

COMUNE DI
ALBISOLA SUPERIORE
PROVINCIA DI SAVONA

VARIANTE AL
P IANO U RBANISTICO C OMUNALE

Adeguamento del Piano Urbanistico Comunale
ai sensi dell'art. 26 della L.R. 3 dicembre 2007 n. 38
"ORGANIZZAZIONE DELL'INTERVENTO
REGIONALE NEL SETTORE ABITATIVO"

OGGETTO:	ALLEGATO:
DETERMINAZIONE DEL FABBISOGNO DI RESIDENZA PRIMARIA a norma art. 26, comma 4, p.to 1 della L.R. 3 dicembre 2007 n. 38	A
GRUPPO DI LAVORO:	
PROGETTISTI: Arch. Roberto Delucis - Resp. Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio Arch. Giorgio Mallarino - Professionista esperto in materia di Edilizia Sociale e Convenzionata	
Collaboratori Amministrativi: Dott.ssa Daniela Peluffo – Funzionario Amm. Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio) Sig.ra Antonella Lodovisi - Istruttore Amm. Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio)	
Responsabile unico del procedimento: Arch. Roberto Delucis - Resp. Settore Gestione del Territorio e del Paesaggio	
IL SINDACO	DATA: 11/06/2012

Sommario

LA L.R. 38/2007 E IL PIANO QUADRIENNALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

Premesse	3
La Variante urbanistica al vigente PUC	3
La stima del più probabile fabbisogno abitativo	3

CARATTERISTICHE E DIMENSIONI DEL FABBISOGNO ABITATIVO

Il contesto demografico	6
La popolazione residente per fascia di età	7
La popolazione straniera	7
Analisi dati demografici 2011	8

GLI INDICATORI DEL DISAGIO ABITATIVO

Erogazione aiuti alle famiglie ad integrazione del reddito	10
Richiesta erogazione contributi da Fondo Sociale Affitti (FSA)	11

L'OFFERTA DELLE POLITICHE ABITATIVE

Il patrimonio edilizio di A.R.T.E.	11
Il patrimonio edilizio comunale a carattere sociale	12

LA DOMANDA COMPLESSIVA DI POLITICHE ABITATIVE

Premesse	12
Il fabbisogno pregresso di ERP	13
L'incidenza della povertà relativa	13
Stime di incremento della domanda di ERP e CM	14
Modalità di soddisfacimento della domanda di ERP e CM	15
Caratteristiche tipologiche della nuova dotazione di ERP e CM	15
Modalità di soddisfacimento della domanda di cui all'art.17 legge 38/07	16

CONCLUSIONI

—

La L.R. 38/2007 e il Piano Quadriennale per l'Edilizia Residenziale Sociale

Premesse

La Legge Regionale 3 dicembre 2007, n. 38 e s.m.i. disciplina il sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo promuovendo in particolare il complesso dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) definito dalla norma richiamata agli art. 14, 15 e 16, e 17 realizzato da soggetti pubblici o privati e volto a garantire il diritto ad un'abitazione adeguata a soggetti che non sono in grado di accedere al libero mercato.

La variante urbanistica al vigente PUC

Ai fini del perseguimento degli obiettivi della Legge Regionale 3 dicembre 2007, n. 38 e s.m.i., il Comune di Albisola Superiore, in quanto Comune costiero dichiarato altresì a maggior problematicità abitativa¹, a norma dell'art. 26 della citata legge, deve procedere all'adeguamento del vigente Piano Urbanistico Comunale e mediante adozione di apposita variante soggetta ad approvazione regionale.

Nell'ambito della variante devono essere determinati:

- 1) il **fabbisogno abitativo di residenza primaria** da soddisfare;
- 2) le **quote di superficie da riservare alla realizzazione di ERP** espresse in percentuale della nuova superficie edificabile prevista dal vigente PUC o PRG;
- 3) le **eventuali ulteriori quote riservate alle altre tipologie di ERS** ovvero all'edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati, sempre espresse in percentuale della superficie edificabile prevista dal vigente PUC o PRG;
- 4) la **disciplina urbanistico-edilizia** con cui il Comune può agevolare il recupero di alloggi esistenti da destinare all'ERS;
- 5) l'**entità della eventuale monetizzazione** del valore corrispondente alle quote di ERP come sopra individuate sub punto 2), con correlativa individuazione delle aree in cui il Comune deve procedere alla realizzazione di tale quota, laddove non provveda direttamente il soggetto attuatore e fermo restando che le somme corrisposte a titolo di monetizzazione sono strettamente vincolate ad essere utilizzate in interventi di ERP;
- 6) le modalità con cui il Comune intenda riconoscere eventuali compensazioni ai soggetti che si impegnino a cedere all'A.R.T.E. territorialmente competente o a soggetto pubblico alloggi di ERS secondo quanto indicato sub punto 3).

L'obbligo di procedere all'adozione della variante urbanistica al PUC sussiste dalla data di entrata in vigore del PQR – Programma Quadriennale per l'Edilizia Residenziale, strumento attuativo di programmazione regionale diventato operativo con la pubblicazione sul B.U.R.L. del 3 giugno 2007.

Il presente allegato agli elaborati della variante costituisce adempimento al punto 1 dell'art. 26, comma 1 della L.R. 38/2007.

La stima del più probabile fabbisogno abitativo

L'obbligo di accertamento e verifica del fabbisogno abitativo di Residenza Primaria da soddisfare spetta a tutti i Comuni costieri e agli altri Comuni dichiarati ad alta e media problematicità abitativa dal PQR 2008/2011.

Il PQR, oltre ad individuare in concreto i Comuni liguri a maggiore problematicità abitativa, tra i quali figura anche il Comune di Albisola Superiore, fornisce altresì la stima della **più probabile**

¹ Allegato G del PQR 2008/2008 – I Comuni ad alta problematicità abitativa sono quelli per i quali è stato rilevato un fabbisogno complessivo superiore o eguale a 60 alloggi.

domanda di alloggi, attinente sia il comparto di ERP² sia il comparto Canone Moderato³, idonea ad agevolare i Comuni nella determinazione del proprio fabbisogno abitativo.

