studio tecnico bozzo - colasante viale della libertà 4 17025 loano mail colasad@tin.it tel 019-624174

COMUNE DI
SPOTORNO
PROVINCIA DI SAVONA

VARIANTE AL
PIANO REGOLATORE COMUNALE

Adeguamento del Piano Urbanistico Comunale ai sensi dell'art. 26 L.R. n. 38/2007 e s.m.e i.

RELAZIONE

DETERMINAZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO E MODALITA' DI SODDISFACIMENTO

tav. B

PROGETTISTI:

Dott. Arch. Gaia Bozzo
Geom. Michele Colasante

studio tecnico bozzo - colasante viale della libertà 4 17025 loano mail colasad@tin.it tel 019-624174

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

Finalità

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

La variante urbanistica al vigente PRG

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

Nell'ambito della variante devono essere determinati:

1) **il fabbisogno abitativo di residenza primaria** effettivamente da soddisfare nel quadriennio di vigenza del presente Piano;
2) **le quote di superficie da riservare alla realizzazione di ERP o CM determinate** dalle richieste pervenute, dalle valutazioni aggiuntive del competente Ufficio Servizi Sociali Comunale e dalle previsioni future;
3) **la disciplina urbanistico-edilizia** con cui il Comune può agevolare il recupero di alloggi esistenti o da realizzare da destinare all'ERS;
4) **l'entità della eventuale monetizzazione** del valore corrispondente alle quote di ERS come sopra individuate sub punto 2), con correlativa individuazione delle aree ed immobili in cui il Comune deve procedere alla realizzazione di tale quota, laddove non provveda direttamente il soggetto attuatore e fermo restando che le somme corrisposte a titolo di monetizzazione sono strettamente vincolate ad essere utilizzate in interventi di ERS;

La stima del più probabile fabbisogno abitativo

Premessa

L'obbligo di accertamento e verifica del fabbisogno abitativo di Residenza Primaria da soddisfare spetta a tutti i Comuni costieri e agli altri Comuni dichiarati ad alta e media problematicità abitativa dal PQR 2008/2011. Il PQR, oltre ad individuare in concreto i Comuni liguri a maggiore problematicità abitativa, tra i quali figura anche il Comune di Spotorno, fornisce altresì la stima della **più probabile domanda di alloggi**, attinente sia il comparto di **ERP**[2] sia il comparto **C**anone **M**oderato[3], idonea ad agevolare i Comuni nella determinazione del proprio fabbisogno abitativo.

Nel seguito si riportano i dati estratti dalla tabella di cui all'Allegato G del PQR 2007 per il Comune di Spotorno.

PROV	COMUNE	FAM AFF	FABBISOGNO PREGRESSO					FABBISOGNO AGGIUNTIVO			FABBISOGNO TOTALE
			E.R.P.		C.M.			E.R.P. + C.M. (2008-2011)			ERP + CM
			DOM	FABB	DOM FSA	DOM ISEE	FABB	Δ FAM	Δ POV	FABB	
SV	Spotorno	452	33	**41**	62	25	**42**	8,3%	27,1%	**9**	**92**

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

Tabella 1: Estratto tabella Allegato G
dove:

FAM AFF = n. di famiglie residenti in Comune di Spotorno che vivono in alloggi in affitto (dato ISTAT 2001)
ERP DOM = la domanda che si è effettivamente manifestata da parte degli utenti in occasione dell'emanazione di bandi pubblici per l'assegnazione di alloggi o la concessione di contributi relativamente a tali tipologie di edilizia;
FSA DOM = la domanda che si è effettivamente manifestata da parte degli utenti in occasione dell'emanazione del bando pubblico per l'erogazione di contributi mediante il Fondo Sostegno Affitti (anno 2006);
ISEE DOM = la domanda che si è manifestata da parte degli utenti in occasione dell'emanazione di bandi per l'erogazione di contributi mediante il Fondo Sostegno Affitti aventi ISEE (Indicatore della Situazione Economica Equivalente) compreso in fascia ERP;
∆FAM = l'incremento previsto del numero di famiglie nel periodo di validità del PQR (2008/2011)
∆POV = l'incremento del coefficiente di povertà (dato regionale)

