



PROVINCIA DI SASSARI
Zona Omogenea Olbia Tempio

OSSERVATORIO PROVINCIALE SULLA CONDIZIONE ABITATIVA

Rapporto Provinciale sulla Condizione Abitativa

AGGIORNAMENTO 2017

Servizio Pianificazione Territoriale

Responsabile aggiornamento:

Ing. Giovanni Davide Canu

SETTORE 9

Dirigente:

Dott.ssa Argia Canu

Provincia di Sassari - Zona Omogenea Olbia Tempio
Rapporto Provinciale sulla Condizione Abitativa

INDICE

1. CONTESTO DEMOGRAFICO

Rapporto tra popolazione straniera e totale nazionale, regionale e provinciale	5
Rapporto tra popolazione straniera e totale nei singoli comuni.....	5
Incremento percentuale popolazione straniera tra 31/12/2013 e 31/12/2016	6
Incremento popolazione straniera in ambito comunale tra 31/12/2013 e 2016	6
Popolazione residente totale nazionale, regionale e provinciale al 31/12/2016	7
Residenti stranieri in ambito nazionale, regionale e provinciale al 31/12/2016.....	7
Residenti stranieri in ambito comunale al 31/12/2016	8

2. ANALISI DEL FABBISOGNO ABITATIVO

Numero domande di sostegno pervenute ogni 100 abitanti.....	9
Rapporto tra nuclei con presenza di stranieri e domande ammesse.....	9
Rapporto tra numero di nuclei con un componente e domande ammesse	10
Rapporto tra numero di nuclei con 5 o più componenti e domande ammesse	10
Numero medio di figli a carico relativo alle domande ammesse	11
Rapporto tra domande con over 65 e domande ammesse.....	11
Importo medio del canone di locazione relativo alle domande ammesse.....	12
Rapporto tra canone e ISEE medi relativi alle domande ammesse.....	12
Numero domande pervenute, ammesse ed escluse.....	14
Analisi dei nuclei familiari per numero di componenti	15
Analisi per figli a carico, over 65 e stranieri	16

3. DINAMICHE EDILIZIE E URBANISTICHE

Patrimonio abitativo AREA nei comuni della Zona Olbia Tempio	18
Numero di alloggi a gestione AREA ogni 100 abitanti	18
Numero di alloggi a gestione comunale	19
Nuovi alloggi ERP relativi al biennio 1/1/2016 - 31/12/2017	19
Quadro riepilogativo su strumenti urbanistici e fattibilità ERP	20
Schede su edilizia e urbanistica per singolo comune	21

4. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

4.1 Riferimenti normativi NAZIONALI.....	28
4.2 Riferimenti normativi REGIONALI	30

FONTI DEI DATI

DATI SU SOSTEGNO / ALLOGGI / URBANISTICA: comuni della Zona Omogenea Olbia Tempio
CONTESTO DEMOGRAFICO: ISTAT (www.istat.it)

INTRODUZIONE

Il presente documento costituisce l'aggiornamento del Rapporto Provinciale sulla Condizione Abitativa della Zona Omogenea Olbia Tempio elaborato nel 2016, il quale raccoglie le informazioni utili alla valutazione del fabbisogno abitativo, che saranno utilizzate dalla Regione per definire interventi finalizzati al soddisfacimento della domanda abitativa delle fasce deboli rilevate a livello comunale. Rispetto al rapporto del 2016, 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.

Nel capitolo 1 è illustrato il contesto demografico dei comuni inclusi nella Zona Omogenea Olbia Tempio.

Nel capitolo 2 sono illustrati i principali processi che caratterizzano la domanda abitativa rilevati mediante l'analisi delle richieste di sostegno al canone di locazione, che sono rappresentative delle situazioni in cui si hanno nuclei familiari che non sono in grado di pagare un canone d'affitto in regime di libero mercato e sono pertanto espressione del fabbisogno abitativo a livello comunale.

Nel capitolo 3 sono riportate le informazioni raccolte ed elaborate dal Settore in merito alle dinamiche nel campo dell'edilizia e dell'urbanistica aventi come finalità gli interventi di edilizia residenziale pubblica.

Nel capitolo 4 sono riassunti i principali riferimenti normativi per l'attività delle istituzioni in materia di ERP.

Le analisi sono basate sui dati raccolti dal Settore 9 della Provincia attraverso un'attività svolta insieme ai dipendenti comunali. Le aree tematiche oggetto della raccolta dati 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.

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 con 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.

Alloggi a canone moderato: alloggi destinati a quei 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.

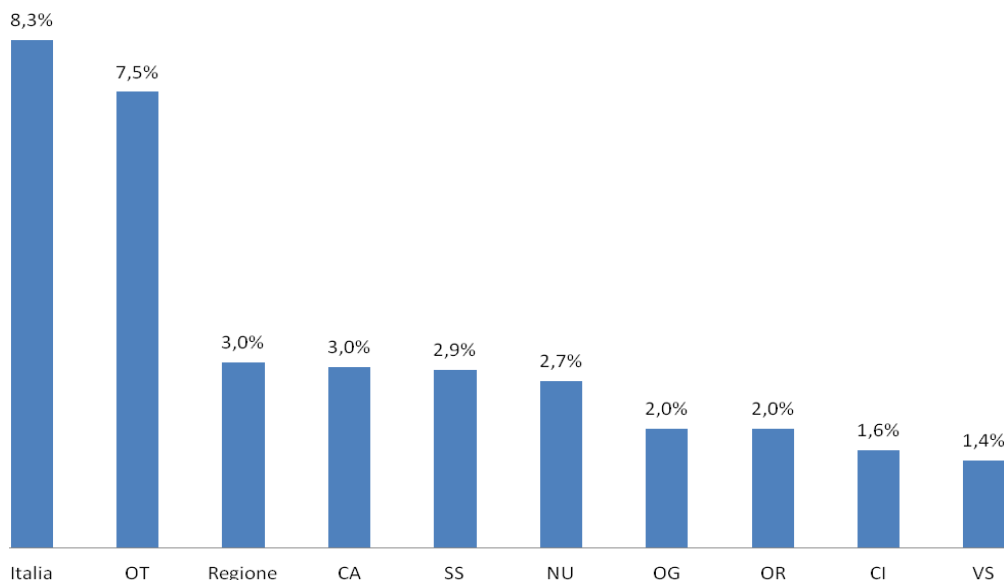
Alloggi a canone sociale: alloggi destinati a far fronte al fabbisogno abitativo di cittadini che presentano grave disagio economico, familiare e abitativo; vi si può accedere a seguito di regolare domanda di partecipazione a un apposito bando, collocandosi in una posizione utile nella graduatoria stilata 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.

Sostegno al canone di locazione: è un contributo erogato formalmente da tutti i comuni italiani, i quali ai sensi della Legge 431/1998 hanno l'obbligo di pubblicare ogni anno un apposito bando per assegnarlo ai nuclei familiari che fanno richiesta e rispettano i parametri previsti; l'importo erogato ai richiedenti è ottenuto principalmente da fondi regionali ma può essere integrato anche con fondi comunali.