Nel seguito si riportano i dati estratti dalla tabella di cui all'Allegato G del PQR per il Comune di Albisola Superiore.

PROV	COMUNE	FAM AFF	FABBISOGNO PREGRESSO					FABBISOGNO AGGIUNTIVO			FABBISOGNO TOTALE
			E.R.P.		C.M.			E.R.P. + C.M. (2008-2011)			ERP + CM
			DOM	FABB	DOM FSA	DOM ISEE	FABB	Δ FAM	Δ POV	FABB	
SV	Albisola Superiore	1400	111	137	91	32	92	8,3%	27,1%	24	253

Tabella 1: Estratto tabella Allegato G

dove:

FAM AFF = n. di famiglie residenti in Comune di Albisola Superiore che vivono in alloggi in affitto (dato ISTAT 2001)

ERP DOM = la domanda che si è effettivamente manifestata da parte degli utenti in occasione dell'emanazione di bandi pubblici per l'assegnazione di alloggi o la concessione di contributi relativamente a tali tipologie di edilizia;

FSA DOM = la domanda che si è effettivamente manifestata da parte degli utenti in occasione dell'emanazione del bando pubblico per l'erogazione di contributi mediante il Fondo Sostegno Affitti (anno 2006);

ISEE DOM = la domanda che si è manifestata da parte degli utenti in occasione dell'emanazione di bandi per l'erogazione di contributi mediante il Fondo Sostegno Affitti aventi ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) compreso in fascia ERP;

ΔFAM = l'incremento previsto del numero di famiglie nel periodo di validità del PQR (2008/2011)

ΔPOV = l'incremento del coefficiente di povertà (dato regionale)

Alla luce di quanto sopra riportato, la determinazione del **Fabbisogno Abitativo di Residenza Primaria (ERP + CM)** da soddisfare secondo il PQR è il risultato di una duplice indagine:

1. **Stima del Fabbisogno pregresso**: stima del debito abitativo al momento in cui si procede alla variazione o alla revisione generale dello SUG. E', in breve, la stima di quanti alloggi servirebbero per sanare il problema abitativo di Residenza Primaria del Comune;
2. **Previsione della domanda aggiuntiva di Residenza Primaria** al quale si dovrà dare risposta nel periodo di vigenza dello SUG oppure in un periodo più breve che può essere assunto in quello di vigenza del PQR.

Per quanto riguarda la stima del fabbisogno pregresso di edilizia abitativa a canone "sociale" (ERP) e a canone moderato si tiene conto di due differenti componenti:

- un fabbisogno reale, con ciò intendendosi la domanda che si è effettivamente manifestata da parte degli utenti in occasione dell'emanazione di bandi pubblici per l'assegnazione di alloggi o la concessione di contributi relativamente a tali tipologie di edilizia;

² Art. 14, comma 1, L.R. 3 dicembre 2007, n. 38 "Ai fini della presente legge, l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) è finalizzata a fornire un servizio abitativo di interesse generale destinato a soddisfare le esigenze abitative dei nuclei familiari appartenenti all'area sociale di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) e caratterizzato da canoni che concorrono alla copertura degli oneri di realizzazione, nonché dei costi di gestione del servizio abitativo".

³ Art. 15, comma 1, L.R. 3 dicembre 2007, n. 38 "Ai fini della presente legge, la locazione a canone moderato (CM) è finalizzata a fornire un servizio abitativo di interesse generale a rilevanza economica, destinato a soddisfare le esigenze abitative primarie dei nuclei familiari appartenenti all'area sociale di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), in possesso dei requisiti di cui all'articolo 24".

- un fabbisogno potenziale, valutato sulla base delle condizioni socioeconomiche del Comune, con specifico riferimento ai redditi disponibili da parte dei residenti.

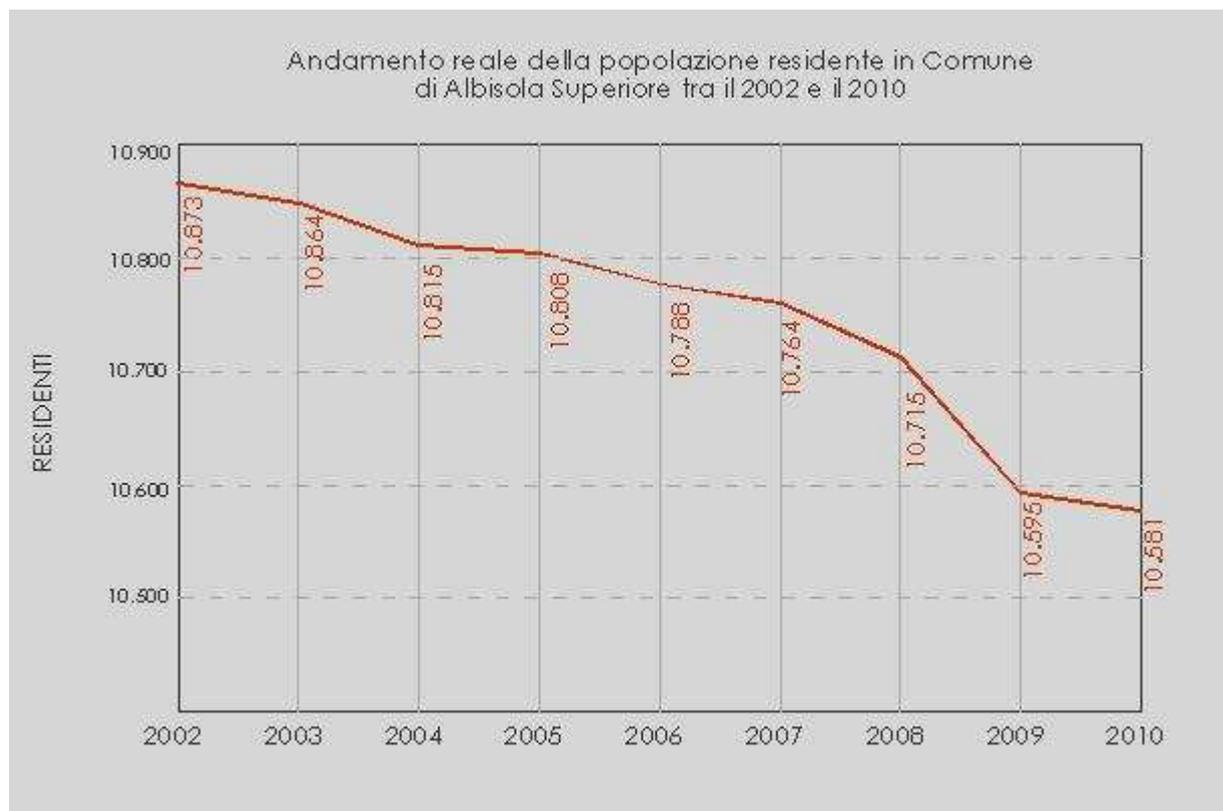
Le due componenti del fabbisogno così stimato sono quindi analizzate al fine di mediare il dato sulla base di coefficienti di ponderazione suscettibili di tener conto della realtà socioeconomica del Comune e dei fenomeni di disallineamento del mercato della locazione determinando così la stima finale del fabbisogno abitativo considerato.

