Comune di Perinaldo
DISCIPLINA DELL'EDILIZIA RESIDENZIALEPRIMARIA AI SENSI DEGLI ARTT. 26 E 26BIS LR 38/2007 E S.M.I.

1 - Premesse

1.1 - Definizione di residenza primaria

Una delle novità introdotte dalla lr 38/2007 e s.m.i. riguarda l'enucleazione all'interno della categoria logico-giuridica della "residenza" della specifica tipologia d'uso identificata quale "residenza primaria".
Va precisato pertanto che, a norma dell'articolo 26, comma 4, lett. a), punto 1) per residenza primaria si intendono le tipologie di "prima casa" che identificano le differenti segmentazioni della domanda sociale di casa, quali:

a) Edilizia Residenziale Pubblica (ERP);
b) alloggi a canone moderato;
c) strutture alloggiative temporanee;
d) centri per l'inclusione sociale;
e) alloggi in proprietà a prezzi convenzionati.

Come evidente, l'insieme delle tipologie di offerta di casa di cui alle precedenti lettere a), b), c) e d) configurano il sistema dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) introdotto e definito dalla lr 38/07 e s.m.i.

1.2 - Comuni tenuti a definire il Fabbisogno di Residenza Primaria.

A norma del già citato disposto della lr 38/2007 e s.m.i., l'obbligo di accertamento e verifica del proprio fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare spetta a tutti i Comuni costieri e agli altri Comuni dichiarati ad alta e media problematicità abitativa.
Il Comune di Perinaldo non è individuato quale Comune ad alta e neppure media problematicità abitativa. Di conseguenza, non è tenuto obbligatoriamente a definire il fabbisogno di residenza primaria e, quindi, a enucleare specifiche strategie per il suo soddisfacimento.

Il PUC, in ogni caso, ha ritenuto opportuno procedere a un approfondimento intorno sia alla conoscenza delle dinamiche che sottendono al sistema abitativo e sia a delineare alcune linee strategiche per la gestione dello strumento urbanistico in funzione di un migliore soddisfacimento della domanda di prima casa.

2 - Il sistema abitativo

L'analisi del sistema fisico necessita di una valutazione comparata rispetto ai fattori demografici e in particolare modo all'evoluzione delle famiglie.
Lo scenario nazionale e regionale è, a questo riguardo, piuttosto chiaro: si assiste a una progressiva contrazione del numero medio di componenti per famiglia, il cui numero tende però ad aumentare anche in fase di stazionarietà demografica.
A livello locale, però, il comprensorio è caratterizzato da una doppia dinamica, fatta di stazionarietà della compagine demografica nei comuni costieri, a cui si abbina un rilevante processo di crescita della popolazione residente nei comuni dell'immediato entroterra.

COMUNI	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Apricale	579	583	584	591	579	582	577	573	578	582	624	618
Camporosso	5.052	5.192	5.253	5.393	5.460	5.487	5.562	5.608	5.702	5.741	5.427	5.423
Castelvittorio	392	372	373	364	361	366	366	355	356	350	329	323
Dolceacqua	1.908	1.943	1.988	1.998	2.002	2.021	2.030	2.055	2.067	2.060	1.980	1.999
Isolabona	642	662	689	715	709	715	698	718	716	720	670	674
Perinaldo	863	872	872	867	881	903	918	899	888	886	915	913
Pigna	932	924	923	933	927	880	886	911	909	919	896	870
Rocchetta Nervina	259	256	268	265	261	255	257	259	268	275	274	270
San Biagio della Cima	1.175	1.180	1.194	1.226	1.246	1.256	1.263	1.276	1.302	1.339	1.279	1.266
Seborga	344	343	340	315	321	323	326	316	312	319	320	327
Soldano	836	823	811	817	861	879	893	904	932	982	985	1.005
Vallebona	1.082	1.111	1.154	1.181	1.203	1.214	1.227	1.254	1.276	1.327	1.328	1.343
totale ambito interno	14.064	14.261	14.449	14.665	14.811	14.881	15.003	15.128	15.306	15.500	15.027	15.031
	-	1,40%	1,32%	1,49%	1,00%	0,47%	0,82%	0,83%	1,18%	1,27%	-3,05%	0,03%
	saldo percentuale complessivo nel periodo considerato											6,88%
Bordighera	10.293	10.487	10.546	10.647	10.590	10.674	10.654	10.743	10.833	10.746	10.364	10.436
Ospedaletti	3.348	3.353	3.412	3.500	3.605	3.661	3.670	3.658	3.630	3.647	3.385	3.321
Vallecrosia	7.162	7.128	7.181	7.264	7.249	7.173	7.220	7.274	7.245	7.235	7.055	6.998
totale ambito costiero	20.803	20.968	21.139	21.411	21.444	21.508	21.544	21.675	21.708	21.628	20.804	20.755
	-	0,79%	0,82%	1,29%	0,15%	0,30%	0,17%	0,61%	0,15%	-0,37%	-3,81%	-0,24%
	saldo percentuale complessivo nel periodo considerato											-0,23%