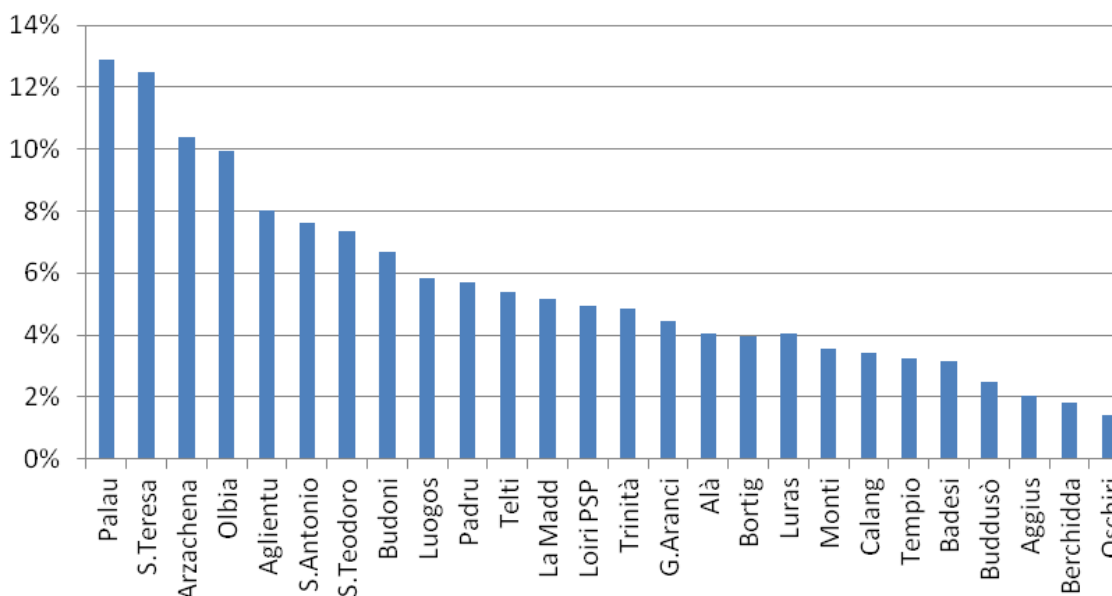
1. CONTESTO DEMOGRAFICO

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 31/12/2016
in ambito nazionale, regionale e provinciale



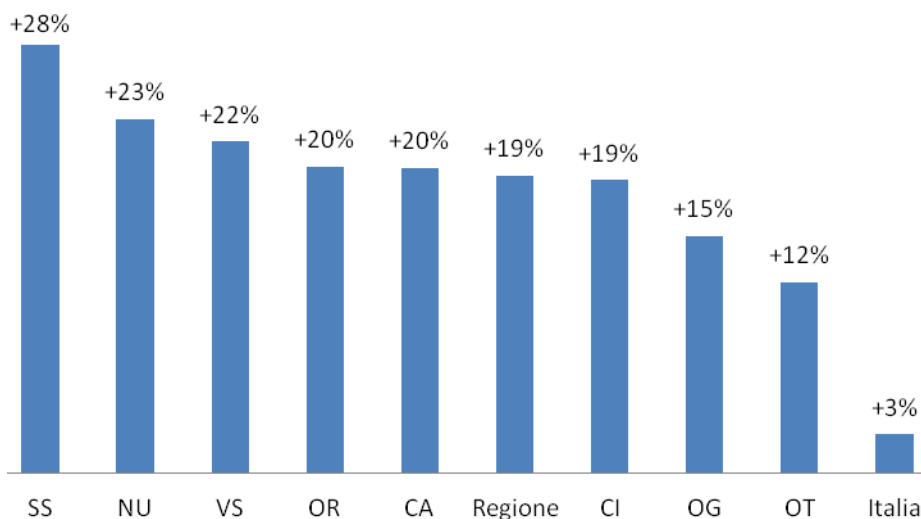
Rapporto percentuale tra popolazione straniera e totale al 31/12/2016 in ambito comunale



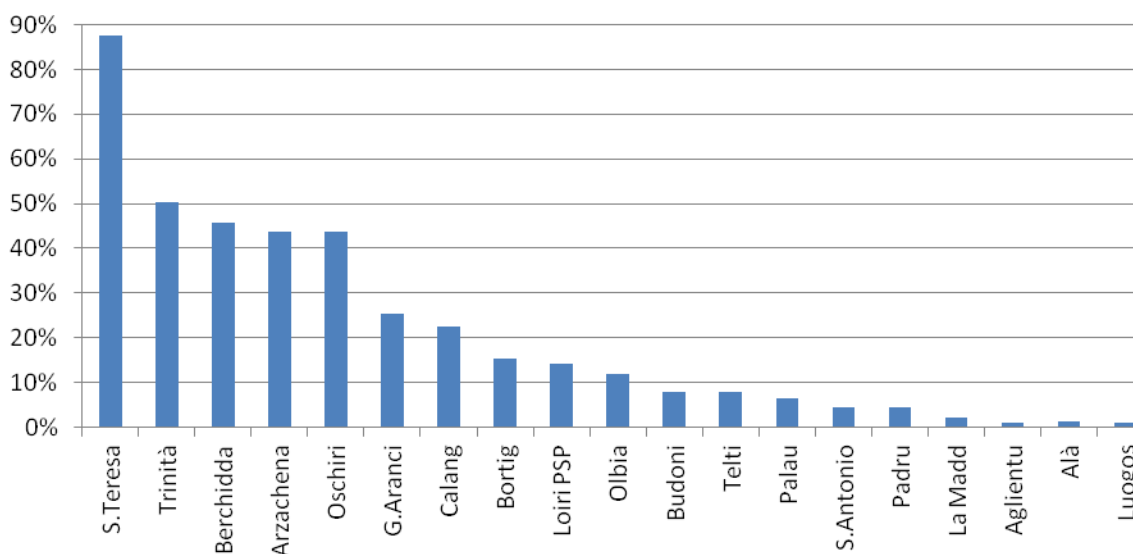
Il territorio di Olbia Tempio, al 31/12/2016, risulta avere un rapporto tra il numero di residenti stranieri e la popolazione totale più vicino al dato nazionale che a quello delle altre province e a quello della Sardegna i quali risultano pari o inferiori al 3%, con 4 province con valori pari o sotto il 2%.

A livello comunale l'indicatore presenta due fasce che accorpano 8 e 10 comuni: si tratta della fascia di valori compresi tra 2 e 4% e quelli tra 4 e 8%; 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 31/12/2013 e 31/12/2016 in ambito nazionale, regionale e provinciale



Incremento percentuale popolazione straniera in ambito comunale tra 31/12/2013 e 31/12/2016



I valori relativi all'incremento percentuale di popolazione straniera tra 31/12/2013 e 2016 risultano simili per la Sardegna e le province di Cagliari, Oristano e Carbonia Iglesias, dove si attestano intorno al 20%. Raggiungono il valore massimo nella provincia di Sassari, dove sfiorano il 30% e quello minimo nella provincia Olbia Tempio, dove si è pari al 12%. Troviamo poi altre due province i cui valori sono vicini: Villacidro Sanluri e Nuoro, con valori rispettivamente del 22% e 23%. Chiude il quadro l'Ogliastra, con un incremento del 15% nel triennio. In ambito nazionale l'indicatore risulta nettamente inferiore rispetto alle province e alla Sardegna, essendo pari al 3%, che significa un incremento di circa 125.000 stranieri.

In ambito comunale è possibile individuare una fascia di valori dell'indicatore all'interno della quale ricade un numero significativo di comuni: si tratta della fascia di valori inferiori al 20% dove ricadono 12 comuni. Nel comune di Santa Teresa si è avuto il valore più alto (+88%), a Buddusò non ci sono state variazioni mentre ad Aggius, Badesi, Luras, Monti, San Teodoro e Tempio gli stranieri sono diminuiti nel triennio.

Provincia di Sassari - Zona Omogenea Olbia Tempio
Rapporto Provinciale sulla Condizione abitativa

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

ambito	2013	2014	2015	2016
Italia	60.782.668	60.795.612	60.665.550	60.589.445
Sardegna	1.663.859	1 663.286	1.658.138	1.653.135
Olbia Tempio	158.518	159.950	160.368	160.672
Cagliari	560.827	561.925	561.289	560.373
Sassari	335.097	334.715	334.103	333.116
Nuoro	158.980	158.413	157.078	156.096
Ogliastra	57.699	57.642	57.318	57.185
Oristano	163.511	162.643	161.600	160.746
Carbonia - Iglesias	128.551	127.857	127.062	126.324
M. Campidano	100.676	100.141	99.320	98.623

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

ambito	2013	2014	2015	2016	str / tot
Italia	4.922.085	5.014.437	5.026.153	5.047.028	8,3 %
Sardegna	42.159	45.079	47.425	50.346	3,0 %
Olbia Tempio	10.678	11.548	11.826	12.011	7,5 %
Cagliari	13.880	14.732	15.724	16.644	3,0 %
Sassari	7.607	8.166	8.982	9.728	2,9 %
Nuoro	3.466	3.839	3.916	4.266	2,7 %
Ogliastra	970	997	919	1.120	2,0 %
Oristano	2.621	2.734	2.892	3.145	2,0 %
Carbonia - Iglesias	1.696	1.841	1.859	2.020	1,6 %
M. Campidano	1.161	1.207	1.307	1.412	1,4 %

