

OGGETTO: L.R. Campania n.1 del 5 gennaio 2011 (BURC n.2 del 10.01.2011), come novellata dalla L.R. Campania n. 17/2012. - Provvedimenti.

PREMESSO che in data 30.03.2009, lo Stato, le Regioni e gli Enti locali hanno sottoscritto apposita intesa ai fini della applicazione delle misure straordinarie per il rilancio del settore edile (Piano Casa);

- che in attuazione dell'Accordo Stato - Regioni, è stata emanata la L.R. Campania n. 19 del 28.12.09, avente a oggetto "Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa" (B.U.R.C. n. 80 del 29.12.2009);
- che in data 10.01.2011 è stata pubblicata sul BURC la L.R. Campania n.1 del 5 Gennaio 2011 (Nuovo Piano Casa), che mira al contrasto della crisi economica attraverso la riqualificazione e le trasformazioni edilizie e nel contempo vuole perseguire il conseguenziale obiettivo di tutelare i livelli occupazionali, favorire l'utilizzo di fonti di energia rinnovabile e il miglioramento strutturale del patrimonio edilizio, nonché incrementare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica e privata, in risposta anche ai bisogni delle famiglie in condizioni di particolare disagio economico e sociale;
- che la L.R. Campania 1/2011 è stata novellata nel termine di applicabilità dalla L.R. Campania 17/2012;
- che con Deliberazione n. 572 del 22.7.2010 dell'A.G.C. 16 - Governo del Territorio, Tutela Beni, Paesistico-Ambientali e Culturali, - Approvazione linee guida in materia di Edilizia Residenziale Sociale (con allegati), il Comune di Capaccio è stato inserito tra i comuni caratterizzati da alto e medio alto disagio abitativo, per cui destinatario di programmi di ERS/Housing sociale in risposta ai fabbisogni abitativi delle famiglie in condizioni di particolari disagi economico e sociale;

RITENUTO di realizzare un programma attraverso una procedura di evidenza pubblica che coinvolga tutti i soggetti legittimati a formalizzare la loro disponibilità per le finalità previste dall'art. 7, comma 2, della su richiamata normativa, che selezioni interventi di Housing sociale;

DATO ATTO che gli interventi richiesti dovranno prevedere un mix sociale supportato da un mix funzionale in cui la varietà di servizi conviva con le residenze, contribuendo a migliorare la qualità della vita e il presidio del territorio, soprattutto a vantaggio dei soggetti individuati nelle fasce più deboli, come riportato anche all'allegata Relazione "L'emergenza abitativa a Capaccio";

- che all'interno del nuovo intervento residenziale si dovranno inserire servizi locali e urbani che rafforzino le relazioni con il quartiere e, di particolare importanza per l'housing sociale, servizi residenziali collaborativi che, con un adeguato accompagnamento, favoriscano la formazione del senso di comunità e di appartenenza.

- che nell'ambito dell'intervento residenziale, il rapporto Housing/consistenza (*edilizia sociale/edilizia residenziale complessiva*) dovrà essere almeno pari al 30% (trenta per cento), e potrà essere integrato con funzioni compatibili con la residenza: esercizi di vicinato, botteghe artigiane. La destinazione ad uffici potrà essere prevista in misura non superiore al 10% (dieci per cento);

- che nell'ambito dell'intervento dovranno essere previste attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico da realizzare in aggiunta alla dotazione minima obbligatoria prevista del D.M. 1444/68;

- che ai sensi dell'art. 7 (Riqualificazione aree urbane degradate), comma 2, della L.R. Campania n. 01/2011, le amministrazioni comunali devono concludere il procedimento, anche su proposta dei proprietari singoli o riuniti in consorzio, con provvedimento da adottare, nel rispetto dei termini previsti dalla legge n. 241/90, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti relativo agli ambiti la cui trasformazione urbanistica ed edilizia è subordinata alla cessione da parte dei proprietari o aventi titolo singoli o riuniti in consorzio, e in rapporto al valore trasformazione, di aree o immobili da destinare a edilizia residenziale sociale. Nella identificazione dei suddetti ambiti devono essere privilegiate le aree in cui si sono verificate occupazioni abusive, aree o zone E intercluse nel centro urbano o ad esso immediatamente limitrofe;