I valori indicati dal PQR sono da considerarsi valori di riferimento che il Comune deve verificare, al fine di adeguarli alla propria specifica realtà sociale e territoriale nonché alle condizioni dell'azione amministrativa in corso e pregressa in materia, in funzione di più puntuali e pertinenti modelli analitici idonei a schematizzare il complesso degli elementi che concorrono a determinare la domanda di casa.

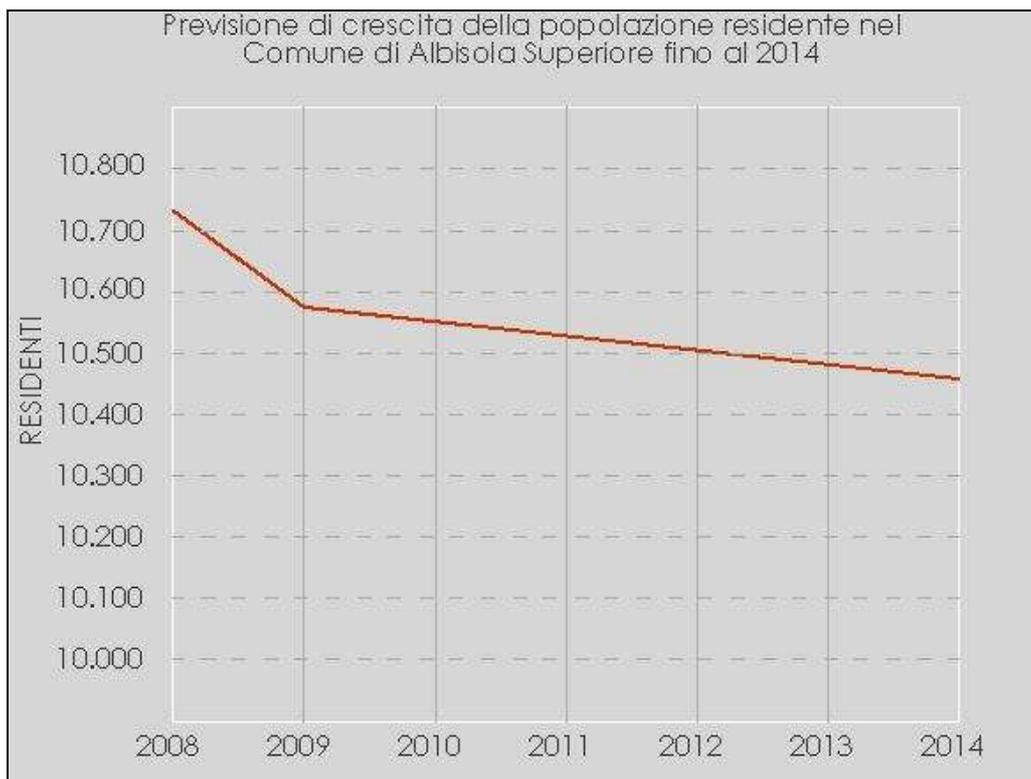
Caratteristiche e dimensioni del fabbisogno abitativo

Il contesto demografico

Secondo i dati reperiti presso l'anagrafe comunale l'andamento della popolazione residente ad Albisola Superiore, in linea con quanto si verifica nelle altre province liguri, ha subito un lento ma costante decremento come meglio evidenziato nel grafico sottostante .



Il probabile decremento futuro della popolazione residente in Comune di Albisola Superiore è valutabile mediante una semplice operazione di regressione lineare sulla base dei dati a disposizione relativi agli anni 2008-2010, ottenendo pertanto il seguente quadro:



La popolazione residente per fascia di età

Analizzando la tabella sottostante, a fronte comunque di un decremento degli abitanti e il permanere alto della percentuale di anziani nel Comune di Albisola Superiore, si registra un trend positivo della percentuale di residenti con età inferiore ai 14 anni.

Anno	% 0/14 anni	% 15/64 anni	% 65 anni+	Abitanti	Indice vecchiaia	Età media
2007	10,4%	60,1%	29,5%	10.788	284,4%	48,3%
2008	10,4%	59,9%	29,7%	10.765	286,0%	48,5%
2009	10,6%	59,6%	29,8%	10.715	282,4%	48,6%
2010	10,4%	59,6%	30,0%	10.595	288,4%	48,8%
2011	10,7%	59,4%	29,9%	10.581	280,5%	49,0%

La popolazione straniera

La presenza di stranieri quali residenti nel Comune di Albisola Superiore non è rilevante come in altri comuni della riviera ligure; anche se in lento ma continuo aumento, non raggiunge il 4% sulla totalità della popolazione.

