



COMUNE DI ARENZANO
CITTA' METROPOLITANA DI GENOVA
SERVIZIO PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

Legge Regionale 3 dicembre 2007 n. 38 e ss.mm.ii.

DOCUMENTO ATTUATIVO

PER LE POLITICHE PER LA CASA



Redazione **Arch. Laura Daniela Devoti**
con la collaborazione del **Servizio E.R.P.**
ottobre 2015

Premessa

Questo Documento è stato redatto in ottemperanza all'art. 26 comma 4 della Legge di organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo, 3 dicembre 2007, n. 38 ed in linea con gli obiettivi programmatici di questa Civica Amministrazione.

La legge n. 38/2007 disciplina in modo organico il sistema regionale dell'intervento pubblico nel settore abitativo in Liguria e promuove, in particolare, il sistema dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS), realizzato da soggetti pubblici o privati, e volto a garantire il diritto ad un'abitazione adeguata, per il periodo di effettiva permanenza del disagio stesso, ai soggetti appartenenti alle aree sociali che non sono in grado di accedere al libero mercato per situazioni di precarietà economica o per mancanza di un'offerta abitativa adeguata.

Alcuni degli obiettivi delle politiche abitative regionali sono indirizzati a:

- a) incrementare e riqualificare il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), nel rispetto della normativa in materia;
- b) incrementare l'offerta di alloggi in locazione, permanente o a termine, a canone moderato rispetto ai valori di mercato
- c) favorire l'accesso alla proprietà della residenza primaria, con priorità per gli alloggi ricompresi in edifici esistenti, anche attraverso interventi di autorecupero o autocostruzione;
- d) dare risoluzione a gravi ed imprevedibili emergenze alloggiative.

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.

Il presente documento propone un inquadramento legislativo e programmatico secondo le nuove interpretazioni che a livello regionale vengono proposte e definite.

Poi vengono analizzati alcuni aspetti demografici ed economici, con l'obiettivo di misurare e delineare le caratteristiche sociali della popolazione e delle famiglie presenti nel territorio del Comune di Arenzano, ed identificare quali di queste hanno difficoltà economiche e di accesso al libero mercato della casa al fine di definire il fabbisogno di edilizia residenziale primaria. Una volta definito tale fabbisogno, sono state formulate proposte operative per una risoluzione, seppur parziale, delle problematiche abitative.

1 Richiami normativi

Il precedente testo della Legge regionale 3 dicembre 2007, n. 38 prevedeva al primo comma dell'art.26, l.r. 38/07 che *“i Comuni costieri e quelli individuati a maggiore problematicità abitativa dal PQR ... sono tenuti a definire il fabbisogno di edilizia primaria e a individuare nello strumento urbanistico comunale vigente o ancora da formare le quote di ERS, articolate nelle diverse tipologie, e di edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati, idonee a soddisfare tale fabbisogno ...”*.

Inoltre nel Programma Quadriennale per l'Edilizia Residenziale (PQR) 2008-2011, disciplinato dalla stessa legge, oltre ad individuare in concreto i Comuni liguri a maggiore problematicità abitativa, con le relative graduazioni di tale problematicità, forniva una tabella ove veniva calcolata la più probabile domanda di alloggi, attinente sia il comparto di ERP (cfr. art.14 della l.r. 38/07) sia il canone moderato (art.15 della l.r. 38/07), idonea ad agevolare i Comuni nella determinazione del proprio fabbisogno abitativo.

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

Nel caso del Comune di Arenzano la determinazione del fabbisogno abitativo di Residenza Primaria da soddisfare, così come definita al paragrafo precedente, doveva essere il risultato di una duplice indagine:

- *la prima, riferita alla stima del fabbisogno pregresso, vale a dire la stima del “debito abitativo”,—ristretta ad un arco temporale limitato alla scadenza del PQR regionale, lasciando ad una prospettiva più ampia, legata alla revisione generale dello SUG, anch'essa in svolgimento, e che si interrogava su cosa sarebbe successo in termini di crescita di questo peculiare fabbisogno abitativo nel medio-lungo periodo;*
- *la seconda era ancora attinente alla previsione di quella che poteva essere la nuova domanda aggiuntiva di Residenza Primaria e per la quale si dovrà dare risposta nel breve periodo di vigenza del PRG attuale che può essere assunto in quello di vigenza del presente PQR.*

La disciplina di cui al Titolo V della l.r. 38/07 e s.m.i. specificava e integrava il principio secondo il quale *gli interventi edilizi residenziali devono cedere una quota minima di capacità edificatoria per l'edilizia residenziale sociale e, in particolare, per l'ERP*. Tale quota, però, non veniva univocamente fissata dalla legge in modo da costituire un livello minimo da assicurare su tutto il territorio regionale, ma, viceversa, *veniva assegnato al singolo SUG e, nel caso di specie, il compito di accertare il fabbisogno di edilizia sociale e di provvedere conseguentemente al suo soddisfacimento,*

L'obbligo di accertamento e verifica del proprio fabbisogno abitativo di Residenza Primaria da soddisfare spettava a tutti i Comuni costieri e agli altri Comuni dichiarati ad alta e media problematicità abitativa.

Il Comune di Arenzano nelle stime di cui al PQR regionale presentava un fabbisogno di ERS (per le componenti di ERP e CM) superiore a 60 alloggi, per cui:

1. la verifica del proprio fabbisogno abitativo di Residenza Primaria doveva essere effettuata in relazione a:
 - il valore di riferimento del fabbisogno come indicato nella tabella del PQR allegata;
 - il periodo temporale assunto corrispondente al periodo di vigenza del PQR in attesa della redazione ed approvazione del nuovo PUC.
2. conseguentemente con il suo programma, il Comune di Arenzano individuava le aree e le norme urbanistiche che permettevano di soddisfare il fabbisogno articolato nelle diverse tipologie di offerta di Residenza Primaria, dando atto con il medesimo provvedimento del fabbisogno così circoscritto e motivando lo scostamento rispetto ai valori di riferimento forniti dal PQR.

Con la Legge Regionale n. 37 del 12/11/2012 sono state apportate modifiche al Titolo V, sostituendo l'articolo 26 ed inserendo l'articolo 26 bis. Inoltre è stata 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 comma 1 L.R.38/2007]

Sulla base dei richiami normativi precedenti, la domanda non soddisfatta di edilizia sociale nelle sue diverse componenti (ERP, canone moderato, edilizia convenzionata, etc.) poteva essere valutata dal punto di vista metodologico secondo due diversi procedimenti.

- Il primo perveniva alla stima del fabbisogno reale attraverso l'elaborazione dei dati disponibili presso le Amministrazioni (ARTE, Comuni, OSA, etc.) circa le domande inserite in graduatoria in bandi ERP non ancora soddisfatte.
- Il secondo costituiva una verifica del primo, e consisteva nella determinazione di un fabbisogno teorico attraverso l'elaborazione di dati statistici e reddituali relativi alla specifica realtà territoriale, secondo una proposta metodologica elaborata da A.R.R.ED. S.p.A. nell'ambito dell'Osservatorio del Sistema Abitativo.

Come evidenziava l'Allegato G del PQR, il fabbisogno abitativo si componeva di due elementi:

- *il primo, riferito alla stima del fabbisogno pregresso*, che consisteva nella stima di quanti alloggi sarebbero serviti per "sanare" il problema abitativo di Residenza Primaria in ciascun Comune;
- *il secondo invece attinente la previsione* di quella che poteva essere la nuova domanda aggiuntiva di Residenza Primaria, alla quale si sarebbe dovuto dare risposta nel periodo temporale di riferimento assunto in quello di vigenza del PQR.

Con la Legge Regionale n. 37 del 12/11/2012 le modifiche apportate all'articolo 26 ridefiniscono come segue le definizioni del fabbisogno ed i conseguenti adempimenti in capo ai Comuni:

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. (...)

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 bisogna comunque delineare per quanto possibile le caratteristiche sociali della popolazione e delle famiglie di Arenzano ed identificare chi può avere difficoltà di accesso al libero mercato della casa.

La lettura dell'andamento economico è utile per completare il quadro socio-economico della popolazione ed arrivare ad individuare le famiglie con difficoltà economiche ed in condizioni di povertà.

3.1 La struttura demografica della popolazione

Nonostante i valori fluttuanti del censimento 2011, la popolazione ad Arenzano è in lieve crescita rispetto all'ultimo decennio. Ma se si analizzano i dati recuperati, emergono alcune problematiche: l'incremento quantitativo è dato dal flusso migratorio, per il continuo arrivo di individui adulti/anziani e di stranieri. Infatti il saldo naturale è negativo da tempo per il calo delle nascite. Analogamente gli indicatori demografici rilevano l'aumento dell'indice di vecchiaia ed il carico di dipendenza fra non lavoratori e lavoratori.

Anche la struttura della popolazione conferma la fase regressiva, tanto quanto la piramide delle età che è sbilanciata per la sua base sempre più ristretta.

Inoltre il numero dei componenti di un nucleo familiare è di due persone per abitazione, tanto che le famiglie sono la metà del numero dei residenti.

La presenza straniera è in costante aumento, ma si attesta solo al 2,8% della popolazione residente. I nuclei familiari sono anche composti da bambini, ma principalmente da sole donne adulte provenienti dall'Est dell'Europa. È presumibile quindi che si tratti di badanti e collaboratrici domestiche, che quindi dispongono di risorse adeguate per il proprio sostentamento, mentre non sono sufficienti se in presenza di figli, ad esclusione dei nuclei provenienti da paesi di pari o maggiore ricchezza dell'Italia.

Andamento della popolazione residente

Le variazioni annuali della popolazione di Arenzano espresse in percentuale a confronto con le variazioni della popolazione della provincia di Genova e della Regione Liguria.



Variazione percentuale della popolazione

COMUNE DI ARENZANO (GE) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

La popolazione residente ad Arenzano al Censimento 2011, rilevata il giorno 9 ottobre 2011, è risultata composta da 11.584 individui, mentre all'Anagrafe comunale ne risultavano registrati 11.682. Si è, dunque, verificata una differenza negativa fra *popolazione censita* e *popolazione anagrafica* pari a 98 unità (-0,84%).

Per eliminare la discontinuità che si è venuta a creare fra la serie storica della popolazione del decennio intercensuario 2001-2011 con i dati registrati in Anagrafe negli anni successivi, si ricorre ad operazioni di ricostruzione intercensuaria della popolazione.

I grafici e le tabelle di questa pagina riportano i dati effettivamente registrati in Anagrafe.