VISTA la pianificazione urbanistica vigente;

VISTA la L.R. Campania n. 19 del 28 dicembre 2009;

VISTA la L.R. Campania n. 1 del 5 gennaio 2011, come novellata dalla L.R. 17/2012;

DELIBERA

- 1) Di approvare la premessa come parte integrante e sostanziale del presente atto;
- 2) Di stabilire che l'obiettivo dell'Amministrazione Comunale è quello di incrementare la disponibilità di alloggi sociali, attraverso iniziative di housing sociale in grado di realizzare interventi di edilizia residenziale sociale, servizi e riqualificazione urbana, caratterizzati da elevati livelli di vivibilità, salubrità, sicurezza e sostenibilità ambientale ed energetica, promuovendo la partecipazione di soggetti privati;
- 3) Di avvalersi della facoltà di individuazione degli ambiti di riqualificazione e trasformazioni previsti all'art. 7, L.R. 1/2011;
- 4) Di realizzare un programma attraverso una procedura di evidenza pubblica che coinvolga tutti i soggetti legittimati a formalizzare la loro disponibilità per le finalità recate dall'art. 7, comma 2, della richiamata normativa;
- 5) Di stabilire, comunque, che gli ambiti da destinare ad edilizia residenziale sociale per la costruzione di alloggi, da quantificare in relazione all'effettivo fabbisogno abitativo, ai sensi dell'art. 7, comma 2, della L.R. n. 1/2011, saranno individuati in aree ricomprese in zone sufficientemente urbanizzate e limitrofe al centro edificato e che si attenderà alla realizzazione dei predetti alloggi di ERS negli ambiti così individuati, a mezzo di successiva e apposita variante urbanistica;
- 6) Di stabilire nell'ambito dell'intervento residenziale, il rapporto Housing/consistenza (*edilizia sociale/edilizia residenziale complessiva*) dovrà essere almeno pari al 30% (trenta per cento), e potrà essere integrato con funzioni compatibili con la residenza: esercizi di vicinato, botteghe artigiane. La destinazione ad uffici potrà essere prevista in misura non superiore al 10% (dieci per cento);
- 7) Di stabilire che, con successivo provvedimento, saranno disciplinate le modalità di formazione e uso del patrimonio di edilizia residenziale sociale (ERS) da realizzarsi mediante convenzione, indicando come quota di alloggi da cedere al Comune, una percentuale non inferiore al 10% degli alloggi ERS ;
- 8) Di demandare al responsabile dell'Area IV Pianificazione e Tutela del territorio, l'attivazione di tutte le procedure propedeutiche, per addivenire alla realizzazione di un programma di interventi di edilizia residenziale sociale attraverso iniziative di housing sociale nei termini di cui alla L.R. Campania 1/2011.



AL SIG. SINDACO
DEL COMUNE DI CAPACCIO

ALLA GIUNTA
DEL COMUNE DI CAPACCIO

L'EMERGENZA ABITATIVA A CAPACCIO

POLITICHE ABITATIVA IN REGIONE CAMPANIA

La regione Campania ha attraverso l'approvazione di varie deliberazioni e Leggi approntato una politica abitativa nuova, del tutto diversa rispetto a quella impostata con le leggi 167/62 e 865/71, e integrata con le politiche urbane più complesse, anche facendo tesoro delle esperienze innovative dei piani perequativi, per la definizione del territorio regionale, e dei programmi complessi finalizzati alla riqualificazione urbana e alla migliore qualità della vita. Questi obiettivi richiedono, più che in passato, che i processi di sviluppo si fondino su analisi sempre più raffinate delle caratteristiche del territorio, della popolazione residente e delle caratteristiche ed entità degli interventi già messi in atto al fine di rendere l'intervento regionale sempre più mirato e massimizzarne l'efficacia.

