

Regione Umbria
Giunta Regionale

Abitare in Umbria



Direzione regionale programmazione, innovazione e competitività dell'Umbria
gennaio 2015



Regione Umbria

Abitare in Umbria



Abitare in Umbria

DIREZIONE REGIONALE PROGRAMMAZIONE,
INNOVAZIONE E COMPETITIVITÀ DELL'UMBRIA

Direttore / [Lucio Caporizzi](#)

Responsabile Servizio politiche della casa e riqualificazione urbana / [Giuliana Mancini](#)

Responsabile Servizio statistica e valutazione investimenti / [Marta Scettri](#)

Gruppo di lavoro

[Nicola Cicchitelli](#)

[Maria Grazia Mainiero](#)

[Giuliana Mancini](#)

[Lauro Marinelli](#)

[Rossella Miccio](#)

[Marta Scettri](#)

[Paolo Tamagnini](#)

Archivio dei dati amministrativi / [Marco Betti](#), [Carla Ciucci](#), [Rita Mariucci](#), [Monia Montepagani](#)

Archivio dei dati statistici / [Rita Lalli](#)

Progetto grafico e copertina / [Riccardo Tiroli](#)

I dati del capitolo 1 sono aggiornati al 30 novembre 2014.

I dati del capitolo 2 sono aggiornati al 30 settembre 2014.

Il presente rapporto è disponibile in formato digitale anche all'indirizzo :

<http://webstat.regione.umbria.it/pubblicazioni.aspx>

PRESENTAZIONE

Stefano Vinti

Assessore regionale per la politica della casa e i lavori pubblici

Appare evidente che il persistere della crisi, che da alcuni anni attanaglia l'Italia e quindi l'Umbria, ha una ricaduta diretta sulle condizioni di vita dei cittadini e impone alle Istituzioni un ripensamento delle politiche di garanzia dei diritti fondamentali. Molte promesse e molti annunci, ma i diversi “piani casa”, sbandierati dagli ultimi governi, non hanno avuto altro esito che il definitivo smantellamento delle politiche abitative. Non si tratta di più e solo di una emergenza, ma di una crisi strutturale che mina nella fondamenta il diritto all'abitare.

Il problema è stato sistematicamente sottovalutato. Oltre al crescente numero di famiglie che rischiano di perdere la casa per la difficoltà di pagamento dei mutui, non si può non citare l'impressionante numero di sfratti per morosità incolpevole emessi ed eseguiti negli ultimi anni. Per completare il desolante quadro aggiungiamo i problemi della sicurezza e della accessibilità delle abitazioni per anziani e portatori di handicap, le difficoltà dei quartieri di edilizia popolare, l'aumento delle coabitazioni, la scarsa qualità urbana e l'assenza di politiche organiche e non episodiche mirate al contenimento dei consumi energetici e dello spreco di territorio.

La Regione Umbria nonostante le grandi ristrettezze economiche in cui si è trovata ad operare, dovute anche ai consistenti tagli dei trasferimenti alle regioni da parte dei governi centrali, fino quasi all'azzeramento, ha fatto fronte alla situazione, ribadendo e confermando la sua politica volta ad alleviare il disagio abitativo e ad affermare con forza il diritto alla casa per tutti. Si è agito su più fronti: attraverso interventi diretti con finanziamenti per l'acquisto della casa, con bonus a fondo perduto, attraverso la convenzione con gli istituti di credito per facilitare l'accesso ai mutui, attraverso il sostegno all'affitto per categorie sociali deboli, valorizzando l'affitto a canone concordato, potenziando la disponibilità di appartamenti a canone sociale dei comuni e dell'Ater Umbria.

Nella sua azione la Regione ha sempre tenuto alta la bandiera della qualità del vivere, usando le politiche abitative in funzione anche di strumento di riqualificazione urbana, recuperando il patrimonio edilizio esistente in particolare nei centri storici.

Siamo convinti che il contrasto all'ulteriore espansione e consumo del territorio privilegiando l'aumento dell'offerta abitativa in affitto, attraverso operazioni di rigenerazione urbana su aree già urbanizzate ed il recupero qualitativo e funzionale del patrimonio abitativo esistente a partire dalle periferie e dai quartieri di edilizia pubblica, vadano intensificati.

Auspichiamo a livello nazionale la costituzione di un Osservatorio sulla condizione abitativa, strumento fondamentale per programmare, attivare ed indirizzare le iniziative in materia di politiche abitative.

Occorre riportare al centro del dibattito politico il tema della difesa del diritto all'abitare, che in un Paese civile dovrebbe essere garantito a tutte e a tutti. La Regione dell'Umbria sta facendo la sua parte.

PREFAZIONE

Lucio Caporizzi

Direttore regionale programmazione, innovazione e competitività dell'Umbria.

