



PROVINCIA OLBIA TEMPIO
Amministrazione straordinaria

OSSERVATORIO PROVINCIALE SULLA CONDIZIONE ABITATIVA

Rapporto Provinciale sulla Condizione Abitativa

AGGIORNAMENTO 2015

Servizio Pianificazione Territoriale

SETTORE IV
Programmazione e Pianificazione territoriale
Attività Produttive e Agricoltura
Politiche di Sviluppo e Lavoro

Responsabili aggiornamento:

Ing. Giovanni Davide Canu

Arch. A. Caterina Kavur

Dirigente:

Dott.ssa Argia Canu

INDICE

1. CONTESTO DEMOGRAFICO	pag. 5
--------------------------------------	--------

2. IL FENOMENO ABITATIVO

2.1 I dati sul sostegno al canone forniti dai comuni	9
2.2 Dinamiche edilizie e urbanistiche	19
2.3 Proposte progettuali	25

3. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

3.1 Riferimenti normativi NAZIONALI	26
3.2 Riferimenti normativi REGIONALI	29

4. POLITICHE ABITATIVE

4.1 Strumenti e politiche abitative statali	33
4.2 Strumenti e politiche abitative regionali	35
4.3 Finanziamenti regionali per l'ERP	36

FONTI DEI DATI

DATI SU SOSTEGNO / ALLOGGI ERP / URBANISTICA:

- comuni della provincia Olbia Tempio
- AREA Sardegna

CONTESTO DEMOGRAFICO: ISTAT (www.istat.it)

INTRODUZIONE

Il presente documento costituisce l'aggiornamento del Rapporto Provinciale sulla Condizione Abitativa della provincia Olbia Tempio, pubblicato nel 2014 in coerenza con la L.R. 12/2006. Il Rapporto raccoglie le informazioni utili alla valutazione del fabbisogno abitativo e definisce proposte di intervento mirate a raggiungere il più alto livello possibile nel soddisfacimento della domanda abitativa delle fasce deboli. Rispetto al rapporto del 2014, nel documento sono state aggiornate le informazioni riguardanti le diverse aree tematiche oggetto di studio, utili a definire il quadro della condizione abitativa a livello territoriale, e sono state definite le proposte di intervento per far fronte alle criticità emerse in fase di aggiornamento.

I capitoli 1 e 2 presentano un carattere analitico: illustrano il contesto demografico della provincia Olbia Tempio e i principali processi che caratterizzano il fenomeno abitativo. Il lavoro prosegue col capitolo 3, in cui sono riassunti i principali riferimenti normativi per la definizione dei ruoli degli Enti Locali per l'ERP. Nel capitolo 4 sono descritti gli strumenti e le politiche abitative attuati a livello nazionale e regionale.

Le analisi sono basate sui dati di fonte ISTAT per il contesto demografico, sui dati forniti dal distretto territoriale di Sassari dell'Azienda Regionale dell'Edilizia Abitativa (AREA) riguardanti il patrimonio ERP e sui dati raccolti dal Settore 4 della Provincia attraverso un'attività svolta insieme ai dipendenti comunali. Le aree tematiche oggetto della raccolta dati svolta dal Settore 4 sono le seguenti:

- erogazione fondi per sostegno relativo al canone di locazione (L. 431/1998);
- censimento patrimonio ERP dei singoli comuni (inclusi gli alloggi gestiti da AREA);
- attuazione e previsione di interventi di realizzazione di alloggi ERP da parte dei comuni o AREA;
- contesto urbanistico a livello comunale: strumenti di pianificazione in vigore e in fase di elaborazione (sia di carattere generale che attuativi), presenza o previsione di aree da destinare a ERP.

La parte conclusiva fornisce una sintesi degli aspetti più rilevanti emersi dall'analisi condotta a livello comunale dal Settore 4 e contiene alcune proposte di intervento per far fronte alle criticità rilevate.

Glossario

Edilizia Residenziale Sociale: categoria di interventi di realizzazione di alloggi con la partecipazione di un ente pubblico, la quale può avvenire in diverse forme; l'ente può coprire del tutto o in parte il costo di realizzazione degli alloggi oppure concedere a un privato la possibilità di edificare su un'area comunale a un costo inferiore rispetto a quello previsto; indipendentemente dalle modalità di intervento, questo tipo di edilizia ha come finalità il soddisfacimento della domanda abitativa delle fasce economicamente deboli

Edilizia Residenziale Pubblica: viene chiamata anche "edilizia sovvenzionata" ed è una delle tipologie in cui si articola l'edilizia sociale; è la categoria di interventi di costruzione di alloggi realizzati in via diretta dallo Stato e dalle Regioni attraverso i comuni o le aziende pubbliche per la casa (ex IACP) con mezzi finanziari esclusivamente o prevalentemente pubblici; questa tipologia di alloggio è destinata ai cittadini dei ceti più poveri ai quali non è possibile garantire un alloggio con altre forme di edilizia sociale. Attualmente sul territorio nazionale sono presenti circa un milione di alloggi ERP, di cui il 75% è gestito da "aziende casa", ovvero aziende pubbliche che si occupano di realizzare alloggi e riscuotere gli affitti (in Sardegna questo servizio è svolto da AREA), e il restante 25% è gestito perlopiù dai comuni.

Alloggi a canone moderato: alloggi destinati ai cittadini che possiedono una maggiore capacità economica rispetto al limite massimo per l'accesso al canone sociale ma non sono comunque in grado di sostenere il mercato immobiliare privato; sono assegnati di norma dal comune competente con le stesse modalità degli alloggi a canone sociale ma gli assegnatari pagano canoni di importo superiore.

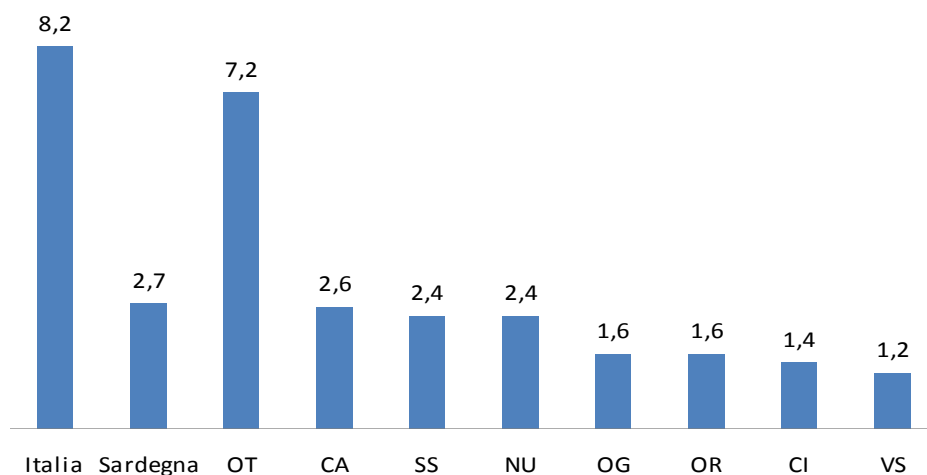
Alloggi a canone sociale: alloggi destinati a far fronte al fabbisogno abitativo di cittadini che presentano grave disagio economico, familiare e abitativo; vi si può accedere a seguito di regolare domanda di partecipazione a un apposito bando, collocandosi in una posizione utile nella graduatoria stilata sulla base del punteggio conseguito da ciascun richiedente e assegnato secondo quanto previsto dal bando; gli assegnatari pagano un canone d'affitto stabilito a priori e in linea con la loro condizione economica.

Fascia "A": è una dicitura utilizzata in alcuni contesti in cui vengono presentate domande che prevedono di specificare il reddito totale di un nucleo familiare; una domanda rientra in fascia A se il reddito totale del nucleo familiare risulta non superiore a due pensioni minime INPS e deriva solo da pensione, lavoro, trattamento di cassa integrazione, indennità di disoccupazione o assegno del coniuge separato.

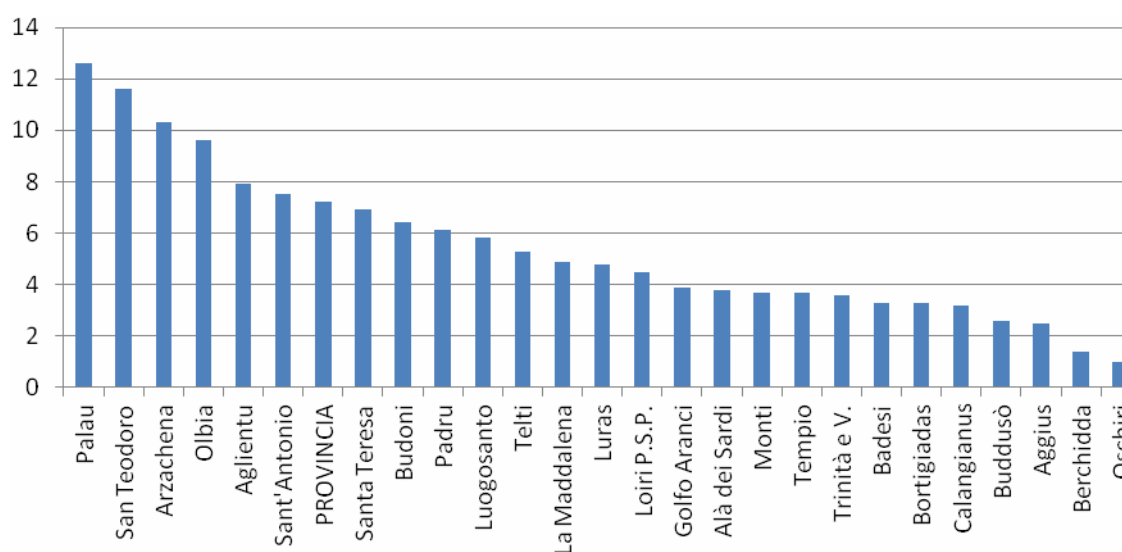
1. CONTESTO DEMOGRAFICO

Nel presente capitolo sono riportati i dati più significativi relativi al contesto demografico della provincia, sia a livello territoriale che a livello comunale, oltre a quelli di altri ambiti territoriali usati come riferimento.

Rapporto percentuale tra popolazione **straniera e totale** al 31/12/2014
in ambito nazionale, regionale e provinciale



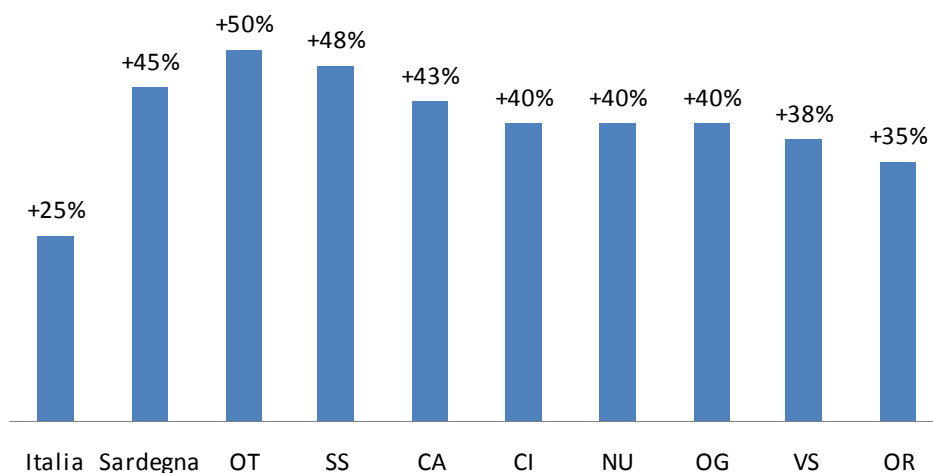
Rapporto percentuale tra popolazione **straniera e totale** al 31/12/2014 in ambito comunale



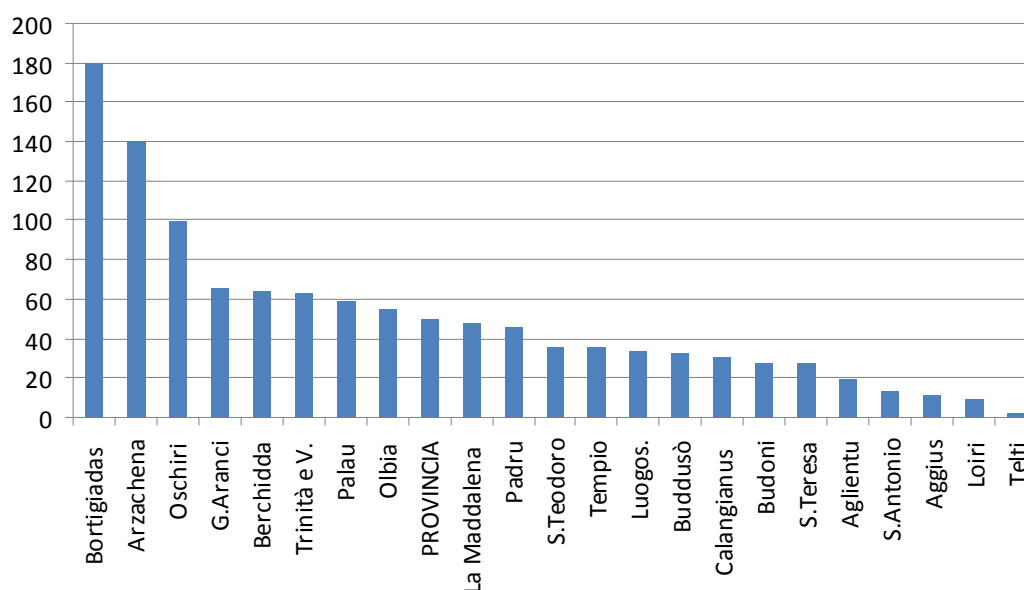
La provincia Olbia Tempio, al 31/12/2014, risulta avere un rapporto tra il numero di residenti stranieri e popolazione totale più vicino al dato nazionale che a quello delle altre province e a quello della Sardegna i quali risultano inferiori, anche in modo significativo, considerato che in 4 province è inferiore al 2%.

A livello comunale l'indicatore presenta due fasce che accorpano 10 comuni ciascuna: si tratta dei valori compresi tra 4 e 8% e quelli tra 2 e 4%; l'indicatore è superiore al 10% in 3 comuni, tutti costieri, mentre è inferiore al 2% in 2 soli comuni, entrambi situati nell'entroterra.

Incremento percentuale popolazione straniera
tra il 31/12/2011 e il 31/12/2014



Incremento percentuale popolazione straniera
in ambito comunale tra 31/12/2011 e 31/12/2014



I valori relativi all'incremento percentuale di popolazione straniera tra 31/12/2011 e 31/12/2014 risultano simili per la Sardegna e le province di Cagliari, Sassari e Olbia Tempio, dove è compreso tra il 40 e 50%. In ambito nazionale l'indicatore presenta un valore decisamente più basso in termini percentuali ma si registra comunque un significativo incremento di residenti stranieri, pari a circa un milione nel triennio.

In ambito comunale è possibile individuare un'unica fascia di valori dell'indicatore all'interno della quale ricade un numero significativo di comuni: si tratta dei valori tra 40 e 60%, tra i quali ricadono 11 comuni; altri 5 comuni si trovano sotto il 20%, 3 comuni stanno di poco sopra il 60% e infine si hanno 3 comuni che presentano valori nettamente superiori: Bortigiadas Arzachena e Oschiri. Nei comuni di Alà dei Sardi e Badesi non sono stati registrati incrementi dell'indicatore.