La Regione Campania ha negli ultimi anni destinato parte delle sue risorse finanziarie all'incremento degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sia sovvenzionata che agevolata, ma nonostante questo deciso indirizzo di politica economica non è riuscita a risolvere l'emergenza abitativa che coinvolge alcune aree della regione. In Campania, nonostante gli interventi messi in atto l'incidenza delle abitazioni di proprietà è al 61,9% (Dati Regione Campania), inferiore di dieci punti percentuali rispetto alla media nazionale, infatti, a livello nazionale il 71,4% delle famiglie risulta essere proprietario delle abitazioni in cui abitualmente risiede. Come rilevato dalle "Linee Guida in materia di edilizia residenziale e sociale" sulla base delle analisi compiute sul patrimonio abitativo campano e sulla condizione abitativa della popolazione residente, e tenendo conto della definizione del CIPE della distribuzione territoriale della tensione abitativa è stato elaborato un *indicatore sintetico di disagio abitativo*, su base comunale che tiene in considerazione vari elementi valutativi quali: patrimonio abitativo in relazione alla popolazione residente e del suo grado di vetustà, del grado di utilizzo delle abitazioni, del peso della proprietà e della locazione.

Questo indice sintetico consente immediatamente di avere un valore che sia in grado di fornirci due importanti elementi:

- ✓ la situazione abitativa di ogni comune
- ✓ la classificazione dei comuni in termini di priorità d'intervento.



Dall'analisi fatta si evince che in Regione Campania sono presenti 112 i comuni ad "Alto Medio Alto" tasso di disagio abitativo, ossia ad alto rischio. Il Comune di Capaccio si pone al 41° posto sui 112 della graduatoria regionale e 12° della Provincia di Salerno.

L'HOUSING SOCIALE E LA RIQUALIFICAZIONE URBANA.

La definizione del c.d. alloggio sociale fornita dall'art. 1 comma 2 del decreto del Ministro dell'Infrastrutture, recita: "è definito alloggio sociale l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale, in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale nella salvaguardia della coesione sociale di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alle locazioni di alloggio del libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzate al soddisfacimento delle esigenze primarie".

Il problema abitativo residenziale deve quindi essere trattato su un triplice livello d'intervento, gli elementi immobiliari con quelli sociali e dei servizi. questi tre elementi immateriali e materiali non possono essere disgiunti da qualunque analisi che voglia portare un risultato valido e duraturo.

L'housing sociale interseca quindi l'Edilizia Residenziale Pubblica, ma mantiene un approccio più flessibile e orientato ai progetti, più esteso rispetto a target sociali, operatori coinvolti, canoni applicabili nonché alla progettazione dei servizi e delle comunità Housing Sociale e Riqualificazione Urbana .

Le odierne problematiche legate al disagio abitativo non riguardano più le sole fasce deboli della popolazione che continuano a soffrire un'esigenza abitativa primaria. Accanto a queste, si sta sviluppando una nuova domanda abitativa conseguente al bisogno di maggiore qualità degli alloggi e dello spazio urbano, oggi caratterizzato da diffusi fenomeni di degrado presente nei quartieri di edilizia pubblica, nelle vaste periferie abusive, nelle zone di recente espansione e nelle zone urbane più antiche, dove più si concentra il disagio sociale.

Le criticità della condizione insediativa in Campania sono peraltro legate alla domanda di riqualificazione urbana e paesaggistica dell'intera armatura urbana regionale e al suo rapporto con il territorio rurale e aperto quale centralità della pianificazione territoriale regionale definita dal PTR. Dal resto proprio questo documento di programmazione, recentemente predisposto, mette in guardia "sugli elevati costi ambientali ed economici derivanti da un uso del territorio che utilizza eccessivamente alcune parti ristrette del tutto e ne sotto utilizza tutta la restante parte", imponendo l'adozione di specifiche politiche di riequilibrio, anche in raccordo con le opportunità offerte dalla programmazione FAS e FESR 2007-20131.