Alla luce di quanto sopra riportato, l'effettivo **Fabbisogno Abitativo di Residenza Primaria (ERP + CM)** da soddisfare è il risultato di una duplice indagine:

1. Stima del Fabbisogno pregresso: stima del debito abitativo al momento in cui si procede alla variazione o alla revisione generale dello SUG. E', in breve, la stima di quanti alloggi servirebbero **oggi** per sanare il problema abitativo di Residenza Primaria del Comune;

2. Previsione della domanda aggiuntiva di Residenza Primaria al quale si dovrà dare risposta nel periodo di vigenza del PQR.

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

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

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

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

2 Art. 14, comma 1, L.R. 3 dicembre 2007, n. 38 "Ai fini della presente legge, l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) è finalizzata a fornire un servizio abitativo di interesse generale destinato a soddisfare le esigenze abitative dei nuclei familiari appartenenti all'area sociale di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b) e caratterizzato da canoni che concorrono alla copertura degli oneri di realizzazione, nonché dei costi di gestione del servizio abitativo".
3 Art. 15, comma 1, L.R. 3 dicembre 2007, n. 38 "Ai fini della presente legge, la locazione a canone moderato (CM) è

finalizzata a fornire un servizio abitativo di interesse generale a rilevanza economica, destinato a soddisfare le esigenze abitative primarie dei nuclei familiari appartenenti all'area sociale di cui all'articolo 3, comma 1, lettera c), in possesso dei requisiti di cui all'articolo 24".

Gli indicatori del disagio abitativo

Per quanto riguarda l'evoluzione, dal 2009 al 2014, della situazione relativa al disagio abitativo, si segnala un certo peggioramento determinato :

1) sulla base delle richieste, crescenti, in particolare di **erogazione contributi da Fondo Sociale Affitti (FSA) .** L'Ufficio Assistenza Sociale del Comune di Spotorno provvede alla gestione e all'erogazione dei sussidi economici finalizzati all'aiuto al saldo dei canoni di locazione dei contratti di affitto privatistici, con risorse a valere sul Fondo Nazionale Locazioni ex art. 11 Legge 431/98 integrato dalle risorse regionali e dalle risorse appositamente stanziate dall'Amministrazione comunale.

2) Sulla **base del fabbisogno "percepito";** i dati rilevati dalle tabelle statistiche e dalle richieste purtroppo non rispecchiano fedelmente la realtà e consistenza del vero disagio in quanto spesso per dignità viene mascherata e sofferta.

Le domande FSA ammesse a contribuzione corrispondono a n. 34 su 37 richieste pervenute nell' anno 2013 di cui 9 con dichiarazione ISEE pari a 0 euro e 25 non superiore a 9.900 per un importo totale di euro 20.000,00 interamente erogate nell'anno 2014; Gli aventi diritto hanno ricevuto un contributo, in base al reddito, variabile da un massimo di 728 euro ad un minimo di 197 euro.

Determinazione del fabbisogno pregresso

Come già detto allo scopo di pervenire alla quantificazione del fabbisogno complessivo di politiche abitative sul territorio del Comune di Spotorno, è necessario partire dalla **domanda reale**, ossia del fabbisogno espresso, in relazione ad ogni singolo procedimento inerente la formazione delle seguenti graduatorie:

1) per l'assegnazione di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica **(ERP)** valutati in riferimento alle dichiarazioni ISEE:

n. domande pervenute al competente ufficio Servizi Sociali 0
n. alloggi ritenuti necessari 9

2) per le richieste di alloggi a canone moderato **(CM)** valutati in riferimento agli aiuti al saldo del canone di locazione di contratti in alloggi privati afferenti al Fondo Sostegno Affitti **(FSA)**, in gestione all'Ufficio Servizi Sociali del Comune di Spotorno

n. domande pervenute al competente ufficio Servizi Sociali 25
n. alloggi necessari 25.

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

- dall'Ufficio Servizio Sociali di Spotorno per l'amministrazione dei fondi FSA e delle quote ERP.