Provincia di Sassari - Zona Omogenea Olbia Tempio
Rapporto Provinciale sulla Condizione abitativa

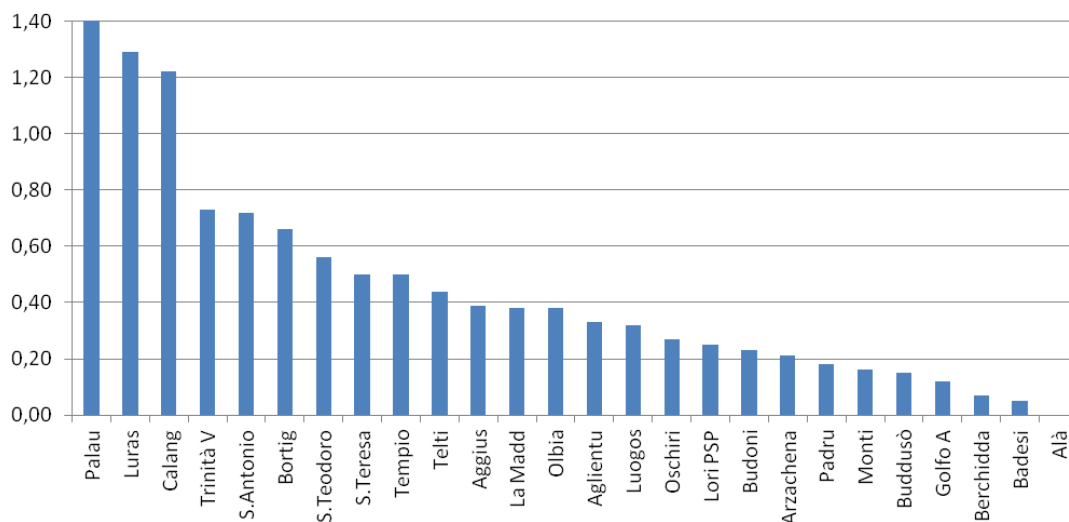
Numero di **residenti stranieri** al 31/12 in ambito **comunale**

comune	2013	2014	2015	2016	str / tot
Aggius	35	39	33	31	2,1 %
Aglientu	93	95	102	94	8,0 %
Alà dei Sardi	75	72	76	76	4,0 %
Arzachena	984	1.385	1.395	1.415	10,4 %
Badesi	62	62	63	58	3,1 %
Berchidda	35	41	43	51	1,8 %
Bortigiadas	26	26	31	30	4,0 %
Buddusò	96	102	102	96	2,5 %
Budoni	319	334	329	344	6,7 %
Calangianus	116	133	145	142	3,4 %
Golfo Aranci	87	95	99	109	4,4 %
La Maddalena	570	565	573	583	5,2 %
Loiri P.S.P.	148	153	163	169	5,0 %
Luogosanto	108	111	113	109	5,8 %
Luras	149	125	106	103	4,0 %
Monti	116	91	83	86	3,6 %
Olbia	5.325	5.668	5.869	5.966	9,9 %
Oschiri	32	36	44	46	1,4 %
Padru	116	131	138	121	5,7 %
Palau	510	528	542	543	12,9 %
Santa Teresa	352	356	592	660	12,5 %
San Teodoro	526	559	357	363	7,4 %
Sant'Antonio	111	116	111	116	7,6 %
Telti	115	121	123	124	5,4 %
Tempio	499	525	508	462	3,3 %
Trinità e V.	72	80	86	109	4,8 %
totale / media	10.677	11.548	11.826	12.011	5,6 %

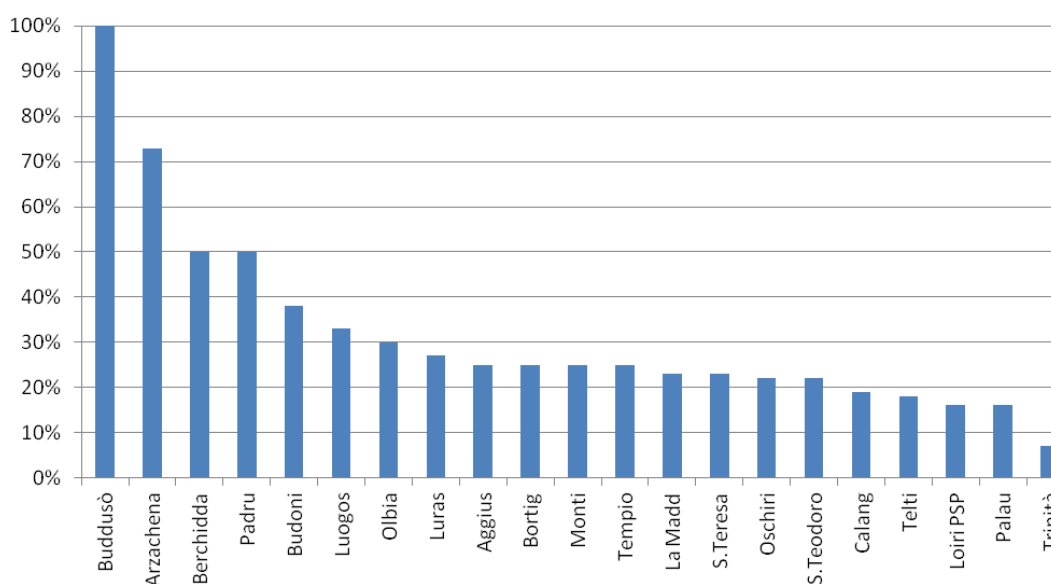
La percentuale media riportata in tabella è ottenuta come media delle percentuali dei singoli comuni

2. ANALISI DEL FABBISOGNO ABITATIVO

Numero domande pervenute ogni 100 abitanti per il bando 2016



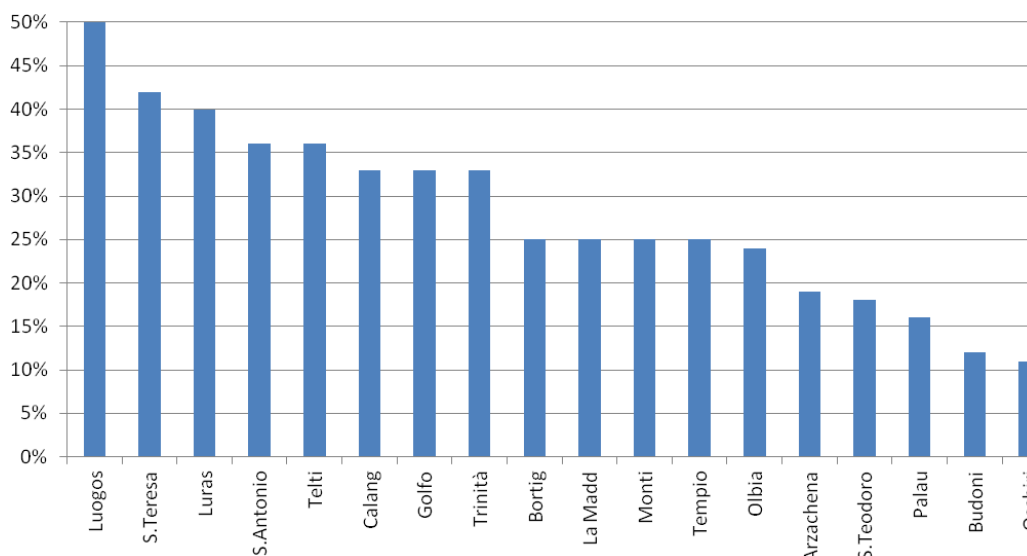
Rapporto percentuale tra domande con presenza di stranieri e domande ammesse