Dall'ultimo dato completo a disposizione si evince che le famiglie con capofamiglia straniero sono 161 pari al 3,5% delle famiglie residenti nel Comune e che la percentuale di maschi è del 45,1%. Inoltre vi è un deciso incremento del numero di minorenni ad indicare il graduale radicamento di queste famiglie nel territorio analizzato.

Cittadini Stranieri – Albisola Superiore

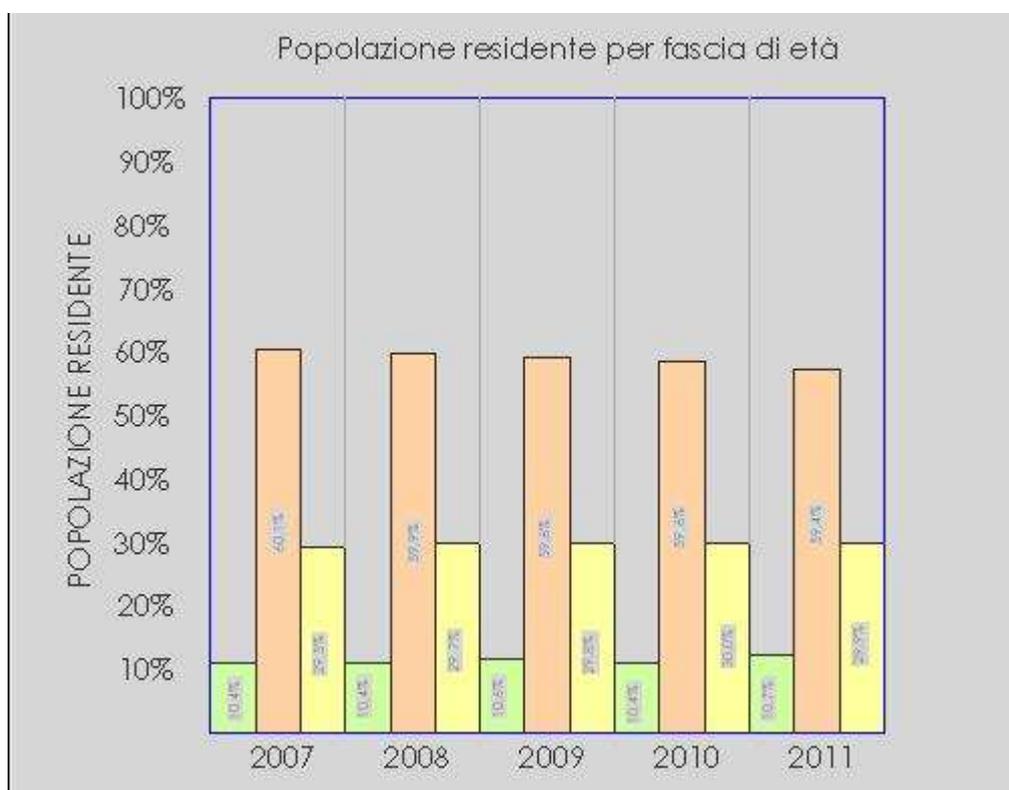
Anno	Residenti Stranieri	Residenti Totale	% Stranieri	Minorenni	Famiglie con almeno uno straniero	Famiglie con capofamiglia straniero	Nati in Italia	% Maschi
2005	242	10.808	2,2%	57				43,8%
2006	249	10.788	2,3%	49			19	43,0%
2007	302	10.764	2,8%	56	177	131	23	40,7%
2008	347	10.715	3,2%	62	203	160	28	42,9%
2009	375	10.595	3,5%	78	200	161	39	45,1%
2010	409	10.581	3,9%					44,3%

Tra gli stranieri maggiormente presenti nel comune di Albisola Superiore ci sono: albanesi, romeni, ucraini, ecuadoregni, marocchini e cinesi

Analisi dati demografici 2011

In particolare al 2011 si rilevano i seguenti dati sintetici:

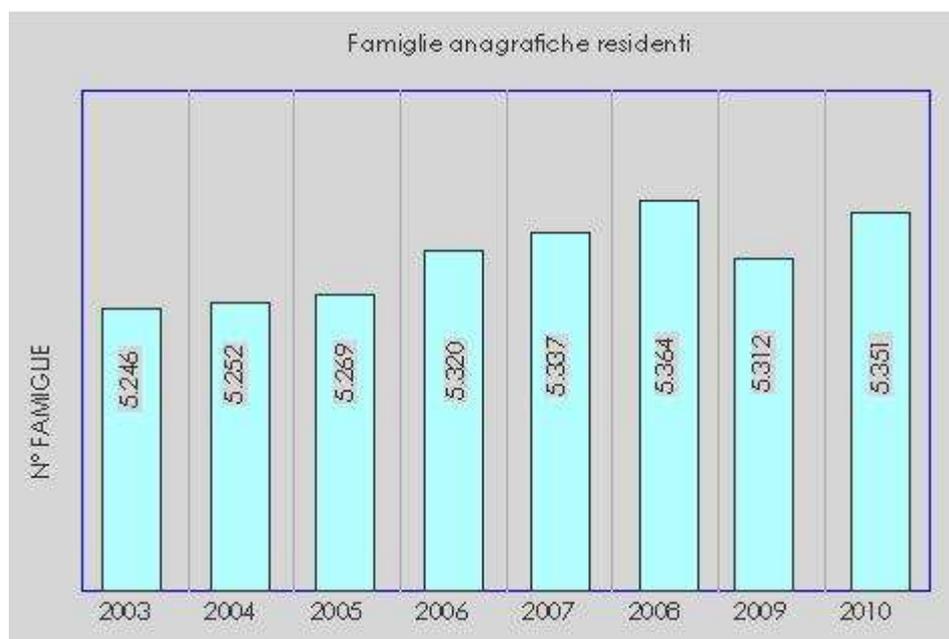
- a) **RESIDENTI:** n. 10.581, in leggero decremento rispetto al 2010, con un età media pari a 49 anni. La popolazione anziana di età maggiore di 65 anni è pari al 29,9% del totale. La popolazione 0-14 anni è pari al 10,7%, in costante aumento negli ultimi anni.