Popolazione residente **totale** al **31/12** in ambito **nazionale, regionale e provinciale**

ambito	2011	2012	2013	2014
Italia	59.394.207	59.685.227	60.782.668	60.795.612
Sardegna	1.637.846	1.640.379	1.663.859	1 663.286
Olbia Tempio	150.492	152.455	158.518	159.950
Cagliari	549.893	551.077	560.827	561.925
Sassari	327.751	329.551	335.097	334.715
Nuoro	159.103	158.314	158.980	158.413
Ogliastra	57.349	57.321	57.699	57.642
Oristano	163.678	163.079	163.511	162.643
Carb. - Iglesias	128.402	127 958	128.551	127.857
M. Campidano	101.168	100.624	100.676	100.141

Numero di **residenti stranieri** al **31/12** in ambito **nazionale, regionale e provinciale**

ambito	2011	2012	2013	2014	str / tot
Italia	4.052.081	4.387.721	4.922.085	5.014.437	8.2 %
Sardegna	31.101	35.610	42.159	45.079	2.7 %
Olbia Tempio	7.650	8.647	10.678	11.548	7.2 %
Cagliari	10.314	11.824	13.880	14.732	2.6 %
Sassari	5.500	6.432	7.607	8.166	2.4 %
Nuoro	2.724	3.039	3.466	3.839	2.4 %
Ogliastra	709	839	970	997	1.6 %
Oristano	2.025	2.320	2.621	2.734	1.6 %
Carb. - Iglesias	1.313	1.503	1.696	1.841	1.4 %
M. Campidano	866	1.006	1.161	1.207	1.2 %

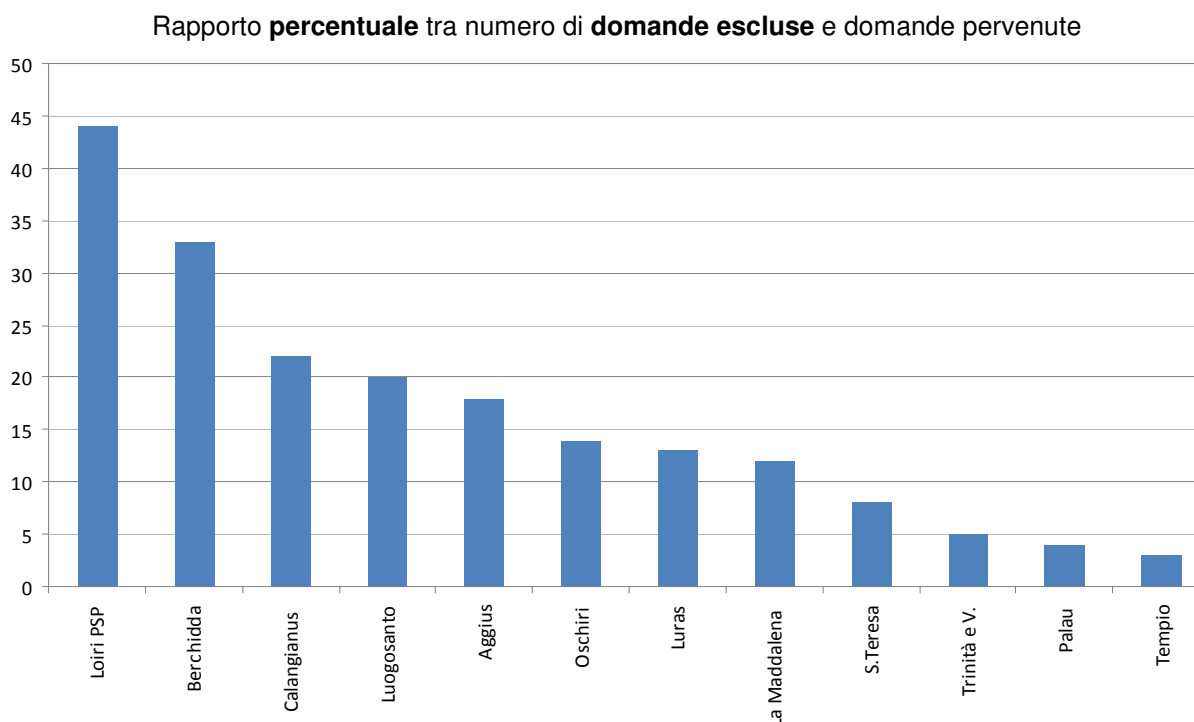
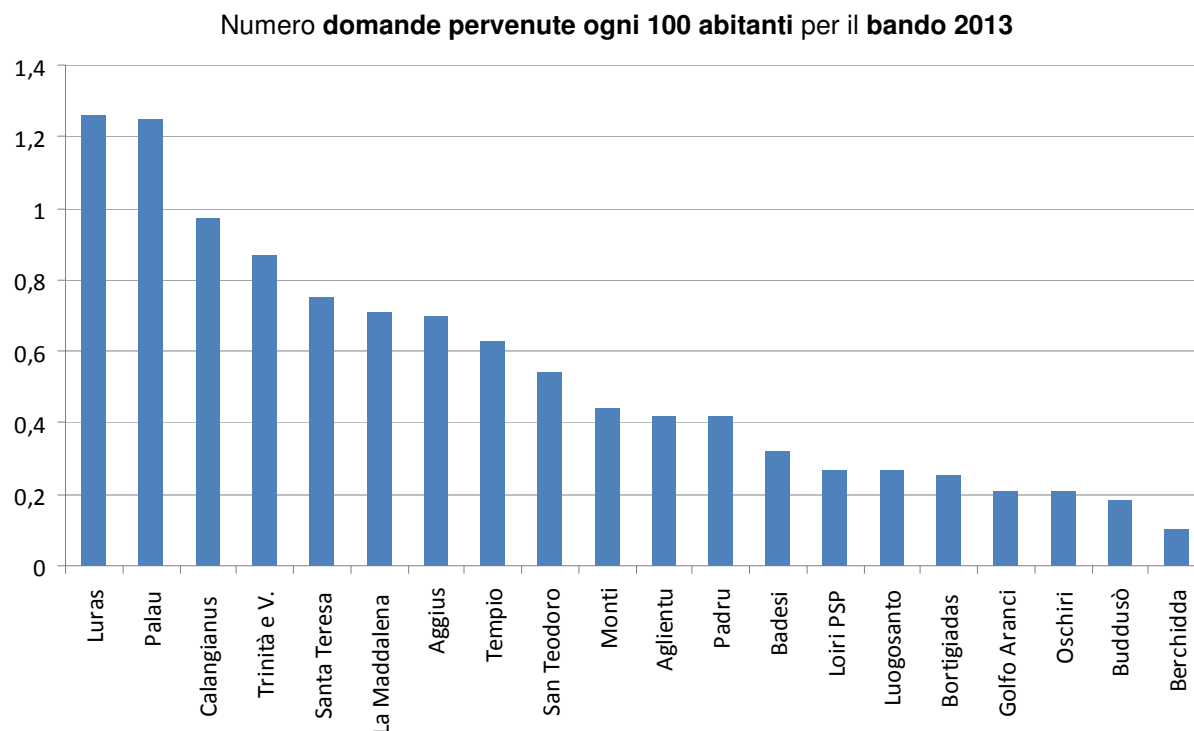
Numero di **residenti stranieri** al **31/12** in ambito **comunale**

comune	2011	2012	2013	2014	str / tot
Aggius	35	34	35	39	2.5 %
Aglientu	80	83	93	95	7.9 %
Alà dei Sardi	72	71	75	72	3.8 %
Arzachena	579	616	984	1.385	10.3 %
Badesi	62	66	62	62	3.3 %
Berchidda	25	32	35	41	1.4 %
Bortigiadas	9	19	26	26	3.3 %
Buddusò	77	82	96	102	2.6 %
Budoni	262	288	319	334	6.4 %
Calangianus	102	106	116	133	3.2 %
Golfo Aranci	57	71	87	95	3.9 %
La Maddalena	383	409	570	565	4.9 %
Loiri P.S.P.	140	154	148	153	4.5 %
Luogosanto	83	95	108	111	5.8 %
Luras	143	137	149	125	4.8 %
Monti	102	120	116	91	3.7 %
Olbia	3.653	4.323	5.325	5.668	9.6 %
Oschiri	18	22	32	36	1 %
Padru	89	109	116	131	6.1 %
Palau	331	357	510	528	12.6 %
Santa Teresa	279	298	352	356	6.9 %
San Teodoro	412	429	526	559	11.6 %
Sant'Antonio	103	107	111	116	7.5 %
Telti	118	108	115	121	5.3 %
Tempio	387	450	499	525	3.7 %
Trinità e V.	49	60	72	80	3.6 %
provincia	7.650	8.646	10.677	11.548	7.2 %

La media provinciale riportata in tabella è una media pesata, ottenuta dal rapporto tra residenti stranieri e popolazione totale della provincia; risulta quindi diversa dalla media numerica dell'incidenza nei comuni, la quale non tiene conto del peso numerico della popolazione del singolo comune.

2. IL FENOMENO ABITATIVO

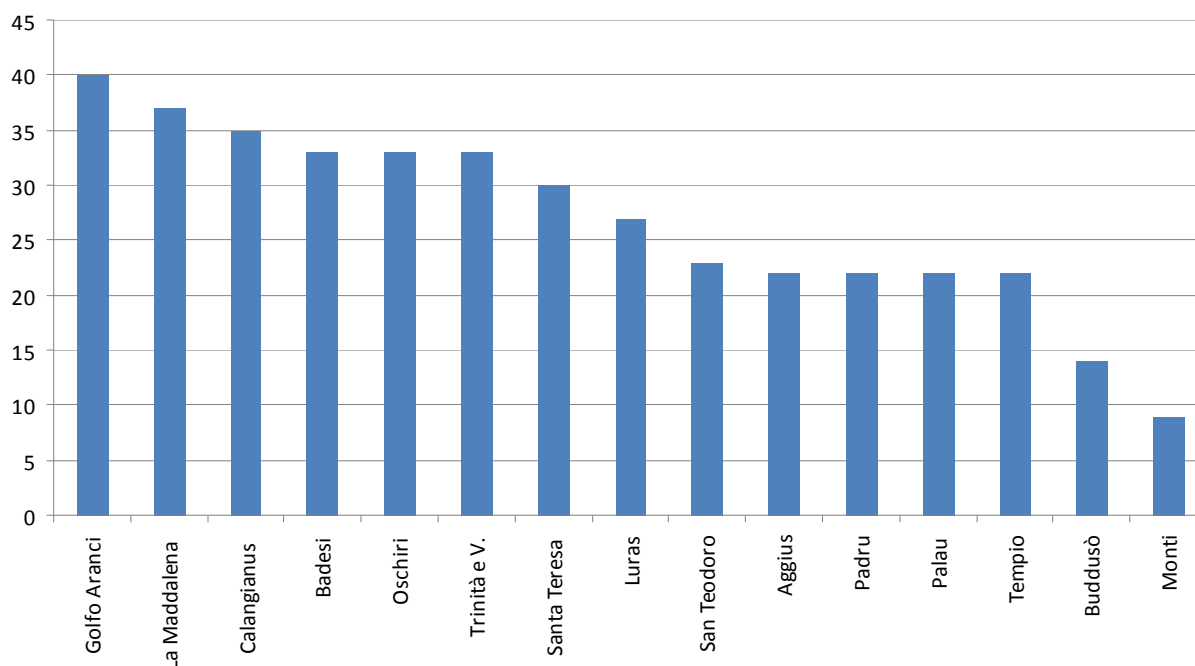
2.1 I dati sul sostegno al canone forniti dai comuni



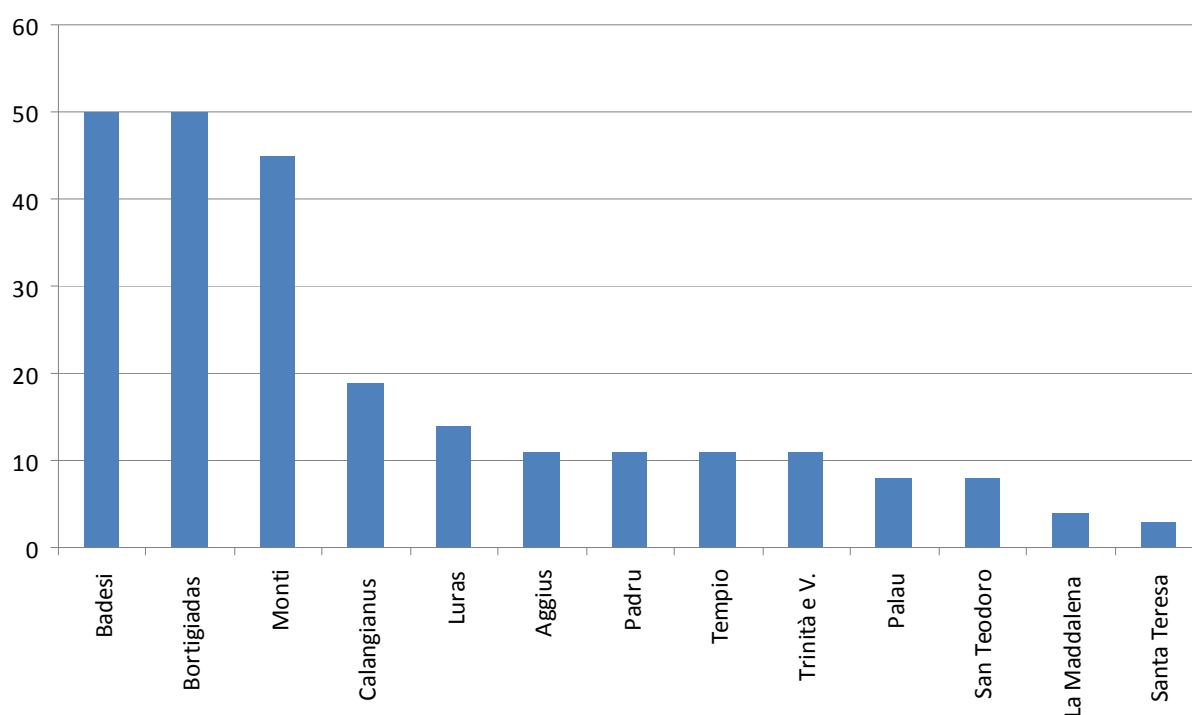
Il numero di domande pervenute ogni 100 abitanti presenta valori distribuiti in modo abbastanza vario tra i comuni della provincia, tra i quali è possibile individuare un'unica fascia di valori ristretta che comprende 6 comuni, caratterizzata da valori tra 0,2 e 0,4; per il resto si notano in particolare i valori registrati per i comuni di Luras e Palau, entrambi superiori a 1, e Buddusò e Berchidda, gli unici inferiori al valore di 0,2. Al comune di Alà dei Sardi non sono pervenute domande di sostegno per il bando 2013.

Per il bando 2013 non si sono avute domande escluse in 8 comuni: Aglientu, Badesi, Bortigiadas, Monti, Buddusò, Golfo Aranci, Padru e San Teodoro. In 2 comuni si hanno valori notevolmente superiori al resto della provincia, compresi tra il 30 e il 45%, mentre in 10 comuni l'indicatore risulta inferiore al 5%.