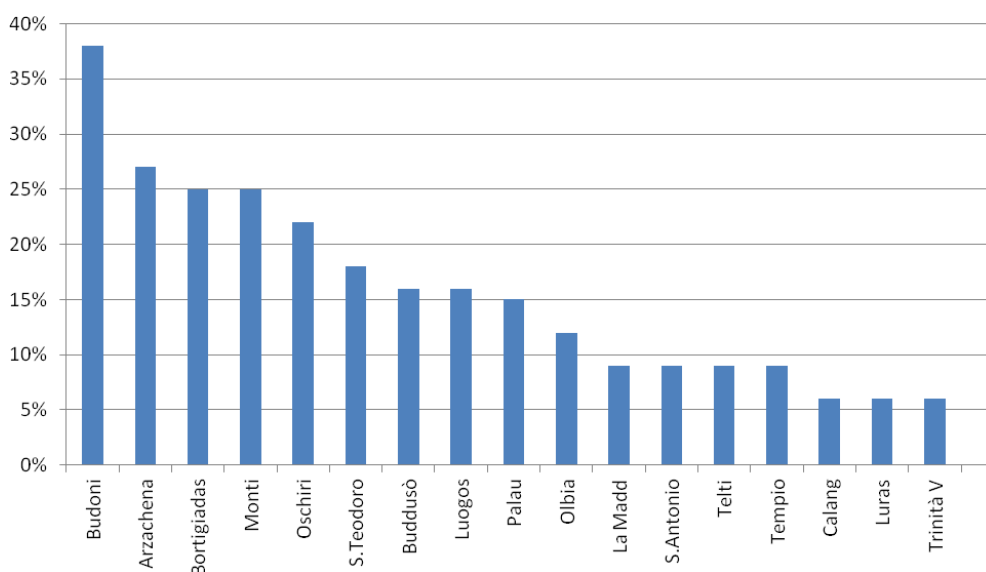
Il numero di domande pervenute ogni 100 abitanti presenta valori distribuiti in modo abbastanza vario tra i comuni della provincia, tra i quali è possibile individuare un'unica fascia di valori ristretta che comprende 9 comuni, caratterizzata da valori tra 0,2 e 0,4; per il resto si notano i valori registrati per Palau, Luras e Calangianus, superiori a 1,2 e a Padru, Monti, Buddusò, Golfo Aranci, Berchidda e Badesi, inferiori a 0,2. Al comune di Alà dei Sardi non sono pervenute domande di sostegno per il 2016.

La percentuale di domande con presenza di stranieri presenta una fascia che include un terzo dei comuni per i quali tale indicatore è compreso tra 20% e 30%. Si nota inoltre una fascia, con valori sotto il 20%, che raggruppa 5 comuni e la presenza di due comuni con valori notevolmente alti: Arzachena e Buddusò. Ad Aglientu, Badesi, Golfo Aranci e Sant'Antonio non sono pervenute domande con presenza di stranieri.

Rapporto tra numero di nuclei con un componente e domande ammesse



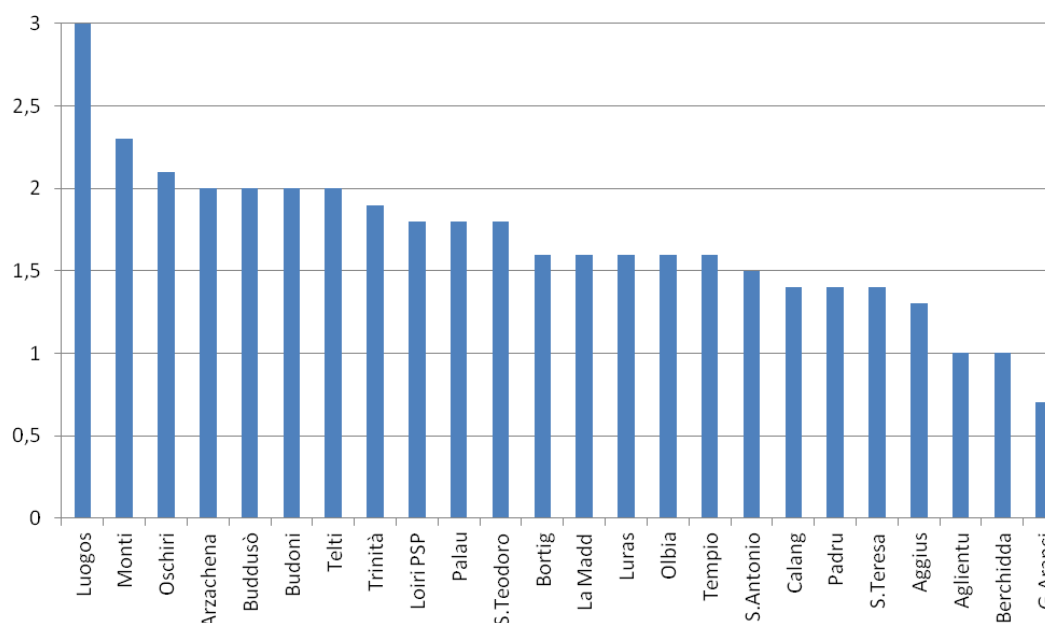
Rapporto tra numero di nuclei con 5 o più componenti e domande ammesse



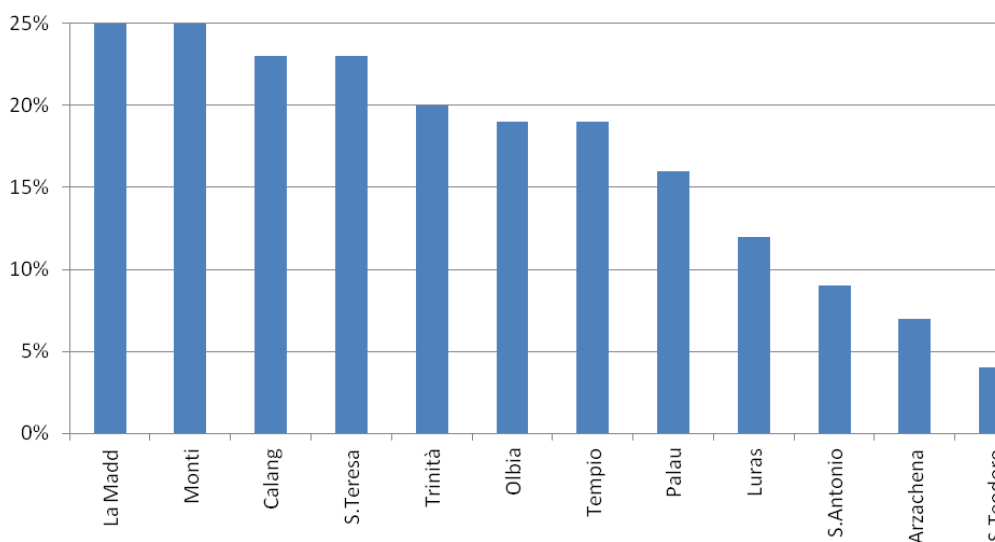
Per quanto riguarda il rapporto percentuale tra numero di domande con un solo componente e numero di domande ammesse, le fasce più significative sono quella tra il 20% e il 40%, in cui ricadono 10 comuni, e la fascia sotto il 20%, in cui ne ricadono 5; in altri 5 comuni non sono pervenute domande di questo tipo: si tratta di Aggius, Berchidda, Buddusò, Loiri Porto San Paolo e Padru. I valori più alti si hanno per i comuni di Luras, Santa Teresa e Luogosanto, per i quali l'indicatore risulta compreso tra il 40% e 50%, e per i comuni di Aglientu e Badesi, rispettivamente 75 e 100%, che sono stati esclusi dal grafico sia per motivi di scala che per l'esiguo numero di domande di sostegno, che rende il dato poco significativo.

Il rapporto percentuale tra numero di domande con 5 o più componenti e domande ammesse presenta due fasce significative: quella tra 10% e 30%, in cui ricadono 9 comuni, e quella sotto il 10%, che include 7 comuni, oltre a 8 comuni in cui non si sono avute domande di quel tipo: Aggius, Aglientu, Badesi, Berchidda, Golfo Aranci, Loiri Porto San Paolo, Padru e Santa Teresa. Si nota infine il 38% a Budoni.