- ***Popolazione residente***
  nel 2010: 888 abitanti (di cui 285 oltre i 65 anni: 32,09%)
  nel 2002: 863 abitanti
  nel 1991: 856 abitanti

- ***Pendolarismo***
  341 abitanti si spostano quotidianamente da casa ma solo 145 al di fuori del Comune

- ***Patrimonio edilizio***
  Edifici totali: 591, di cui solo 16 non utilizzati
  Abitazioni totali: 967, di cui 429 (cioè il 44,4%) occupate da residenti

	edifici	*abitazioni*	*famiglie*	*popolazione residente*
Perinaldo	396	730	304	601
Fumei	29	32	10	20
Peverei	10	21	11	27
Case sparse	156	186	104	225

3 - Ipotesi interpretative

La definizione del deficit abitativo comunale presenta, come è noto, non pochi problemi. E' infatti del tutto evidente che il prezzo dei servizi residenziali costituisce la discriminante allocativa dello stock, in funzione di redditi delle famiglie e delle propensioni di spesa per l'alloggio.

La costruzione di modelli che utilizzino tali variabili è fuori la portata della Df che si limita, come di consueto, a verificare le principali situazioni limite all'interno delle quali può esser situata la domanda e quindi, il fabbisogno abitativo.

Fermo restando lo spirito del PUC, che afferma la necessità di sostenere in via prioritaria i residui flussi di recupero rispetto alla produzione di nuove abitazioni, nel merito delle quantità permangono notevoli perplessità in ordine ai valori assoluti, sia in riferimento alla realtà comunale, sia per quanto attiene l'intero comprensorio.
E' del tutto chiaro, comunque, che la strategia del Puc riferita al comparto residenziale non potrà essere fondata solo sul ricorso a un'estesa offerta insediativa di recupero, in quanto i margini di recupero dall'abbandono sono in qualche modo limitati. Le azioni necessarie dovranno quindi riguardare, in ordine di importanza:

1. il sostegno al recupero del patrimonio abbandonato, quale strumento sia per sopperire alla domanda aggiuntiva di prima casa, sia e forse soprattutto per rispondere o sollecitare una crescente domanda turistica. La finalità del recupero è altresì volta a contenere le nuove edificazioni in contesti insediativi che costituiscono la prima risorsa disponibile, proprio in quanto non edificati;
2. subordinatamente alle azioni di incentivazione dei flussi di recupero del patrimonio edilizio dall'abbandono, occorre sostenere la produzione di nuova edificazione commisurata strettamente all'obiettivo primario della salvaguardia degli assetti paesistici e dei modelli insediativi locali;
3. il sostegno alla crescita del turismo nelle aree montane basato sulla diversificazione dell'offerta ricettiva, da estendere quindi dall'offerta di seconda casa alle diverse forme di ricettività alberghiera ed extralberghiera.

4 – Strategie per il sistema residenziale

Il recupero è suscettibile di costituire un importante terreno di azione.
L'esigenza di indirizzare il mercato abitativo, che costituisce la vera determinante del fabbisogno, si presenta problematica sotto più di un aspetto e comporta un complesso di azioni che eccedono il campo di operatività del piano.

In linea generale le azioni riferibili al comparto residenziale necessarie alla risoluzione dei fabbisogni riguardano:

- il sostegno alla riqualificazione dello stock di prima casa, in qualche parte degradato e suscettibile di processi di abbandono, soprattutto nel caso delle zone poste verso il versante Nord del capoluogo;
- il sostegno al recupero del patrimonio abbandonato, quale strumento sia per sopperire alla domanda aggiuntiva di prima casa, sia -e forse soprattutto- per rispondere o sollecitare una crescente domanda turistica. La finalità del recupero è altresì volta a contenere le nuove edificazioni in contesti insediativi che costituiscono la prima risorsa disponibile, proprio in quanto non edificati;
- subordinatamente alle azioni di incentivazione dei flussi di recupero del patrimonio edilizio dall'abbandono, occorreva sostenere la produzione di nuova edificazione commisurata strettamente all'obiettivo primario della salvaguardia degli assetti paesistici e dei modelli insediativi locali;

- il sostegno alla crescita del turismo nelle aree interne basato sulla diversificazione dell'offerta ricettiva, da estendere quindi dall'offerta di seconda casa alle diverse forme di ricettività extralberghiera ai sensi della lr 2/2008 e s.m.i.

Si tratta di azioni e interventi che costituiscono oggetto di specifici atti di programma dell'AC che, nel tempo, sono suscettibili di essere adeguati alle esigenze congiunturali. Compito del Puc sembra essere quello di fornire gli strumenti perché una politica appropriata possa essere attuata, lasciando all'Autorità Comunale in sede di programma le decisioni concernenti la sua attuazione.

La strumentazione del Puc segue pertanto tale indirizzo e consente, con disposizioni normative di vario genere, qualora l'AC lo giudichi necessario:

- di regolare meglio il controllo delle destinazioni d'uso;
- di attivare processi di recupero agevolato convenzionato;
- di mantenere congruenti con la domanda caratteristiche tipologiche dell'offerta;
- di attuare nuovi interventi in regime controllato.