Rapporto **percentuale** tra numero di **nuclei con un unico componente** e domande ammesse



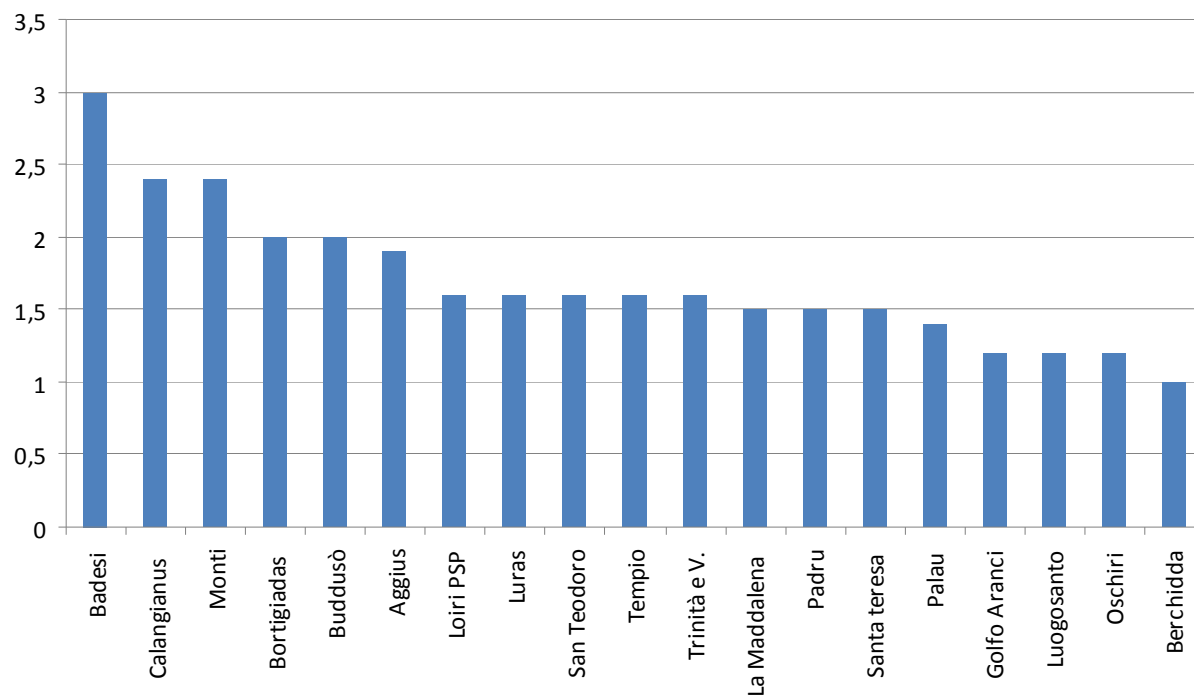
Rapporto **percentuale** tra numero di **nuclei con 5 o più componenti** e domande ammesse



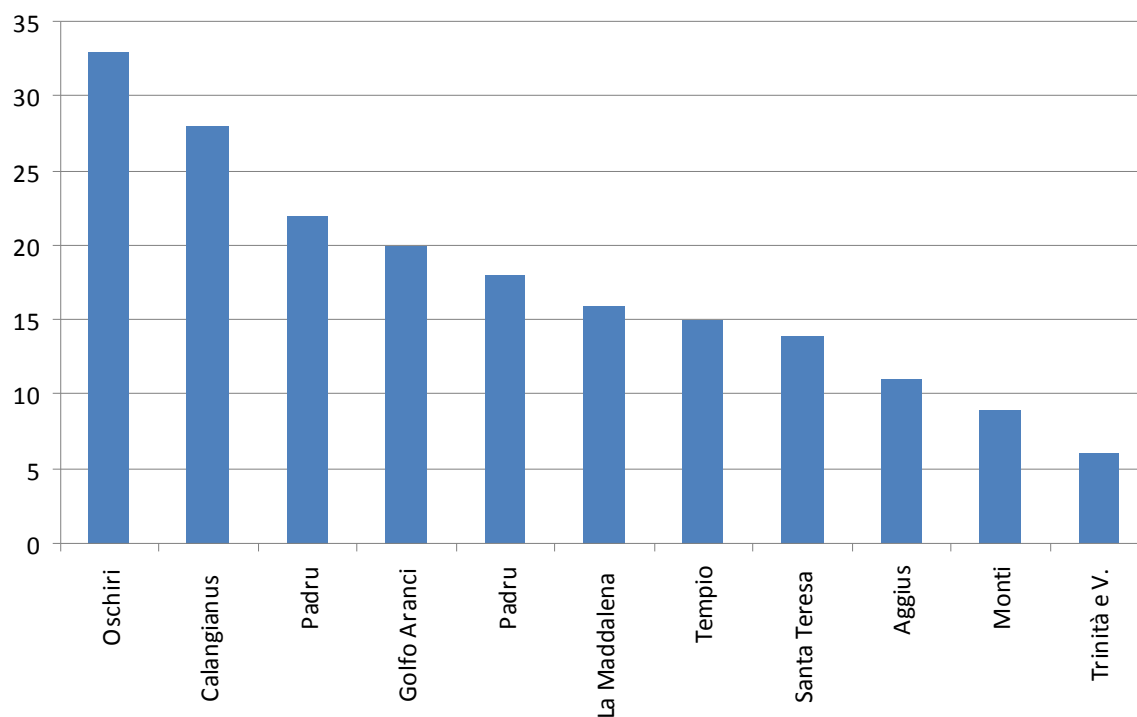
Per quanto riguarda il rapporto percentuale tra numero di domande con 1 solo componente e numero di domande ammesse le fasce più significative sono quella tra il 20 e il 25%, in cui ricadono 6 comuni, e la fascia al di sotto del 10%, in cui ne ricadono altri 6, di cui 5 non presentano domande con 1 componente: si tratta di Aglientu, Berchidda, Bortigiadas, Loiri Porto San Paolo e Luogosanto. Da notare la presenza di 2 comuni, Golfo Aranci e La Maddalena, per i quali l'indicatore risulta superiore al 35%.

Il rapporto percentuale tra numero di domande con 5 o più componenti e domande ammesse risulta sotto il 10% in 11 comuni; non si sono avute domande di quel tipo in 7 comuni: Aglientu, Berchidda, Buddusò, Golfo Aranci, Loiri Porto San Paolo, Luogosanto e Oschiri. Per il resto si notano i valori dell'indicatore per i comuni di Badesi, Bortigiadas e Monti, tutti al di sopra del 40% e nettamente superiori rispetto agli altri.

Numero medio di **figli a carico** relativo alle domande del **bando 2013**



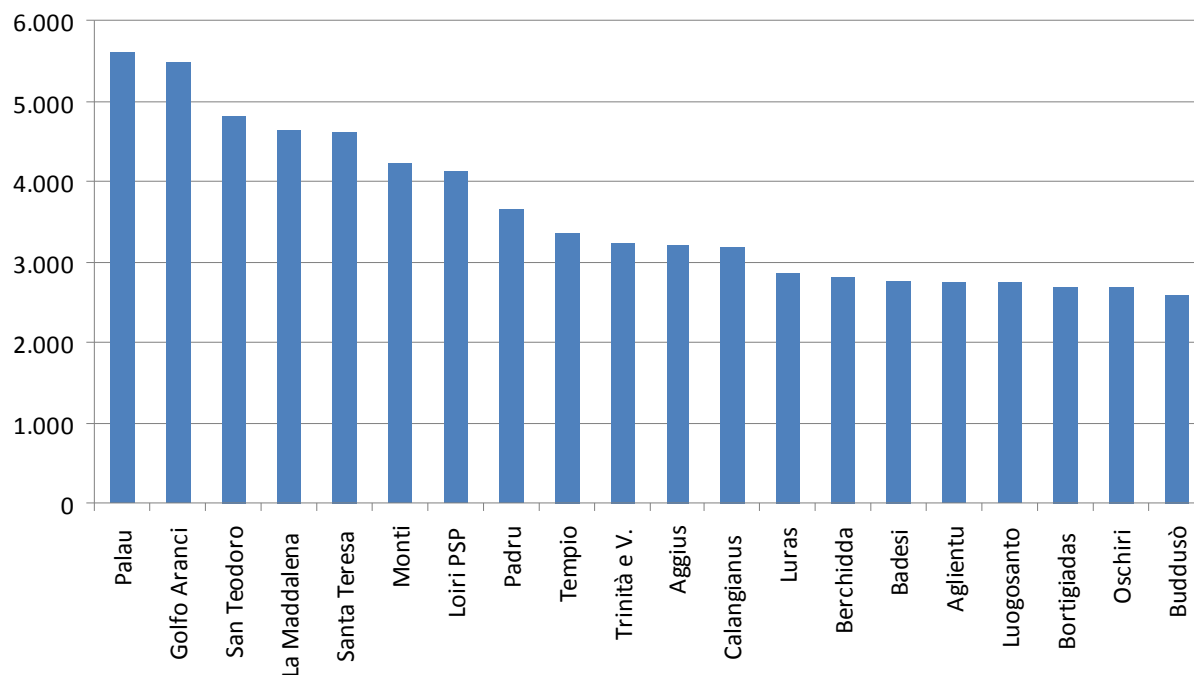
Rapporto **percentuale** tra numero di **nuclei con over 65** e domande ammesse



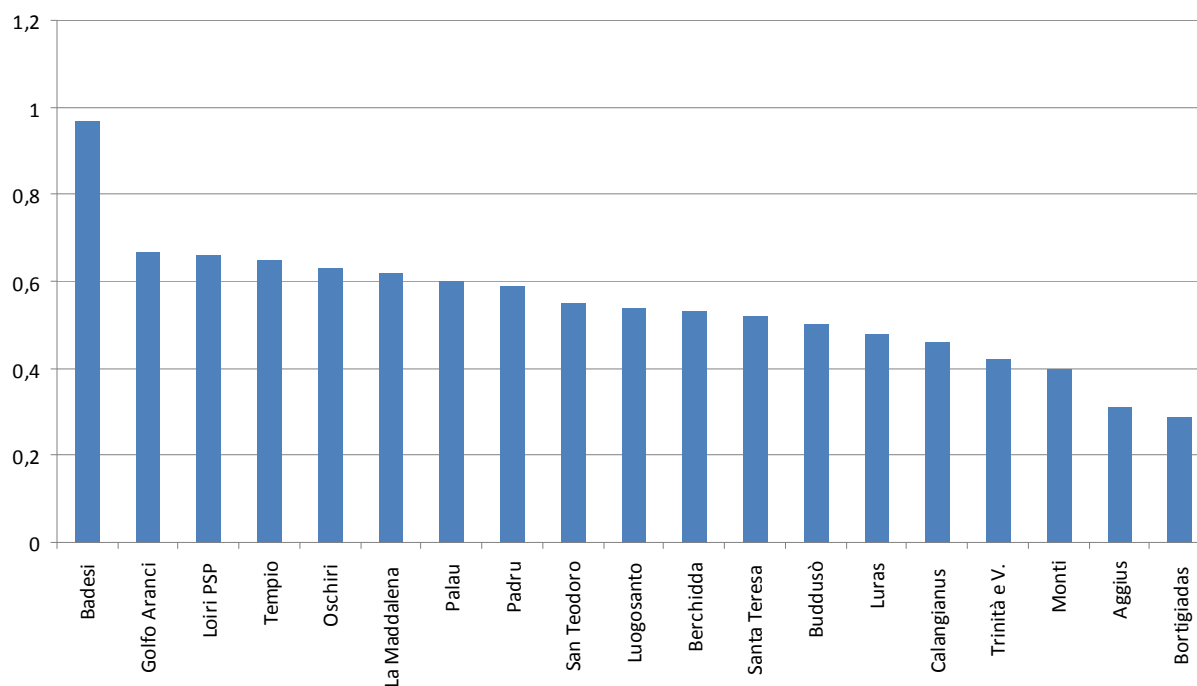
Il numero medio di figli a carico presenta una fascia di valori che raccoglie 11 comuni: si tratta dei valori compresi tra 1,5 e 2, inclusi i due estremi. Risultano rilevanti i valori registrati nei comuni di Badesi, Monti e Calangianus, unici casi in cui l'indicatore risulta superiore a 2; a Badesi, in particolare, è pari a 3.

Il rapporto percentuale tra numero di domande con over 65 e domande ammesse risulta inferiore al 10% in 10 comuni; non sono presenti domande con over 65 in 8 comuni: Badesi, Burchidda, Buddusò, Luras, Bortigiadas, Loiri Porto San Paolo, Luogosanto e San Teodoro. Nei restanti comuni l'indicatore presenta valori distribuiti in modo vario, con punte superiori al 25% a Oschiri e Calangianus.

Importo medio del canone di locazione relativo alle domande del bando 2013



Rapporto tra canone medio e reddito medio relativi alle domande del bando 2013



Il canone medio annuo relativo alle domande del bando 2013 risulta inferiore a 3.000 euro in 8 comuni; nel resto della provincia il valore risulta maggiore e distribuito in modo vario, con punte di oltre 5.000 euro a Palau e Golfo Aranci, che presentano canoni di importo doppio rispetto ad alcuni comuni; tuttavia tale differenza non risulta altrettanto marcata se vista in termini di rapporto tra canone medio e reddito medio. Quest'ultimo presenta la massima concentrazione nella fascia tra 0,4 e 0,6, che comprende 11 comuni, e soltanto due comuni, Aggius e Bortigiadas, al di sotto di 0,4.

Indicatori calcolati

In questa pagina è riportato un elenco degli indicatori calcolati dal Settore elaborando i dati forniti dai singoli comuni, nelle pagine successive sono riportati, in apposite tabelle, i rispettivi valori numerici.

Il Settore 4 della Provincia, come avvenuto per i due rapporti precedenti, ha avviato un'attività di raccolta dati finalizzata all'aggiornamento del database sui contributi di sostegno erogati ai sensi della L. 431/98. Sono stati contattati tutti i comuni della provincia, ai quali è stato fornito un tracciato digitale da compilare con i dati relativi alle domande di assegnazione del contributo pervenute; 21 comuni della provincia hanno collaborato con il Settore trasmettendo il tracciato debitamente compilato; durante questa fase è stata garantita a tutti i comuni assistenza nella compilazione, considerato che i tracciati si presentano articolati su diverse voci e che i dipendenti comunali non sono ovviamente abituati alla loro compilazione, in quanto la stessa non rientra tra le loro attività ordinarie.

Elenco indicatori

Numero totale di domande pervenute (**dom**)

Numero di domande ammesse per l'erogazione del sostegno (**amm**)

Numero di domande ammesse dall'erogazione del sostegno (**esc**)

Numero di domande pervenute ogni 100 abitanti $[(dom / ab) \times 100]$

Rapporto percentuale domande ammesse / domande pervenute (**amm / dom**)

Rapporto percentuale domande escluse / domande pervenute (**esc / dom**)

Numero domande escluse per categoria catastale (**categ cat**)

Numero domande escluse per reddito superiore al limite (**reddito**)

Numero domande escluse per incidenza del canone sul reddito (**canone**)

Numero domande escluse per contratto non registrato (**contratto**)

Numero medio di componenti del nucleo familiare (**n. comp med**)

Numero di domande ammesse con un solo componente (**1 comp**)

Numero di domande ammesse con 5 o più componenti (≥ 5 **comp**)

Numero di domande ammesse senza figli a carico (**no figli**)

Numero di domande ammesse con 3 o più figli a carico (≥ 3 **figli**)

Numero medio di figli a carico (**n. med figli**)

Numero di domande ammesse con over 65 (**over 65**)

Rapporto percentuale domande in fascia A / domande pervenute [**fascia A (%)**]

Reddito complessivo medio delle domande ammesse (**redd med**)

Reddito medio pro capite delle domande ammesse (**redd med pc**)

Importo medio del canone annuo (**can med**)

Rapporto tra canone medio e reddito medio (**can / redd**)

Importo medio del sostegno erogato (**sost med**)

Domande pervenute, ammesse ed escluse nel 2013

Nel quadro sottostante sono riportati i numeri relativi alle domande presentate per il **bando del 2013**, con distinzione tra ammesse e escluse. Tra i comuni che hanno fornito i dati, quelli che nel 2013 presentano il più alto numero di domande di sostegno sono Tempio (90), La Maddalena (81) e Palau (52) mentre i comuni che hanno ricevuto meno domande sono Berchidda (3), Golfo Aranci (5) e Luogosanto (5).