Numero medio di figli a carico relativo alle domande ammesse



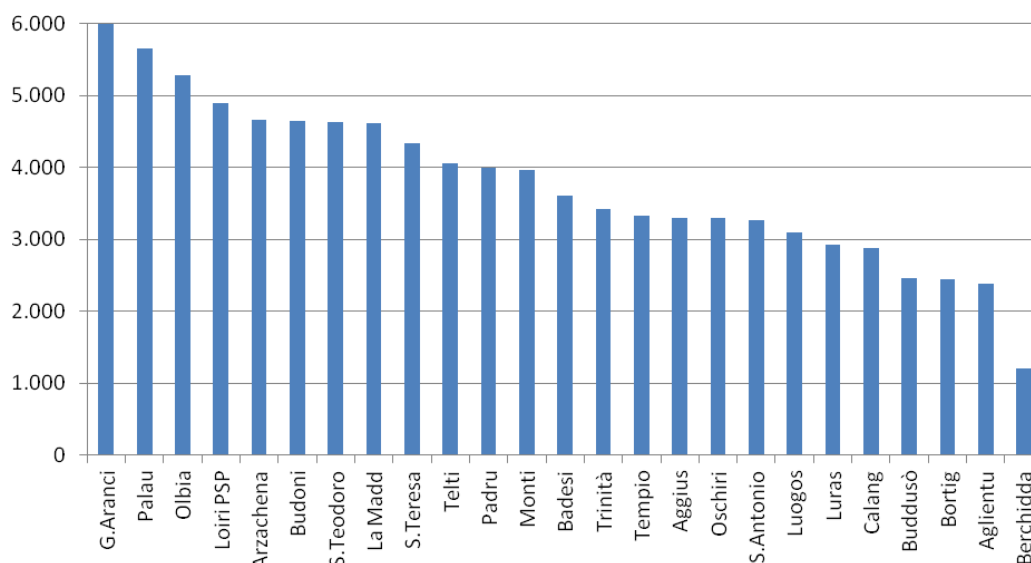
Rapporto tra domande con over 65 e domande ammesse



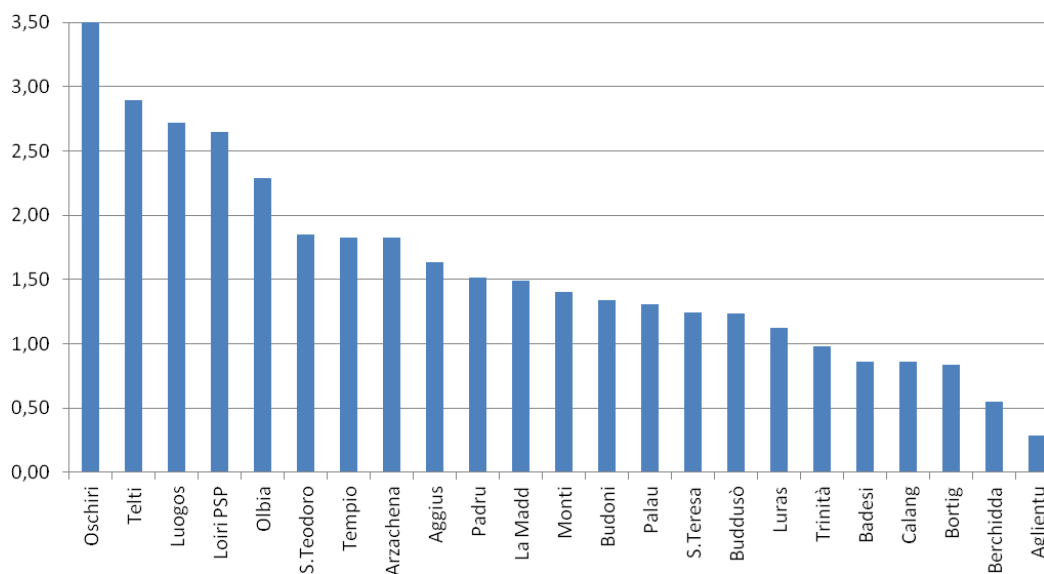
Il numero medio di figli a carico presenta una fascia di valori con 9 comuni: si tratta dei valori tra 1,5 e 2. Risultano rilevanti i valori di Oschiri, Monti e Luogosanto, unici casi in cui l'indicatore risulta superiore a 2 e di Golfo Aranci (0,7) e Badesi, dove l'unica domanda presentata non riporta figli a carico.

Il rapporto percentuale tra domande con over 65 e domande ammesse è inferiore al 20% in 19 comuni, di cui 12 non presentano domande di questo tipo. I valori più alti sono compresi tra il 20% e il 25% e sono stati registrati in cinque comuni: Santa Teresa, Calangianus, Monti, La Maddalena e Trinità e Vignola.

Importo medio del canone di locazione relativo alle domande ammesse



Rapporto tra canone e ISEE medi relativi alle domande ammesse



Il canone medio annuo relativo alle domande del bando 2016 risulta superiore a 5.000 euro in 3 comuni, mentre risulta inferiore a 3.000 euro in 6 comuni; a Berchidda, in particolare, supera di poco i 1.000 euro. Il resto dei comuni ricade perlopiù in due fasce: si tratta della dei valori compresi tra 3.000 e 4.000 euro e quelli tra 4.000 e 5.000 euro, che includono rispettivamente 8 e 7 comuni.

Il rapporto tra canone medio e ISEE medio ha la massima concentrazione nella fascia tra 0,5 e 1, che comprende 7 comuni; i valori più alti, superiori a 2,5, sono a Oschiri, Telti, Luogosanto e Loiri P. S. Paolo. Si notano valori inferiori a 1 in 6 comuni, e in uno di questi, Aglientu, l'indicatore è inferiore al valore 0,5. Non è stato possibile calcolare l'indicatore per il comune di Golfo Aranci, dove gli ISEE risultano tutti nulli, e per il comune di Sant'Antonio, dove la presentazione dell'ISEE non era obbligatoria.

Indicatori calcolati con i dati sul sostegno al canone di locazione

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 9 della Provincia, come avvenuto per i rapporti precedenti, ha avviato un'attività di raccolta dati finalizzata all'aggiornamento del database sui contributi di sostegno erogati ai sensi della Legge 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 ricevute; in questa fase è stata garantita a tutti i comuni assistenza nella compilazione, considerato che i tracciati sono articolati su diverse voci e che i dipendenti non sono abituati alla loro compilazione, in quanto non rientra tra le loro attività ordinarie.

Elenco indicatori

Numero totale di domande pervenute (dom)

Numero di domande pervenute / ammesse / escluse dal sostegno (dom / amm / esc)

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

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

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 medio di figli a carico (n. figli med)

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

Percentuale di domande ammesse con over 65 (over 65)

Percentuale di domande ammesse con presenza di stranieri (stran)

Valore medio ISEE delle domande ammesse (isee med)

Importo medio del canone annuo (can med)

Rapporto tra canone medio e ISEE medio (can / isee)

Importo medio del contributo erogato (cont med)

Provincia di Sassari - Zona Omogenea Olbia Tempio
Rapporto Provinciale sulla Condizione Abitativa

Numero domande pervenute, ammesse ed escluse per il bando 2016

I comuni che presentano il più alto numero di domande di sostegno ricevute nel 2016 sono Olbia, Tempio Palau e Calangianus; i valori più bassi si registrano ad Alà Dei Sardi, Badesi e Berchidda e Golfo Aranci. Sono state escluse 65 domande su 668; il motivo più ricorrente è la mancanza di documenti giustificativi.

comune	dom	amm	esc	(dom / ab) x 100	amm / dom
Aggius	6	4	2	0,39	67%
Aglientu	4	4	-	0,33	100%
Alà dei Sardi	-	-	-	-	-
Arzachena	28	26	2	0,21	93%
Badesi	1	1	-	0,05	100%
Berchidda	2	2	-	0,07	100%
Bortigiadas	4	5	1	0,66	80%
Buddusò	6	6	-	0,15	100%
Budoni	12	8	4	0,23	67%
Calangianus	50	47	3	1,22	94%
Golfo Aranci	3	3	-	0,12	100%
La Maddalena	43	35	8	0,38	81%
Loiri P.S.P.	6	6	-	0,25	100%
Luogosanto	6	6	-	0,32	100%
Luras	33	33	-	1,29	100%
Monti	4	4	-	0,16	100%
Olbia	225	185	40	0,38	82%
Oschiri	9	9	-	0,27	100%
Padru	4	4	-	0,18	100%
Palau	57	54	3	1,40	95%
Santa Teresa	27	26	1	0,50	93%
San Teodoro	27	27	-	0,56	100%
S. Antonio	11	11	-	0,72	100%
Telti	11	11	-	0,44	100%
Tempio	73	73	-	0,50	100%
Trinità e V.	16	15	1	0,73	94%
Tot / med	668	605	65	0,44	94%