- b) **FAMIGLIE ANAGRAFICHE RESIDENTI:** A fronte della diminuzione del numero totale di residenti dal 2001 al 2010, evidenziamo un aumento dei nuclei famigliari residenti derivanti in

maggior parte dalla formazione di nuovi nuclei formati da giovani coppie e in parte da famiglie unipersonali; non sempre le nuove famiglie sono formate da persone precedentemente residenti nel Comune stesso ma più spesso da migrazione da altri comuni e/o Paesi.

Il fatto che nel 2003 i componenti medi per famiglia fossero 2,07 e nel 2010 siano scesi a 1,97 è proprio indice di quanto sopra detto, ovvero più nuclei famigliari con un numero inferiore di componenti.



Anche se comprensivo dei residenti minorenni e comunque conviventi con il nucleo famigliare di origine, i dati sullo stato civile dei residenti nel Comune di Albisola Superiore, sono in sintonia con quanto evidenziato precedentemente ovvero circa il 50% è celibe/nubile, divorziato o vedovo, pertanto di questi una buona parte abita da solo nell'alloggio di residenza.

Totale (2011)		
Stato Civile	Quanti	Percentuale
Celibi/Nubili	3.796	35,9%
Coniugati/e	5.304	50,1%
Divorziati/e	357	3,4%
Vedovi/e	1.124	10,6%
Totale	10.581	



In effetti il bilancio demografico del Comune di Albisola Superiore, calcolato su mille abitanti, pur essendo negativo come in gran parte dei comuni del nord Italia, viene ridimensionato dal tasso migratorio che in gran parte compensa il saldo naturale (nascite-decessi), meglio evidenziato nella sottostante tabella.

Anno	Popolazione media	Natalità	Mortalità	Crescita naturale	Tasso migratorio	Crescita totale
2002	10.892	6,3	14,00	- 7,7	4,2	- 3,5
2003	10.869	8,6	12,40	- 3,9	3,0	- 0,8
2004	10.840	7,9	13,20	- 5,3	0,7	- 4,5
2005	10.812	7,3	12,80	- 5,5	4,8	- 0,6
2006	10.798	6,9	11,90	- 5,1	3,2	- 1,9
2007	10.776	6,2	12,50	- 6,3	4,1	- 2,2
2008	10.740	7,3	12,90	- 5,7	1,1	- 4,6
2009	10.655	6,4	16,00	- 9,7	- 1,6	-11,3
2010	10.588	6,4	13,90	- 7,5	6,1	- 1,3

In questo contesto demografico si situa

- la domanda di abitazione in locazione e di abitazioni pubbliche in particolare, distinta dalle caratteristiche demografiche e socio-economiche dei nuclei famigliari che presentano domanda di accesso alle graduatorie aperte comunali e facenti parte dell'area sociale di cui all'art. 3 comma 1 lettere b) e c). L'analisi delle domande che hanno avuto accesso alle graduatorie comunali, riportate nel successivo capitolo, offre una lettura di tale domanda.
- La domanda di case in acquisto soprattutto da parte di nuovi nuclei famigliari (giovani coppie) che attualmente vivono in affitto non potendosi permettere di acquistare un immobile ai prezzi del libero mercato.

In questo caso alloggi realizzati in edilizia convenzionata agevolerebbero l'accesso alla proprietà della prima casa di questi nuclei famigliari facenti parte dell'area sociale di cui all'art. 3 comma 1 lettera c) della L.R.38/07

Gli indicatori del disagio abitativo

Per quanto riguarda l'evoluzione, dal 2009 al 2010, della situazione relativa al disagio abitativo, si segnala un certo peggioramento.

Erogazione aiuti alle famiglie ad integrazione del reddito

Il tipo di aiuti prevalentemente richiesti sono:

- Sostegno delle responsabilità famigliari e diritti dei minori e adolescenti;
- Tutela delle persone anziane;
- Tutela sociale dei disabili;
- Contrasto della povertà, prevenzione e reinserimento sociale

Nel 2009 sono stati erogati aiuti a 62 famiglie e nel 2010 a 71 famiglie

Gli utenti in questo caso sono stati assistiti direttamente tramite erogazione di somme in denaro ad integrazione del reddito o delle pensioni minime in caso di anziani

Anno 2009		
Tipologia di contributo	N° nuclei famigliari	Contri buto erogato
Sostegno delle responsabilità familiari e diritti dei minori e adolescenti	28	€ 35.885,75
Tutela delle persone anziane	7	€ 4.238,00
Tutela sociale dei disabili	8	€ 10.210,54

Contrasto della povertà, prevenzione e reinserimento	19	€ 13.559,60
TOTALE	62	€ 63.893,89

Anno 2010		
Tipologia di contributo	N° nuclei famigliari	Contributo erogato
Sostegno delle responsabilità familiari e diritti dei minori e adolescenti	38	€ 50.085,65
Tutela delle persone anziane	7	€ 5.175,95
Tutela sociale dei disabili	5	€ 9.978,00
Contrasto della povertà, prevenzione e reinserimento	21	€ 21.268,40
TOTALE	71	€ 86.508,00

Richiesta erogazione contributi da Fondo Sociale Affitti (FSA)

L'Ufficio Casa del Comune di Albisola Superiore provvede alla gestione e all'erogazione dei sussidi economici finalizzati all'aiuto al saldo dei canoni di locazione dei contratti di affitto privatistici, con risorse a valere sul Fondo Nazionale Locazioni ex art. 11 Legge 431/98 integrato dalle risorse regionali e dalle risorse appositamente stanziare dall'Amministrazione comunale.

Le domande FSA ammesse a contribuzione sono notevolmente aumentate passando da 94 nel 2005 a 132 nel 2010, per scendere di poco secondo gli ultimi dati di dicembre 2011 ovvero 124.