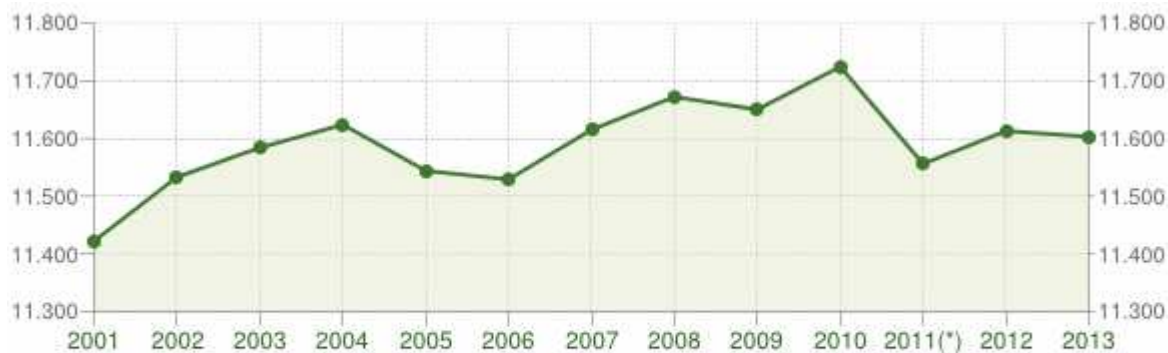
La tabella in basso riporta il dettaglio della variazione della popolazione residente al 31 dicembre di ogni anno. Vengono riportate ulteriori due righe con i dati rilevati il giorno dell'ultimo censimento della popolazione e quelli registrati in anagrafe il giorno precedente.

Anno	Data rilevamento	Popolazione residente	Variazione assoluta	Variazione percentuale	Numero Famiglie	Media componenti per famiglia
2001	31 /12	11.422	-	-	-	-
2002	31 /12	11.533	+111	+0,97%	-	-
2003	31 /12	11.584	+51	+0,44%	5.278	2,18
2004	31 /12	11.624	+40	+0,35%	5.362	2,15
2005	31 /12	11.544	-80	-0,69%	5.389	2,13
2006	31 /12	11.529	-15	-0,13%	5.442	2,10
2007	31 /12	11.615	+86	+0,75%	5.535	2,08
2008	31 /12	11.672	+57	+0,49%	5.625	2,06
2009	31 /12	11.650	-22	-0,19%	5.625	2,05
2010	31 /12	11.724	+74	+0,64%	5.618	2,07
2011 ⁽¹⁾	8 /10	11.682	-42	-0,36%	5.618	2,06
2011 ⁽²⁾	9 /10	11.584	-98	-0,84%	-	-
2011	31 /12	11.556	-28	-0,24%	5.625	2,04

2012	31 /12	11.613	+57	+0,49%	5.633	2,05
2013	31/12	11.603	-10	-0,09%	5.612	2,05

(¹) bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

(²) bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre fino al 31 dicembre)



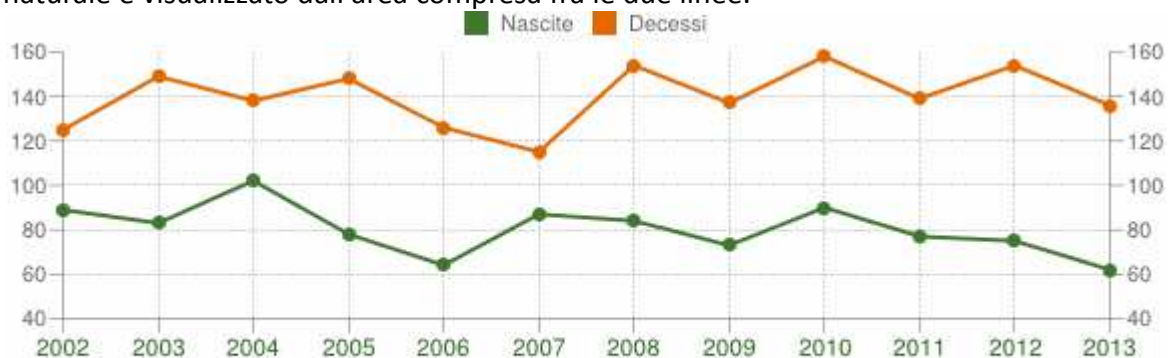
Andamento della popolazione residente

COMUNE DI ARENZANO (GE) - Dati ISTAT al 31 dicembre di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento

Movimento naturale della popolazione

Il movimento naturale di una popolazione in un anno è determinato dalla differenza fra le nascite ed i decessi ed è detto anche saldo naturale. Le due linee del grafico in basso riportano l'andamento delle nascite e dei decessi negli ultimi anni. L'andamento del saldo naturale è visualizzato dall'area compresa fra le due linee.



Movimento naturale della popolazione

COMUNE DI ARENZANO (GE) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Anno	Bilancio demografico	Nascite	Decessi	Saldo Naturale
2002	1 gennaio-31 dicembre	89	125	-36
2003	1 gennaio-31 dicembre	83	149	-66
2004	1 gennaio-31 dicembre	102	138	-36
2005	1 gennaio-31 dicembre	78	148	-70
2006	1 gennaio-31 dicembre	64	126	-62
2007	1 gennaio-31 dicembre	87	115	-28
2008	1 gennaio-31 dicembre	84	154	-70
2009	1 gennaio-31 dicembre	73	137	-64
2010	1 gennaio-31 dicembre	90	158	-68

2011 ⁽¹⁾	1 gennaio-8 ottobre	59	111	-52
2011 ⁽²⁾	9 ottobre-31 dicembre	18	28	-10
2011 ⁽³⁾	1 gennaio-31 dicembre	77	139	-62
2012	1 gennaio-31 dicembre	75	154	-79
2013	1 gennaio-31 dicembre	62	136	-74

(¹) bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

(²) bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

(³) bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

Flusso migratorio della popolazione

La seguente tabella riporta il dettaglio del comportamento migratorio dal 2002 al 2013.

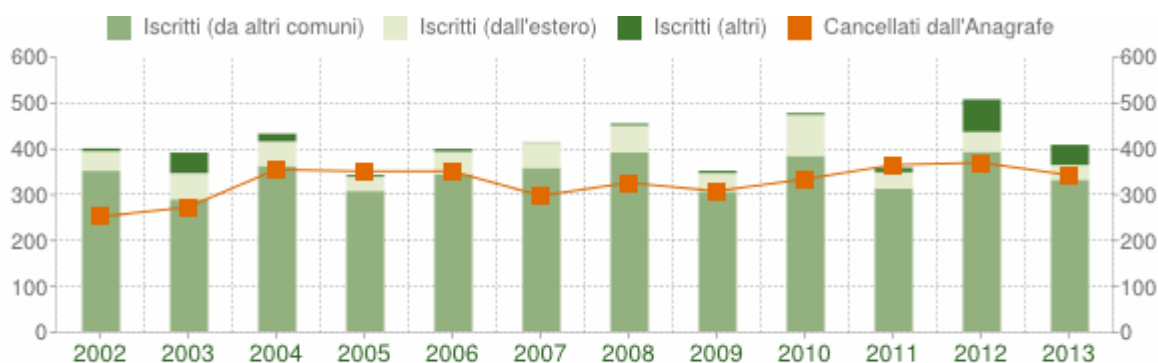
Anno 1 gen-31 dic	Iscritti			Cancellati			Saldo Migratorio con l'estero	Saldo Migratorio totale
	DA altri comuni	DA estero	per altri motivi	PER altri comuni	PER estero	per altri motivi		
2002	350	43	6	242	10	0	+33	+147
2003	288	57	45	248	20	5	+37	+117
2004	361	53	17	311	27	17	+26	+76
2005	306	31	4	318	28	5	+3	-10
2006	343	49	6	311	26	14	+23	+47
2007	357	54	1	271	22	5	+32	+114
2008	390	59	4	284	32	10	+27	+127
2009	305	40	5	271	24	13	+16	+42
2010	383	89	4	288	22	24	+67	+142
2011 ⁽¹⁾	252	25	9	256	11	9	+14	+10
2011 ⁽²⁾	60	10	1	65	1	23	+9	-18
2011 ⁽³⁾	312	35	10	321	12	32	+23	-8
2012	392	43	71	312	32	26	+11	+136
2013	331	32	44	274	40	29	-8	+64

(¹) bilancio demografico pre-censimento 2011 (dal 1 gennaio al 8 ottobre)

(²) bilancio demografico post-censimento 2011 (dal 9 ottobre al 31 dicembre)

(³) bilancio demografico 2011 (dal 1 gennaio al 31 dicembre). È la somma delle due righe precedenti.

Il grafico in basso visualizza il numero dei trasferimenti di residenza da e verso il Comune di Arenzano negli ultimi anni. I trasferimenti di residenza sono riportati come iscritti e cancellati dall'Anagrafe del Comune.

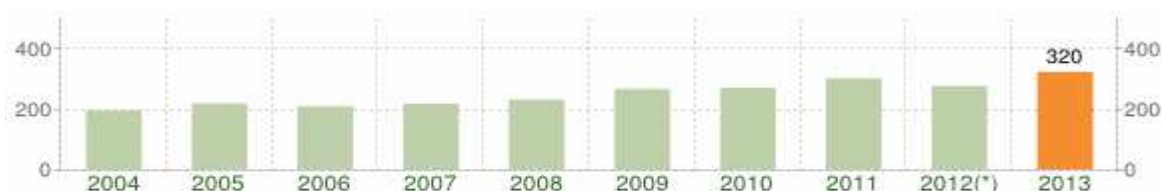


Flusso migratorio della popolazione

COMUNE DI ARENZANO (GE) - Dati ISTAT (bilancio demografico 1 gen-31 dic) - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Popolazione straniera ad Arenzano e distribuzione per area geografica di cittadinanza

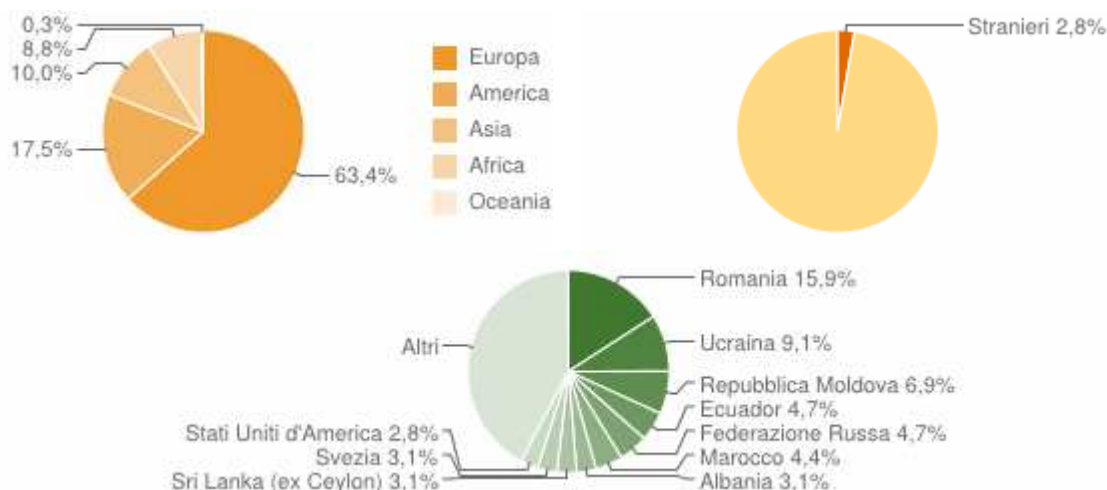
Gli stranieri residenti ad Arenzano al 1° gennaio 2013 sono 320 e rappresentano il 2,8% della popolazione residente.