L'ultima riga di ogni tabella riporta il totale o la media dell'indicatore calcolato sui valori dei singoli comuni

Provincia di Sassari - Zona Omogenea Olbia Tempio
Rapporto Provinciale sulla Condizione Abitativa

Analisi dei nuclei familiari per numero di componenti

comune	amm	n. comp med	1 comp	% su amm	≥ 5 comp	% su amm
Aggius	4	3	-	-	-	-
Aglientu	4	1,5	3	75%	-	-
Arzachena	26	3,2	5	19%	7	27%
Badesi	1	1	1	100%	-	-
Berchidda	2	2,5	-	-	-	-
Bortigiadas	5	3	1	25%	1	25%
Buddusò	6	4	-	-	1	16%
Budoni	8	4	1	12%	3	37%
Calangianus	47	2,3	16	33%	3	6%
Golfo Aranci	3	1,6	1	33%	-	-
La Maddalena	35	2,5	9	25%	3	8%
Loiri P.S.P.	6	3,2	-	-	-	-
Luogosanto	6	2,8	3	50%	1	16%
Luras	33	2,5	10	30%	2	6%
Monti	4	3,3	1	25%	1	25%
Olbia	185	2,9	45	24%	22	12%
Oschiri	9	4	1	11%	2	22%
Padru	4	3	-	-	-	-
Palau	54	2,9	9	16%	8	15%
Santa Teresa	26	2	11	42%	-	-
San Teodoro	27	2,8	5	27%	5	27%
S. Antonio	11	2,3	4	36%	1	9%
Telti	11	2,5	4	80%	1	9%
Tempio	73	2,7	18	25%	7	9%
Trinità e V.	15	2,7	5	33%	2	14%
Tot / med	605	2,7	---	28%	---	11%

Il numero medio di componenti dei nuclei familiari è pari o superiore a 3 in 9 comuni, con punte di 4 a Buddusò, Budoni e Oschiri. Risulta invece inferiore a 2 ad Aglientu, Badesi e Golfo Aranci.

*Il numero medio di figli a carico è calcolato considerando solo le domande con almeno un figlio a carico
Il simbolo "-" indica che per quel dato si ha valore nullo; "nd" = dato non fornito dal comune*

Provincia di Sassari - Zona Omogenea Olbia Tempio
Rapporto Provinciale sulla Condizione Abitativa

Analisi per figli a carico, over 65 e stranieri

comune	n. figli med	≥ 3 figli [%]	over 65 [%]	stran [%]
Aggius	1,3	-	-	25%
Aglientu	1	-	75%	-
Arzachena	2	19%	7%	73%
Badesi	-	-	-	-
Berchidda	1	-	-	50%
Bortigiadas	1,6	25%	-	25%
Buddusò	2	16%	-	100%
Budoni	2	37%	37%	25%
Calangianus	1,4	2%	23%	19%
Golfo Aranci	0,67	-	-	-
La Maddalena	1,6	8%	25%	23%
Loiri P.S.P.	1,8	-	-	16%
Luogosanto	3	33%	-	33%
Luras	1,6	9%	12%	27%
Monti	2,3	25%	25%	25%
Olbia	1,6	7%	19%	30%
Oschiri	2,1	22%	-	22%
Padru	1,4	-	-	50%
Palau	1,8	7%	16%	16%
Santa Teresa	1,4	-	23%	23%
San Teodoro	1,8	18%	4%	22%
S. Antonio	1,5	9%	9%	-
Telti	2	18%	-	18%
Tempio	1,6	8%	19%	24%
Trinità e V.	1,9	6%	20%	6%
media	1,6	11%	12%	27%

La percentuale di famiglie con 3 o più figli a carico è superiore al 20% in 5 comuni, dove presenta valori che vanno dal 22% di Oschiri a un massimo di 37% a Budoni. In 8 comuni non sono presenti domande di questo tipo mentre in altri 8 la percentuale risulta inferiore al 10%.

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

Provincia di Sassari - Zona Omogenea Olbia Tempio
Rapporto Provinciale sulla Condizione Abitativa

Analisi per singolo comune su reddito medio, canone sostenuto e contributo erogato

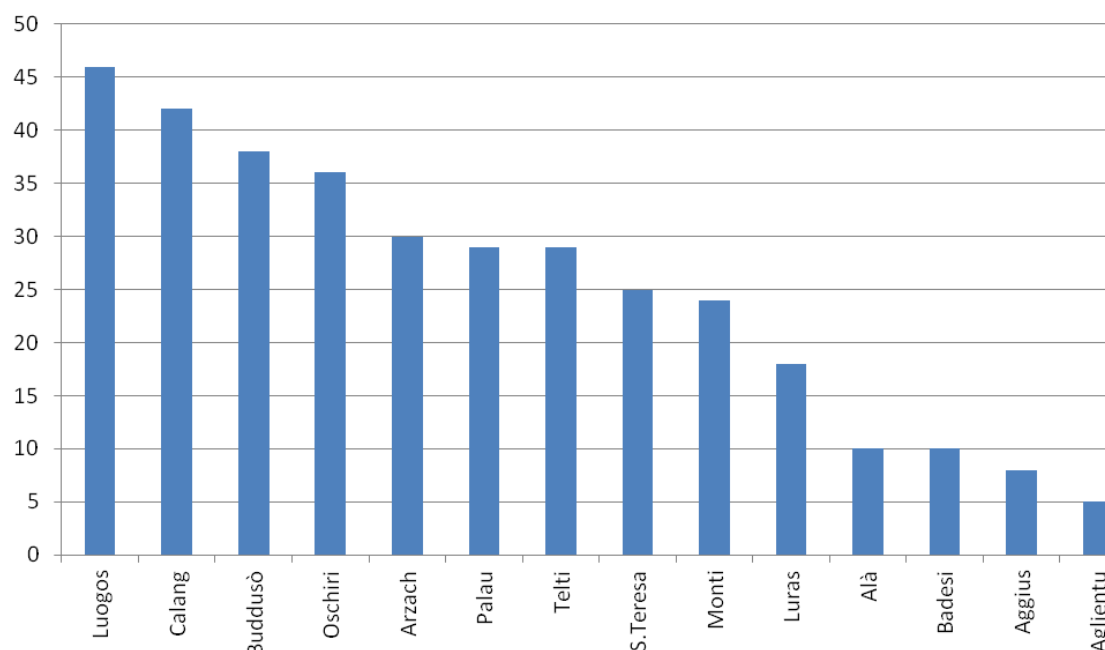
comune	isee med	can med	can / isee	cont med
Aggius	2015,16	3300	1,64	197,90
Aglientu	8295,50	2385	0,29	101,98
Arzachena	2552,81	4656	1,82	255,97
Badesi	4180,80	3600	0,86	251,24
Berchidda	2184,36	1200	0,55	74,52
Bortigiadas	2889,50	2450	0,84	235,46
Buddusò	1992,54	2460	1,23	180,00
Budoni	3473,07	4650	1,34	nd
Calangianus	3359,12	2880	0,86	191,56
Golfo Aranci	0	6020	nd	346,40
La Maddalena	3094,44	4610	1,49	264,00
Loiri P.S.P.	1850,65	4900	2,65	248,54
Luogosanto	1140,79	3100	2,72	245,98
Luras	2609,72	2932	1,12	205,32
Monti	2818,96	3960	1,40	329,65
Olbia	2303,27	5278	2,29	252,82
Oschiri	937,52	3300	3,52	202,90
Padru	2635,14	3990	1,51	234,92
Palau	4330,94	5655	1,31	842,10
Santa Teresa	3500,87	4341	1,24	714,79
San Teodoro	2498,32	4623	1,85	1146,71
S. Antonio	nd	3272	nd	199,57
Telti	1400,12	4058	2,90	252,88
Tempio	1822,25	3326	1,83	324,29
Trinità e V.	3507,18	3429	0,98	230,43
media	2724,71	3775	1,58	313,75

L'ISEE medio presenta i valori massimi nei comuni di Badesi, Palau e Aglientu, dove è superiore a 8.000; i valori più bassi si hanno a Oschiri, dove è inferiore 1000, e Golfo Aranci, dove il valore degli ISEE è 0.