L'andamento delle domande di richiesta di contributi e quello di erogazione delle risorse nel periodo 2005-2010 mostra nel tempo il raggiungimento di un assetto del sistema che soffre e richiede una rivisitazione al fine di offrire ai cittadini un intervento non solo qualitativamente valido ma anche quantitativamente efficace.

Anno di riferimento	Finanziamento nazionale+regionale cap 1445	Co-finanziamento Cap 1444	FSA complessivo	N° beneficiari	% copertura fabbisogno	Fabbisogno
2005	€ 83.180,86	€ 0,00	€ 83.180,86	94	45,00%	€ 184.846,36
2006	€ 96.970,91	€ 5.000,00	€ 101.970,91	91	52,40%	€ 194.600,97
2007	€ 145.097,58	€ 19.458,05	€ 164.555,63	97	62,89%	€ 261.656,27
2008	€ 106.347,14	€ 20.842,00	€ 127.189,14	115	75,02%	€ 169.540,31
2009	€ 73.317,38	€ 0,00	€ 73.317,38	114	28,92%	€ 253.517,91
2010	€ 94.970,49	€ 25.352,00	€ 120.322,49	132	39,78%	€ 302.469,81
2011	n.p.	€ 15.205,52	n.p.	124	n.p.	€ 273.757,50

L'offerta delle politiche abitative

Il patrimonio edilizio di A.R.T.E.

Per la maggior parte, l'attività d'inventario e assegnazione delle case e degli alloggi che rientrano nei programmi di edilizia residenziale pubblica (ERP) è gestita da A.R.T.E. – Azienda Regionale Territoriale per l'Edilizia mediante convenzione con il Comune di Albisola Superiore.

Nel Comune di Albisola Superiore sono presenti **n° 82 alloggi** di proprietà A.R.T.E. locati ad altrettante famiglie e situati: due in Località Pace e i restanti 80 a Luceto.

Gli alloggi a canone sociale sono alloggi costruiti a completo carico pubblico, assegnati in locazione a nuclei familiari con reddito basso, tramite la partecipazione ad un apposito bando di concorso che viene aperto periodicamente da A.R.T.E. stessa. I canoni di locazione sono correlati alla composizione e al reddito del nucleo familiare dell'assegnatario e soggetti ad adeguamenti in relazione alle sopravvenute situazioni economiche dei nuclei familiari, accertate nel corso di verifiche periodiche.

Il patrimonio edilizio comunale a carattere sociale

Per quanto attiene il patrimonio abitativo pubblico di proprietà comunale ed in disponibilità per la concretizzazione delle politiche abitative del settore, si è rilevato che esistono **n° 10 alloggi** di circa 35/40 mq utili situati a Villa Zambellini (Residenza Servita per Anziani) locati a canone sociale ad anziani con pensioni minime e **n° 5 alloggi** situati a Ellera di varia metratura attualmente locati a canone concordato a famiglie in difficoltà economica e a persone disabili o con difficoltà di reinserimento.

Il Comune si occupa delle assegnazioni di detti alloggi, valutando di volta in volta con i Servizi Sociali e l'Azienda Sanitaria Locale i casi più urgenti.

Non risulta invece che il Comune possieda alloggi da destinarsi transitoriamente per brevi periodi a famiglie che si trovino in difficoltà (esempio sfratti esecutivi, perdita temporanea di lavoro, etc.) così come previsto dall'art. 16 della L.R. 38/07

La domanda complessiva di politiche abitative

Premesse

Allo scopo di pervenire alla quantificazione del fabbisogno complessivo di politiche abitative sul territorio del Comune di Albisola Superiore, è necessario partire dall'analisi della **domanda reale**, ossia del fabbisogno espresso, in relazione ad ogni singolo procedimento inerente la formazione delle seguenti graduatorie:

- 1) per l'assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP);
- 2) per l'assegnazione di aiuti al saldo del canone di locazione di contratti in alloggi privati afferenti al Fondo Sostegno Affitti (FSA), in gestione all'Ufficio Casa del Comune di Albenga.

I procedimenti ed il periodo di riferimento per la suddetta analisi sono:

- in relazione alla graduatoria per l'assegnazione di alloggi ERP: *“Bando di concorso per l'aggiornamento della graduatoria approvata con Decreto Amministratore Unico ARTE di Savona n. 251 del 30.09.2011 relativamente all'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.) che si renderanno liberi nel comune di Albenga”*, relativa al bando emanato in data 30.09.2010;
- in relazione alla graduatoria per la concessione FSA: *Contributi per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione annualità 2011.*

I dati inerenti i diversi procedimenti sono stati forniti dagli uffici preposti alla gestione degli stessi e rispettivamente:

- da A.R.T.E. – Savona per l'amministrazione delle locazioni ERP;
- dall'Ufficio Servizio Sociali di Albisola Superiore per l'amministrazione dei fondi FSA.

Il fabbisogno pregresso di ERP

Il fabbisogno ERP pregresso viene calcolato come somma delle componenti di fabbisogno espresso ed una percentuale variabile di fabbisogno potenziale.

La percentuale di riversamento del fabbisogno potenziale in fabbisogno pregresso è posta pari al 63% circa, in quanto la forma di disagio espressa dalla domanda non è completamente ascrivibile all'area del "disagio grave", quanto a quella "del disagio diffuso" e/o "della difficoltà", ai sensi dell'art. 3⁴ della L.R. 38/2007.

Componente di fabbisogno espresso di ERP

Il fabbisogno di ERP espresso è dato dalle domande ammesse alla graduatoria del Bando richiamato in premessa. Il numero di iscritti in graduatoria per l'assegnazione di un alloggio ERP, sulla base dei dati forniti da A.R.T.E. è pari a 65.