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2013

COMUNE DI ARENZANO (GE) - Dati ISTAT 1° gennaio 2013 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

(*) post-censimento



La comunità straniera ad Arenzano ha rappresentanti di tante parti del mondo, ma la più numerosa è quella proveniente dalle nazioni dell'Est Europa: Romania con il 15,94%, Ucraina con il 9,06%, e Repubblica Moldova con il 6,88%.

Paesi di provenienza

Segue il dettaglio dei paesi di provenienza dei cittadini stranieri residenti divisi per continente di appartenenza ed ordinato per numero di residenti.

EUROPA	<i>Area</i>	<i>Maschi</i>	<i>Femmine</i>	Totale	%
Romania	<i>Unione Europea</i>	17	34	51	15,94%
Ucraina	<i>Europa centro orientale</i>	1	28	29	9,06%
Repubblica Moldova	<i>Europa centro orientale</i>	5	17	22	6,88%
Federazione Russa	<i>Europa centro orientale</i>	2	13	15	4,69%
Albania	<i>Europa centro orientale</i>	6	4	10	3,13%
Svezia	<i>Unione Europea</i>	6	4	10	3,13%
Francia	<i>Unione Europea</i>	2	6	8	2,50%
San Marino	<i>Altri paesi europei</i>	4	2	6	2,01%
Repubblica di Macedonia	<i>Europa centro orientale</i>	5	0	5	1,56%
Regno Unito	<i>Unione Europea</i>	1	4	5	1,56%
Polonia	<i>Unione Europea</i>	0	5	6	1,56%
Croazia	<i>Europa centro orientale</i>	1	3	4	1,25%
Bulgaria	<i>Unione Europea</i>	2	2	4	1,25%
Ungheria	<i>Unione Europea</i>	2	2	4	1,25%
Germania	<i>Unione Europea</i>	1	3	4	1,25%
Spagna	<i>Unione Europea</i>	2	1	3	0,94%
Belgio	<i>Unione Europea</i>	2	1	3	0,94%
Finlandia	<i>Unione Europea</i>	1	2	3	0,94%
Grecia	<i>Unione Europea</i>	0	2	2	0,63%
Paesi Bassi	<i>Unione Europea</i>	0	2	2	0,63%
Estonia	<i>Unione Europea</i>	0	1	1	0,31%
Svizzera	<i>Altri paesi europei</i>	1	0	1	0,31%
Malta	<i>Unione Europea</i>	0	1	1	0,31%
Norvegia	<i>Altri paesi europei</i>	1	0	1	0,31%
Cipro	<i>Unione Europea</i>	1	0	1	0,31%
Lettonia	<i>Unione Europea</i>	0	1	1	0,31%
Repubblica di Serbia	<i>Europa centro orientale</i>	0	1	1	0,31%
Bielorussia	<i>Europa centro orientale</i>	0	1	1	0,31%
Totale Europa		63	140	203	63,44%

AMERICA	<i>Area</i>	<i>Maschi</i>	<i>Femmine</i>	Totale	%
Ecuador	<i>America centro meridionale</i>	2	13	15	4,69%
Stati Uniti d'America	<i>America settentrionale</i>	4	5	9	2,81%
Cuba	<i>America centro meridionale</i>	0	5	5	1,56%
Perù	<i>America centro meridionale</i>	0	5	5	1,56%
Colombia	<i>America centro meridionale</i>	1	3	4	1,25%
Argentina	<i>America centro meridionale</i>	2	2	4	1,25%
Brasile	<i>America centro meridionale</i>	0	3	3	0,94%
Messico	<i>America centro meridionale</i>	0	3	3	0,94%
Bolivia	<i>America centro meridionale</i>	0	2	2	0,63%

<u>Rep. Dominicana</u>	<i>America centro meridionale</i>	1	1	2	0,63%
<u>Venezuela</u>	<i>America centro meridionale</i>	0	2	2	0,63%
<u>Uruguay</u>	<i>America centro meridionale</i>	0	1	1	0,31%
<u>El Salvador</u>	<i>America centro meridionale</i>	0	1	1	0,31%
Totale America		10	46	56	17,50%

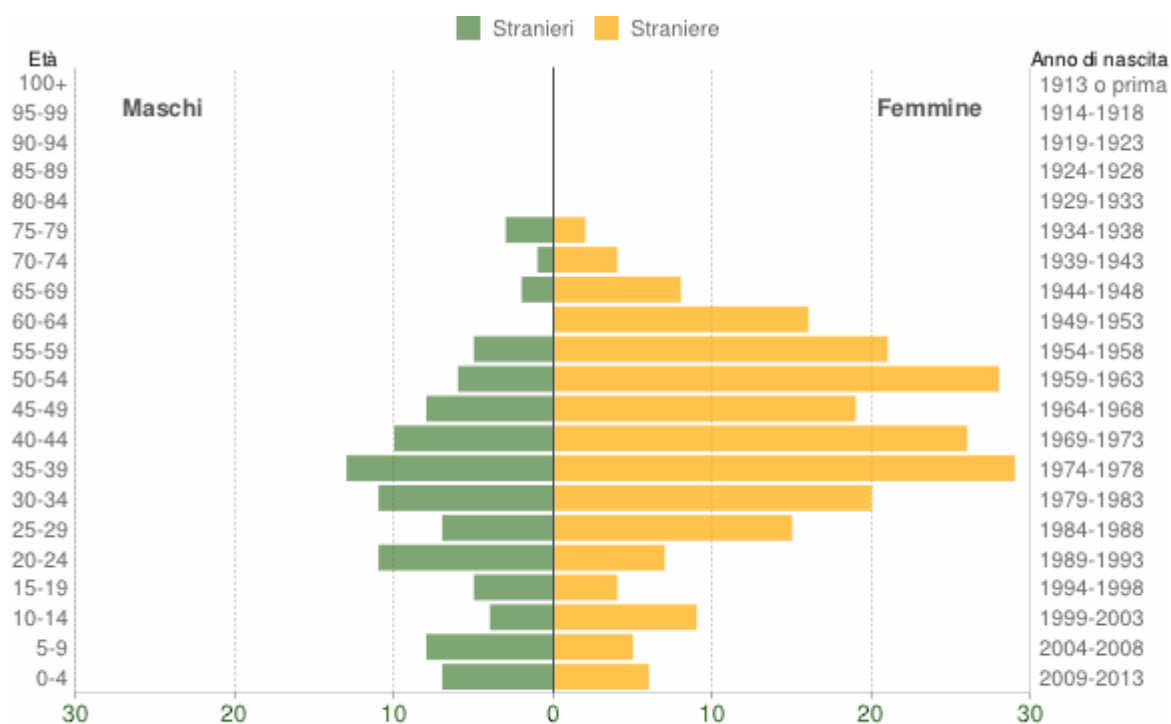
AFRICA	<i>Area</i>	<i>Maschi</i>	<i>Femmine</i>	Totale	%
<u>Marocco</u>	<i>Africa settentrionale</i>	8	6	14	4,38%
<u>Tunisia</u>	<i>Africa settentrionale</i>	3	2	5	1,56%
<u>Sud Africa</u>	<i>Africa centro meridionale</i>	0	2	2	0,63%
<u>Egitto</u>	<i>Africa settentrionale</i>	2	0	2	0,63%
<u>Eritrea</u>	<i>Africa orientale</i>	1	0	1	0,31%
<u>Etiopia</u>	<i>Africa orientale</i>	0	1	1	0,31%
<u>Mauritius</u>	<i>Africa orientale</i>	0	1	1	0,31%
<u>Nigeria</u>	<i>Africa occidentale</i>	1	0	1	0,31%
<u>Senegal</u>	<i>Africa occidentale</i>	0	1	1	0,31%
Totale Africa		15	13	28	8,75%

ASIA	<i>Area</i>	<i>Maschi</i>	<i>Femmine</i>	Totale	%
<u>Sri Lanka (ex Ceylon)</u>	<i>Asia centro meridionale</i>	6	4	10	3,13%
<u>Filippine</u>	<i>Asia orientale</i>	1	5	6	1,88%
<u>India</u>	<i>Asia centro meridionale</i>	1	4	5	1,56%
<u>Repubblica di Corea (Corea del Sud)</u>	<i>Asia orientale</i>	2	1	3	0,94%
<u>Thailandia</u>	<i>Asia orientale</i>	0	2	2	0,63%
<u>Bangladesh</u>	<i>Asia centro meridionale</i>	1	0	1	0,31%
<u>Giappone</u>	<i>Asia orientale</i>	0	1	1	0,31%
<u>Indonesia</u>	<i>Asia orientale</i>	0	1	1	0,31%
<u>Kazakhstan</u>	<i>Asia centro meridionale</i>	0	1	1	0,31%
<u>Kirghizistan</u>	<i>Asia centro meridionale</i>	1	0	1	0,31%
<u>Taiwan</u>	<i>Asia orientale</i>	0	1	1	0,31%
Totale Asia		12	20	32	10,00%

OCEANIA	<i>Area</i>	<i>Maschi</i>	<i>Femmine</i>	Totale	%
<u>Australia</u>	<i>Oceania</i>	1	0	1	0,31%
Totale Oceania		1	0	1	0,31%

Distribuzione della popolazione straniera per età e sesso

In basso è riportata la piramide delle età con la distribuzione della popolazione straniera residente ad Arenzano per età e sesso al 1° gennaio 2013 su dati ISTAT.



