquilini che non possono permettersi di prendere in affitto un appartamento sul mercato privato. In cambio della realizzazione della ristrutturazione, possono prendere in locazione appartamenti di proprietà della città, pagando il canone secondo le tariffe comunali.
- Sostenere il Comune nella ristrutturazione di appartamenti ed edifici vuoti e soddisfare così le esigenze abitative della comunità locale.

I termini del "contratto di ristrutturazione" devono mantenere un buon equilibrio tra gli interessi di tutte le parti (sviluppando principi di cooperazione reciprocamente vantaggiosi per entrambe le parti):

- Futuro inquilino: sgravio del canone per il periodo di ristrutturazione; possibilità di estendere il periodo di ristrutturazione in casi giustificati; all'inquilino viene garantito di prendere in affitto l'appartamento al termine della ristrutturazione.
- Locatore: diritto di rescindere il contratto nel caso in cui l'inquilino non rispetti i termini del contratto.

INIZIATORE E INTERLOCUTORI CHIAVE

Iniziatore: Città di Rybnik

Interlocutori chiave: Housing Agency comunale (ZGM), potenziali inquilini.

RISORSE NECESSARIE

La Housing Agency comunale (ZGM) ha uno staff con un background professionale nel campo della gestione alloggi.

ULTERIORI INFORMAZIONI / ESEMPI NEL WEB

www.zgm.rybnik.pl

PERIODO DEL PROGETTO
Dal 2017 (in corso)

CONTATTO

Zakład Gospodarki
Mieszkaniowej (ZGM)

Jolanta Sobik
jsobik@zgm.rybnik.pl

Alloggi temporanei gratuiti in cambio di ristrutturazione: Masoveria Urbana

– Vilafranca del Penedes, Spagna



DESCRIZIONE DEL PROGETTO

Nella tradizione catalana esiste un concetto chiamato "masoveria", che si riferisce a un accordo secondo il quale un proprietario trasferisce gratuitamente l'uso di una casa in campagna a un inquilino. In cambio, l'inquilino si prende cura della terra e dei campi della proprietà.

Le cosiddette iniziative di "Urban farmhousing" (Masoveria Urbana) cercano di adattare questa pratica alla città: gli edifici che necessitano di lavori di miglioramento e manutenzione - che spesso sono sfitti - sono locati gratuitamente dal proprietario per un certo periodo di tempo. In cambio, l'inquilino esegue i lavori di riabilitazione necessari.



COMPONENTI CHIAVE

Per rendere i proprietari e gli inquilini consapevoli di questo modello, il Comune lo pubblicizza sul suo sito web e prepara comunicati stampa. Dispone di una lista di proprietari e inquilini interessati. I proprietari/locatori e gli inquilini che sembrano potersi abbinare sono invitati a un primo incontro. Se arrivano a un accordo generale, il Comune li aiuterà a elaborare un contratto di locazione e li sosterrà durante le altre fasi del processo. Se necessario, il Comune agirà da mediatore.

Per convincere i proprietari e gli inquilini a prendere parte a questa iniziativa, il Comune presenta esempi di successo nella regione.

FATTORI DI SUCCESSO

Per l'inquilino

- Accesso all'alloggio con un basso investimento iniziale
- Possibilità di personalizzare l'appartamento e non avere la sensazione di vivere in casa d'altri
- Ideale per l'inquilino esperto in lavori di ristrutturazione o rinnovo

Per il proprietario

- Proprietario con un immobile sfitto disposto a ristrutturarlo
- Ristrutturazione dell'appartamento, anche quando mancano le risorse finanziarie per le opere di ristrutturazione
- Soluzione per evitare l'occupazione abusiva oppure sanzioni per edifici vuoti o fatiscenti, che rappresentano un pericolo pubblico

Per la pubblica amministrazione

- Opportunità di sostenere (temporaneamente) alloggi a prezzi accessibili e riattivazione di appartamenti ed edifici vuoti senza investimenti o con solo bassi investimenti (cioè come mediatore tra proprietari e inquilini).

RACCOMANDAZIONI PER L'APPLICAZIONE

Il profilo ideale è un edificio/appartamento vuoto, che necessita di riabilitazione per il suo riutilizzo e se il lavoro di riabilitazione è di dimensioni "minori".

- Stabilire un contratto di locazione, che specifichi chiaramente la durata dell'affitto, i lavori da eseguire - anche in termini di qualità - e tutti i diritti e doveri di entrambe le parti.
- La durata del contratto d'affitto dovrebbe corrispondere ai lavori di ristrutturazione eseguiti, espressi in denaro, traducendo questo "budget" per le opere in mesi di reddito da locazione.
- Ruolo guida dell'amministrazione, ad esempio come mediatore, monitoraggio dei lavori di ristrutturazione

INIZIATORE E INTERLOCUTORI CHIAVE

Iniziatore: Consiglio comunale. Agisce da mediatore mettendo in contatto il proprietario e l'inquilino.

Interlocutori chiave: proprietari, che cercano di ristrutturare i loro alloggi sfitti con un investimento minimo. Inquilini qualificati nel campo della ristrutturazione interessati ad accedere gratuitamente all'alloggio per un certo periodo di tempo in cambio della sua ristrutturazione.

RISORSE NECESSARIE

- Amministrazioni pubbliche: personale esperto in politiche abitative.
- Monitoraggio periodico da parte del personale (come previsto dal contratto di locazione).
- Nessun budget necessario per i lavori di ristrutturazione.