Le caratteristiche del sistema insediativo della Campania, considerati i livelli di congestione e degrado urbanistico e nell'ottica di soddisfare la domanda abitativa nelle sue varie forme, richiedono di intervenire non solo sul recupero e nella nuova realizzazione di singoli alloggi,



quanto sul miglioramento degli ambiti urbani nel complesso delle loro funzioni e delle loro qualità, al fine di aumentarne l'attrattività,

1 Il PTR individua i seguenti obiettivi:

- puntare ad un miglioramento della gestione dell'uso del territorio e, in particolare, in un'azione di contrasto del degrado dei centri cittadini e in un'azione parallela di contrasto dell'espansione della periferia. Con particolare riferimento alle aree campane più sensibili, cioè, occorrerà mirare alla riduzione del consumo di suolo, anche ad opera dell'attività edilizia (al fianco cioè dei carichi infrastrutturali e di tipo produttivo);

- recupero dell'edificato residenziale ed urbano, e nel suo miglioramento, nell'ottica di abilitarlo a produrre un'esistenza umana di qualità, e cioè puntando sulla dotazione dei molti servizi mancanti ma anche sul ripristino ambientale degli spazi urbani non edificati, da riqualificare da un punto di vista naturalistico o comunque da rigenerare (anche a mezzo di bonifica);

- realizzare interventi di infrastrutturazione urbana che, insieme all'impianto di nuove e non impattanti modalità di trasporto, sviluppino massimamente il tema della fruizione degli spazi urbani aperti e quello della percorribilità pedonale, per ottenerne circuiti non interferiti né sotto l'aspetto dell'inquinamento ambientale né sotto quello della sicurezza;

- assicurare il sostegno allo sviluppo eco-sostenibile dei comuni delle aree interne per favorirne il ripopolamento;

- miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici, che - insieme alla diffusione di nuovi comportamenti - può modificare sostanzialmente il rapporto tra uomo e ambiente, fuori dall'ottica, insostenibile, di un consumo parassitario delle risorse esistenti;

- predisposizione delle infrastrutturazioni urbane e di quartiere che consentano la gestione responsabile dei rifiuti che residuano alla consumazione, per favorirne massimamente il riuso, il recupero e la reintroduzione nel circuito vitale.

CAPACCIO NEL CONTESTO REGIONALE

Il Comune di Capaccio si estende su 112 km² e conta 22 300 abitanti dall'ultimo censimento della popolazione. La densità di popolazione è di 199,1 abitanti per km² sul Comune, la popolazione residente al 31.12.2010 è di 22.300 unità (Fonte: Demo Istat) di cui il 19,43 minori di età compresa tra 0 e 18 anni, con il 65,4 in età lavorativa. Il Comune di Capaccio è uno dei sette (7) della Provincia di Salerno in cui il saldo di crescita naturale è positivo, ossia il numero delle nascite supera quello delle morti, infatti, nel 2011 vi sono stati 244 nuovi nati a fronte di 197 morti, con un tasso di natalità pari all'8,5%. Questo può essere considerato un comune giovane, con un'età media di 40,3 a fronte della media provinciale pari al 41,3% (Fonte: Comuni Italiani).

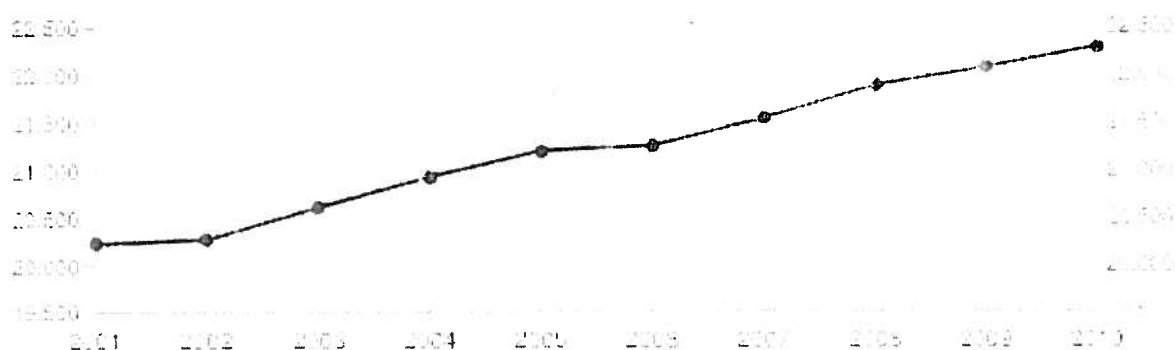
Popolazione Comune di Capaccio		
Anno	Residenti	Variatione %
2001	20.229	
2011	22.300	10,24