Analisi, valutazione e programmazione sono le tre parole chiave quando si tratta di politiche di sviluppo regionale. Analisi dei bisogni e delle risorse del territorio di riferimento; valutazione di quanto si renda necessario per garantire una migliore qualità della vita; programmazione degli interventi ritenuti più opportuni, e nuovamente valutazione degli esiti delle politiche per aumentarne l'efficacia nella successiva fase di programmazione. Sulla base di questi principi è stato realizzato il lavoro che qui si presenta, in cui le politiche regionali per la casa sono messe a confronto con le statistiche sulle famiglie residenti, gli edifici e gli alloggi dell'Umbria.

Da alcuni mesi è infatti disponibile la documentazione statistica del Censimento generale della popolazione e delle abitazioni. In questo rapporto vengono presentate alcune serie di tabelle, grafici e mappe che descrivono le caratteristiche quantitative e qualitative degli edifici e degli alloggi in Umbria, e la relativa dinamica nel decennio 2001–2011; per alcuni fenomeni l'analisi prende in considerazione i dati censuari a partire dal 1971 e altri ambiti – più sensibili per le scelte dei decisori regionali – sono riassunti con dati aggiornati al 2013.

Le statistiche qui proposte sono l'occasione per fare il punto sulle politiche regionali per la casa, avviate nel 2003 in seguito alla riforma costituzionale del 2001. Si tratta di politiche che necessitano di programmazione di lungo periodo, ma che tuttavia richiedono flessibilità nell'attuazione e capacità da parte della pubblica amministrazione di adattarsi, per rispondere all'andamento dei cicli economici congiunturali e ai relativi riflessi sulla condizione economica delle famiglie.

Il quadro che emerge è ricco di spunti positivi ed evidenzia possibili aree di miglioramento: dalla scelta delle linee di intervento da privilegiare, alla individuazione degli specifici meccanismi di incentivazione finanziaria, alla selezione degli operatori per l'attuazione degli interventi.

Il rapporto “Abitare in Umbria” vuole offrire quindi elementi di riflessione utili per l’elaborazione delle prossime linee programmatiche del settore esaminato, per migliorare ulteriormente l’efficacia della politica regionale a favore non esclusivamente dello sviluppo economico ma anche – in termini più ampi – del patrimonio edilizio regionale, della tutela e qualificazione del territorio e della coesione sociale.

INDICE

	pagina
Presentazione	3
Prefazione	5
Introduzione	9
Cap. 1 Le politiche regionali per la casa	15
Par. 1.1 La legge regionale 23 del 2003	15
Par. 1.2 I piani triennali e i programmi operativi annuali	17
Par. 1.3 Il Piano triennale 2004–2006	20
Par. 1.4 Il Piano triennale 2008–2010	28
Par. 1.5 Altre linee regionali di intervento	33
Par. 1.6 L’aggiornamento al 2014	35
Par. 1.7 Il Fondo nazionale per la locazione	46
Cap. 2 Le statistiche sulla domanda e l’offerta di abitazioni	51
Par. 2.1 Famiglie, edifici e abitazioni	51
Par. 2.2 Edifici e complessi di edifici	56
Par. 2.3 Densità della popolazione residente	58
Par. 2.4 Condizione abitativa	62
Par. 2.5 Tipologia delle abitazioni	68
Par. 2.6 Abitazioni e disponibilità di servizi	77
Bibliografia	85

INTRODUZIONE

Fino al 1997, in Italia le politiche abitative sono state in gran parte gestite sulla base dei criteri e delle procedure stabiliti dalla normativa nazionale. A partire dalle riforme Bassanini – in particolare dalla legge n. 59 del 1997¹ e dal successivo decreto legislativo n. 112 del 1998² – sono avvenuti profondi mutamenti istituzionali, con l'obiettivo di semplificare l'attività amministrativa e renderla più incisiva ed efficace; anche in questo settore è stato deciso di decentrare a favore degli enti locali compiti e funzioni amministrative.

Come conseguenza, l'intervento regionale nel settore delle politiche abitative è stato completamente ridisegnato: tutte le funzioni relative all'individuazione delle linee d'intervento ritenute prioritarie a livello locale, alla determinazione dei meccanismi d'incentivazione finanziaria (da diversificare anche per ambiti territoriali e per condizioni socio-economiche) alla scelta degli operatori, all'attuazione degli interventi sono state trasferite alle Regioni.

I criteri, le modalità e i tempi di attuazione del decentramento amministrativo sono stati discussi in Conferenza Stato–Regioni e la loro definizione è stata raggiunta in un'intesa siglata il 2 marzo 2000. Successivamente sono stati stipulati degli Accordi di programma tra ogni singola Regione e il Ministero dei lavori pubblici; in particolare, negli Accordi di programma veniva indicato anche il trasferimento delle risorse di edilizia agevolata e sovvenzionata che giacevano presso la Cassa depositi e prestiti, risorse già in precedenza assegnate ma non ancora erogate.