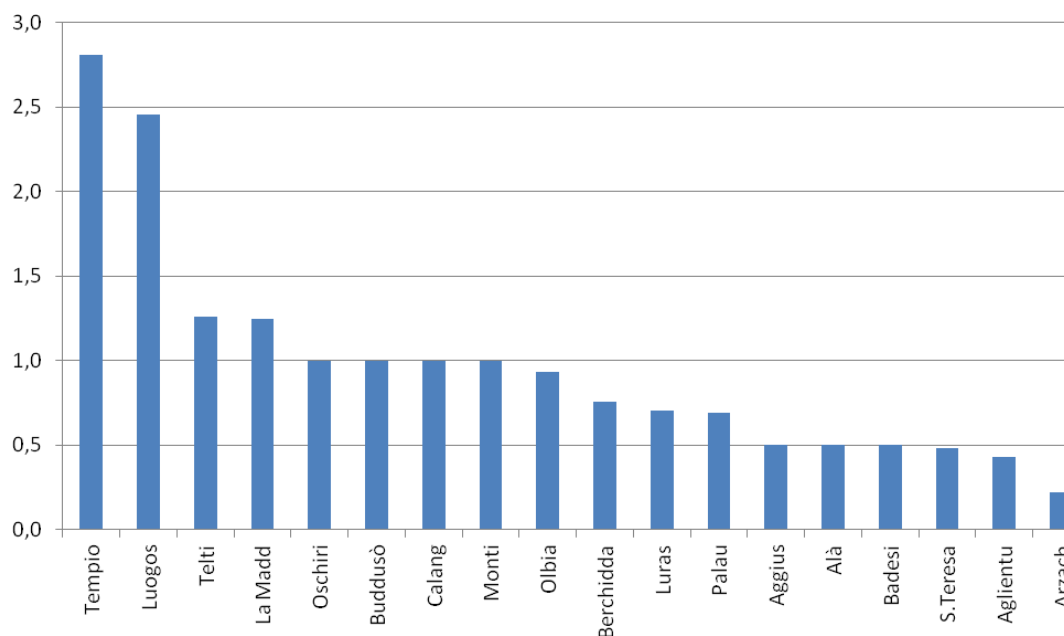
Il contributo medio erogato presenta il valore più alto a San Teodoro, ma si registrano valori nettamente superiori alla media anche a Palau e Santa Teresa, dovuti all'uso di risorse comunali in aggiunta a quelle messe a disposizione dalla Regione. Il valore minimo, l'unico sotto i 100 euro, si registra a Berchidda.

3. DINAMICHE EDILIZIE E URBANISTICHE

Patrimonio abitativo **AREA** nei comuni con **meno di 50 alloggi**



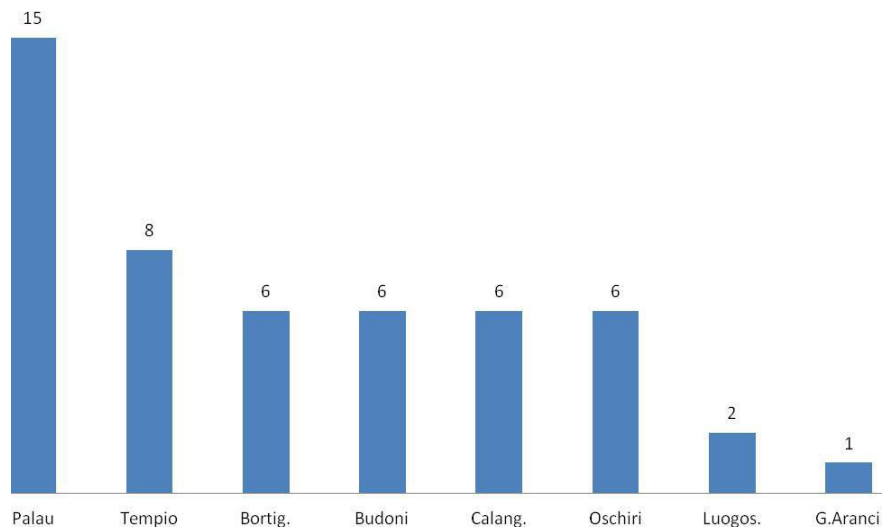
Numero di **alloggi** a gestione **AREA** ogni **100 abitanti**



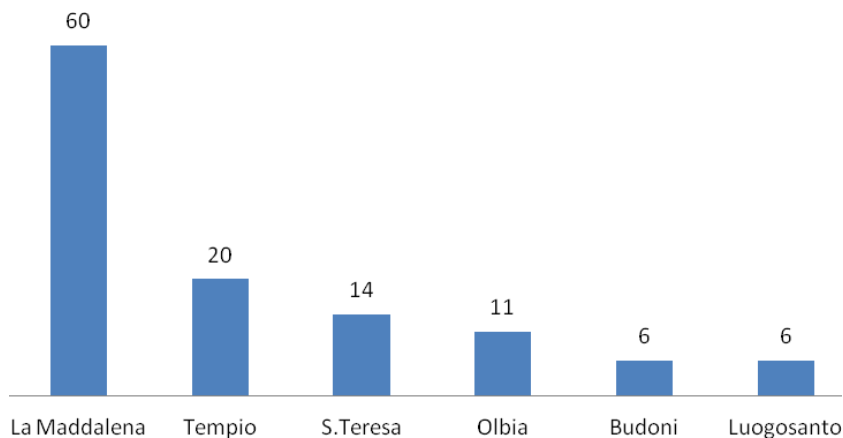
Il patrimonio AREA nella Zona Olbia Tempio conta 1474 alloggi, la maggior parte dei quali è concentrata tra Olbia, Tempio e La Maddalena, che non sono stati inseriti nel grafico per motivi di scala numerica; per gli stessi motivi non è stato inserito il comune di Trinità e Vignola, che presenta un alloggio AREA. Tra i comuni nel grafico, 4 hanno più di 35 alloggi e uno di questi (Luogosanto) ha meno di 2000 abitanti.

Il numero di alloggi AREA ogni 100 abitanti risulta superiore a 1 in 5 comuni, con valori massimi nei comuni di Tempio (2,8) e Luogosanto (2,4). Olbia (0,9) presenta un valore medio rispetto agli altri comuni

Numero di alloggi a gestione comunale



Nuovi alloggi ERP nel triennio 1/1/2015 - 31/12/2017



Complessivamente sono presenti più di 50 alloggi pubblici comunali, i quali sono distribuiti su 10 comuni. Il comune più attivo, in termini assoluti e ancor più se rapportato al numero di abitanti, è Palau, che risulta essere l'unico ad avere più di 10 alloggi. Seguono 5 comuni con un numero di alloggi tra 6 e 8, che per alcuni, Bortigiadas e Oschiri, risulta notevole considerato che il numero di abitanti non è elevato; sono infine presenti 2 comuni con un'attività minima, comunque significativa rispetto alla popolazione. Sono presenti alloggi a gestione comunale anche a La Maddalena e Arzachena ma non è stato possibile quantificarli in quanto tale informazione non era a disposizione dei referenti comunali contattati.

Nel triennio 2015-2017 nella zona Olbia Tempio sono state gestite procedure finalizzate all'ottenimento di 127 alloggi ERP, di cui 121 a gestione AREA e 6 a gestione comunale realizzati nel comune di Budoni determinando un incremento pari al 8% rispetto alla situazione precedente. Con 60 nuovi alloggi previsti, l'attività più rilevante si è avuta a La Maddalena; a Tempio (20) e Santa Teresa (14) si sono avuti altri interventi di rilievo, in particolare quello di Santa Teresa, se valutato rispetto al numero di abitanti.