I valori più alti del numero di domande ogni 100 residenti si hanno a Palau e Luras, quelli più bassi sono stati registrati ad Alà Dei Sardi, Berchidda e Buddusò. Le percentuali di domande ammesse più alte e rilevanti, in quanto calcolate su un numero complessivo di domande superiore a 50, sono state registrate a Santa Teresa e Tempio, quelle relative alle domande escluse si hanno a Calangianus e La Maddalena.

comune	dom	amm	esc	(dom / ab) x 100	amm / dom	esc / dom
Aggius	11	9	2	0.70	82 %	18 %
Aglientu	5	5	0	0.42	100 %	0
Alà dei Sardi	0	-	-	0	-	-
Badesi	6	6	0	0.32	100 %	0
Berchidda	3	2	1	0.10	67 %	33 %
Bortigiadas	2	2	0	0.25	100 %	0
Buddusò	7	7	0	0.18	100 %	0
Calangianus	41	32	9	0.97	78 %	22 %
Golfo Aranci	5	5	0	0.21	100 %	0
La Maddalena	81	71	10	0.71	88 %	12 %
Loiri P.S.P.	9	5	4	0.27	56 %	44 %
Luogosanto	5	4	1	0.27	80 %	20 %
Luras	33	30	3	1.26	87 %	13 %
Monti	11	11	0	0.44	100 %	0
Oschiri	7	6	1	0.21	86 %	14 %
Padru	9	9	0	0.42	100 %	0
Palau	52	50	2	1.25	96 %	4 %
Santa Teresa	39	36	3	0.75	92 %	8 %
San Teodoro	26	26	0	0.54	100 %	0
Tempio	90	87	3	0.63	97 %	3 %
Trinità e V.	19	18	1	0.87	95 %	5 %
Tot / med	461	421	40	0.50	91 %	9%

L'ultima riga di ogni tabella presente nel paragrafo riporta valori che rappresentano, a seconda della colonna considerata, il totale o la media dell'indicatore calcolati sui comuni (21 per l'anno 2013 e 15 per il confronto tra 2013 e 2010) che hanno fornito i dati sul sostegno previsto dalla Legge 431/98.

Motivi di **esclusione** relativi al **bando 2013**

Partendo dai dati forniti dai comuni è stata fatta un'analisi dei motivi di esclusione delle domande relative al **bando 2013** di assegnazione del sostegno al canone. Le domande escluse sono in totale 41 su 458, pari al 9% delle domande pervenute. Tra i motivi di esclusione preimpostati che si poteva indicare, quelli che risultano più ricorrenti sono reddito superiore alle soglie massime consentite e incidenza del canone inferiore alle percentuali minime, rispettivamente con 13 e 14 domande. Per la prima casistica il comune che ha il numero più alto è La Maddalena (4), per la seconda i comuni sono Calangianus (6) e Luras (3). Le domande escluse per la categoria catastale dell'alloggio e per contratto non registrato rappresentano una minima parte delle domande escluse considerato che si sono verificati 3 soli casi in tutta la provincia. Rappresentano una parte rilevante anche le domande escluse per motivi diversi da quelli preimpostati nei tracciati inviati ai comuni, che ammontano a 11 in totale nella provincia. Si segnala infine il risultato dell'analisi dei dati di San Teodoro, rilevante in quanto si ha il 100% di domande ammesse su 26 totali.

comune	dom	esc	categ cat	reddito	canone	contratto	altro
Aggius	11	2	0	0	0	0	2
Aglientu	5	0	-	-	-	-	-
Alà dei Sardi	0	0	-	-	-	-	-
Badesi	6	0	-	-	-	-	-
Berchidda	3	1	0	0	0	1	0
Bortigiadas	2	0	-	-	-	-	-
Buddusò	7	0	-	-	-	-	-
Calangianus	41	9	0	1	6	1	1
Golfo Aranci	5	0	-	-	-	-	-
La Maddalena	81	10	0	4	0	0	6
Loiri P.S.P.	9	4	0	2	1	0	1
Luogosanto	5	1	0	1	0	0	0
Luras	33	3	0	0	3	0	0
Monti	11	0	-	-	-	-	-
Oschiri	7	1	0	0	0	0	1
Padru	9	0	-	-	-	-	-
Palau	52	2	1	1	0	0	0
Santa Teresa	39	3	0	2	1	0	0
San Teodoro	26	0	-	-	-	-	-
Tempio	90	3	0	2	1	0	0
Trinità e V.	19	1	0	0	1	0	0
Totale	458	41	1	13	14	2	11

Famiglie del bando **2013** distinte per **numero di componenti**

comune	amm	n. comp med	1 comp	% su amm	≥ 5 comp	% su amm
Aggius	9	3.2	2	22 %	1	11 %
Aglientu	5	nd	nd	nd	nd	Nd
Alà dei Sardi	-	-	-	-	-	-
Badesi	6	3.2	2	33 %	3	50 %
Berchidda	2	3	0	0	0	0
Bortigiadas	2	4	0	0	1	50 %
Buddusò	7	3.3	1	14 %	0	0
Calangianus	32	2.5	11	35 %	6	19 %
Golfo Aranci	5	2.2	2	40 %	0	0
La Maddalena	71	2.2	26	37 %	3	4 %
Loiri P.S.P.	5	3.3	0	0	0	0
Luogosanto	4	3	0	0	0	0
Luras	30	2.8	8	27 %	4	14 %
Monti	11	4	1	9 %	5	45 %
Oschiri	6	2.2	2	33 %	0	0
Padru	9	2.8	2	22 %	1	11 %
Palau	50	2.6	11	22 %	4	8 %
Santa Teresa	36	2.3	11	30 %	1	3 %
San Teodoro	26	2.8	6	23 %	2	8 %
Tempio	87	2.8	19	22 %	10	11 %
Trinità e V.	18	2.4	6	33 %	2	11 %
Tot / med	421	2.9	110	21 %	43	12 %

Tra i comuni che hanno fornito i dati solo 5 hanno un numero medio di componenti pari o superiore a 3 e si tratta di comuni con meno di 10 domande ammesse; tra i comuni con più di 20 domande ammesse quelli che presentano i valori più alti sono Luras, San Teodoro e Tempio, dove il numero medio è 2,8. In quasi un comune su tre i nuclei familiari con un solo componente rappresentano più del 20% delle domande ammesse, con punte significative nei comuni di La Maddalena e Calangianus; in quest'ultimo comune si rileva anche una significativa incidenza di nuclei con 5 o più componenti; anche per il comune di Monti l'incidenza è elevata, soprattutto se rapportata al numero di domande ammesse, che è pari a 11. Tra i comuni con più di 20 domande ammesse, quelli che presentano i valori dell'indicatore più bassi sono La Maddalena, Santa Teresa e San Teodoro; in 6 comuni l'indicatore risulta nullo.

La dicitura "nd" indica che quel dato non è stato fornito dal comune, il simbolo - indica che quel comune non ha ricevuto domande di sostegno al canone nell'anno in esame. Il numero medio di figli a carico nel nucleo familiare è calcolato considerando solo le domande che presentavano almeno un figlio a carico

Famiglie del bando **2013** distinte per **numero di figli a carico e over 65**

comune	no figli	% su amm	≥ 3 figli	% su amm	n. med figli	over 65	% su amm
Aggius	2	22 %	1	11 %	1.9	1	11 %
Aglientu	nd	nd	nd	nd	nd	nd	Nd
Alà dei Sardi	-	-	-	-	-	-	-
Badesi	4	67 %	2	33 %	3	0	0
Berchidda	0	0	0	0	1	0	0
Bortigiadas	0	0	1	50 %	2	0	0
Buddusò	3	43 %	0	0	2	0	0
Calangianus	18	50 %	7	22 %	2.4	9	28 %
Golfo Aranci	2	40 %	0	0	1.2	1	20 %
La Maddalena	32	45 %	2	3 %	1.5	12	16 %
Loiri P.S.P.	0	0	0	0	1.6	0	0
Luogosanto	1	20 %	0	0	1.2	0	0
Luras	8	27 %	2	7 %	1.6	0	0
Monti	3	27 %	4	36 %	2,4	1	9 %
Oschiri	3	50 %	0	0	1.2	2	33 %
Padru	3	33 %	1	11 %	1.5	2	22 %
Palau	24	48 %	2	4 %	1.4	9	18 %
Santa Teresa	19	53 %	0	0	1.5	5	14 %
San Teodoro	8	31 %	0	0	1.6	0	0
Tempio	50	57 %	8	9 %	1.6	13	15 %
Trinità e V.	8	44 %	2	11 %	1.6	1	6 %
Tot / med	188	35 %	32	10 %	1.6	56	10 %

Santa Teresa e Tempio sono gli unici comuni che presentano un'incidenza dei nuclei senza figli a carico superiore al 50%, mentre solo in 3 comuni risulta nulla; l'incidenza dei nuclei con 3 o più figli a carico nei comuni con più di 20 domande presenta valori non elevati (22% a Calangianus è il valore più alto) mentre raggiunge quelli più alti in comuni con poche domande (Bortigiadas 50%); i comuni con molte domande di sostegno presentano sempre un numero medio di figli a carico che si aggira intorno a 1,5 con la sola eccezione di Calangianus (2,4); Monti (2,4) e Badesi (3) sono gli unici altri comuni con valori sopra il 2; l'incidenza di nuclei con over 65 presenta i valori più alti a Oschiri e Calangianus; l'indicatore risulta nullo in 8 comuni, perlopiù ricadenti nella fascia con meno di 10 domande, a parte Luras e San Teodoro.

I valori percentuali presenti nelle tabelle di questo paragrafo sono calcolati sulle sole domande ammesse.

Reddito medio, canone sostenuto e sostegno erogato relativi al bando 2013

comune	fascia A (%)	redd med	redd med pc	can med	can / redd	sost med
Aggius	89 %	10.271	3.289	3.216	0,31	313
Aglientu	100 %	nd	nd	2.740	nd	359
Alà dei Sardi	-	-	-	-	-	-
Badesi	100 %	2.830	1.666	2.760	0,97	435
Berchidda	100 %	5.346	1.802	2.820	0,53	264
Bortigiadas	100 %	9.106	2.596	2.700	0,29	243
Buddusò	100 %	5.106	2.513	2.599	0,50	247
Calangianus	90 %	6.908	3.219	3.196	0,46	353
Golfo Aranci	100 %	8.156	4.209	5.472	0,67	490
La Maddalena	80 %	7.469	4.413	4.638	0,62	444
Loiri P.S.P.	80 %	6.231	2.111	4.114	0,66	543
Luogosanto	100 %	5.090	1.923	2.735	0,54	365
Luras	100 %	5.882	2.465	2.867	0,48	371
Monti	54 %	10.310	3.304	4.220	0,40	318
Oschiri	83 %	4.251	2.596	2.680	0,63	550
Padru	78 %	6.187	2.512	3.665	0,59	438
Palau	84 %	9.309	4.245	5.595	0,60	1.130
Santa Teresa	75 %	8.921	4.879	4.620	0,52	693
San Teodoro	84 %	8.742	4.213	4.815	0,55	2.909
Tempio	96 %	5.136	2.383	3.366	0,65	416
Trinità e V.	83 %	7.611	4.184	3.242	0,42	371
media	89 %	6.992	3.080	3.603	0,52	562

L'incidenza delle domande in fascia A presenta i valori più bassi a Santa Teresa, Padru e Monti, che presenta il valore più basso in assoluto (54%), nettamente inferiore a quelli registrati negli altri comuni. Il reddito medio pro capite ha i valori più alti a La Maddalena e Santa Teresa, dove risulta nettamente superiore a 4.000 euro, con una punta di 4.879 euro a Santa Teresa; i valori più bassi sono stati registrati nei comuni di Badesi, Berchidda e Luogosanto, che presentano tutti valori inferiori a 2000 euro. Per valutare il livello di disagio economico delle famiglie nel coprire le spese del canone si è scelto di confrontare canone medio e reddito medio, calcolando un indicatore ottenuto dal rapporto tra gli altri due; tale scelta è stata fatta in quanto appariva riduttivo valutare il disagio esclusivamente in base a quanto il canone risultava alto o quanto il reddito risultava basso; l'indicatore ha i valori più bassi a Bortigiadas e Aggius, unici comuni dove è inferiore a 0,4, quello più alto a Badesi, dove è di poco inferiore a 1.

I valori in tabella relativi a reddito, canone e sostegno sono espressi in euro; i valori relativi alle domande in fascia A sono percentuali calcolate sul totale delle domande ammesse. Gli importi relativi al sostegno sono relativi al bando pubblicato nel 2013, pertanto sono stati erogati nel 2014.

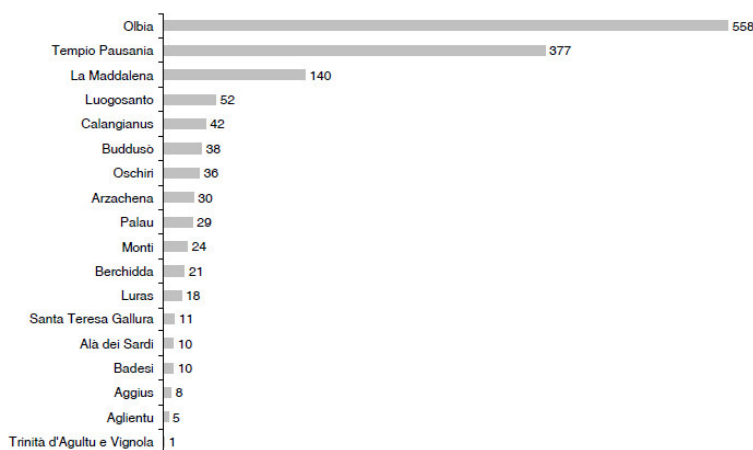
2.2 Dinamiche edilizie e urbanistiche

Il patrimonio ERP gestito da AREA

Numero di fabbricati gestiti da AREA

Attualmente AREA gestisce alloggi di ERP sovvenzionata in 18 comuni della provincia Olbia Tempio, per complessive 1.270 unità immobiliari distribuite su 205 fabbricati che, in base al censimento ISTAT 2011, rappresentano circa l'1,4% del totale delle abitazioni presenti nella provincia Olbia Tempio (circa 88.600). A Olbia e a Tempio Pausania (rispettivamente 558 e 377 alloggi di ERP gestiti da AREA) sono ubicati complessivamente circa due terzi del patrimonio complessivo gestito da AREA (pari a 1270 alloggi ERP); viceversa AREA attualmente non gestisce alcun alloggio di ERP a Bortigiadas, Budoni, Golfo Aranci, Loiri Porto San Paolo, Padru, Sant'Antonio di Gallura San Teodoro e Telti.

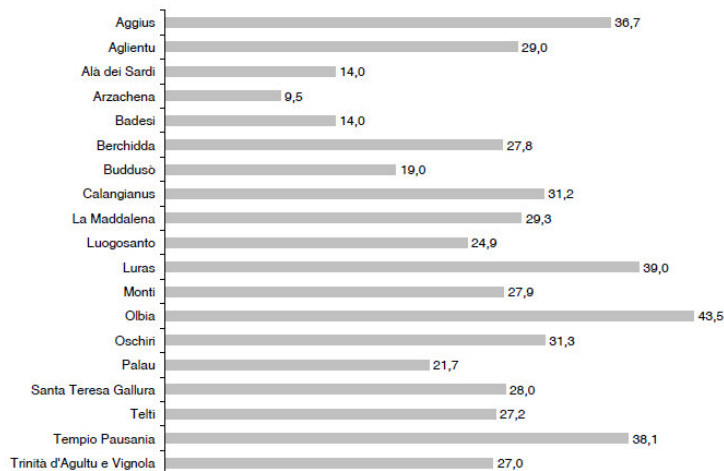
Numero di alloggi di ERP gestiti da AREA
nei comuni della provincia Olbia Tempio



Età media dei fabbricati AREA

L'età media dei fabbricati di ERP gestiti da AREA nella provincia sfiora i 35 anni; si hanno valori superiori alla media nei comuni di Olbia, Luras, Tempio Pausania e Aggius, mentre Arzachena, Alà dei Sardi e Badesi dispongono di alloggi AREA di più recente costruzione rispetto alla media provinciale.