ULTERIORI INFORMAZIONI / ESEMPI NEL WEB

https://www.diba.cat/c/document_library/get_file?uuid=705c78bf-6a3f-436d-bfde-007a81b068cf&groupId=7294824

<https://elpais.com/espana/catalunya/2020-06-06/barcelona-impulsa-un-nuevo-modelo-de-vivienda-la-masoveria-urbana.html>

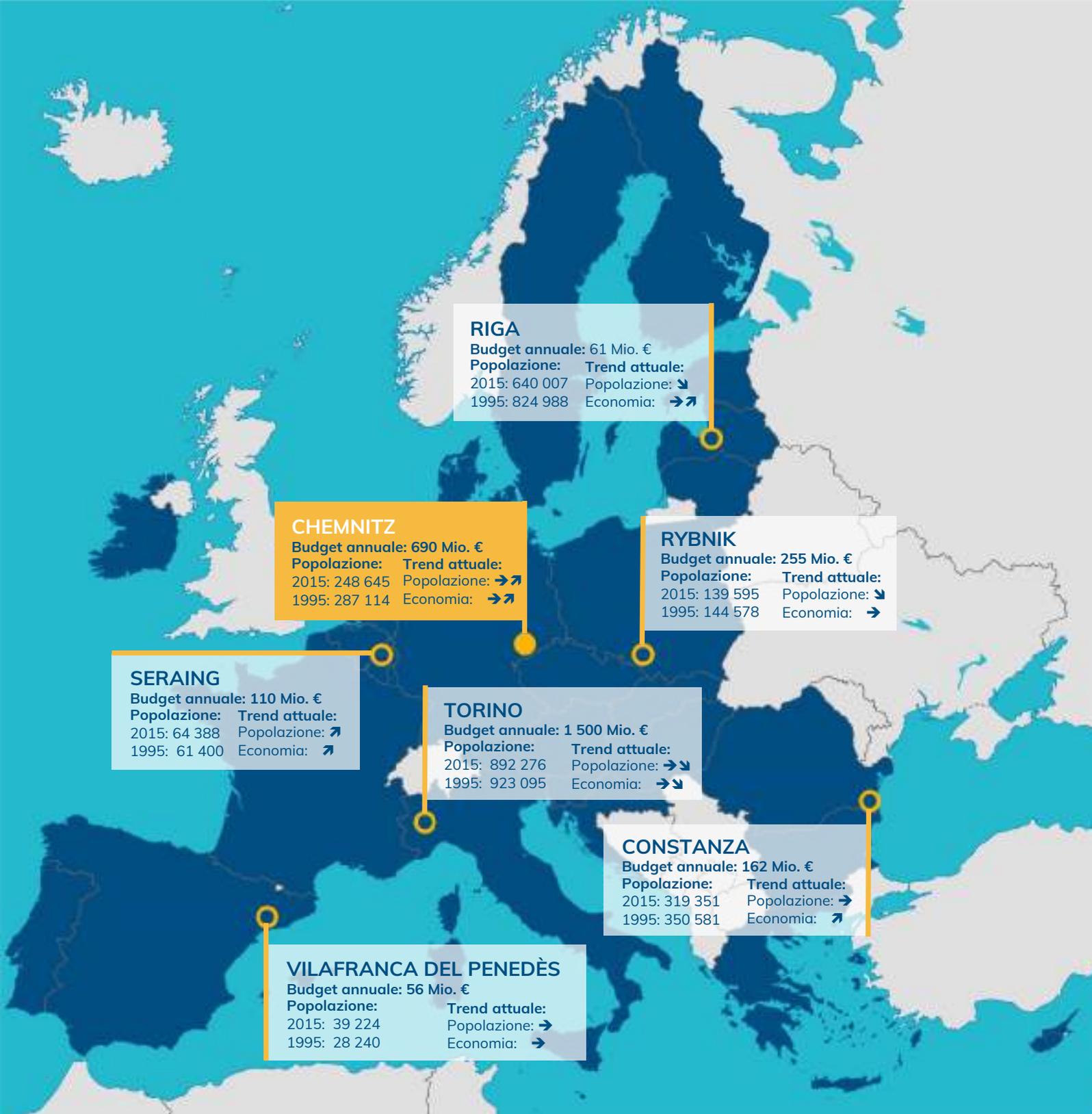
<https://drive.google.com/file/d/12G6hsyIAxGX9HU3-1A23nXLtZoWRCUh/view?usp=sharing>

CONTATTO

Municipio de Vilafranca del Penedes

Eugènia Martínez
emartinez@vilafranca.org

PERIODO DEL PROGETTO
Dal 2017 (in corso)



Rete ALT/BAU

La rete di trasferimento URBACT ALT/BAU unisce sette città europee nel loro sforzo di sostenere la riattivazione e il riutilizzo di edifici residenziali e appartamenti sfitti nelle loro città, trasferendo e adattando il modello di buona pratica della "Housing Agency" di Chemnitz.

A tal fine, sono state organizzate riunioni transnazionali per apprendere e scambiare informazioni sul trasferimento e l'adattamento della buona pratica di Chemnitz e di altre esperienze virtuose delle sette città partner. Sulla base di questo scambio, i partner hanno sviluppato le proprie "Housing Agency" adattate alle loro situazioni locali.



La rete di trasferimento URBACT ALT/BAU unisce sette città europee nel loro sforzo di sostenere la riattivazione e il riutilizzo di edifici residenziali e appartamenti sfitti nelle loro città, trasferendo e adattando il modello di buona pratica della 'Housing Agency' di Chemnitz. Per raggiungere questo obiettivo, si sono organizzate riunioni transnazionali per apprendere e scambiare informazioni sul trasferimento e l'adattamento della buona pratica di Chemnitz, nonché di altre esperienze virtuose delle sette città partner. Sulla base di questo scambio, i partner hanno sviluppato le proprie "Housing Agency" adattate alle loro situazioni locali.

Questa raccolta fornisce un approfondimento interno delle buone pratiche scoperte ed esplorate nel corso della transfer network ALT/BAU.