Popolazione per cittadinanza straniera per età e sesso - 2013

COMUNE DI ARENZANO (GE) - Dati ISTAT 1° gennaio 2013 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

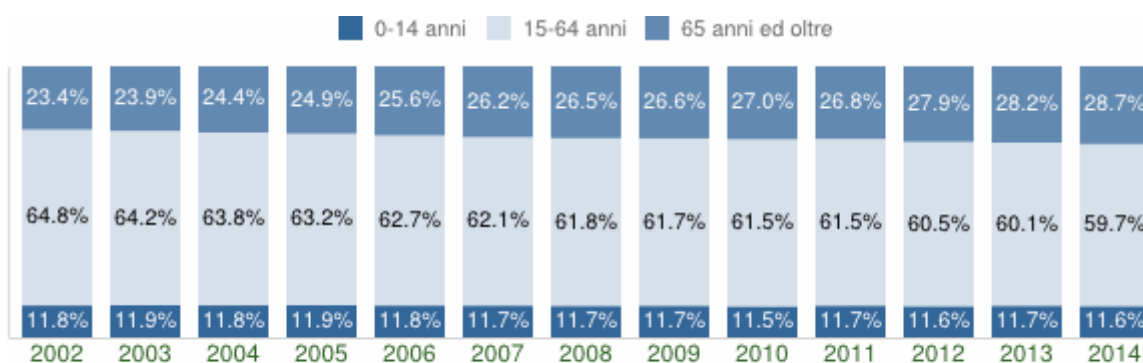
Età	Stranieri			%
	Maschi	Femmine	Totale	
0-4	7	6	13	4,1%
5-9	8	5	13	4,1%
10-14	4	9	13	4,1%
15-19	5	4	9	2,8%
20-24	11	7	18	5,6%
25-29	7	15	22	6,9%
30-34	11	20	31	9,7%
35-39	13	29	42	13,1%
40-44	10	26	36	11,3%
45-49	8	19	27	8,4%
50-54	6	28	34	10,6%
55-59	5	21	26	8,1%
60-64	0	16	6	5,0%
65-69	2	8	10	3,1%
70-74	1	4	5	1,6%
75-79	3	2	5	1,6%
80-84	0	0	0	0,0%
85-89	0	0	0	0,0%
90-94	0	0	0	0,0%
95-99	0	0	0	0,0%

100+	0	0	0	0,0%
Totale	101	219	320	100%

Struttura della popolazione dal 2002 al 2014

L'analisi della struttura per età di una popolazione considera tre fasce di età: giovani 0-14 anni, adulti 15-64 anni e anziani 65 anni ed oltre. In base alle diverse proporzioni fra tali fasce d'età, la struttura di una popolazione viene definita di tipo progressiva, stazionaria o regressiva a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana.

Lo studio di tali rapporti è importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, ad esempio sul sistema lavorativo o su quello sanitario.



Struttura per età della popolazione

COMUNE DI ARENZANO (GE) - Dati ISTAT al 1° gennaio di ogni anno - Elaborazione TUTTITALIA.IT

<i>Numero di famiglie</i>	<i>Popolazione residente in famiglia</i>	<i>Numero medio di componenti per famiglia</i>	<i>Popolazione residente in convivenza</i>
5545	11510	2,1	96

Dati ISTAT – Censimento 2011

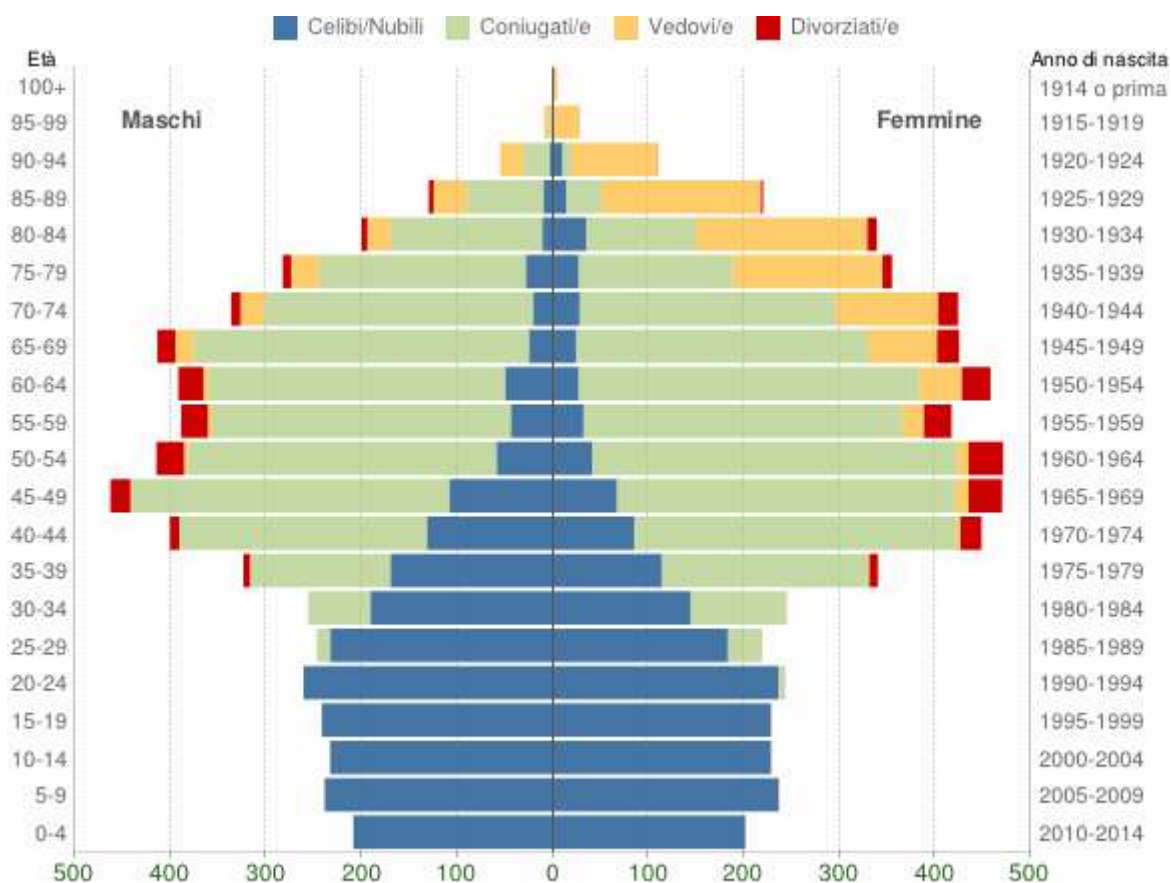
<i>Numero di famiglie</i>	<i>Popolazione residente in famiglia</i>	<i>Numero medio di componenti per famiglia</i>
5633	11613	2,0

Dati ISTAT – Anno 2012

<i>Anno</i>	<i>0-14 anni</i>	<i>15-64 anni</i>	<i>65+ anni</i>	<i>Totale residenti</i>	<i>Età media</i>
2002	1.347	7.406	2.669	11.422	45,4
2003	1.378	7.403	2.752	11.533	45,6
2004	1.368	7.385	2.831	11.584	45,9
2005	1.386	7.349	2.889	11.624	46,2
2006	1.359	7.234	2.951	11.544	46,5
2007	1.354	7.157	3.018	11.529	46,8

2008	1.357	7.178	3.080	11.615	47,1
2009	1.366	7.201	3.105	11.672	47,2
2010	1.341	7.169	3.140	11.650	47,5
2011	1.375	7.207	3.142	11.724	47,6
2012	1.339	6.996	3.221	11.556	47,8
2013	1.357	6.984	3.272	11.613	47,9
2014	1.346	6.926	3.331	11.603	48,2

Il grafico in basso, detto Piramide delle Età, rappresenta la distribuzione della popolazione residente ad Arenzano per età, sesso e stato civile al 1° gennaio 2014. La popolazione è riportata per classi quinquennali di età sull'asse Y, mentre sull'asse X sono riportati due grafici a barre a specchio con i maschi (a sinistra) e le femmine (a destra). I diversi colori evidenziano la distribuzione della popolazione per stato civile: celibi e nubili, coniugati, vedovi e divorziati.



Popolazione per età, sesso e stato civile - 2014

COMUNE DI ARENZANO (GE) - Dati ISTAT 1° gennaio 2014 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Indicatori demografici

Indice di vecchiaia

Rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione. È il rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai 14 anni. Ad esempio, nel 2014 l'indice di vecchiaia per il comune di Arenzano dice che ci sono 247,5 anziani ogni 100 giovani.

Indice di dipendenza strutturale

Rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva (0-14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15-64 anni). Ad esempio, teoricamente, ad Arenzano nel 2014 ci sono 67,5 individui a carico, ogni 100 che lavorano.

Indice di ricambio della popolazione attiva

Rappresenta il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (55-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15-24 anni). La popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è minore di 100. Ad esempio, ad Arenzano nel 2014 l'indice di ricambio è 180,9 e significa che la popolazione in età lavorativa è molto anziana.

Indice di struttura della popolazione attiva

Rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa. È il rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni).

Carico di figli per donna feconda

È il rapporto percentuale tra il numero dei bambini fino a 4 anni ed il numero di donne in età feconda (15-49 anni). Stima il carico dei figli in età prescolare per le mamme lavoratrici.

Indice di natalità

Rappresenta il numero medio di nascite in un anno ogni mille abitanti.

Indice di mortalità

Rappresenta il numero medio di decessi in un anno ogni mille abitanti.