In seguito il quadro normativo è stato ulteriormente modificato con la riforma del Titolo V della Costituzione, operata con la legge costituzionale n. 3 del 18 ottobre 2001. Con tale riforma è stato attribuito allo Stato il ruolo di ispiratore delle politiche di carattere generale e alle Regioni la competenza a programmare in autonomia, coerentemente con gli indirizzi concordati in Conferenza Stato–

¹ Legge 15 marzo 1997, n. 59, "Delega al Governo per il conferimento di funzioni e compiti alle regioni ed enti locali, per la riforma della pubblica amministrazione e per la semplificazione amministrativa".

² Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 112, "Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59".

Regioni, stabilendo priorità e forme d'intervento più rispondenti ai bisogni territoriali e sociali specifici.

In Umbria, l'insieme delle norme sopra citate ha prodotto nel 2003 la legge regionale n. 23 "Norme di riordino in materia di edilizia residenziale pubblica". Coerentemente con gli orientamenti espressi a livello nazionale, la legge regionale delinea il complesso delle strategie regionali, ridefinendo gli obiettivi, le regole, gli strumenti di programmazione, nonché i ruoli dei soggetti coinvolti e le caratteristiche dei beneficiari degli interventi.

Nelle finalità della legge regionale viene richiamato l'art. 117 della Costituzione e si dichiara che "la Regione promuove politiche abitative tese ad assicurare il diritto all'abitazione ed il soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario delle famiglie e persone meno abbienti e di particolari categorie sociali".

Schema 1 – Indirizzi delle politiche abitative della Regione Umbria legge regionale 23/2003

incrementare e riqualificare il patrimonio di edilizia residenziale sociale
favorire l'ampliamento dell'offerta di alloggi in locazione a canone contenuto, in particolare nei comuni ove sono presenti fenomeni di mobilità per studio o lavoro
favorire l'acquisto della prima abitazione, con priorità per gli alloggi ricompresi in edifici esistenti, eventualmente da recuperare, anche mediante forme di "risparmio casa"
consentire, d'intesa con i comuni interessati, l'acquisizione di aree a costi contenuti dove realizzare interventi organici di abitazioni, infrastrutture e servizi
sostenere finanziariamente le famiglie e persone meno abbienti che abitano in locazione in alloggi di proprietà privata con canoni onerosi in relazione al reddito
risolvere, anche con interventi straordinari, gravi e imprevedibili emergenze abitative presenti nei comuni od espresse da particolari categorie sociali
favorire il recupero, l'acquisto o la costruzione di immobili da destinare ad abitazione principale, attraverso interventi di auto-recupero o autocostruzione
attivare iniziative di informazione e di studio sui fenomeni abitativi nella Regione

Inoltre, con la legge regionale n. 23 del 2003 è stato completato il processo di decentramento di competenze agli enti locali già da tempo intrapreso, dettagliando

ulteriormente l'ambito delle prerogative agli stessi attribuite. In particolare, nella legge regionale viene fatto riferimento all'individuazione dei fabbisogni, all'individuazione degli operatori privati incaricati della realizzazione degli interventi, alla concessione dei contributi, all'accertamento dei requisiti soggettivi ed oggettivi dei beneficiari, nonché alla gestione di tutta l'attività amministrativa relativa all'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.

È importante segnalare che con la legge regionale n. 23 del 2003 anche il processo di programmazione regionale nel settore è stato modulato in modo tale da assicurare la realizzazione degli interventi in base ai fabbisogni rilevati e alla disponibilità delle risorse.

La legge prevede infatti un'articolazione in piani triennali, che costituiscono veri e propri strumenti operativi organici, attuati mediante programmi operativi annuali alla cui realizzazione partecipa una pluralità di soggetti, sia pubblici che privati.

Sono operatori privati le imprese di costruzione o loro consorzi ed associazioni, le cooperative di abitazione o loro consorzi, le cooperative di autocostruzione, i fondi immobiliari, i cittadini singoli o riuniti in forma associata che realizzano interventi di ristrutturazione degli alloggi di proprietà privata, anche nell'ambito di programmi organici riguardanti interi isolati nei centri storici.

Sono operatori pubblici l'Azienda territoriale edilizia residenziale – ATER regionale, i comuni e gli altri enti pubblici, con riferimento al recupero a fini abitativi del patrimonio di loro proprietà. In particolare, l'ATER regionale (istituita con la legge regionale n. 19 del 2010, a seguito della soppressione delle due ATER provinciali) è l'ente gestore di tutto il patrimonio di edilizia residenziale pubblica, di proprietà propria o dei comuni, assegnato – mediante l'emanazione di bandi comunali – in locazione permanente a canone sociale. Il canone sociale è determinato a favore di categorie economicamente e socialmente svantaggiate, sulla base di parametri stabiliti dalla legge regionale, che tengono conto sia del valore locativo dell'immobile che del reddito dell'assegnatario.

