COMUNE DI ALASSIO

Provincia di Savona

RELAZIONE

DETERMINAZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO E MODALITA' DI SODDISFACIMENTO

OGGETTO: Adeguamento del PUC ai sensi dell'art. 26 L.R. n. 38/2007 e s.m.i

Progettista incaricato: Arch. Roberto Burlando

Collaboratore: Dott. Arch. Martina Delfino

Data redazione: Ottobre 2022

Sommario

1. La L.R. 38/07 e il Piano Quadriennale per l'Edilizia Residenziale Sociale 2

1.1 Richiami normativi e finalità 2

2. Stima del fabbisogno (art.26 LR 38/07) 2

3. Analisi del fabbisogno di edilizia residenziale primaria 3

3.1 Analisi bando e stima del Fabbisogno ERP del Comune di Alassio 3

3.2 Stima del Fabbisogno di Residenza Primaria – Anno 2021 3

4. Offerta abitativa pubblica esistente 4

1. La L.R. 38/07 e il Piano Quadriennale per l'Edilizia Residenziale Sociale

1.1 Richiami normativi e 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 16,17 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.

Ai fini del perseguimento degli obiettivi dell'art.26 della L.R. 38/2007 il Comune di Alassio deve procedere all'adeguamento del vigente Piano mediante adozione di apposita variante soggetta ad approvazione regionale.

Con la Legge Regionale n. 37 del 12/11/2012 sono state poste delle modifiche alla disciplina di attuazione degli interventi edilizi, di recupero o di nuova costruzione, diretti a soddisfare il fabbisogno di abitazioni, nello specifico sono state apportate modifiche al Titolo V, sostituendo l'articolo 26 ed inserendo l'articolo 26 bis. E' stata inoltre prorogata la validità del Programma Quadriennale per l'Edilizia Residenziale 2008-2011 per l'Edilizia Residenziale (PQR) approvato nel 2009 ad eccezione dell'Allegato G di indirizzi per l'applicazione del Titolo V della L.R. n. 38/2007.

2. Stima del fabbisogno (art.26 LR 38/07)

Come definito al paragrafo precedente le definizioni del fabbisogno ed i conseguenti adempimenti in capo ai Comuni sono definiti dall'art.26 della LR 38/07 del 12/11/2012 e nello specifico:

1. I comuni definiscono il fabbisogno di edilizia residenziale primaria individuando le quote di ERS, articolate nelle diverse tipologie e di edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati ed in particolare:

a) determinano il proprio fabbisogno di ERP sulla base del numero delle domande di ERP e di sostegno all'affitto inserite nelle relative graduatorie, valutando l'incidenza delle caratteristiche dei nuclei familiari e le caratteristiche socio-economiche della popolazione con riferimento in particolare al disagio abitativo;

b) possono, al fine di porre le condizioni urbanistiche per consentire il soddisfacimento del fabbisogno di cui alla lettera a) e definire la politica residenziale di ERS, in sede di formazione dei Piani urbanistici comunali (PUC) o di predisposizione di variante di approvazione regionale, stabilire la quota percentuale a cui gli interventi urbanistico edilizi comportanti insediamenti di edilizia residenziale sono tenuti a contribuire per il fabbisogno determinato attraverso le necessarie e specifiche previsioni in termini normativi e localizzativi da adottare con apposita deliberazione del Consiglio Comunale. (…)

3. I comuni in sede di formazione di PUC o della variante urbanistica di cui al comma 2 possono prevedere anche premialità di edificabilità residenziale ai fini di ottenere nell'intero territorio comunale una maggiore dotazione di alloggi ERP necessaria a soddisfare totalmente o parzialmente il proprio fabbisogno e favorire la fattibilità dei relativi interventi.

4. I comuni nell'ipotesi in cui esercitino la facoltà di cui al comma 1, lettera b), si dotano di un documento di natura programmatica denominato Documento attuativo per le politiche per la casa contenente anche previsioni di natura finanziaria.