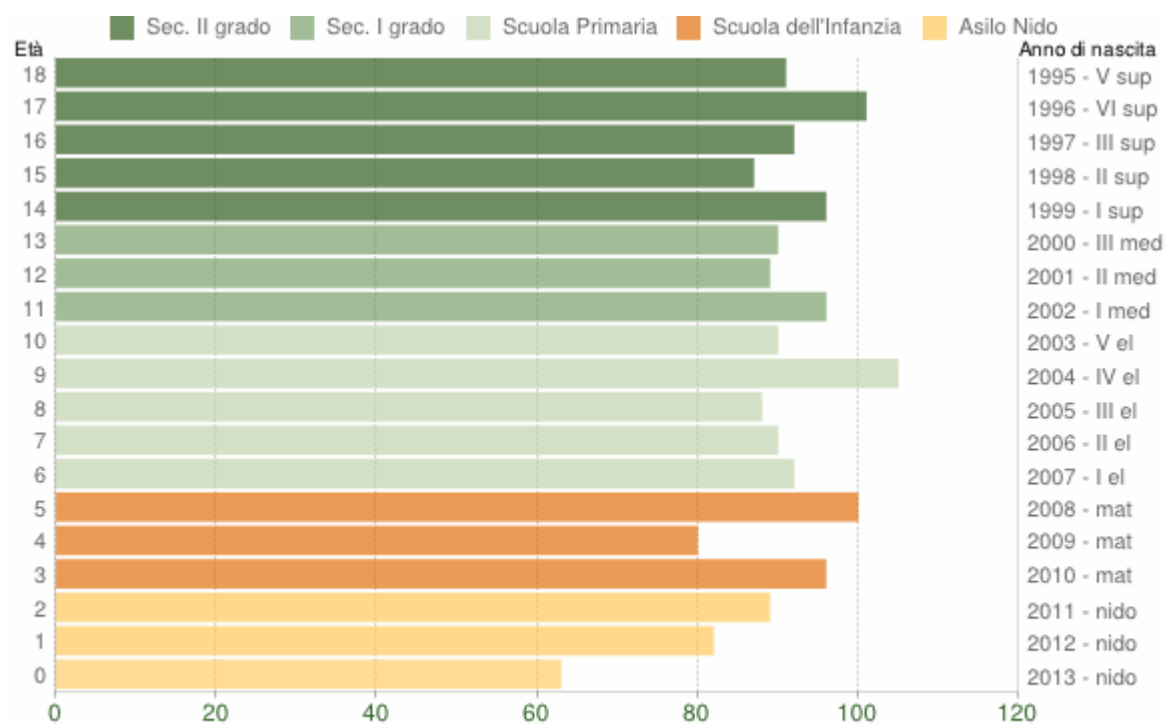
Età media

È la media delle età di una popolazione, calcolata come il rapporto tra la somma delle età di tutti gli individui e il numero della popolazione residente. Da non confondere con l'aspettativa di vita di una popolazione.

Anno	<i>Indice di vecchiaia</i>	<i>Indice di dipendenza strutturale</i>	<i>Indice di ricambio della popolazione attiva</i>	<i>Indice di struttura della popolazione attiva</i>	<i>Indice di carico di figli per donna feconda</i>	<i>Indice di natalità (x 1.000 ab.)</i>	<i>Indice di mortalità (x 1.000 ab.)</i>
	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1° gennaio	1gen-31dic	1gen-31dic
2002	198,1	54,2	193,8	123,3	17,9	7,8	10,9
2003	199,7	55,8	199,3	126,7	17,1	7,2	12,9
2004	206,9	56,9	189,5	128,4	17,6	8,8	11,9

2005	208,4	58,2	174,8	135,8	18,8	6,7	12,8
2006	217,1	59,6	162,0	138,6	19,3	5,5	10,9
2007	222,9	61,1	172,4	141,5	19,8	7,5	9,9
2008	227,0	61,8	172,4	146,9	21,1	7,2	13,2
2009	227,3	62,1	171,3	150,6	21,4	6,3	11,7
2010	234,2	62,5	178,6	155,4	21,6	7,7	13,5
2011	228,5	62,7	192,9	159,0	21,4	6,6	11,9
2012	240,6	65,2	179,8	157,2	21,6	6,5	13,3
2013	241,1	66,3	181,5	161,3	21,7	5,3	11,7
2014	247,5	67,5	180,9	166,2	21,5	0,0	0,0

Distribuzione della popolazione di Arenzano per classi di età da 0 a 18 anni al 1° gennaio 2014. Il grafico in basso riporta la potenziale utenza per le scuole di Arenzano, evidenziando con colori diversi i differenti cicli scolastici (asilo nido, scuola dell'infanzia, scuola primaria, scuola secondaria di I e II grado) e gli individui con cittadinanza straniera.



Popolazione per età scolastica - 2014

COMUNE DI ARENZANO (GE) - Dati ISTAT 1° gennaio 2014 - Elaborazione TUTTITALIA.IT

3.2 La struttura economica di Arenzano

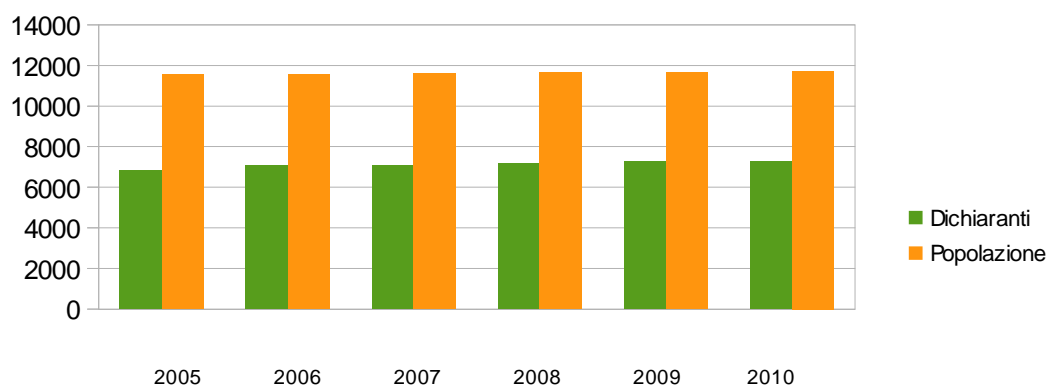
Andamento delle dichiarazioni dei redditi

Come dai dati demografici il numero dei soggetti contribuenti è in aumento; l'importo medio delle dichiarazioni è elevato rispetto alle medie nazionali, regionali e provinciali tanto che Arenzano è il settimo comune nella regione.

Anche nell'analisi delle classi di reddito si rilevano percentuali significative di contribuenti con importi dichiarati medio-alti.

Anno	Dichiaranti	Popolazione	%pop	Importo	Media/Dich.	Media/Pop.
2005	6.819	11.544	59,1%	174.503.365	25.591	15.116
2006	7.062	11.529	61,3%	186.579.557	26.420	16.183
2007	7.062	11.615	60,8%	197.880.735	28.020	17.037
2008	7.185	11.672	61,6%	203.546.875	28.329	17.439
2009	7.269	11.650	62,4%	209.114.469	28.768	17.950
2010	7.278	11.724	62,1%	213.025.813	29.270	18.170
2011	7.323	11.556	63,4%	217.016.891	29.635	18.780

Dati locali per anno sul reddito imponibile persone fisiche ai fini delle addizionali all'IRPEF dei residenti ad Arenzano. Elaborazione su dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze. Importi in euro, dati rapportati alla popolazione ISTAT al 31 dicembre.



Redditi IRPEF 2011

Classe di Reddito	Numero Dichiaranti	%Dichiaranti	Importo Complessivo	%Importo
fino a 1.000	81	1,1%	36.493	0,0%
da 1.000 a 2.000	86	1,2%	79.353	0,0%
da 2.000 a 3.000	73	1,0%	147.931	0,1%
da 3.000 a 4.000	47	0,6%	149.139	0,1%
da 4.000 a 5.000	50	0,7%	200.998	0,1%
da 5.000 a 6.000	29	0,4%	150.867	0,1%
da 6.000 a 7.500	74	1,0%	447.160	0,2%
da 7.500 a 10.000	299	4,1%	2.556.882	1,2%
da 10.000 a 15.000	935	12,8%	11.178.409	5,2%
da 15.000 a 20.000	1.169	16,0%	19.516.582	9,0%
da 20.000 a 26.000	1.368	18,7%	29.992.544	13,8%

da 26.000 a 33.500	1.179	16,1%	32.879.438	15,2%
da 33.500 a 40.000	587	8,0%	20.425.801	9,4%
da 40.000 a 50.000	452	6,2%	18.877.258	8,7%
da 50.000 a 60.000	250	3,4%	12.718.785	5,9%
da 60.000 a 70.000	188	2,6%	11.328.810	5,2%
da 70.000 a 100.000	249	3,5%	18.838.181	8,7%
oltre 100.000	207	2,8%	37.492.260	17,3%
Totale	7.323		217.016.891	

Confronto dati Arenzano con Provincia/Regione/Italia

Nome	Dichiaranti	Popolazione	%pop	Importo Complessivo	Reddito Medio	Media/Pop.
Arenzano	7.323	11.556	63,4%	217.016.891	29.635	18.780
Provincia di Genova	540.662	853.939	63,3%	13.611.110.975	25.175	15.939
Liguria	955.936	1.567.339	61,0%	23.003.075.433	24.063	14.677
Italia	30.754.004	59.394.207	51,8%	722.163.944.404	23.482	12.159

Comuni liguri con media per popolazione più alta

Pos	Comune	Dichiaranti	Popolazione	%pop	Importo Complessivo	Reddito Medio	Media/Pop.
1	<u>Pieve Ligure</u>	1.570	2.578	60,9%	55.816.018	35.552	21.651
2	<u>Bergeggi</u>	715	1.121	63,8%	23.262.551	32.535	20.752
3	<u>Portofino</u>	276	439	62,9%	8.430.442	30.545	19.204
4	<u>Camogli</u>	3.422	5.455	62,7%	104.357.124	30.496	19.131
5	<u>Zoagli</u>	1.515	2.5052	60,5%	47.591.682	31.414	18.999
6	<u>Bogliasco</u>	2.755	4.515	61,0%	85.200.501	30.926	18.871
7	<u>Arenzano</u>	7.323	11.556	63,4%	217.016.891	29.635	18.780
8	<u>Albissola Marina</u>	3.501	5.559	63,0%	100.680.501	28.758	18.111
9	<u>Lerici</u>	6.539	10.017	65,3%	173.122.936	26.475	17.283
10	<u>Portovenere</u>	2.378	3.691	64,4%	62.635.912	26.340	16.970

3.3 Stima del Fabbisogno E.R.P. del Comune di Arenzano – Anno 2010

Secondo il modificato art. 26 della L.r. n. 38/2007 il fabbisogno ERP si definiva “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”.

Il fabbisogno complessivo di ERP e CM pregresso e futuro secondo il PQR 2008-2011 ammontava per Arenzano a $[(39+4)+(73+7)]=123$ alloggi.

Pertanto nel 2011 per la redazione del Programma di interventi del Social Housing erano state fornite dall'Area V° “Politiche Sociali ed Abitative” le graduatorie più aggiornate del bando per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica e del bando per l'assegnazione dei canoni di locazione.

Le domande ammesse in graduatoria per il penultimo bando svoltosi nel 2010 erano 49, ad oggi 48 per il decesso di uno dei richiedenti.