Fonte DEMOISTAT



Il territorio comunale è caratterizzato da un tasso migratorio positivo pari al + 3,1%, che testimonia la capacità della zona di aumentare in modo costante il numero dei residenti. Questo fenomeno diviene significativo quando parliamo di cittadini stranieri provenienti da paesi extra comunitari, in questo caso il tasso di residenti stranieri è pari al 24% (dati bilancio demografico campano), dato questo che colloca Capaccio al primo posto tra i comuni della provincia di Salerno per numero di residenti stranieri, la cui percentuale su base provinciale è pari all'8,1%.

Come si evince dal grafico l'aumento della popolazione residente ha un andamento positivo costante negli ultimi dieci anni, passando da 20.229 abitanti del 2001 a 22.300 del dicembre 2010.



Andamento della popolazione residente

COMUNE DI CAPACCIO (SA) - Dati ISTAT al 31 dicembre - Elaborazione TUTTITALIA.IT

L'andamento della popolazione straniera residente a Capaccio è negli ultimi 10 anni più che raddoppiata, passando da meno di 800 unità del 2004 alle 1.815 del 2011.



Andamento della popolazione con cittadinanza straniera - 2011

COMUNE DI CAPACCIO (SA) - Dati ISTAT al 1° gennaio - Elaborazione TUTTITALIA.IT

Cittadini stranieri Comune di Capaccio		
Anno	Residenti	Variatione %
2004	800	
2011	1.815	126,88

Dati DEMOISTAT

Comune di Capaccio					
Ann	Popolazi	Età	Numero	Reddito	Numero abitazioni



o	one	media	famiglie	medio	
2001	20.229				
2010	21.187	40,3	8.774	€ 5.771,00	9.157 *

*fonte Comune di Capaccio

Dall'analisi dei dati riportati nelle Linee Guida della Regione Campania, in materia di edilizia residenziale e sociale, è possibile constatare che attraverso l'elaborazione *dell'indice sintetico di disagio abitativo* e la conseguenziale graduatoria realizzata dalla Regione Campania, il Comune di Capaccio è 12° per disagio abitativo Alto Medio Alto della Provincia di Salerno ed è 41° su base regionale.

Questo elemento, già notevole se preso singolarmente diviene allarmante coniugandolo con la crescita costante della popolazione residente, aumentata del 10,24% in 10 anni come riportato dai dati ISTAT, e quella della popolazione immigrata, che nell'arco di pochi anni è aumentata del 126%, ponendo Capaccio come primo nella Provincia di Salerno per percentuale di cittadini immigrati residenti.

Come mostra "l'indagine conoscitiva sul disagio abitativo degli immigrati presenti nell'Italia meridionale" questi, pur essendo ormai insediati in modo stabile sul territorio nazionale e regolarmente inseriti in contesti lavorativi regolari, hanno una difficoltà maggiore ad avere accesso alle abitazioni, sia in fitto che per l'acquisto.

In un Comune di come Capaccio, dove negli ultimi anni la crescita dei cittadini immigrati e non solo è stata esponenziale, con un costante aumento non è pensabile di non intervenire perdare una risposta abitativa a tutti i cittadini che vivono questo forte disagio.

Capaccio, lì 20/12/2012

Rossana Barretta
Assessore alle Politiche Sociali