Età media dei fabbricati di ERP gestiti da AREA
nei comuni della provincia Olbia Tempio



L'attività edificatoria e urbanistica nell'ambito dell'ERP

In questo paragrafo sono riportate le informazioni raccolte dal Settore 4 relativamente al patrimonio ERP dei comuni, sia AREA che comunale, alla realizzazione di alloggi ERP, nuovi o recuperati da un edificio, ai finanziamenti per la realizzazione di ERP e alle previsioni di ERP contenute negli strumenti urbanistici. Per quanto riguarda il patrimonio e l'urbanistica le informazioni sono riferite al periodo nel quale è stata effettuata la raccolta dati, compreso tra febbraio e maggio **2015**; per la realizzazione di alloggi e i dati sui finanziamenti le informazioni sono riferite al **biennio** dal 1/1/2013 al **31/12/2014**.

Aggius

Alloggi ERP comunali: nessuno

Alloggi ERP AREA: 1 fabbricato con **8 alloggi**

Strumento urbanistico generale: **PUC** adeguato a PPR e PAI, entrato in vigore nel **2014**

Strumenti attuativi: nessuno strumento che preveda realizzazione di alloggi ERP

Realizzazione ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti ERP: nessun finanziamento ricevuto

Aglientu

Alloggi ERP comunali: nessuno

Alloggi ERP AREA: 1 fabbricato con **5 alloggi**

Strumento urbanistico generale: **PUC** in vigore dal **2004** e in fase di adeguamento a PPR e PAI

Strumenti attuativi: nessuno strumento che preveda realizzazione di alloggi ERP

Realizzazione ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti ERP: nessun finanziamento ricevuto

Alà dei sardi

Alloggi ERP comunali: nessuno

Alloggi ERP AREA: **10 alloggi**

Strumento urbanistico generale: **PdF** del **1974**; è in corso una procedura di elaborazione del PUC

Strumenti attuativi: nessuno strumento che preveda realizzazione di alloggi ERP

Realizzazione ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti ERP: nessun finanziamento ricevuto

*Nei casi in cui gli strumenti attuativi presenti in un comune risultavano **esauriti** si è indicato "**nessuno**". Il numero di alloggi AREA è riferito agli alloggi **non riscattati** e pertanto gestiti dall'azienda.*

Badesi

Alloggi ERP comunali: nessuno

Alloggi ERP AREA: **10 alloggi** - tipologia a schiera

Strumento urbanistico generale: **PUC** adeguato a PPR e PAI, entrato in vigore nel **2011**

Strumenti attuativi: nessuno strumento che preveda realizzazione di alloggi ERP

Finanziamenti ERP: finanziamento di € 480.000 per 4 alloggi AREA (da confermare)

Realizzazione ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Berchidda

Alloggi ERP comunali: nessuno

Alloggi ERP AREA: 4 fabbricati con **21 alloggi**

Strumento urbanistico generale: **Pdf** in vigore dal **1974**

Strumenti attuativi: nessuno strumento che preveda realizzazione di alloggi ERP

Realizzazione ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti ERP: nessun finanziamento ricevuto

Bortigiadas

Alloggi ERP comunali: **6 alloggi** a canone moderato

Alloggi ERP AREA: nessuno

Strumento urbanistico generale: **PdF** entrato in vigore nel **1972**

Strumenti attuativi: nessuno strumento che preveda realizzazione di alloggi ERP

Realizzazione ERP: nel biennio di osservazione è stato avviato un intervento di recupero alloggi, i quali sono stati preventivamente acquistati (appartenevano a privati)

Finanziamenti ERP: nessun finanziamento ricevuto

Buddusò

Alloggi ERP comunali: nessuno

Alloggi ERP AREA: **38 alloggi**, distribuiti tra un fabbricato e case a schiera

Strumento urbanistico generale: **PUC** entrato in vigore nel **2004**

Strumenti attuativi: nessuno strumento che preveda realizzazione di alloggi ERP

Realizzazione ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti ERP: nessun finanziamento ricevuto

Budoni

Alloggi ERP AREA: nessuno

Alloggi ERP comunali: 2 fabbricati con **6 alloggi** in totale, 3 a canone moderato, 3 a canone sociale

Strumento urbanistico generale: **PdF** in vigore dal **1975**

Strumenti attuativi: è in vigore un piano di risanamento che prevede che una quota della volumetria realizzata sia destinata a edilizia convenzionata o sovvenzionata

Realizzazione ERP: nel biennio di osservazione sono stati realizzati i 6 alloggi di cui sopra, ricavati con un intervento di recupero / conversione da 2 edifici scolastici

Finanziamenti ERP: nessun finanziamento ricevuto

Calangianus

Alloggi ERP comunali: 1 fabbricato con **6 alloggi**

Alloggi ERP AREA: **42 alloggi**

Strumento urbanistico generale: **PUC** in vigore dal **2004** e in fase di adeguamento a PPR e PAI

Strumenti attuativi: nessuno strumento che preveda realizzazione di alloggi ERP

Realizzazione ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti ERP: nessun finanziamento ricevuto

Golfo Aranci

Alloggi ERP comunali: **1 alloggio**

Alloggi ERP AREA: nessuno

Strumento urbanistico generale: **PUC** in vigore dal **2000** e in fase di adeguamento a PPR e PAI

Strumenti attuativi:

- piano di zona del 1983 in cui si ha solo un lotto non utilizzato, già assegnato ad AREA per alloggi ERP
- 2 piani di zona non ancora approvati dal consiglio (maggio 2015), nei quali si prevede di inserire aree da destinare a interventi di edilizia agevolata o convenzionata realizzati da imprese private

Realizzazione ERP: nessun intervento realizzato o avviato; è stato programmato un intervento di realizzazione di 12 alloggi ERP a schiera da parte di AREA (il lotto è già stato assegnato)

Finanziamenti ERP: nessun finanziamento ricevuto

La Maddalena

Alloggi ERP AREA: **140 alloggi**

Alloggi ERP comunali: sono presenti alloggi ma il numero non è stato specificato

Strumento urbanistico generale: **PUC** in vigore dal **2004** e in fase di adeguamento a PPR e PAI

Strumenti attuativi: nessuno strumento che preveda realizzazione di alloggi ERP

Realizzazione ERP: recupero di 4 alloggi comunali

Finanziamenti ERP: nessun finanziamento ricevuto

Loiri Porto San Paolo

Alloggi ERP comunali: nessuno

Alloggi ERP AREA: nessuno

Strumento urbanistico generale: **PdF del 1980**; è in corso la procedura di approvazione del PUC

Strumenti attuativi: nessuno strumento che preveda realizzazione di alloggi ERP

Realizzazione ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti ERP: nessun finanziamento ricevuto

Luogosanto

Alloggi ERP comunali: **2 alloggi** a canone sociale

Alloggi ERP AREA: **46 alloggi**

Strumento urbanistico generale: **PUC** in vigore dal **2004** e in fase di adeguamento a PPR e PAI

Strumenti attuativi: nessuno strumento che preveda realizzazione di alloggi ERP

Realizzazione ERP

- comune: acquisizione e recupero di una palazzina con 2 alloggi, concluso nel 2013
- AREA: realizzazione di un fabbricato con 6 alloggi, concluso nel 2014

Finanziamenti ERP: nessun finanziamento ricevuto

Luras

Alloggi ERP comunali: nessuno

Alloggi ERP AREA: **18 alloggi**

Strumento urbanistico generale: **PUC** in vigore dal **2002**

Strumenti attuativi: nessuno strumento che preveda realizzazione di alloggi ERP

Realizzazione ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti ERP: nessun finanziamento ricevuto

Oschiri

Alloggi ERP comunali: **6 alloggi**

Alloggi ERP AREA: **36 alloggi**

Strumento urbanistico generale: **PdF del 1971**; è in corso una procedura di elaborazione del PUC

Strumenti attuativi: nessuno strumento che preveda realizzazione di alloggi ERP

Realizzazione ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti ERP: nessun finanziamento ricevuto

Palau

Alloggi ERP comunali: **15 alloggi**

Alloggi ERP AREA: **29 alloggi**

Strumento urbanistico generale: **Pdf** del **1971**; è in corso la procedura di approvazione del PUC

Strumenti attuativi: nessuno strumento che preveda realizzazione di alloggi ERP

Realizzazione ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti ERP: nessun finanziamento ricevuto

Padru

Alloggi ERP comunali: nessuno

Alloggi ERP AREA: nessuno

Strumento urbanistico generale: **PUC** in vigore dal **2000** e in fase di adeguamento a PPR e PAI

Strumenti attuativi: nessuno strumento che preveda realizzazione di alloggi ERP

Realizzazione ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti ERP: nessun finanziamento ricevuto

San Teodoro

Alloggi ERP comunali: nessuno

Alloggi ERP AREA: nessuno

Strumento urbanistico generale: **PdF** del **1973**; è in corso la procedura di approvazione del PUC

Strumenti attuativi: nessuno strumento che preveda realizzazione di alloggi ERP

Realizzazione ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti ERP: nessun finanziamento ricevuto

Santa Teresa

Alloggi ERP comunali: nessuno

Alloggi ERP AREA: 11 distribuiti su 3 fabbricati e 14 a schiera (**25 alloggi** in totale)

Strumento urbanistico generale: **PUC** in vigore dal **2001** e in fase di adeguamento a PPR e PAI

Strumenti attuativi: nessuno strumento che preveda realizzazione di alloggi ERP

Realizzazione ERP: realizzazione di 14 alloggi AREA a schiera, conclusa nel 2015

Finanziamenti ERP: nessun finanziamento ricevuto

Tempio

Alloggi ERP comunali: **8 alloggi**

Alloggi ERP AREA: **377 alloggi**

Strumento urbanistico generale: **PdF del 1980**; è in corso una procedura di elaborazione del PUC

Strumenti attuativi: piano di zona del 2004, che prevede una superficie da destinare a ERP, assegnata ad AREA per la realizzazione di 20 alloggi distribuiti su 2 edifici

Realizzazione ERP: realizzazione 20 alloggi AREA (in corso)

Finanziamenti ERP: nessun finanziamento ricevuto

Trinità e Vignola

Alloggi ERP comunali: nessuno

Alloggi ERP AREA: **1 alloggio**

Strumento urbanistico generale: **PUC** in vigore dal **2014**

Strumenti attuativi: nel PUC sono previste 2 aree PEEP disponibili per la realizzazione di ERP

Realizzazione ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti ERP: nessun finanziamento ricevuto

2.3 Proposte progettuali

Dall'analisi dei dati forniti dai comuni è stato possibile rilevare su scala territoriale alcuni aspetti rilevanti relativi alla condizione abitativa; partendo da essi si è cercato di delineare alcune proposte progettuali che possano servire alle istituzioni competenti per rendere il più efficace possibile la loro azione nel campo dell'edilizia residenziale pubblica e ottimizzare l'uso dei fondi ad essa destinati:

- differenziare il più possibile la destinazione dei fondi riservati all'ERP in base alle disponibilità in termini di strumenti urbanistici e superfici presenti nei singoli comuni; sulla base delle informazioni fornite dai tecnici comunali si è potuto constatare che alcuni comuni presentano condizioni di tipo urbanistico favorevoli alla realizzazione di ERP, all'interno dei PUC o in termini di disponibilità di superfici, mentre altri presentano una certa disponibilità di alloggi di proprietà privata inutilizzati, di solito in centro storico che possono essere acquistati per essere poi assegnati; si potrebbe prevedere una ricognizione periodica di tali situazioni, in modo da poterle sfruttare nel modo più proficuo;
- valutare soluzioni sovracomunali: se un comune presenta condizioni favorevoli per realizzare alloggi si potrebbe prevedere bandi a cui possono partecipare, secondo precise norme inserite nel regolamento, anche residenti di comuni limitrofi in cui sono state rilevate condizioni di disagio a cui il comune non può far fronte; questa procedura è consigliata specialmente per i casi in cui gli alloggi da assegnare sono stati ottenuti recuperando alloggi inutilizzati e il comune in questione non presenta un elevato livello di disagio relativo alla condizione abitativa il quale è invece presente in uno o più comuni limitrofi; in questo modo si ottimizza la gestione del patrimonio abitativo e al contempo si riduce il disagio;
- prevedere e applicare soluzioni per nuclei con un solo componente, considerato che in alcuni comuni rappresentano una parte significativa sul totale delle situazioni di disagio e che questa problematica pare non essere stata affrontata in modo organico fino ad ora; potrebbe essere utile prevedere, tra i futuri nuovi alloggi, nei comuni che presentano un numero significativo di situazioni di questo tipo, una quota di destinare ai soggetti che costituiscono tali nuclei, i quali concorreranno, secondo un'apposita graduatoria, per l'assegnazione di singole stanze per le quali pagheranno un canone ridotto.

3 QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

3.1 Riferimenti normativi NAZIONALI

Nella Costituzione della Repubblica Italiana non esistono riferimenti specifici relativi al diritto alla casa; gli articoli a cui fare riferimento sono il 2, il 3 e 47, che definiscono i doveri della Repubblica Italiana nei confronti dei cittadini, in particolare: garantire i diritti inviolabili dell'uomo, rimuovere gli ostacoli che limitano la libertà e l'uguaglianza dei cittadini, favorire l'accesso alla proprietà dell'abitazione.

Va posto in evidenza che attraverso l'accesso alla casa si garantisce l'uguaglianza riferita agli aspetti della vita sociale, lavorativa, economica, secondo quanto disposto dagli articoli 2 e 3 della Costituzione; lo Stato italiano deve inoltre favorire l'accesso alla casa, come disposto all'art. 47 della Costituzione.

Gli interventi normativi statali che hanno riguardato il diritto alla casa sono stati numerosi e caratterizzati da varietà di finalità e misure, legate agli obiettivi che si intendeva perseguire. Fin dalla ricostruzione del dopoguerra sono stati previsti interventi finalizzati all'incremento del patrimonio abitativo e a incentivare l'attività edilizia con la costruzione di case per lavoratori, attraverso i cosiddetti piani settennali INA Casa. Dagli anni '60 il comparto dell'edilizia residenziale è stato finanziato prevalentemente con il contributo dei fondi Gescal (Gestione Case per Lavoratori), che sono serviti sia come sostegno alle fasce di reddito più bisognose sia, in tempi più recenti, come promozione di interventi finalizzati a elevare la qualità urbana, riducendo in maniera significativa il fabbisogno abitativo. In passato, i lavoratori dipendenti e i relativi datori di lavoro erano tenuti al versamento dei contributi Gescal, previsti nella legge n. 60/1963, i quali venivano utilizzati per l'attuazione degli interventi di edilizia sovvenzionata. I lavoratori pubblici li hanno versati sino al 1995 mentre i lavori dei restanti settori di attività sino al 1998.

Il riferimento normativo fondamentale per l'attività istituzionale in materia di condizione abitativa sta nel **D.L. n. 112/1998**, con il quale lo Stato ha preso due importanti misure in tale ambito:

- il passaggio di funzioni amministrative in materia di ERP dallo Stato alle regioni e agli EE.LL.;
- istituzione dell'Osservatorio sulla Condizione Abitativa nazionale.