Pertanto:

$$\text{FABB REAL (ERP)} = 65$$

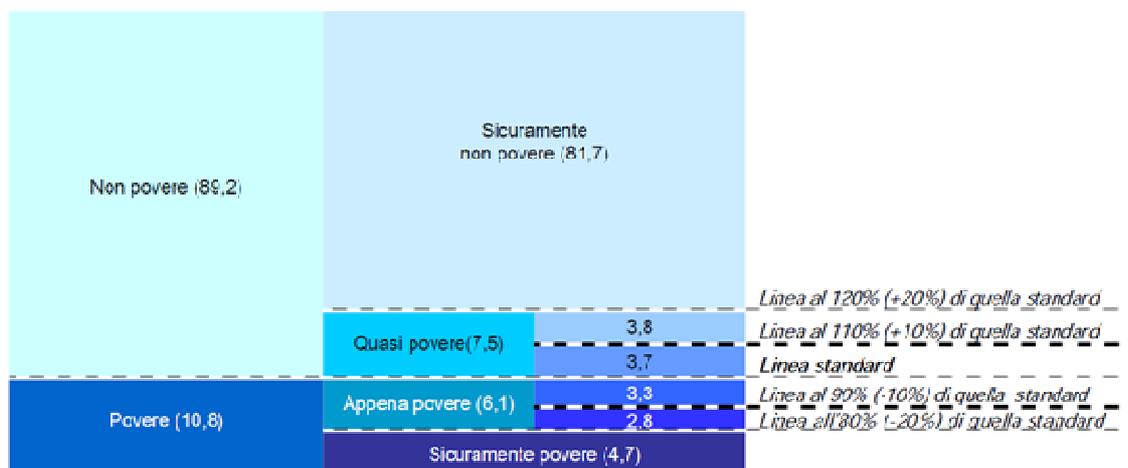
Componente di fabbisogno potenziale di ERP

Per la stima del fabbisogno potenziale di alloggi di ERP si assume che la domanda sia generata dalle famiglie a basso reddito non proprietarie dell'abitazione in cui vivono e, in parte, da famiglie appartenenti alla fascia della quasi povertà che, come da analisi di cui alla legge 38/07 e PQR 2007/2012 si possono quantificare come incidenti per il 35-37% delle domande.

A sua volta la fascia della quasi povertà è individuata in due sottofasce corrispondenti a chi possiede un reddito superiore allo standard di povertà incrementato fino al 10% e chi ha un reddito non superiore al limite di povertà incrementato del 20%.

L'incidenza della povertà relativa⁵

I dati elaborati sono desunti dalla pubblicazione ISTAT "La povertà relativa in Italia 2009" datata 15 luglio 2010, nella quale sono individuate le percentuali d'incidenza della povertà.



⁴ Articolo 3 (Destinatari dell'intervento pubblico nel settore abitativo)

1. ...Omissis...

a) area della marginalità sociale, rappresentata da soggetti in precarie condizioni economiche e sociali, caratterizzati da instabilità alloggiativa e che necessitano altresì di particolari forme di accompagnamento sociale;

b) area del disagio grave, rappresentata da soggetti radicati sul territorio la cui situazione economica è modesta e incompatibile con un canone di affitto di mercato;

c) area del disagio diffuso, rappresentata da soggetti la cui situazione economica è meno disagiata rispetto ai soggetti di cui alla lettera b) ed è compatibile con un canone di affitto o una rata di rimborso del mutuo moderato rispetto a quello di mercato;

d) area della difficoltà, rappresentata da soggetti la cui situazione economica di disagio è di breve o medio periodo, per cui è prevedibile la compatibilità con un canone di affitto o una rata di rimborso del mutuo moderato rispetto a quello di mercato.

2. ...Omissis...

⁵ L'incidenza della povertà si ottiene dal rapporto tra il numero di famiglie con spesa media mensile per consumi pari o al di sotto della soglia di povertà e il totale delle famiglie residenti

Dall'analisi derivante dall'estrapolazione delle soglie di povertà possiamo dividere la domanda in fasce di richiesta e possibile soddisfacimento della domanda abitativa calcolando che in termini percentuali avremo:

- famiglie sicuramente povere
- famiglie appena povere
- famiglie quasi povere

La legge regionale 38/07 suddivide all'articolo 3 (vedi note pagina precedente) i destinatari dell'intervento pubblico nel settore abitativo in varie fasce corrispondenti ai commi a), b), c), d), secondo il bisogno e la collocazione sociale

Questa analisi è stata presa come riferimento in relazione alle diverse tipologie di sostegno pubblico all'abitazione presupponendo che le domande di assegnazione di ERP pervenute ad A.R.T.E. e pari a 65 iscritti in graduatoria sia da considerare come espressione della domanda delle categorie di cui ai commi a) e b) dell'art.3 della citata legge regionale 38/07.

Per queste categorie non vi è, per ragioni economiche nessuna possibilità di accedere a forme di abitazione se non quelle a canone sociale che possono essere fornite da Comune o ARTE sia mediante la messa a disposizione del proprio patrimonio immobiliare presente sul territorio comunale sia mediante il reperimento di nuove unità abitative mediante cessione gratuita di quota di alloggi da parte dei nuovi interventi previsti dalla programmazione urbanistica.

Le altre fasce di bisogno (art.3 commi c) e d)) vengono considerate riconducibili alla impossibilità di accedere a affitti o mutui a tassi di mercato per cui si rende necessario reperire alloggi con prezzo convenzionato calmierato o alloggi con vincolo ad affitto moderato.

Stime di incremento della domanda di ERP e CM

I fenomeni considerati nella valutazione della domanda aggiuntiva sono:

1. la variazione demografica nel periodo 2002 – 2010;
2. la composizione dei nuclei familiari;
3. l'invecchiamento della popolazione residente;
4. la dinamica della fascia di età corrispondente alle "giovani coppie"
5. i flussi di immigrazione;
6. l'incidenza della povertà.

I punti da 1 a 5 sono desumibili dalle tabelle e grafici in allegato. I dati disponibili, che derivano dalle pubblicazioni annuali ISTAT "La povertà relativa in Italia", delineano un incremento di famiglie povere in Liguria decisamente più sostenuto rispetto al Paese: l'incremento medio ponderato resta pari al **1,49%**, a fronte di un valore per l'Italia pari a 0,04% nello stesso periodo 2002 – 2009.