3. Analisi del fabbisogno di edilizia residenziale primaria

Prima della stima del fabbisogno ERP sono state delineate (vedasi Relazione A_Analisi demografiche statistiche), per quanto possibile le caratteristiche sociali ed economiche della popolazione e delle famiglie di Alassio e identificato chi può avere difficoltà di acceso al libero mercato della casa.

3.1 Analisi bando e stima del Fabbisogno ERP del Comune di Alassio

Il fabbisogno di ERP è dato dalle domande ammesse alle graduatorie del Bando.

Nel 2013 per la redazione dell'ultimo bando ERP erano state fornite agli Uffici Politiche Sociali e Ufficio Casa le graduatorie per l'accesso con un totale di **80** nuclei.

Tale graduatoria è tutt'ora vigente e con ancora **78** nuclei familiari in attesa di assegnazione.

Ad oggi non sono state assolte tutte le domande di richiesta in quanto sul territorio comunale sono presenti solamente:

- N. **20 alloggi di proprietà ARTE Savona**;

3.2 Stima del Fabbisogno di Residenza Primaria

Il fabbisogno di residenza primaria distinto per le diverse aree di disagio definite nell'art. 3 della L.R. n. 38/2007 è stato determinato riprendendone le categorie di area della marginalità sociale (lett. A), di area del disagio grave (lett. B) e di area del disagio diffuso e della difficoltà (lett. C e D).

Il fabbisogno dell'area della marginalità sociale è inteso come fabbisogno di strutture dedicate all'inclusione sociale, destinate ad ospitare persone sia in momentanea emergenza abitativa, sia persone con disagio sociale.

Rispetto a quanto definito precisamente dalla Legge regionale, i casi che finora si possono in parte configurare come eventuali fabbisogni di inclusione sociale sono stati affrontati dagli stessi servizi comunali con progetti specifici mediante la presa in carico sia delle problematiche alloggiative che sociali.

Per quanto riguarda **il fabbisogno pregresso di ERP** ricadente nell'area del disagio grave (lett. B), si è proceduto, come indicato al paragrafo precedente, ad analizzare le domande presentate per il bando ERP del 2013

Per stimare il fabbisogno di ERP, non avendo bandi pregressi o successivi a quello del 2013, ci si è basati sull'incremento medio di incidenza della povertà relativa, riferita alla Liguria per gli anni 2020-2021, che è pari a 1.4% circa.

In considerazione della percentuale di famiglie che necessitano di reperire alloggi ERP così suddivise:

e considerando un incremento medio pari a circa 1.4% per i prossimi anni, si potrà stimare:

n. famiglie Comune di Alassio 5.597,73 (relativo all'ultimo aggiornamento 2019)

n. famiglie che necessitano alloggi ERP 80

Per stimare **il fabbisogno di alloggi a canone moderato** ci si è basati sulle ultime graduatorie del Fondo Regionale Sostegno Affitto.

	Domande presentate	Domande valide	Percentuale di incremento

Domanda FSA anno 2020	133	106	
Domanda FSA anno 2021	163	143	34.9

Il risultato ottenuto evidenzia il disagio abitativo presente nel Comune di Alassio. Le difficoltà sono principalmente di accesso alla proprietà edilizia delle fasce appena povere che necessitano di aiuti per sopperire ai canoni particolarmente alti del centro cittadino.

Tenuto conto dell'andamento economico attuale è prevedibile un aumento del disagio diffuso per cui si prevede un aumento di domanda relativa alla richiesta di ERP e CM.

	Pregresso 2021	Aggiuntivo al 2022	Stimato a fine previsione
Fabbisogno ERP	78	1.4	7
Domanda FSA anno 2021	143	34.9%	193

4. Offerta abitativa pubblica esistente

Il Comune di Alassio si occupa delle assegnazioni degli alloggi ERP, valutando di volta in volta con 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 Alassio:

- n. 20 alloggi di proprietà ARTE Savona