Si riporta a fianco la tabella con analizzati alcuni parametri riferiti al nucleo familiare

ACCESSO ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA				
N. Grad.	Numero componenti nucleo familiare	Nuclei composti solo da adulti	Nuclei con minori	Nuclei con invalidi
1	1	1		
2	1			1
3	1	1		
4	3		1	
5	3	1		
6	2			1
7	1	1		
8	3	1		
9	2		1	
10	2			1
11	2	1		
12	6		1	
13	3		1	
14	1	1		
15	1			1
16	1	1		
17	2		1	
18	2			1
19	4		1	
20	4		1	
21	4		1	
23	3		1	
24	4		1	
25	3		1	
26	4	1		
27	9		1	
28	1			1
29	1	1		
30	2	1		
31	2	1		
32	1			1
33	2		1	
34	4		1	
35	2		1	
36	2		1	
37	4		1	
38	4		1	
39	6		1	
40	1	1		
41	2	1		
42	2	1		
43	1	1		
44	2		1	
45	1	1		
46	2	1		
47	2	1		
48	1	1		
49	1	1		
TOTALE	48	21	20	7
		43,8%	41,7%	14,6%

Mentre per il bando più recente di assegnazione dei canoni di locazione le domande presentate ed ammesse erano 71, ma decurtando i nominativi già presenti nella graduatoria precedente di accesso all'ERP ed ai decessi o emigrazioni intervenute, quelle da valutare sono solo 40, di cui si riporta nella seguente tabella l'analisi di alcuni parametri riferiti al nucleo familiare.

CONTRIBUTI CANONI DI LOCAZIONE				
N. Grad.	Numero componenti nucleo familiare	Nuclei composti solo da adulti	Nuclei con minori	Nuclei con invalidi
1	3		1	
2	4		1	
3	1	1		
4	2	1		
5	4		1	
6	2	1		
7	2		1	
8	1	1		
9	1	1		
10	2		1	
11	1	1		
12	1	1		
13	4		1	
14	3	1		
15	4	1		
16	2	1		
17	2	1		
18	3		1	
19	1	1		
20	2	1		
21	1	1		
22	3		1	
23	1		1	
24	3		1	
25	1	1		
26	2	1		
27	1	1		
28	2	1		
29	1	1		
30	2	1		
31	1			1
32	4		1	
33	1			1
34	3		1	
35	4		1	
36	4		1	
37	2	1		
38	4		1	
39	2	1		
40	1	1		
TOTALE	40	23	15	2
		57,5%	37,5%	5,0%

3.4 Analisi Bando ERP del 2013

Per l'analisi da svolgere nel presente Documento vengono utilizzati i dati relativi alle domande ammesse in graduatoria per l'ultimo bando svoltosi nel 2013 e pari a 60 nuclei famigliari.

Ma per la redazione del presente Documento, dovendosi riferire al solo territorio del Comune di Arenzano, ne vengono analizzate 57 per l'emigrazione di uno dei richiedenti e la residenza in altro Comune di altri due.

Si riporta a fianco la tabella con analizzati alcuni parametri riferiti al nucleo familiare.

ACCESSO ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA				
N. Grad.	Numero componenti nucleo familiare	Nuclei composti solo da adulti	Nuclei con minori	Nuclei con invalidi
1	1	1		
2	1	1		
3	2	1		
4	3	1		
5	2	1		
6	2			1
7	2		1	
8	1	1		
9	2	1		
10	4		1	
11	1	1		
12	2	1		
13	1	1		
14	1	1		
15	2		1	
16	3		1	
17	2		1	
18	1	1		
19	1	1		
20	1	1		
21	1			1
22	2	1		
23	9		1	
24	1	1		
25	2			1
26	1	1		
27	1	1		
28	1	1		
29	4		1	
30	1	1		
31	4		1	
32	4		1	
33	1	1		
34	1	1		
35	1	1		
36	2		1	
37	3		1	
38	1	1		
39	6		1	
40	4		1	
41	1	1		
42	2	1		
43	3		1	
44	4	1		
45	3		1	
46	2	1		
47	2	1		
48	2		1	
49	2	1		
50	2	1		
51	2	1		
52	2		1	
53	5		1	
54	1	1		
55	3		1	
56	6		1	
57	1	1		
58	4		1	
59	1	1		
60	1	1		
TOTALE nuclei familiari		36	21	3
		60,0%	35,0%	5,0%

3.5 Stima del Fabbisogno di Residenza Primaria – Anno 2015

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 di ERP ricadente nell'area del disagio grave (lett. B), si è proceduto ad analizzare le domande presentate per il bando ERP del 2013, detraendo per il calcolo i soggetti già assistiti dai Servizi del Comune.

Poi tenendo conto che le domande presentate nell'ultimo bando, aggiornate alla situazione anagrafica attuale, sono state n. 57, in aumento del 16% rispetto al bando precedente del 2010, ma che il numero di famiglie è pressoché stazionario e che gli indicatori della povertà sociale evidenziano la permanenza di valori regionali superiori rispetto a quello medio del Nord Italia ma in decrescita, si può rilevare che il fabbisogno si è incrementato del 4% pari a n. 2 alloggi. Pertanto il fabbisogno totale è dato da quello pregresso di n. 50 alloggi più quello aggiuntivo di n. 2 alloggi per un totale di n. 52 alloggi.

CONFRONTO DOMANDE BANDI ERP NEL COMUNE DI ARENZANO

		numero famiglie nel comune	rapporto domande famiglie	fabbisogno rilevato/stimato
domande ERP 2010	49	5618	0,87%	48
domande ERP 2013	57	5612	1,02%	50
differenza	8	-6		2
variazione percentuale	16,3%	-0,1%	0,14%	4,2%

Per stimare il fabbisogno di alloggi a canone moderato ci si è basati sulle ultime graduatorie del Fondo Regionale Sostegno Affitto. Per il calcolo del fabbisogno pregresso ne è stata analizzata l'ultima bandita nel 2010 ed aggiornata alla situazione anagrafica attuale, detraendo inoltre i soggetti che hanno presentato anche la domanda per il bando ERP nel 2013. Il valore derivato è pari a n. 24 alloggi.

Mentre per stimare il fabbisogno aggiuntivo di canone moderato è stato necessario ricavare il valore medio di incremento delle domande valide nel triennio 2006-2009, perché il dato dell'ultimo anno è anomalo per l'abbassamento nel bando della soglia ISEE massima di partecipazione. Il valore medio ottenuto è pari al 7,7%.

TENDENZA DOMANDE DI CONTRIBUTO FSA			
	domande presentate	domande valide	percentuale di incremento
Domande FSA anno 2006	82	63	5
Domande FSA anno 2007-2008	86	69	9,52
Domande FSA anno 2009	86	75	8,70
Domande FSA anno 2010	68	60	-20,00

Pertanto la stima del fabbisogno di residenza primaria è pari al valore di quello pregresso di n. 74 alloggi a cui va sommato quello aggiuntivo di nuove domande pari a n. 4 alloggi, per un totale di n. 78 alloggi.

TABELLA DI RIEPILOGO DEL FABBISOGNO DI RESIDENZA PRIMARIA			
	pregresso al 2015	aggiuntivo al 2017	stimato a fine previsione
fabbisogno ERP	50	4%	52
fabbisogno alloggi canone moderato	24	7,7%	26
Totale	74		78

Il risultato ottenuto evidenzia il disagio abitativo presente nel Comune di Arenzano. Le difficoltà sono principalmente di accesso alla proprietà edilizia delle fasce più povere della popolazione, aumentate dalla recente crisi economica.

Per mitigare questo problema, occorre provare ad agire sia sul fronte della dotazione di edilizia pubblica, ma anche sul fronte dell'ampliamento dell'offerta in locazione a canone moderato o concordato soprattutto nel patrimonio edilizio esistente.

Infatti se si analizzano le dichiarazioni IRPEF, il 10% dei dichiaranti è sotto la soglia dei 10.000 € e pertanto per la situazione reddituale non è probabilmente in grado di accedere al mercato immobiliare "libero" ma, se sostenuto opportunamente dalle istituzioni, potrebbe accedere al mercato immobiliare "agevolato", evitando quindi il ricorso all'ERP.

Ma la messa sul mercato di alloggi a canone moderato è resa possibile non solo dalla nuova costruzione, ma anche dalla presenza di un gran numero di abitazioni sfitte. Per poter quindi avviare nuove e differenziate politiche abitative orientate a stimolare il mercato immobiliare e realizzare attraverso una mediazione pubblica tra gli interessi degli inquilini e quelli dei proprietari la Regione Liguria ha creato con la Legge n. 38/2007 l'Agenzia Sociale per la Casa.

Questa Agenzia, tramite le agevolazioni fiscali previste per legge ed i benefici specifici (quali in Fondo di Garanzia per le morosità e le eventuali ristrutturazioni di alloggi) opera per

facilitare l'uso del contratto a canone agevolato, concordato o moderato, favorendo l'immissione sul mercato dei molti alloggi sfitti ; ed ha il compito di reperire alloggi sul mercato privato e assegnarli in locazione a destinatari, ponendosi, pertanto, qual intermediaria e incrementando gli strumenti di garanzia a tutela del pagamento del canone di locazione ai proprietari e il rispetto degli accordi contrattuali.

Tale struttura è operante da pochi anni nel Comune di Genova, pertanto può essere opportuno programmare nell'arco di attuazione di tale documento dei contatti con questo Ente per vagliare la fattibilità di tale iniziativa, che sembrerebbe richiedere uno stretto coordinamento fra le sue diverse Aree tecniche, sociali e finanziarie del Comune per l'organizzazione e gli effetti dei benefici fiscali sugli immobili, nella gestione e nel controllo dei rapporti con l'Agenzia, e nella divulgazione alla cittadinanza delle opportunità e le agevolazioni possibili in merito.

4 Offerta abitativa pubblica esistente

Le abitazioni pubbliche presenti nel nostro territorio sono state costruite nel tempo attraverso i programmi INA Casa negli anni 50/60 in via Castellin, via Carlin e via S. Pietro, per una dotazione di quasi cinquanta alloggi. Poi negli anni 70/80 sono stati costruiti circa n. 150 alloggi di edilizia convenzionata in via della Colletta e negli anni 90/2000 circa una novantina fra via della Colletta, via Terralba e via del Giappone.