L'osservatorio ha come compito prioritario quello di assicurare all'organo legislativo ed esecutivo centrale le conoscenze sui principali fenomeni abitativi necessarie per orientare le scelte sulle politiche abitative.

La **Legge n. 167/1962** (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia popolare) impone la redazione e l'attuazione di un piano (Piano di zona o PEEP) per le zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e relative opere e servizi complementari per i comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti e i capoluoghi di provincia; la legge prevede inoltre che gli altri comuni possano procedere, con deliberazione del consiglio, alla formazione del piano.

L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40% e superiore al 70% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno di edilizia abitativa nel periodo considerato. Le aree da comprendere nei piani sono, di norma, scelte nelle zone destinate a edilizia residenziale nei piani urbanistici vigenti, preferibilmente nelle aree di espansione residenziale. Possono essere comprese nel piano anche le aree sulle quali insistono immobili la cui demolizione o trasformazione sia richiesta da ragioni igienico sanitarie o sia ritenuta necessaria la realizzazione del piano.

La **Legge n. 865/1971** (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica) consente anche ai comuni che non dispongono di Piani di Zona redatti ai sensi della L. 167/1962 di individuare aree da destinare all'Edilizia Residenziale Pubblica, da indicare con deliberazione del consiglio comunale nelle zone residenziali previste dagli strumenti urbanistici generali.

Il **D.P.R. n. 616/1977** (Attuazione della delega di cui all'art. 1, Legge n. 382/1975) è il primo strumento a prevedere (art. 93 del D.P.R.) il trasferimento alle Regioni delle funzioni relative agli interventi di ERP, edilizia convenzionata, edilizia agevolata ed edilizia sociale: programmazione regionale, localizzazione, attività di costruzione e gestione, e funzioni connesse alle procedure di finanziamento.

Il D.P.R. disponeva il trasferimento delle funzioni indipendentemente dal soggetto che le aveva svolte sino ad allora (organi centrali e periferici dello Stato, I.A.C.P., amministrazioni, aziende o enti statali) e lasciava allo Stato solo la programmazione nazionale nel settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

La **Legge n. 457/1978** ("Norme per l'edilizia residenziale") e le successive proroghe hanno introdotto i Piani decennali per l'edilizia. Si tratta di strumenti di programmazione di interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata e agevolata, finalizzati alla costruzione di nuove abitazioni, al recupero del patrimonio edilizio esistente, all'acquisizione e all'urbanizzazione di aree destinate ad uso residenziale. I piani indicano e quantificano le risorse finanziarie e creditizie da destinare all'Edilizia Residenziale Pubblica e determinano i criteri per la loro gestione coordinata, tenuto conto delle linee generali di intervento indicate dal CIPE (Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica).

La stessa Legge n. 457/1978 stabilisce inoltre i compiti delle Regioni in materia di politiche abitative:

- valutazione fabbisogno abitativo, sia attraverso recupero del patrimonio edilizio esistente sia attraverso nuove costruzioni, compreso il fabbisogno per gli insediamenti rurali;
- elaborazione di programmi quadriennali e progetti biennali di intervento per l'utilizzazione delle risorse
- ripartizione degli interventi per ambiti territoriali, di norma sovracomunali, assicurando il coordinamento con l'acquisizione e urbanizzazione delle aree occorrenti all'attuazione dei programmi;
- determinare la quota dei fondi da ripartire per ambiti territoriali, di norma comunali, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, in relazione ai fabbisogni abitativi;
- formare e gestiscono l'anagrafe degli assegnatari di abitazioni comunque fruente di contributo statale;
- definiscono i costi massimi ammissibili e redigono annualmente una relazione sullo stato di attuazione dei programmi nonché sulla attività svolta, disponendo la concessione dei contributi pubblici.

La **Legge n. 662/1996** (Misure di razionalizzazione della finanza pubblica), all'art. 63, c. 2, lett. b), e la **Legge n. 449/1997** (Misure per la stabilizzazione della finanza pubblica), all'art. 1 comma 8, definiscono i mezzi finanziari per i Contratti di Quartiere, programmi rivolti ai quartieri degradati dei comuni a più forte disagio abitativo e occupazionale, e finalizzati prioritariamente a incrementare, con la partecipazione di investimenti privati, la dotazione infrastrutturale, l'occupazione, l'integrazione sociale e l'offerta abitativa.

Il passaggio di funzioni in materia di ERP dallo stato alle regioni e agli EE.LL. avviene definitivamente con il **Decreto Legislativo n. 112/1998** (Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni e agli enti locali, in attuazione del Capo I della Legge n. 57 del 15/03/1997).

Ai sensi del decreto le regioni e gli enti locali devono svolgere le seguenti funzioni:

- determinare le linee di intervento e gli obiettivi prioritari;
- programmare le risorse, gestire e attuare gli interventi e definire le modalità di incentivazione;
- determinare le tipologie di intervento e i criteri di assegnazione degli alloggi e dei relativi canoni.

Allo Stato rimangono invece le seguenti funzioni:

- orientare e coordinare gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica;
- definire i livelli minimi del servizio abitativo e degli standard di qualità degli alloggi;
- elaborare programmi di Edilizia Residenziale Pubblica di interesse nazionale;
- definire criteri per favorire l'accesso al mercato delle locazioni per le famiglie meno abbienti;
- istituire l'Osservatorio della Condizione Abitativa nazionale

Secondo quanto disposto dalla normativa vigente spettano all'Osservatorio:

- acquisizione, raccolta, elaborazione, diffusione e valutazione dei dati sulla situazione abitativa;
- l'individuazione e la valutazione dei fenomeni critici e le aree problematiche nel territorio;
- valutare l'impatto dei programmi e degli interventi pubblici di edilizia residenziale;
- monitorare la situazione abitativa e garantire la massima diffusione dei dati.

La **Legge n. 431/1998** (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo), ridefinisce l'assetto della locazione degli immobili. Nello specifico sono previsti quattro differenti contratti applicabili a tutti gli immobili abitativi, con esclusione di quelli di edilizia residenziale pubblica, quelli vincolati ai sensi della Legge n. 1089/1939, di categoria catastale A1, A8, A9 (con alcune eccezioni) e degli alloggi affittati esclusivamente per finalità turistiche.

Attraverso la stessa legge è stato istituito il Fondo nazionale di sostegno alla locazione, la cui dotazione viene determinata annualmente dalla legge finanziaria nazionale con la possibilità di aggiungere ulteriori fondi stanziati direttamente dalla Regione e dai singoli comuni. Le somme disponibili vengono utilizzate per la concessione da parte dei comuni di contributi per il pagamento dei canoni di locazione, volti a ridurre l'incidenza dei canoni locativi sul reddito familiare dei conduttori meno abbienti.

La **Legge n. 21/2001** (Misure per ridurre il disagio abitativo e interventi per aumentare l'offerta di alloggi) predispone l'elaborazione di programmi sperimentali di edilizia residenziale, con interventi localizzati preferibilmente nei comuni ad alta tensione abitativa e nelle aree soggette a recupero urbano, volti a incrementare l'offerta di alloggi da destinare permanentemente alla locazione a canone convenzionato o da assegnare alle condizioni determinate in base alle leggi regionali in materia di ERP.

All'articolo 4 della **Legge 9/2007** viene istituito il Tavolo di Concertazione sulle politiche abitative, con il compito di individuare le linee di intervento e gli indirizzi delle politiche abitative per il triennio successivo. Esito dell'attività del Tavolo di Concertazione è stato un documento di sintesi nel quale sono indicate le priorità di intervento e le linee guida per la definizione del programma nazionale da trasmettere alle camere per il parere da parte delle competenti commissioni parlamentari.

Si riporta di seguito alcune tra le priorità operative individuate nel documento di sintesi:

- determinazione della dotazione finanziaria per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica;
- aumentare la dotazione di alloggi sociali al Sud attraverso azioni di recupero urbano;
- recuperare e adattare il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica non assegnato perché inadeguato sul piano della dimensione, dei servizi o degli impianti;
- consentire l'immediato utilizzo per Edilizia Residenziale Pubblica sovvenzionata e agevolata di parte del consistente patrimonio demaniale, soprattutto militare;
- riconversione dei beni immobili di proprietà statale, da attuare mediante procedure speciali e accordi specifici tra Ministero della Difesa, Agenzia del demanio ed enti locali.

Con **Decreto del M.I.T. n. 2295/2008** è stato attivato il "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile", con l'obiettivo di incrementare la disponibilità di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile per almeno 25 anni e migliorare la vivibilità dei quartieri degradati con la realizzazione di opere di urbanizzazione al servizio degli abitanti. La dotazione finanziaria ammonta a € 311.455.000, di cui circa € 9.900.000 a favore della Regione Autonoma della Sardegna.

La **Legge 133/2008** (Conversione in legge, con modificazioni, del Decreto Legge n. 112/2008) prevede la predisposizione di un Piano nazionale di edilizia abitativa, al fine di garantire i livelli minimi essenziali del fabbisogno abitativo e superare «in maniera organica il disagio sociale e il degrado urbano derivanti dai fenomeni di alta tensione abitativa». Il Piano Nazionale di edilizia abitativa costituisce un insieme integrato di linee di intervento avente la finalità di venire incontro alla varietà di soggetti cui è diretto l'intervento pubblico per le politiche abitative.

Sono individuate tre aree di azione, articolate a loro volta in linee di intervento:

- la prima è quella prevista all'articolo 1, comma 1 lettera a), diretta a incentivare l'intervento di investitori istituzionali e privati attraverso una rete di fondi immobiliari; caratteristiche fondamentali che dovranno avere questi interventi saranno la sostenibilità dell'investimento e la compatibilità delle realizzazioni di alloggi destinati ad housing sociale rispetto ai vantaggi derivanti dalle premialità urbanistiche.
- la seconda macro area di intervento è quella prevista all'articolo 1, comma 1, lettera f) e finanzia l'ERP nell'accezione più classica del termine e cioè l'edilizia di proprietà degli ex IACP comunque denominati; tale linea di intervento agisce sugli immobili già individuati dal D.M. Infrastrutture del 18 dicembre 2007 e quelli che le regioni individuano in sostituzione degli interventi non più realizzabili; avranno integrale finanziamento statale secondo una priorità collegata anche alla cantierabilità dell'intervento stesso.
- la terza macro area riguarda gli interventi dalla lettera b) alla e) dell'art. 1 comma 1 del Piano nazionale, che potranno essere attivati mediante sottoscrizione di appositi accordi di programma nel limite delle risorse annualmente disponibili e al netto di quelle già utilizzate gli interventi di cui alle lettere a) ed f).

All'articolo 3 del **D.Lgs. n. 23/2011**, "Disposizioni in materia di Federalismo Fiscale Municipale", è stata introdotta la "cedolare secca", imposta che sostituisce le precedenti imposte sulle locazioni di immobili. Nello specifico, la cedolare secca rende l'affitto a canone concordato introdotto con la Legge 431/1998 meno conveniente rispetto al precedente regime: nel caso di redditi fino a 25000 euro i soggetti che stipulano contratti concordati sono penalizzati rispetto al regime precedente, rendendo praticamente nulla la profittabilità legata al canone concordato (ridotta al 2% di differenza di imposta tra 19% e 21%).

3.2 Riferimenti normativi REGIONALI

La L.R. 9/2006

La **Legge Regionale n. 9/2006** (Conferimento di funzioni e compiti agli Enti Locali) attribuisce funzioni e compiti amministrativi agli enti locali in differenti settori di interesse, tra cui l'ERP, recependo quanto previsto a livello nazionale sul conferimento di funzioni amministrative dello stato a regioni ed enti locali.

Alla **Regione** spettano le funzioni elencate di seguito:

- determinare le linee d'intervento e gli obiettivi per l'ERP e programmare le risorse finanziarie;
- definire le modalità d'incentivazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica;
- stabilire i criteri per l'assegnazione di alloggi destinati all'assistenza abitativa e per determinarne i relativi canoni;
- approvare i programmi d'intervento e ripartire gli interventi per ambiti territoriali;
- formare e gestire l'anagrafe degli assegnatari di contributi pubblici del settore;
- programmare gli interventi per l'accesso alla proprietà della prima casa d'abitazione;
- ripartire i fondi a sostegno della locazione.

Le **province** svolgono le seguenti funzioni:

- individuare il fabbisogno abitativo in ambito provinciale
- vigilare sulla gestione amministrativo-finanziaria delle cooperative edilizie fruente di contributo pubblico
- formare e gestire l'anagrafe provinciale degli assegnatari di contributi pubblici per la casa.

Ai **comuni**, infine, spettano:

- gestione e attuazione degli interventi relativi alle opere di rilevanza comunale
- determinare le tipologie d'intervento per gli interventi di cui sopra
- individuare il fabbisogno abitativo e i soggetti incaricati della realizzazione dei programmi d'intervento
- concedere i contributi pubblici ai soggetti attuatori e controllare i loro requisiti
- vigilanza sull'utilizzo dei contributi e sui requisiti dei beneficiari e utenti finali.

La L.R. 12/2006

Con l'entrata in vigore della Legge Regionale **12/2006** (Norme in materia di edilizia residenziale pubblica e trasformazione degli Istituti Autonomi per le Case Popolari (IACP) in AREA) si ridefinisce il settore dell'edilizia residenziale pubblica e si trasforma gli ex IACP in Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa, i cui compiti istituzionali sono specificati nella stessa legge.

Ai sensi della L.R. 12/2006 la **Regione** provvede alla programmazione coordinata degli interventi di ERP attraverso appositi **piani annuali o pluriennali** approvati dalla giunta regionale, con le seguenti finalità:

- determinare gli obiettivi generali e le azioni a sostegno della domanda abitativa
- ripartire i finanziamenti per tipologie di intervento ritenute prioritarie e per aree provinciali
- assicurare priorità agli interventi di recupero a fini abitativi del patrimonio edilizio esistente
- promuovere politiche integrate di riqualificazione urbana.

L'elaborazione dei piani deve essere fatta tenendo conto dei seguenti elementi:

- risorse previste dalla legge finanziaria regionale
- risorse statali e comunitarie attribuite a qualunque titolo alla Regione per le politiche abitative
- risorse derivanti dai proventi delle alienazioni del patrimonio pubblico abitativo e dai canoni di locazione per la quota di reinvestimento prevista dalla normativa vigente.

La L.R. n. 12/2006 prevede inoltre che la **Regione** predisponga un **documento** per le politiche abitative contenente gli indirizzi e i criteri programmatici finalizzati a fornire orientamenti e linee di azione per le politiche abitative a livello regionale; il documento deve definire i seguenti aspetti:

- i tempi e le procedure per la presentazione delle proposte dei comuni e delle province;
- le tipologie di interventi da privilegiare per soddisfare il fabbisogno abitativo;
- i requisiti costruttivi da adottare in via preferenziale negli interventi.

Con la L.R. 12/2006, la Regione ha affidato alcune funzioni anche all'Osservatorio economico regionale; successivamente l'Osservatorio è stato chiuso e le funzioni sono state trasferite alla Direzione Generale della **Programmazione unitaria** e della Statistica regionale; si riporta di seguito le funzioni assegnate:

- acquisizione, raccolta, l'elaborazione, la diffusione e valutazione dei dati sulla condizione abitativa e sulle attività nel settore dell'edilizia abitativa, con particolare riferimento a:
 - fabbisogno abitativo a livello comunale con particolare attenzione per le categorie sociali più deboli;
 - interventi pubblici nel settore abitativo e monitoraggio ed attuazione dei programmi di intervento;
 - modalità di utilizzo del patrimonio esistente.
- creazione e gestione anagrafe dei beneficiari di contributi e agevolazioni per l'edilizia residenziale
- attività di supporto agli enti locali per le funzioni ad essi attribuite in materia di edilizia abitativa
- attivazione dell'Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa.