L'offerta delle politiche abitative
Il patrimonio edilizio comunale esistente a carattere sociale

Per la maggior parte, l'attività d'inventario e assegnazione delle case e degli alloggi che rientrano nei programmi di edilizia residenziale pubblica (ERP) è gestita direttamente dal Comune di Spotorno.
Il Comune si occupa delle assegnazioni di detti alloggi, valutando di volta in volta con i Servizi Sociali e l'Azienda Sanitaria Locale i casi più urgenti.
Non risulta invece che il Comune possegga alloggi da destinare transitoriamente per brevi periodi a famiglie che si trovino in difficoltà (esempio sfratti esecutivi, perdita temporanea di lavoro, etc.) così come previsto dall'art. 16 della L.R. 38/07

Sono attualmente nella disponibilità del Comune di Spotorno:

- **n. 6 alloggi** di proprietà locati a canone moderato realizzate in edilizia convenzionata ad altrettante famiglie;
- **n. 1 alloggio** di proprietà di mq. 80 circa locato a canone moderato;
- **n. 1 alloggio** di 70 mq. di proprietà occupato gratuitamente da persone bisognose;
- **n. 2 alloggi** da circa mq. 50 derivanti da quota ERP per intervento cambio destinazione d'uso hotel Clio:
- **n. 1 alloggio** da circa mq. 38 derivante da quota ERP per intervento cambio destinazione d'uso dell'ex hotel Marina Nuova;

Gli alloggi a canone sociale sono alloggi costruiti a completo carico pubblico, assegnati in locazione a nuclei familiari con reddito basso, tramite la partecipazione ad un apposito bando di concorso. I canoni di locazione sono correlati alla composizione e al reddito del nucleo familiare dell'assegnatario e soggetti ad adeguamenti in relazione alle sopravvenute situazioni economiche dei nuclei familiari, accertate nel corso di verifiche periodiche.

Stime di incremento della domanda di ERP e CM nel prossimo quadriennio

I fenomeni considerati nella valutazione della domanda aggiuntiva sono:

1. l'andamento della variazione demografica nel periodo 2001 - 2014;
2. la composizione dei nuclei familiari;
3. l'invecchiamento della popolazione residente;
4. la dinamica della fascia di età corrispondente alle "giovani coppie"
5. i flussi di immigrazione;
6. l'incidenza della povertà;
7. il fabbisogno "percepito".

I punti da 1 a 6 desumibili dalle tabelle e grafici contenuti nella tavola di analisi "A" mentre il punto 7 da valutazioni del competente Ufficio Servizi Sociali.

Tenuto conto dell'andamento economico attuale e della crisi finanziaria oggi in atto è prevedibile un aumento del disagio diffuso e temporaneo indotti dalle dinamiche macroeconomiche in atto per cui si prevede un aumento di domanda relativa alla citata tipologia di disagio.

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

In considerazione della percentuale di famiglie che necessitano di reperire abitazioni con sostegno pubblico e considerando anche le famiglie povere sotto la soglia standard, ma non rilevate nei dati statistici avremo una richiesta nei prossimi anni sulla base di una suddivisione così fatta:

incremento povertà medio ponderato 1,49% di cui:
- il 25,68% di famiglie povere che necessiteranno di alloggi ERP
- il 33,34% di famiglie appena povere che necessiteranno e potranno sostenere un alloggio a CM

ovvero:
n. famiglie Comune di Spotorno nel 2018 …..... n. 1984
n. famiglie che necessiteranno alloggi ERP 0,38% di 1984 …..... n. 8
n. famiglie che necessiteranno alloggi CM 0,50% di 1984 …..... n. 10

RIEPILOGO

Da quanto sopra espresso e determinato risulta evidente che:

1) la richiesta pregressa di alloggi ERP corrisponde a circa 9 alloggi;
2) la richiesta pregressa di alloggi CM corrisponde a circa 25 alloggi
3) la richiesta nel prossimo quadriennio di alloggi ERP corrisponderà a circa 8 alloggi
4) la richiesta nel prossimo quadriennio di alloggi a CM corrisponderà a circa 10 alloggi