Mentre la dotazione attuale di alloggi di proprietà del Comune o di ARTE è pari n. 60 per una percentuale che si attesta al 0,7 % rispetto al totale di n. 8758 abitazioni rilevate col Censimento 2011 e così suddivisi in base a chi ne detiene la loro gestione:

Patrimonio disponibile di alloggi di proprietà comunale		
di cui assegnati come patrimonio a libero mercato	13	via Cambiaso 4 via Verdi 59/1 via Verdi 49 via Aurelia di levante 1 via Aurelia di levante 5 via Colletta 28/1 via Colletta 28/2 via Cantarena 16/18 piazza Rodocanachi 3 via Vernazza 2-4 via Vernazza 7 via Zunino 2/3 via Zunino 2/4
di cui non assegnati per ristrutturazione	2	piazza Rodocanachi 4/1 via Zunino 2
Alloggi ERP di proprietà comunale		
in corso di assegnazione	7	piazza Rodocanachi 2/1

		piazza Rodocanachi 2/2
		piazza Rodocanachi 2/3
		piazza Rodocanachi 2/4
		piazza Rodocanachi 2/5
		via Zunino 4/A
		via Zunino 4/B
di cui assegnati	2	via Battisti 5/1
		via Battisti 5/2
in via di ristrutturazione	4	via Zunino 4/3
		via Zunino 4/4
		via Zunino 2/2
		via Battisti 5/A
Alloggi ERP di proprietà ARTE		
		gestiti da ARTE
di cui assegnati	24	via Colletta 60
Alloggi a canone moderato (ERS) di proprietà comunale		
di cui assegnati gestiti dal Servizio ERP	6	via S.Pietro 31/1
		via S.Pietro 31/2
		via S.Pietro 31/12
		via S.Pietro 31/14
		via Zunino 2/5
		via Battisti 5/3
di cui in corso di assegnazione	2	via Zunino 2a/1
		via Zunino 2a/3

Tale quantità di alloggi, anche se insufficiente a soddisfare tutto il fabbisogno di residenza primaria, è una risorsa che negli ultimi anni è stata incrementata con l'acquisizione al patrimonio del complesso di Villa Mina, prima di proprietà dell'Ex Lascito Mina Graffigna e di cui non sono in programma alienazioni.

Inoltre alcuni alloggi sono stati valorizzati e resa maggiormente funzionali con interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana, attingendo anche a risorse pubbliche oltre che comunali, come in Via Verdi, in Villa Mina o nella Polare. Ma molti interventi di ristrutturazione edilizia comunque restano ancora da effettuare sul patrimonio comunale, ma anche di ARTE.

5 Proposte Operative

In ordine alla necessità di soddisfare il fabbisogno di residenza primaria ai sensi della L.r. n. 38/2007 ed alle analisi finora effettuate, il Comune di Arenzano ha organizzato le sue proposte operative intervenendo sia sul proprio patrimonio edilizio che sulle potenzialità derivanti dalle previsioni del PUC in corso di redazione secondo il Documento degli Obiettivi già approvato in Giunta Comunale.

5.1 Gli interventi sul patrimonio pubblico esistente

Gli interventi pubblici riguardano l'assegnazione programmata nei prossimi due anni dei n. 8 alloggi ERP e n. 4 alloggi a canone moderato in Villa Mina e di n. 5 alloggi ERP in loc. Polare, tutti in via di completamento a seguito del cofinanziamento regionale di Programmi di rigenerazione urbana e social housing.

È inoltre intenzione dell'Amministrazione in casi di necessità sociali e contingenti di assegnare temporaneamente gli immobili, appartenenti al patrimonio disponibile ed assegnati come libero mercato, ai Servizi Sociali comunali, quali alloggi per emergenze abitative o per progetti di inclusione sociale.

Invece relativamente al patrimonio di A.R.T.E. si è rilevato che è presente nel territorio anche un altro edificio ubicato in via S.Pietro che versa in stato di degrado e richiede insieme all'Ex Ospedale Maria Teresa di un'opera di ristrutturazione. I due immobili sono ubicati nel PUC in corso di adozione in una più ampia unità di intervento destinata a servizi pubblici da potenziare.

5.2 La disciplina urbanistica per il settore abitativo

Attualmente lo strumento urbanistico generale vigente nel Comune di Arenzano è il P.R.G., approvato nel 2001, che non conteneva alcuna disciplina per il settore abitativo, se non la realizzazione dell'ultimo insediamento di edilizia convenzionata in loc. Borgo Tinto. Essendo giunto ad una sua quasi compiuta attuazione, gli interventi edificatori residui di carattere residenziale sono di modesta consistenza ad eccezione del piano particolareggiato di iniziativa pubblica della Zona C2 in loc. Piana in corso di approvazione del 2011 con procedura di conferenza dei servizi ai sensi dell'art. 59 della L.r. n. 36/97.

Pertanto con l'avvio della redazione del PUC e l'entrata in vigore della L.r. n. 38/2007 questo Comune ha inserito questo argomento nel Documento degli Obiettivi. In generale l'azione pianificatoria punta sul recupero e sul riutilizzo del proprio patrimonio edilizio, oltre che sulla ristrutturazione dell'esistente costruito, proponendo per le nuove edificazioni limitati interventi, rispondenti ad una logica di completamento del tessuto, o concentrando la volumetria per limitare il consumo di suolo. Quindi si cercherà principalmente di soddisfare i fabbisogni di residenza primaria in tale ottica, recuperando alloggi che vengano ceduti o vincolati all'uso sociale con convenzione a tempo indeterminato, riconoscendoli come servizio abitativo di interesse generale che non concorrono alla formazione del carico urbanistico, oppure con convenzione a tempo determinato riconoscendone l'interesse pubblico ed agevolandone l'iniziativa.

Si propone quindi di integrare il vigente P.R.G. ed il redigendo PUC prevedendo di definire quanto segue nelle Norme di Attuazione Generali:

Edilizia residenziale sociale

L'Edilizia Residenziale Sociale E.R.S. è definita dagli art. 14, 15 e 16 della Legge Regione Liguria n. 38/2007 nelle seguenti tipologie:

- Edilizia Residenziale Pubblica (art. 14)

E' definita Edilizia Residenziale Pubblica quella finalizzata a fornire un Servizio abitativo di Interesse Generale destinato a soddisfare le esigenze abitative primarie dei nuclei familiari appartenenti all'area sociale del disagio grave, rappresentata da soggetti radicati sul territorio la cui situazione economica è modesta e incompatibile con un canone di affitto di mercato (L. R. n° 28/07 art. 3 comma 1 lettera b).

L'assegnatario ha il diritto di abitare nell'alloggio fino a quando permangono le condizioni economiche e sociali che hanno determinato l'assegnazione, mentre potrà permanere nell'alloggio anche venendo meno ai requisiti d'assegnazione, per motivate esigenze di carattere strettamente sanitario e/o sociale.

- Alloggi a canone moderato (art. 15)

Si definiscono alloggi a canone moderato quelli finalizzati a fornire un Servizio abitativo di Interesse Generale a rilevanza Economica, destinato a soddisfare le esigenze abitative primarie dei nuclei familiari appartenenti all'area del disagio diffuso di cui alla L.R. n° 38/07 art. 3 comma 1 lettera c).

Si considerano alloggi a canone moderato, sia nel caso della locazione permanente che a termine, quegli alloggi realizzati, recuperati o acquisiti, il cui assegnatario corrisponde un canone che copre gli oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché i costi di gestione.

Tale canone non potrà comunque superare la percentuale del 75% del canone concordato, calcolato ai sensi dell'art. 2 comma 3 della legge 9 Dicembre 1998 n. 431, così come stabilito dall' Accordo decentrato.

Gli operatori privati stipulano un atto convenzionale con il Comune, ai sensi dell'art. 23 della Legge Regionale 38/07, con il quale vengono disciplinati i canoni, la natura e la durata degli obblighi di servizio, oltre alla compensazione del servizio stesso, ai sensi delle normative regionali e nazionali vigenti.

- Strutture per l'inclusione sociale (art. 16)

Si definiscono strutture per l'inclusione sociale quelle finalizzate a fornire un Servizio abitativo di Interesse Generale a rilevanza Economica, volte a garantire ai soggetti di cui all'art.3 comma 1 lettera a) della L.R. 38/07, servizi alloggiativi congiuntamente a servizi integrativi nell'ambito di un progetto personalizzato teso all'inclusione sociale degli stessi soggetti ad integrazione di quelli forniti dai servizi competenti.

I soggetti beneficiari di tali strutture sono quelli appartenenti all'area della marginalità sociale, rappresentata da precarie condizioni sanitarie, economiche e sociali, caratterizzati da instabilità alloggiativa e che necessitano altresì di particolari forme di accompagnamento sociale nonché le donne ed i minori oggetto di violenza ed i soggetti di nuova immigrazione con particolari disagi.

Gli operatori privati stipulano un atto convenzionale con il Comune, ai sensi dell'art. 23 della Legge Regionale 38/07, con il quale vengono disciplinati i canoni, la natura e la durata degli obblighi di servizio, oltre alla compensazione del servizio stesso, ai sensi delle normative regionali e nazionali vigenti.

Alloggio sociale e standard urbanistico/ Servizi abitativi

Tutti gli alloggi delle diverse tipologie sopra indicate che vengano ceduti agli Enti pubblici istituzionalmente competenti o vengono vincolati all'uso sociale con convenzione permanente nel tempo, sono riconosciuti come "alloggi sociali" e concorrono pertanto al raggiungimento dello standard urbanistico.

Tali alloggi assimilabili alle opere di interesse generale riconducibili all'urbanizzazione secondaria sono scomputabili dal Contributo di Costruzione come meglio definito al paragrafo successivo.

Tutti gli altri alloggi di carattere sociale realizzati o recuperati da parte di soggetti privati, per i quali si prevedono forme di convenzionamento temporale a termine, pur rispondendo a domanda abitativa sociale, non costituiscono standard urbanistico ma possono essere sostenuti da contributi pubblici ai sensi della disciplina regionale vigente.

1 La determinazione delle quote di E.R.P. e del valore della loro monetizzazione è stabilita in relazione ai valori del mercato immobiliare.

Il costo della loro realizzazione, o della loro monetizzazione, potrà essere scomputato fino al valore massimo corrispondente alla "quota di interesse generale" del Contributo di Costruzione individuato nella tabella di determinazione degli oneri di costruzione.

2 Sono esclusi dall'obbligo di contribuire alla cessione di quote di E.R.P. gli interventi di cui all'art. 26 bis comma 9 della L.r. n. 38/2007 ess.mm.ii.

