DISCIPLINA DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PRIMARIA 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 Castelvittorio 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.

3 – La dotazione di Edilizia Sociale a Castelvittorio

Nel corso degli anni il comune di Castelvittorio si è dotato , seppur limitatamente , di alcuni alloggio di tipo sociale recuperando tre abitazioni all'interno dell'ex Asilo Infantile Orengo ed uno in via Roma.

4 – Strategie per il sistema residenziale

Il recupero è suscettibile di costituire un importante terreno di azione.

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 del cento storico.
- 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, occorre 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.