Ovvero : alloggi **ERP n. 17**
alloggi **CM n. 35**

Alloggi esistenti ERP	Alloggi previsti ERP nel prossimo quadriennio	Alloggi esistenti CM	Alloggi previsti CM nel prossimo quadriennio
n. 4	**n. 13**	**n. 7**	**n. 28**

Caratteristiche tipologiche della nuova dotazione di ERP e CM

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

Alloggi con SU < 51mq 60%
Alloggi con SU > 51mq e < 95 mq 40%

Dimensioni contenute i limiti minimi di cui alla legge regionale per l'edilizia pubblica .

Gli interventi di ERP previsti su aree di proprietà comunale dalla variante:

A partire dagli obbiettivi posti dall'Amministrazione e dallo studio e ricognizione del territorio sono state individuate e definite le modifiche da apportare al PRG.
Come meglio illustrato nella documentazione grafica e fotografica allegata, i terreni oggetto della presente variante sono stati ritenuti idonei all'intervento in progetto ERP in quanto localizzate su porzioni di territorio comunale interessate in precedenza da Piani di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare. La presente variante ne conferma la prevalente funzione di edilizia residenziale pubblica e ne promuove l'integrazione con la restante parte del tessuto edificato.

Localizzazione

Gli interventi di ERP saranno realizzati su due siti di proprietà comunale ricadenti in zona C2 – 167 del vigente P.R.G. (edilizia economica popolare) ritenuti idonei a poter ospitare gli insediamenti meglio indicati nella tav. "C". Le aree di intervento di proprietà comunale sono ubicate a monte del parco Prelo - Maggiarda in zona già interessata da interventi di edilizia convenzionata (cooperative) ed è accessibile dalla strada Comunale Rocca; zona completamente urbanizzata e dotata di tutti i servizi necessari. L'intervento prevede la realizzazione di 2 insediamenti a schiera costituiti da 10 alloggi di ERP e 12 posti auto.

Tipo edilizio:

Nella TAV. "C" sono schematizzate e dimensionate alcune tipologia edilizie modulari che consentiranno la realizzazione anche per minimi stralci degli insediamenti ERS.
La tipologia prevalente degli insediamenti è a "blocchi" aggregati a "schiera" da uno, due o tre livelli con ingressi e pertinenze indipendenti e minimizzando le aree condivise o condominiali. Le tipologie edilizie sono coerenti con le previsioni del vigente SUA e con il tessuto urbano circostante.

Conformità urbanistica:

La zona C2-167 del vigente P.R.G. è regolata dall'art.lo 15 delle N.A. che recita:

"Zona C1/167
L'edificazione è regolamentata da vigente SUA per l'Edilizia Economica e Popolare le cui previsioni si intendono ricomprese nel PRG."

Il piano di zona è stato attuato e completato intorno agli anni 80 e le aree destinate a standards cedute al Comune tra cui i due lotti oggetti del presente intervento che ricadono in parte su aree destinate a verde pubblico attrezzato (allo stato non attrezzato ed in stato di abbandono) in parte su aree ad uso viabilità principale e su aree ad uso viabilità di servizio interno (allo stato localizzate diversamente)

La destinazione d'uso e la tipologia architettonica ed edilizia prevista sono conformi alle previsioni del vigente S.U.A. Della zona C2-167.

studio tecnico bozzo - colasante viale della libertà 4 17025 loano mail colasad@tin.it tel 019-624174

NORMA IN VARIANTE AL VIGENTE PRG

Comune di Spotorno Piano Regolatore Comunale

ART. 9 BIS Edilizia residenziale sociale

Modalità di soddisfacimento della domanda di ERP e CM

Tutti gli interventi urbanistici ed edilizi comportanti insediamento o ampliamenti di edilizia residenziale sono tenuti a contribuire alla manutenzione ed alla realizzazione di alloggi ERP nei limiti e nelle modalità indicate nell'art. 21 della L.R. n. 27 del 29 dicembre 2015 e s.m.e i.