Le attività di progettazione e realizzazione dell'Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa hanno preso avvio nel dicembre 2006 ed hanno riguardato principalmente l'analisi e l'interpretazione del nuovo quadro normativo in materia di ERP a livello nazionale e regionale, il confronto tra le differenti esperienze condotte a livello nazionale in merito alla costruzione di Osservatori Regionali sulla Condizione Abitativa, l'analisi delle fonti dei dati utili a descrivere il fenomeno abitativo. Tra gli esiti delle attività si hanno:

- la modellizzazione della L.R. 12/2006, mediante schema grafico indirizzato a fornire una sintesi dei ruoli e delle competenze offerte dal nuovo quadro normativo;
- un primo rapporto preliminare sulla condizione abitativa in Sardegna;
- analisi delle fonti relative a fenomeno abitativo, mercato immobiliare e attività edilizia e urbanistica;
- esame delle criticità legate alla costruzione di un sistema informativo di supporto alle attività dell'ORCA;
- esame dei dati sul patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica presenti nelle banche dati di AREA;
- studio delle procedure per l'omogeneizzazione dei dati a livello regionale.

Secondo quanto previsto dalla Legge Regionale 12 del 8/8/2006 la Regione deve assicurare il raccordo con l'Osservatorio Nazionale sulla Condizione Abitativa, al fine di rispondere a quanto disposto dalla normativa nazionale in materia di politiche abitative; inoltre la Regione, attraverso la Direzione Generale della Programmazione unitaria, deve provvedere alla raccolta, all'elaborazione e alla valutazione dei dati.

Il modello seguente fornisce una schematizzazione delle interazioni e dei flussi di informazione possibili fra i soggetti coinvolti, ai sensi della L.R. 12/2006, nella programmazione in tema di politiche abitative:

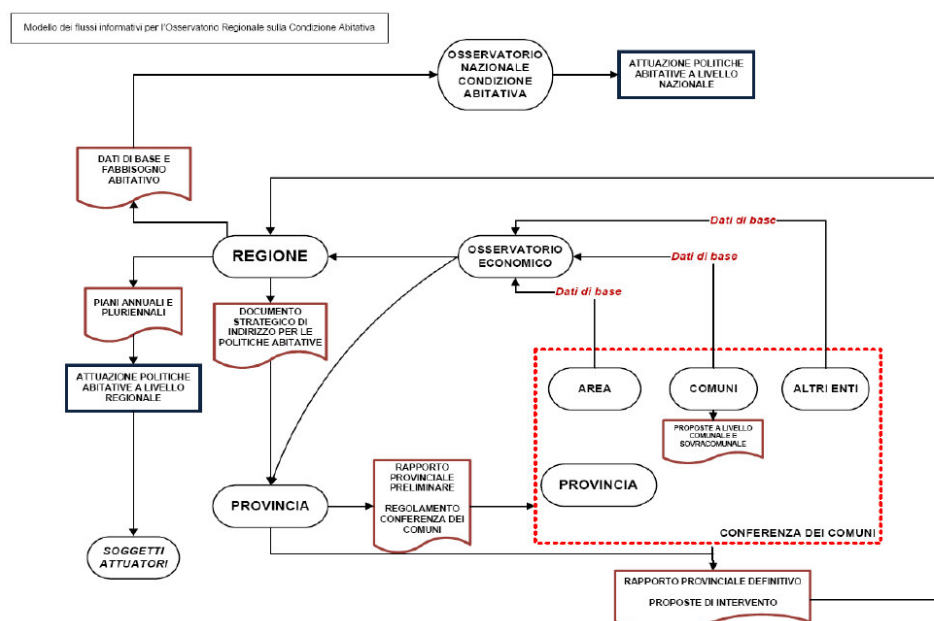


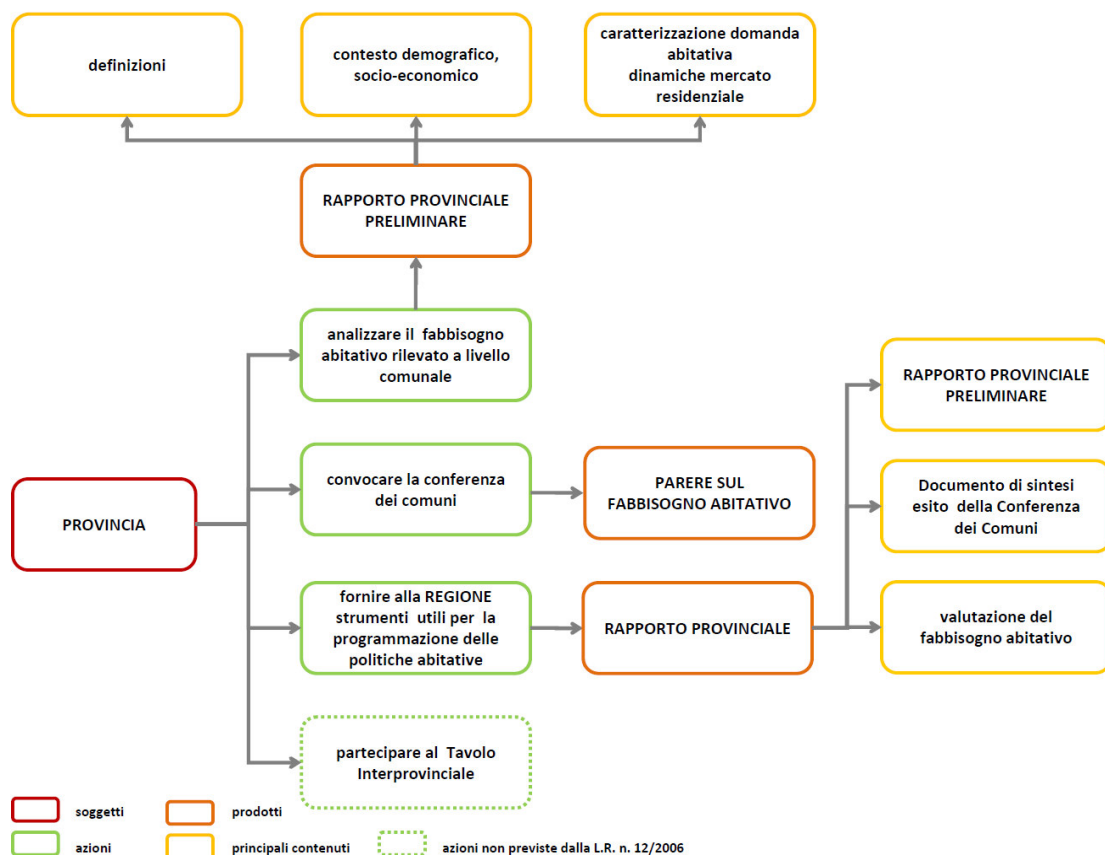
Figura 1 - Modello dei flussi informativi per l'Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa

Ai sensi della L.R. 12/2006 alle **province** sono assegnate nuove funzioni, quali:

- valutare i fabbisogni abitativi rilevati a livello comunale;
- elaborare proposte, indicando i comuni o gli ambiti sovracomunali in cui attuare le azioni di intervento, trasmettendole alla Regione per la redazione degli indirizzi e dei criteri di intervento.

La provincia ha il compito di fornire alla Regione Sardegna indicazioni utili per la redazione degli indirizzi e dei criteri programmatici indicati all'articolo 2 comma 1 della L.R. 12 del 2006. A tale scopo redige un Rapporto sulla condizione abitativa nel quale analizza il fabbisogno abitativo comunale, sentito il parere della Conferenza dei Comuni. La provincia indica inoltre alla Regione i comuni o gli ambiti sovracomunali a cui destinare le azioni prioritarie di intervento, articolandole, ove occorra, per categoria di domanda, tipologia di intervento e strumenti di attuazione più idonei a soddisfare il fabbisogno abitativo individuato.

Lo schema che segue propone un possibile quadro delle attività di competenza della provincia:



Anche i **comuni**, singoli o associati, sono individuati nella nuova normativa come soggetti promotori di interventi per l'Edilizia Residenziale Pubblica e concorrono alla programmazione regionale mediante la rilevazione del fabbisogno abitativo e l'indicazione delle tipologie di intervento atte a soddisfarlo.

L'articolo 3, comma 2, della L.R. 12/2006 introduce un inoltre nuovo strumento interistituzionale, il quale prevede la cooperazione tra provincia e comuni: si tratta della **Conferenza dei comuni**, che rappresenta il luogo in cui le amministrazioni comunali possono presentare specifiche esigenze abitative e proposte di intervento di carattere comunale e sovracomunale. La Provincia garantisce la piena partecipazione e il coinvolgimento delle parti sociali, guida e coordina le attività della Conferenza dei comuni e promuove le migliori azioni da attuare per le politiche abitative, per le quali dovrà avvalersi di risorse esperte nella facilitazione di gruppi di lavoro e di una commissione tecnica con specifiche professionalità.

Alla Conferenza possono partecipare AREA Sardegna e altri operatori che agiscono nello stesso ambito. Per l'esame di particolari esigenze abitative e l'approfondimento di idonee soluzioni d'intervento possono essere individuati gruppi tecnici tematici i cui componenti varieranno in relazione alla tematica analizzata.

Il Progetto pilota della Provincia di Cagliari

Nel 2009 è stato avviato un progetto pilota con lo scopo di calibrare le disposizioni della L.R. n. 12/2006 su un campione limitato di comuni della provincia di Cagliari, favorendo l'interazione e la cooperazione tra i diversi soggetti coinvolti (regione, provincia, comuni), al fine di rispondere in maniera efficace sia alle esigenze dell'Osservatorio nazionale, attraverso l'attivazione di un flusso di dati utili a descrivere il fabbisogno abitativo, sia alla creazione di un supporto per le decisioni in tema di politiche abitative. Al progetto hanno partecipato Regione Sardegna - Assessorato Lavori Pubblici, la Provincia di Cagliari, i comuni di Armungia, Burcei, Cagliari, Isili, Mandas, Selargius, Sinnai e Villasimius, e Unione Parteolla. Le altre province sarde hanno preso parte agli incontri con i comuni in qualità di uditori, condividendone e approfondendone le tematiche e i contenuti emersi in uno specifico Tavolo interprovinciale.

Le attività del Progetto pilota sono state articolate in tre fasi:

Fase 1: presentazione del progetto dell'Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa (ORCA) e individuazione di problemi e criticità legate all'attuazione della L.R. 12/2006, comprese un'analisi delle competenze specifiche in capo a ciascun ente istituzionale individuato.

Hanno caratterizzato la prima parte del Progetto i focus group, indirizzati prevalentemente a evidenziare problematiche e opportunità offerti dal nuovo quadro normativo e alcune brevi attività seminariali, volte a formare i partecipanti sui ruoli e le competenze attribuiti dalla L.R. n. 12/2006 a Regione ed Enti Locali e sulle interazioni con le attività degli Osservatori Regionale e Nazionale sulla Condizione Abitativa.

Fase 2: analisi tracciati elaborati per il progetto interregionale "Osservatorio sulla Condizione Abitativa"; al progetto hanno collaborato 18 regioni, che hanno aderito attraverso un Comitato Tecnico Scientifico, al quale hanno partecipato tecnici designati dalle regioni; il CTS ha definito le modalità di integrazione e normalizzazione dei flussi informativi attraverso la condivisione di tracciati standard.

I tracciati standard riguardano specifiche tipologie di dati e prevedono apposite modalità di compilazione. I tracciati utilizzati sono stati denominati come riportato di seguito: Anagrafica Patrimonio e Utenza di Edilizia Sovvenzionata, Domanda Abitativa, Tensione Abitativa e Sostegno alla Locazione.

Attraverso la collaborazione tra la Provincia di Cagliari e gli otto comuni coinvolti sono stati esaminati puntualmente alcuni dei tracciati predisposti dal CTS, al fine di mettere in evidenza criticità e informazioni utili alla definizione delle procedure di acquisizione dei dati.

Fase 3: individuazione di strumenti e indicatori per la valutazione del fabbisogno abitativo.

Inizialmente sono stati presentati alcuni casi di attività di analisi e valutazione del fabbisogno abitativo, per fornire un supporto all'elaborazione di un documento sulla condizione abitativa di livello provinciale. Il progetto pilota ha rappresentato un'occasione di collaborazione tra Regione, province e comuni, tale da consentire l'avvio di un tavolo di lavoro interprovinciale di natura informale, attraverso il quale sono stati apportati contributi alla discussione sulle modalità di attuazione della L.R. 12/2006.

Nello specifico si è discusso sui ruoli delle province, rivolgendo particolare attenzione alla definizione di "azioni prioritarie" e agli strumenti di attuazione da associare a ciascuna categoria di domanda abitativa. Secondo l'interpretazione della L.R.12/2006 condivisa nell'ambito del tavolo interprovinciale il dettaglio delle indicazioni che le province forniscono alla Regione può variare da una semplice quantificazione del fabbisogno abitativo fino all'individuazione degli strumenti di attuazione più idonei a soddisfarlo.

Il Tavolo interprovinciale ha focalizzato l'attenzione anche su funzione, organizzazione e funzionamento della Conferenza dei comuni; a tal proposito è stato predisposto un indice condiviso per la stesura di un Rapporto provinciale preliminare, partendo dai principali contenuti che dovrebbero essere presenti all'interno del documento; tale rapporto dovrebbe costituire, nelle intenzioni delle province, il punto di partenza e il documento di riferimento per lo sviluppo dei singoli rapporti provinciali.

L'indice di minima del Rapporto provinciale preliminare dovrebbe contenere almeno i seguenti punti:

1. Contesto demografico e socio-economico; 2. Domanda e offerta abitativa; 3. Fabbisogno abitativo

In sintesi, gli esiti del Progetto pilota sono stati:

- la definizione di indirizzi sul possibile funzionamento della Conferenza dei comuni;
- la definizione della struttura di base di riferimento per il Rapporto provinciale.

4 LE POLITICHE ABITATIVE

4.1 Strumenti e politiche abitative statali

La Legge n. 431/1998

La Legge n. 431/1998 (Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo) ha definito le tipologie contrattuali a cui attenersi per le locazioni ad uso abitativo. Le tipologie sono quattro:

- una completamente **libera**, con durata contrattuale di quattro anni, rinnovabile per un uguale periodo;
- una ad affitto **concordato**: le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto ed altre condizioni sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative; per favorire la realizzazione degli accordi i comuni possono deliberare aliquote dell'imposta comunale sugli immobili (ICI) più favorevoli per i proprietari che concedono in locazione a titolo di abitazione principale immobili alle condizioni definite dagli accordi; i contratti di locazione stipulati non possono avere durata inferiore ai tre anni, prorogabile di due anni se al termine del triennio non si procede ad accordo sul rinnovo; questo canale prevede sgravi fiscali per proprietà e inquilini, se risiedono in comuni ad alta tensione abitativa;
- il contratto di affitto **transitorio**, la cui durata è compresa tra sei e trentasei mesi; nei capoluoghi di provincia, sia per i modelli contrattuali che per la determinazione dei canoni, segue quanto stabilito negli appositi accordi definiti in sede locale fra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative;
- i contratti per gli **studenti**, che sono regolati da appositi accordi locali in tutte le città sede di università.