Quadro riepilogativo su strumenti urbanistici e fattibilità ERP (Edilizia Residenziale Pubblica)

comune	strumento generale	anno	aree / strumenti disponibili per ERP
Aggius	PUC	2014	--
Aglientu	PUC	2004	--
Alà dei Sardi	Pdf	1976	--
Arzachena	Pdf	1972	--
Badesi	PUC	2011	aree disponibili nel PUC
Berchidda	Pdf	1974	aree disponibili in un piano di zona
Bortigiadas	Pdf	1972	--
Buddusò	PUC	2004	superficie di ca. 6000 m ² disponibile
Budoni	Pdf	1975	piano risanamento (quota 15% volume per ERP)
Calangianus	PUC	2004	--
Golfo Aranci	PUC	2000	2 piani di zona con aree da destinare a ERP
La Maddalena	PUC	2004	aree disponibili se inserite nella pianificazione
Loiri P.S.P.	Pdf	1980	--
Luogosanto	PUC	2004	--
Luras	PUC	2002	--
Olbia	Pdf	1976	superfici disponibili previo esproprio
Monti	PUC	2003	--
Oschiri	Pdf	1971	--
Padru	PUC	2000	--
Palau	Pdf	1971	--
Santa Teresa	PUC	2001	--
San Teodoro	Pdf	1973	--
Sant'Antonio	Pdf	1980	2 aree disponibili nel PEEP
Telti	PUC	2004	aree da destinare a ERP previste nel PUC
Tempio	Pdf	1980	--
Trinità e V.	PUC	2014	2 aree PEEP disponibili per alloggi ERP

Il quadro urbanistico è dato da 14 comuni dotati di piano urbanistico e 12 di programma di fabbricazione 8 dei quali hanno una procedura di elaborazione o approvazione PUC in corso, con situazioni differenti.

Sono state rilevate situazioni favorevoli alla realizzazione di alloggi ERP in 10 comuni: 2 di questi hanno un PEEP (Piano Edilizia Economica Popolare), 2 comuni hanno un Piano di Zona con aree utili per ERP, 2 comuni hanno PUC in cui sono presenti aree per ERP, in un comune si ha una quota volume del 15% per ERP in un piano di risanamento, negli altri 3 si possono ottenere aree, previa procedura urbanistica.

Schede su edilizia e urbanistica per singolo comune

In questo paragrafo sono riportate le informazioni raccolte dal Settore 9 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. Tutte i contenuti riportati nel presente paragrafo sono aggiornati al mese di dicembre 2017.

Aggius

Alloggi ERP comunali: nessuno

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

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

Strumenti attuativi: nessuno strumento che preveda realizzazione di alloggi ERP

Nuovi alloggi ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti: 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

Nuovi alloggi ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti: nessun finanziamento ricevuto

Alà dei Sardi

Alloggi ERP comunali: nessuno

Alloggi ERP AREA: **10 alloggi**

Strumento urbanistico generale: **PdF** del **1976**; è in corso una procedura di elaborazione del PUC

Strumenti attuativi: nessuno strumento che preveda realizzazione di alloggi ERP

Nuovi alloggi ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti: 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 gli alloggi non riscattati e pertanto gestiti dall'azienda.
Gli interventi e i finanziamenti sono riferiti al biennio gennaio 2016 - dicembre 2017.*

Arzachena

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

Alloggi ERP AREA: **30 alloggi**

Strumento urbanistico generale: **PdF del 1972**

Strumenti attuativi: nessuno strumento che preveda realizzazione di alloggi ERP

Nuovi alloggi ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti: nessun finanziamento ricevuto

Badesi

Alloggi ERP comunali: nessuno

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

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

Strumenti attuativi: nessuno strumento che preveda realizzazione di alloggi ERP

Finanziamenti ERP: finanziamento di 480.000 euro per 4 alloggi AREA

Nuovi alloggi 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: piano di zona con possibilità di realizzazione di alloggi ERP

Nuovi alloggi ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti: 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

Nuovi alloggi ERP: un intervento di recupero alloggi (in corso)

Finanziamenti: 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** in vigore dal **2004** e in fase di adeguamento a PPR e PAI

Strumenti attuativi: nessuno strumento che preveda realizzazione di alloggi ERP

Nuovi alloggi ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti: 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 del 1975 / misure di salvaguardia** (PUC in approvazione)

Strumenti attuativi: piano risanamento con quota 15% volume per edilizia convenzionata sovvenzionata

Nuovi alloggi ERP: nessun nuovo alloggio assegnato

Finanziamenti: 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

Nuovi alloggi ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti: 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: 2 piani di zona con aree da destinare a di edilizia agevolata o convenzionata

Nuovi alloggi ERP: intervento di realizzazione di 12 alloggi AREA a schiera (in corso)

Finanziamenti: 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 del 2004 / misure di salvaguardia**

Strumenti attuativi: nessuno strumento che preveda realizzazione di alloggi ERP

Nuovi alloggi ERP: realizzazione di ca. 60 alloggi AREA (in corso)

Finanziamenti: 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

Nuovi alloggi ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti: 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

Nuovi alloggi ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti: 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

Nuovi alloggi ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti: nessun finanziamento ricevuto

Olbia

Alloggi ERP comunali: nessuno

Alloggi ERP AREA: **558 alloggi**

Strumento urbanistico generale: **PdF del 1976**; è in corso una procedura di elaborazione PUC

Strumenti attuativi: nessuno strumento che preveda realizzazione di alloggi ERP

Finanziamenti ERP: finanziamento circa 4.000.000 euro per 40 alloggi AREA

Nuovi alloggi ERP: acquisizione 11 alloggi da privati (non ancora assegnati)

Monti

Alloggi ERP comunali: nessuno

Alloggi ERP AREA: **24 alloggi**

Strumento urbanistico generale: **PUC del 2003**

Strumenti attuativi: nessuno strumento che preveda realizzazione di alloggi ERP

Nuovi alloggi ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti: 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

Nuovi alloggi ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti: 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

Nuovi alloggi ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti: 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

Nuovi alloggi ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti: 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

Nuovi alloggi ERP: nessun intervento completato

Finanziamenti: nessun finanziamento

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

Nuovi alloggi ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti: nessun finanziamento ricevuto

Sant'Antonio

Alloggi ERP comunali: nessuno

Alloggi ERP AREA: nessuno

Strumento urbanistico generale: **Pdf** in vigore dal **1980**

Strumenti attuativi: PEEP con 2 o più aree disponibili

Nuovi alloggi ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti: nessun finanziamento ricevuto

Telti

Alloggi ERP comunali: nessun alloggio

Alloggi ERP AREA: fabbricato (9 alloggi ca.) e un complesso di case schiera (20 alloggi ca.)

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

Strumenti attuativi: nel PUC è presente un'area destinata a edilizia residenziale pubblica

Nuovi alloggi ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti: nessun finanziamento ricevuto

Tempio

Alloggi ERP comunali: **8 alloggi**

Alloggi ERP AREA: **397 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 (in fase di esecuzione)

Nuovi alloggi ERP: realizzazione 20 alloggi AREA su 2 edifici

Finanziamenti: nessun finanziamento ricevuto

Trinità d'Agultu 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

Nuovi alloggi ERP: nessun intervento realizzato o avviato

Finanziamenti: nessun finanziamento ricevuto

4 QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

4.1 Riferimenti normativi NAZIONALI

Nella **Costituzione** della Repubblica Italiana non esistono riferimenti specifici relativi al diritto alla casa ma articoli, il 2, il 3 e 47, che definiscono i doveri della Repubblica Italiana nei confronti dei cittadini, in particolare: garantire i diritti inviolabili e l'uguaglianza dei cittadini, favorire l'accesso all'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 delle 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 fondamentale per l'attività istituzionale in materia di condizione abitativa è il **D.L. 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) che individua aree 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 scelte in via prioritaria 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 che indicano e quantificano le risorse finanziarie e creditizie da destinare all'Edilizia Residenziale Pubblica e determinano i criteri per la gestione coordinata, tenuto conto delle linee generali di intervento indicate dal CIPE.

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 gestire l'anagrafe degli assegnatari di abitazioni comunque fruente di contributo statale;

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 a 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 431/1998** all'art. 11 prevede l'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 va effettuata sulla base di una graduatoria comunale ed è assoggettata alla sussistenza di requisiti minimi riferiti al nucleo familiare del richiedente. Il Ministero eroga una somma percentuale sulla base del fabbisogno dichiarato dalle regioni, che possono concorrere con proprie risorse, così come i comuni; qualora questi 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 a ripartire le risorse, tenendo anche conto del mercato delle abitazioni in locazione. I comuni fissano l'entità dei contributi favorendo i nuclei familiari con redditi bassi e con elevate soglie di incidenza del canone e prevedendo incrementi del contributo per situazioni di particolare debolezza sociale.

4.2 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 ERP e per determinarne i 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 di 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:

- 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.

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.

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.