Agevolazioni economiche, procedurali e premialità

Ai fini della riduzione o esenzione dal pagamento del contributo di costruzione, il Comune riconosce l'interesse pubblico degli interventi di edilizia abitativa convenzionati finalizzati alla realizzazione di alloggi in locazione a canone sociale, moderato, concordato o convenzionato che si rendano disponibili per i programmi comunali di soddisfacimento del fabbisogno abitativo avviati dal Comune stesso o dall'Agenzia sociale per la casa.

L'atto convenzionale per ogni singolo intervento disciplinerà l'entità della riduzione o l'esenzione totale del pagamento del contributo di costruzione anche ai sensi e per gli effetti del comma 6, art. 39 L.R. 16/08.

1 Gli alloggi di recupero e/o nuova costruzione di edilizia residenziale convenzionati per l'uso sociale a titolo permanente nel tempo in quanto standard urbanistico saranno esentati dal contributo di costruzione così come definito per legge.

Il costo della loro realizzazione, o della loro monetizzazione, potrà essere scomputato fino al valore massimo corrispondente alla "quota di interesse generale" del Contributo di Costruzione individuato nella tabella di determinazione degli oneri di costruzione.

2 Gli alloggi di recupero per l'edilizia residenziale, realizzati anche tramite interventi di ristrutturazione, purché convenzionati con il Comune per l'uso sociale e/o destinati alla locazione a canone concordato ancorché non costituenti standard urbanistico, saranno esentati dal pagamento del contributo di costruzione per la sola quota afferente agli oneri di urbanizzazione e dal reperimento dei parcheggi residenziali pertinenti agli alloggi ERS ove l'area non ne consenta la realizzazione.

3 Gli interventi di recupero e nuova costruzione di edilizia residenziale convenzionata ai sensi della Legge n°10 del 28.01.77 ovvero della Legge n° 457 del 5/8/78 art.32, relativamente ai canoni di locazione ed aventi le caratteristiche degli immobili descritti nella convenzione tipo, per la durata temporale prevista dalle normative regionali vigenti, sono esentati dal pagamento del contributo di costruzione per la sola quota afferente al costo di costruzione.

Interventi programmati di nuove trasformazioni nel vigente P.R.G. e nel PUC

Parte del fabbisogno di ERP deve essere realizzato nel territorio comunale attraverso il contributo dei privati nella misura del 10 % della superficie agibile per gli interventi urbanistici ed edilizi comportanti insediamenti residenziali, così come disciplinato dall'art. 26 bis della L.r. n. 38/2007 e ss.mm.ii. nella tabella sottostante sono individuati gli interventi di nuova edificazione previsti nella disciplina del PUC in corso di adozione ed assoggettati all'obbligo di corresponsione della quota di ERP con la relativa quantificazione, fatto salvo quanto sancito dal comma 6 del suddetto art. 26 bis in favore del Comune. Le risorse recuperate dal Comune a seguito di eventuali monetizzazioni sono vincolate alla ristrutturazione di nuovi alloggi ERP.

È possibile assolvere all'obbligo di cui al comma sopra anche secondo quanto stabilito dall'art. 26 bis commi 2 e 3 della stessa legge.

Gli interventi di E.R.P. ed E.R.S. a carico degli operatori dovranno garantire il necessario risanamento ed adeguamento igienico ed impiantistico per il raggiungimento di un adeguato livello qualitativo e funzionale per il conseguimento dell'abitabilità. In ogni caso dovrà essere accertata la funzionalità dell'immobile ceduto da un collaudatore esterno scelto dalla C.A. ed a carico dell'operatore, in relazione all'uso a cui deve essere destinato, e rimarrà a carico dell'operatore la manutenzione ordinaria e straordinaria per i dieci anni successivi all'accettazione.

Dalle previsioni del PUC in corso di adozione emerge che gli interventi di nuova edificazione assoggettati alla corresponsione della quota di ERP ricadenti negli ambiti di riqualificazione prevedono una quantità di mq 797 per un valore indicativo di n. 16 alloggi, come illustrato nella seguente tabella. Il dato di riferimento è rappresentato dal numero di alloggi teoricamente edificabili, considerando una dimensione media di 60 mq di S.A. Le previsioni del PUC riprendono in parte le azioni già intraprese con il PRG per il piano particolareggiato in loc. Piana, finalizzato alla realizzazione da parte del soggetto attuatore di un collegamento infrastrutturale fra via Marconi e la S.S. n. 1 Aurelia oltre alle quote di standard urbanistici ed alla corresponsione della quota del 10% della S.A. per la L.r. N. 38/2007.

	Ricadente in Zona P.R.G.	Ricadente in Ambito PUC	Località	Tipologia intervento	Peso insediativo in mq	Quota ERP in mq	n. teorico alloggi ERP
1	C2	34 TR	piana	nuova costruzione	6.866	687	11
2		5R (U.I. 5.1)	terralba	ristrutturazione cambio d'uso ampliamento	1.800	180	3
3		8R (U.I. 8.3)	ex malerba	ristrutturazione cambio d'uso ampliamento	700	70	1

4	17PA (U.I. 17.3)	via Pecorara	nuova costruzione	600	60	1
			totale	9.966	797	16

Le successive eventuali varianti al PUC che porteranno un aumento del peso insediativo residenziale anche per effetto di un cambio di destinazione d'uso, se nei casi previsti dalla L.r. 38/2007, dovranno corrispondere le relative quote di ERP.

Ambiti E.R.P.

Al momento sia nel vigente P.R.G. che nel redigendo PUC non sono presenti aree di proprietà comunale per la realizzazione di E.R.P.

5.3 Conclusioni

Visto che lo strumento generale vigente ed il PUC in corso di adozione non determinerà al momento ambiti specifici su terreni di proprietà comunale per nuovi interventi di edilizia residenziale pubblica, al fine del soddisfacimento del fabbisogno ERP devono essere quindi prese in considerazione solo le previsioni pubbliche che incrementerebbero gli alloggi ERP di n. 13 unità, quelli a canone moderato di n. 4 unità, e le previsioni delle quote per interventi superiori a 500 mq di S.A. per n. 16 unità.

Il totale delle proposte operative, in ambito di edilizia pubblica e privata, realizzerebbe n. 29 alloggi ERP che non riescono a soddisfare completamente il fabbisogno di ERP stimato in n. 52 alloggi, ma possono essere in parte mitigati cercando di aumentare almeno l'offerta abitativa di alloggi in locazione nel patrimonio edilizio esistente.

5.4 Sostegno degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Secondo il vigente P.R.G. la destinazione residenziale è consentita in quasi tutte le zone del P.R.G. come prevalente o almeno complementare, mentre nel PUC il territorio è suddiviso in ambiti di conservazione e riqualificazione ed in distretti di trasformazione. A seconda dell'ambito urbanistico, dell'epoca di costruzione e della presenza di valore testimoniale negli immobili, nelle norme di conformità e congruenza del PUC sono disciplinati i vari interventi sul patrimonio costruito.

Pertanto in considerazione della presenza di molti immobili utilizzati per fini diversi da quelli adibiti a prima casa nell'intero territorio comunale, ed al fine di potenziare l'offerta abitativa di alloggi in locazione, si propone di integrare le norme di attuazione del redigendo PUC prevedendo quanto segue:

Cambio d'uso

In tutte le Zone del P.R.G. e negli ambiti di conservazione e riqualificazione del PUC il cambio di destinazione d'uso per la realizzazione di residenza può essere effettuato senza l'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali qualora le unità immobiliari derivanti dal cambio d'uso siano destinate alla locazione concordata, per un periodo minimo di 15 anni, con possibilità di vendita a riscatto a categorie di utenti inserite in appositi elenchi delle competenti strutture Comunali quali Uffici o Agenzia Sociale per la Casa.

Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari e edilizie

In tutte le Zone del P.R.G. e negli ambiti di conservazione e riqualificazione del PUC il frazionamento di unità immobiliari per la realizzazione di residenza può essere effettuato senza l'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali qualora:

- tutte le unità immobiliari generate abbiano S.A. non inferiore a quelli stabiliti di legge;
- le unità immobiliari aggiuntive, derivanti dal frazionamento, siano destinate alla locazione concordata, per un periodo minimo di 15 anni, con possibilità di vendita a riscatto a categorie di utenti inserite in appositi elenchi delle competenti strutture Comunali o dall'Agenzia Sociale per la Casa.

Ristrutturazione edilizia

In tutte le Zone del P.R.G. e negli ambiti di conservazione e riqualificazione del PUC, ove gli immobili non siano già ricompresi nelle unità di intervento, la ristrutturazione edilizia per la realizzazione di residenza può essere effettuata senza l'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali qualora gli alloggi derivanti dalla ristrutturazione siano destinati per una quota minima del 50% del Volume o della S.A. alla locazione concordata, per un periodo minimo 15 anni con possibilità di vendita a riscatto a categorie di utenti inserite in appositi elenchi delle competenti strutture Comunali o dell' Agenzia Sociale per la Casa.

Nel caso venga destinata alla locazione concordata o convenzionata una percentuale di Volume o di S.A. inferiore alla quota di cui sopra l'esenzione dall'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali vale esclusivamente per tale quota.

Nuova costruzione - Ampliamenti

In tutte le Zone del P.R.G., ove ammissibili nelle relative norme, e negli ambiti di riqualificazione del PUC, ove gli immobili non siano già ricompresi nelle unità di intervento:

- a) gli interventi di nuova costruzione superiori a mq. 500 di S.A. residenziale devono destinare per l'E.R.P una quota massima del 10% della S.A. residenziale realizzata oltre i mq 500, posta a carico dell'operatore e ceduta gratuitamente al Comune;
- b) qualora la C.A. non ravvisi l'opportunità di realizzare la quota di E.R.P. richiesta, potrà essere consentito il ricorso alla monetizzazione del relativo valore da computarsi sulla base del costo di costruzione e del valore dell'area.

Indice

0	Premessa	1
1	Richiami normativi	2
2	Stima del fabbisogno	3
3	Analisi del fabbisogno di edilizia primaria	4
3.1	La struttura demografica della popolazione	4
3.2	La struttura economica di Arenzano	16
3.3	Stima del Fabbisogno ERP del Comune di Arenzano – Anno 2010	18
3.4	Analisi delle domande presentate col bando ERP 2013	20
3.5	Stima del Fabbisogno ERP di residenza primaria – Anno 2015	21
4	Offerta abitativa pubblica esistente	23
5	Proposte operative	25
5.1	Gli interventi sul patrimonio pubblico esistente	25
5.2	La disciplina urbanistica per il settore abitativo	25
5.3	Conclusioni	29
5.4	Sostegno degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente	29