La legge si applica a tutte le locazioni ad uso abitativo, indipendentemente dall'anno di costruzione dell'immobile e dall'ubicazione dello stesso nel territorio nazionale, esclusi i seguenti casi:

- contratti che abbiano come oggetto immobili vincolati per l'interesse storico e artistico (L. 1089/1939), abitazioni di tipo signorile (categoria catastale A1), ville (categoria A8), castelli e palazzi eminenti (A9); per questi immobili è applicabile la normativa per il canale contrattato, qualora le parti lo decidano;
- alloggi di edilizia residenziale pubblica costruiti o acquisiti con tale finalità dagli IACP, dagli enti locali e da altre pubbliche amministrazioni;
- alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche.

All'articolo 11 della Legge 431/1998 si fa riferimento all'istituzione del Fondo nazionale per il sostegno all'accesso delle abitazioni in locazione, destinato all'erogazione di contributi per il pagamento dei canoni di locazione sostenuti dalle famiglie in condizioni di disagio economico. La concessione dei contributi integrativi per il pagamento dei canoni di locazione da effettuarsi sulla base di una graduatoria comunale è assoggettata alla sussistenza dei seguenti requisiti minimi riferiti al nucleo familiare del richiedente:

- reddito annuo imponibile complessivo non superiore a due pensioni minime INPS, rispetto al quale l'incidenza del canone di locazione risulti non inferiore al 14%;
- reddito annuo imponibile complessivo non superiore a quello determinato dalle regioni e dalle province autonome di Trento e Bolzano per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, rispetto al quale l'incidenza del canone di locazione risulti non inferiore al 24%.

Il Ministero eroga una somma percentuale sulla base del fabbisogno dichiarato dalle regioni e queste ultime possono concorrere con proprie risorse. Le regioni e i comuni, qualora concorrano con propri fondi ad incrementare le risorse, possono stabilire ulteriori articolazioni delle classi di reddito o soglie di incidenze del canone più favorevoli. Le regioni provvedono alla ripartizione delle risorse, tenendo anche conto della configurazione del mercato delle abitazioni in locazione nelle diverse realtà comunali e con riferimento ai valori degli affitti di alloggi con caratteri tipologici comparabili rispetto a quelli dell'edilizia residenziale pubblica. I comuni fissano l'entità dei contributi secondo un principio di gradualità che favorisca i nuclei familiari con redditi bassi e con elevate soglie di incidenza del canone. Sono previsti incrementi del contributo da assegnare per i nuclei familiari che includono ultrasessantacinquenni, o per altre analoghe situazioni di particolare debolezza sociale; in alternativa, in relazione al possesso dei requisiti per beneficiare dei contributi, i limiti di reddito indicati possono essere innalzati fino al 25%.

Il Piano nazionale per l'Edilizia abitativa

Il Piano nazionale di Edilizia abitativa è uno strumento previsto all'art. 11 del **D.L. 112/2008**, convertito con modificazioni dalla **L. 133/2008**; deve essere proposto dal M.I.T. e approvato con D.P.C.M. a seguito di apposita delibera del CIPE emanata d'intesa con la Conferenza Unificata di cui al D.Lgs. 281/1997. Lo strumento è stato previsto con l'intento di garantire i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo.

L'articolo 11 di cui sopra dispone che per attuare gli interventi previsti dal Piano nazionale sia istituito un apposito fondo nel quale far confluire le risorse di cui all'art. 1 comma 1154 della L. n. 296/2006, rispetto al quale sono autorizzate le seguenti operazioni:

- spesa di euro 30 milioni per ciascuno degli anni 2008 e 2009 per realizzazione di un piano straordinario di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata;
- stanziamento di euro 550 milioni e 100 milioni per realizzare un programma straordinario di ERP, ai sensi degli articoli 21 e 21 bis del D.L. 159/2007, convertito con modificazioni dalla Legge 222/2007;
- stanziamento di euro 100 milioni per l'incremento del patrimonio immobiliare destinato a locazione.

Il Piano è stato approvato con D.P.C.M. del 16/07/2009 ed è strutturato in tre macro aree di interventi:

Una **prima area** è quella prevista all'art. 1, comma 1, lettera a), diretta a incentivare l'intervento degli investitori istituzionali e privati attraverso una rete di fondi immobiliari.

Una **seconda area** di intervento è quella prevista all'articolo 1, comma 1, lettera f) dello stesso D.P.C.M. che finanzia l'edilizia residenziale pubblica di proprietà degli ex IACP.

La **terza area** degli interventi riguarda gli interventi ricompresi dalla lettera b) alla lettera e) dell'art. 1, c.1, che potranno essere attivati mediante sottoscrizione di appositi accordi di programma nel limite delle risorse annualmente disponibili al netto di quelle già utilizzate per gli interventi di cui alle lettere a) ed f).

Le **risorse residue** sono invece destinate al finanziamento delle ulteriori linee di intervento previste alle lettere b), c), d), ed e) dell'articolo 1 del DPCM.

Il Decreto Legge n. 47/2014

Sulla Gazzetta Ufficiale n. 73 del 2014 è stato pubblicato il D.L. 47/2014 ("Decreto Casa"), finalizzato a far fronte al disagio abitativo di molte famiglie italiane. Il decreto prevede interventi per oltre 1,5 miliardi, con l'obiettivo di sostenere l'affitto a canone concordato, ampliare l'offerta di alloggi popolari e sviluppare l'**edilizia residenziale sociale**. Di seguito si riassumono alcune misure previste dal decreto:

- misure per l'incremento di alloggi sociali: al fine di ridurre il disagio abitativo e incrementare l'offerta di alloggi sociali, nei comuni previsti da apposita delibera del CIPE del novembre 2003 sono consentiti, senza consumo di nuovo suolo rispetto agli strumenti urbanistici vigenti, i seguenti interventi:
 - ristrutturazione edilizia, restauro o risanamento conservativo, manutenzione straordinaria;
 - sostituzione edilizia anche mediante la totale demolizione dell'edificio e la ricostruzione con modifica di sagoma o diversa localizzazione nel lotto di riferimento;
 - creazione servizi e funzioni connesse e complementari alla residenza e al commercio con esclusione delle grandi strutture di vendita, necessarie a garantire l'integrazione degli inquilini di alloggi sociali, in misura comunque non superiore al 20% della superficie complessiva comunque ammessa;
 - creazione di quote di alloggi da destinare a locazione temporanea dei residenti di immobili di edilizia residenziale pubblica in corso di ristrutturazione o a soggetti sottoposti a procedure di sfratto;
 - variazione della destinazione d'uso.
- acquisto alloggi ex IACP da parte degli inquilini: vengono previsti accordi con Regioni ed EE.LL. per favorire l'acquisto degli alloggi ex IACP da parte degli inquilini e destinare il ricavato al recupero e alla realizzazione di nuovi alloggi; a tal fine è prevista la costituzione di un fondo destinato alla concessione di contributi in conto interessi su finanziamenti per l'acquisto degli alloggi, che avrà dotazione massima, per ciascun anno dal 2015 al 2020, di 18,9 milioni di euro per un totale di 113,4 milioni.
- riscatto a termine dell'alloggio sociale: trascorsi almeno 7 anni dalla stipula del contratto di locazione, l'inquilino di un alloggio sociale ha facoltà di riscattare l'unità immobiliare; con decreto MIT di concerto con il MEF, previa intesa con la Conferenza unificata, sono disciplinate le clausole dei contratti locativi e di riscatto, ferma restando la validità dei contratti stipulati prima dell'entrata in vigore della norma; chi acquista ha il vantaggio di corrispondere l'IVA dovuta dall'acquirente solo al momento del riscatto e rimandare il reperimento del fabbisogno finanziario residuo all'atto di acquisto, chi vende rimanda la tassazione IRES e IRAP sui corrispettivi delle cessioni alla data del riscatto.

4.2 Strumenti e politiche abitative regionali

Di seguito sono illustrati i principali strumenti programmatici promossi dalla Regione Sardegna in materia di politiche abitative, rivolti al sostegno degli utenti in riferimento alle diverse tipologie di disagio e fabbisogno abitativo, all'incremento e alla riqualificazione del patrimonio abitativo di edilizia residenziale, alla riqualificazione e rigenerazione di quartieri e aree urbane caratterizzate da un diffuso degrado edilizio e del contesto urbano e da un marcato disagio abitativo. Gli strumenti sono presentati secondo un ordine cronologico in riferimento all'emanazione dell'atto normativo o amministrativo di riferimento.

Il Fondo nazionale di sostegno alla locazione

L'articolo 11 della **Legge n. 431/1998** ha istituito il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso delle abitazioni in locazione, destinato alla concessione di contributi a sostegno del pagamento dei canoni di locazione sostenuti dalle famiglie in condizioni di disagio economico. I requisiti minimi richiesti per beneficiare delle agevolazioni del Fondo e le competenze della Regione e dei Comuni nell'assegnazione dei contributi sono indicati nel Decreto del Ministero LLPP del 07/06/1999. In base allo stesso decreto spetta ai Comuni l'individuazione dei beneficiari dei contributi, con cadenza annuale, mediante procedimento di evidenza pubblica e la formazione di un'apposita graduatoria. Le Regioni e i Comuni possono concorrere, con propri fondi, a incrementare le risorse da destinare al Fondo in tal caso possono individuare ulteriori articolazioni delle classi di reddito o soglie di incidenze del canone più favorevoli rispetto a quelle indicate nel decreto.

La Regione provvede alla copertura finanziaria delle richieste dei Comuni avvalendosi in primo luogo delle assegnazioni finanziarie dello Stato di cui alla Legge 09/12/1998, n. 431 e, ove previsto dalle leggi annuali di bilancio, con i fondi integrativi stanziati dalla stessa Regione. In Sardegna, il Fondo nazionale di sostegno ha avuto operatività dal 1999 e sino al 2004 è stato alimentato da sole assegnazioni statali, risultate insufficienti. A partire dalla legge finanziaria del **2005** (Articolo 5, comma 6, della L.R. n. 7/2005, **la Regione ha iniziato a stanziare risorse proprie**: 2 milioni nel 2005; 4 milioni di euro annui nel 2006 e nel 2007, 6 milioni annui nel 2008 e nel 2009, 6,6 milioni nel 2010 e 6,5 milioni nel 2011, apportando un contributo fondamentale per ridurre il disagio delle fasce sociali a basso reddito.

Il fondo sociale per la concessione di contributi a favore degli assegnatari di alloggi di ERP

La **Legge Regionale n. 7/2000**, all'articolo 5, istituisce il fondo sociale per la concessione di contributi a favore degli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica che, trovandosi in condizioni di indigenza, non possono sostenere l'onere del pagamento del canone di locazione, di quello per il rimborso all'ente gestore delle spese di amministrazione, gestione e manutenzione del patrimonio e di quelle dipendenti da eventuali servizi prestati dagli stessi enti, nonché degli oneri dipendenti da situazioni di morosità e di quelli condominiali. Il fondo è alimentato da contributi regionali determinati annualmente con legge di bilancio e da una quota annuale delle entrate dei canoni di locazione di edilizia residenziale pubblica nella misura dello 0,5 per cento.

Annualmente il Servizio edilizia residenziale pubblica un avviso destinato agli enti gestori del patrimonio abitativo pubblico con il quale si invitano a comunicare le seguenti informazioni:

- i dati relativi al numero degli alloggi di edilizia residenziale pubblica da essi gestiti direttamente;
- il numero degli assegnatari collocati nella fascia A*.

Ricevuti i dati, il servizio provvede, sulla base di questi, a effettuare la ripartizione del fondo, che viene approvata dalla giunta tramite delibera. L'erogazione dei contributi del fondo è comunque subordinata all'accertamento da parte dei competenti servizi comunali delle condizioni di effettivo disagio.

* Assegnatari con reddito imponibile annuo non superiore a **due pensioni minime INPS** e derivante esclusivamente da pensione, lavoro dipendente, trattamento di cassa integrazione, indennità di disoccupazione e assegno del coniuge separato o divorziato

4.3 Finanziamenti regionali per l'ERP

Nel presente paragrafo sono riportati sinteticamente, per ciascun comune della provincia Olbia Tempio, gli stanziamenti previsti dalla Regione Autonoma della Sardegna finalizzati alla realizzazione di interventi di realizzazione o recupero alloggi di ERP da parte del comune o AREA. I dati riportati di seguito fanno riferimento ad alloggi che in fase di raccolta dati (febbraio - maggio 2015) non erano ancora assegnati.

Alà dei Sardi

Con la recente D.G.R. n. 38 del 18 settembre 2013, è stata approvata la graduatoria delle proposte al fine del loro inserimento nel "Programma coordinato d'interventi, fino alla concorrenza della dotazione finanziaria di € 18.343.936,23, da presentare al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti nell'ambito del Piano nazionale di edilizia abitativa". Al Comune di Alà dei Sardi, primo nella graduatoria regionale, è stato concesso un finanziamento di euro 242.271,47 per **acquisto e recupero di 4 alloggi**.

Budoni

Con D.G.R. n. 49/20 del **2007** è stata approvata la "Prosecuzione del programma straordinario di edilizia abitativa di cui all'articolo 5 della L.R. n. 1/2006 per la costruzione e il recupero di alloggi da attribuire prioritariamente in locazione a canone moderato". Tra le proposte ammesse a finanziamento regionale, per un importo pari a euro 299.631, è compresa anche quella presentata dal Comune di Budoni, che ha cofinanziato l'intervento con euro 64.000; l'intervento era finalizzato al **recupero di 3 alloggi** di edilizia popolare, presso una scuola in località Limpinu, da assegnare in locazione a **canone moderato**.

Nell'ambito del "Programma di realizzazione alloggi di edilizia popolare da assegnare a canone sociale", approvato con D.G.R. n. 71/32 del **2008**, al comune di Budoni è stato concesso un finanziamento pari a euro 275.852 finalizzato al **recupero di 3 alloggi** da riconvertire in **edilizia economica popolare**.

La Maddalena

Con la D.G.R. n. 39/52 del 23 settembre **2011**, avente come oggetto la "Programmazione degli interventi nel comune di La Maddalena riguardanti l'Edilizia Residenziale Pubblica e il patrimonio edilizio oggetto degli Accordi Stato-Regione. Rimodulazione D.G.R. n. 71/46 del 16 dicembre 2008" si ripercorrono le differenti iniziative e programmazioni relative al Comune di La Maddalena degli ultimi anni, a partire dalla D.G.R. n. 47/10 del 2006 che, nell'ambito del programma straordinario di Edilizia Residenziale Pubblica, aveva assegnato un finanziamento di euro 5.000.000 ad AREA per la realizzazione a La Maddalena di **50 nuovi alloggi**, di cui 30 da assegnare a **canone sociale** e 20 a **canone moderato**.

Luogosanto

Nell'ambito del "Programma realizzazione alloggi di edilizia popolare da assegnare a canone sociale" approvato con D.G.R. n. 71/32 del **2008**, al Comune di Luogosanto è stato concesso un finanziamento pari a euro 419.000 per l'**acquisto e il recupero di 2 alloggi** da assegnare a canone sociale.

Santa Teresa Gallura

Nell'ambito del "Programma realizzazione alloggi di edilizia popolare da assegnare a canone sociale" approvato con D.G.R. n. 71/32 del **2008**, ad AREA è stato concesso un finanziamento di 910.000 euro per la realizzazione di 10 nuovi alloggi di edilizia popolare a Santa Teresa Gallura.

Tempio Pausania

Nell'ambito del "Programma realizzazione alloggi di edilizia popolare da assegnare a canone sociale" approvato con D.G.R. n. 71/32 del **2008**, ad AREA è stato concesso un finanziamento di 1.820.000 euro per la realizzazione di **20 nuovi alloggi** di edilizia popolare nel comune di Tempio Pausania.