In considerazione della percentuale di famiglie che necessitano di reperire abitazioni con sostegno pubblico avremo come bisogno storico una suddivisione così fatta:

- famiglie sicuramente povere 25,68%
- famiglie appena povere 33,34%
- famiglie quasi povere sotto linea standard 20,22%
- famiglie quasi povere sopra linea standard 20,76%

Considerando quale parametro la domanda espressa per edilizia sociale (domande ERP) e le statistiche di reddito correlato con la linea di povertà, potremo considerare che le 65 domande citate siano espressione della necessità delle prime due fasce di disagio e in parte alla sottofascia più disagiata della quasi povertà, pari così al 79,30%.

Questa interpolazione lineare tra domande ERP e percentuale di reddito delle famiglie possiamo stimare che parte delle domande ERP sia pervenuta da famiglie che non siano in grado di accedere al libero mercato ma che, in presenza di offerta abitativa a costi convenzionati e

moderati, e magari con la rete solidaristica della famiglia, sia in grado di accedere anche a mutui compatibili con questa fascia di reddito.

Considerando, perciò, che con molta probabilità anche parte della fascia di famiglie quasi povere sopra la soglia standard, nella misura prudenziale di circa il 20% delle domande di assegnazione di alloggi ERP, possa aver richiesto assegnazione di abitazione sociale, e con l'incremento medio ponderato citato avremo una domanda ulteriore di 1-2 alloggi per anno nel quadriennio con un incremento medio di 8/9 unità arrivando così ad un fabbisogno di 60/61 alloggi a canone sociale.

Tale cifra è stata ottenuta mediante interpolazione lineare dell'incidenza di domande di assegnazione ERP da parte di fasce del disagio come esplicito in precedenza .

Dalle domande ERP dovremo, perciò escludere una parte delle stesse corrispondente prudenzialmente a 13 (circa il 20% del totale), portando la domanda espressa e bisognosa di intervento di ERP a 52 unità che incrementata del prevedibile nuova necessità del quadriennio porta il totale al necessario reperimento di n. 61 abitazioni.

Per quanto riguarda le tipologie di disagio diffuso e temporaneo riconducibili all'area di quasi povertà si può stimare, vista l'incidenza percentuale, e in maniera prudenziale, una domanda pregressa di 40/45 alloggi da destinare a canone moderato o a prezzo concordato e calmierato.

L'evidenziazione dell'esistenza di parte della domanda ERP espressa da tale fascia di disagio impone di considerare, perciò, la domanda di edilizia a prezzo concordato e/o canone concordato come sommatoria della domanda percentuale pura (26 alloggi nel quadriennio) con la domanda insita nelle richieste ERP (12 alloggi).

Il bisogno ponderato sulla percentuale di famiglie quasi povere e sull'incremento medio dell'indice di povertà porta ad una domanda aggiuntiva di edilizia riconducibile all'art.17 della L.R. 38/07 di n. 1alloggio/anno per un totale nel quadriennio di 43 alloggi.

FABB REAL (MOD) = 43

Tenuto conto dell'andamento economico attuale e della crisi finanziaria oggi in atto è prevedibile un forte aumento del disagio diffuso e temporaneo indotti dalle dinamiche macroeconomiche in atto per cui si prevede un forte aumento di domanda relativa alla citata tipologia di disagio anche in considerazione della dinamica demografica e di composizione dei nuclei famigliari per cui l'amministrazione, al fine di affrontare tale impatto sulla struttura sociale e d economica locale, e al fine di limitare la possibile discesa nella fascia di povertà indotta anche dall'insoddisfatta domanda di abitazione a canoni o mutui compatibili con una ridotta capacità finanziaria della famiglia, a fronte di una richiesta meramente statistica di 26 unità abitative ha deciso di dare un maggiore impulso alla realizzazione di edilizia a mutui o canoni concordati per cui la programmazione comunale ha individuato n. 43 alloggi con dette caratteristiche ad oggi individuato nell'intervento di edilizia convenzionata a prezzo concordato, con destinazione a prima casa a vincolo ventennale o da destinare ad affitto concordato localizzato nella zona dei Mariconi, zona urbanistica AU1.2.

Modalità di soddisfacimento della domanda di ERP e CM

La domanda di ERP può contare, per il soddisfacimento, in parte dalla disponibilità di alloggi già presenti per rotazione degli assegnatari, in parte anziani e che si stima sia pari al 3-4% per gli alloggi di ARTE e gli alloggi comunali ad Ellera e al 5-6% per gli alloggi per anziani con una disponibilità di circa: 14 alloggi nel quadriennio.

Caratteristiche tipologiche della nuova dotazione di ERP e CM

Una forte domanda di abitazione proviene dalla domanda da parte di anziani o famiglie monoparentali per cui la dotazione di cessione gratuita di alloggi di cui alla legge 38/07 da parte degli operatori dovrà avere le seguenti caratteristiche minime.

Alloggi con SU < 51mq. 70%

Alloggi con SU > 51mq e < 95 mq 30%

Superando i limiti minimi di cui alla legge regionale per l'edilizia pubblica che sono rispettivamente 60% e 40%.

Modalità di soddisfacimento della domanda di cui art 17 legge 38/07

Tenuto conto delle categorie di cui all'art.3 comma c) e d) della legge 38/07 con l'adozione di variante urbanistica per la casa l'amministrazione, valutata la valenza di soddisfacimento di categorie disagiate, intende promuovere interventi di edilizia sociale convenzionata con vincolo prima casa per un minimo di anni 20 e prezzo convenzionato.

Gli interventi per edilizia convenzionata calmierata saranno così composti:

n.43 alloggi Piano di zona ex PEEP Mariconi

La dotazione di alloggi di edilizia "convenzionata" sono così atti al soddisfacimento della domanda ponderata e del possibile aumento di domanda conseguente alla attuale crisi economica che si possono rilevare dalla documentazione degli uffici.