L'ATER regionale realizza altresì alloggi ugualmente in locazione permanente, ma con un canone determinato sulla base di quanto stabilito dall'art. 2, comma 3, della

legge n. 431 del 1998³ (canone concordato), destinati a categorie in condizioni economiche più elevate, ma comunque non in grado di accedere al libero mercato.

A distanza di poco più di 10 anni dall'entrata in vigore della legge regionale n. 23 del 2003 è possibile fare un primo bilancio dei risultati ottenuti; l'analisi di questi risultati è riportata nel capitolo 1, dove vengono richiamati sia i due Piani triennali che gli altri singoli interventi, con i relativi esiti in termini di risorse utilizzate e alloggi realizzati.

In termini generali, si può in primo luogo affermare che l'attuazione della programmazione regionale di questo ambito è stata caratterizzata da una forte concertazione in cui la fattibilità, la rapidità e la qualità dei programmi sono state sempre preventivamente verificate.

Ad oggi è conclusa l'attuazione degli interventi previsti nel primo Piano triennale (2004–2006), che ha consentito la realizzazione di circa 1.390 alloggi, dei quali circa 300 a canone sociale, con un impegno finanziario pari a circa 76 milioni di euro. Il secondo Piano triennale (2008–2010) è in avanzato corso di realizzazione; con le misure previste da questo secondo Piano sono stati programmati circa 650 alloggi, dei quali circa 180 a canone sociale, per un totale di circa 50 milioni di euro. Le risorse utilizzate per la realizzazione dei due Piani derivano interamente dai trasferimenti operati dallo Stato alla Regione con gli Accordi di Programma sopra citati.

L'obiettivo fondamentale è stato quello di incrementare il patrimonio abitativo attraverso varie tipologie d'intervento, tra le quali in primo luogo la locazione, sia a canone sociale che concordato. Tale scelta è stata supportata da un'indagine sulla condizione abitativa, finalizzata ad evidenziare i bisogni alloggiativi emergenti nella Regione, realizzata dalla società Cresme Ricerche⁴.

Inoltre, accanto alle categorie d'intervento che possono essere definite tradizionali, ne sono state realizzate anche altre, ritenute sperimentali (bioarchitettura,

³ Legge 9 dicembre 1998, n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo".

⁴ L'incarico alla società Cresme Ricerche è stato affidato con delibera di Giunta regionale n. 597 del 18 maggio 2004.

autocostruzione, cooperative in difficoltà economico-finanziarie, mutui assistiti da garanzia Gepafin, interventi per categorie speciali) in quanto contengono elementi di originalità, ovvero sono mirate a risolvere specifiche necessità.

Tenuto conto della drastica riduzione delle risorse a disposizione, conseguenza inevitabile dell'attuale crisi economica, recentemente la legge regionale n. 23 del 2003 è stata modificata e integrata in maniera significativa con la legge regionale n. 15 del 2012 (anche il titolo della legge è stato modificato in "Norme di riordino in materia di edilizia residenziale sociale") al fine di semplificare l'azione politico-amministrativa e di individuare nuovi strumenti per ridurre, razionalizzare e riqualificare la spesa pubblica.

In particolare, accanto alla tradizionale previsione di programmi pluriennali, che spesso comportano tempi troppo lunghi tra lo stanziamento delle risorse e la loro effettiva spesa, è stata introdotta la possibilità di realizzare singoli interventi, in modo da rispondere con maggiore rapidità alle necessità manifestate di volta in volta dalle categorie sociali che non trovano soluzioni di alloggio adeguate alle proprie condizioni economiche; si veda a questo proposito il paragrafo 1.5 e in particolare lo schema 1.3, a pag. 33.

Inoltre, si è ritenuto necessario promuovere come nuova linea d'intervento i fondi immobiliari⁵, che costituiscono una reale opportunità per rispondere alle esigenze delle fasce sociali deboli, in quanto aggregano capitali pubblici e privati per la realizzazione di alloggi a canone calmierato.

Tali iniziative sono scaturite essenzialmente dalla necessità di far fronte alla crescente diminuzione di finanziamenti statali per il settore. Basti pensare che l'Accordo di Programma per l'edilizia agevolata siglato il 26 ottobre 2000 prevedeva l'erogazione a favore della Regione di importi annuali decrescenti fino al 2018. In realtà tali erogazioni si sono interrotte nel 2010 e ciò ha comportato minori introiti per la Regione per un importo pari a circa 47 Meuro.

⁵ art.4 della legge regionale n. 23/03, modificato ed integrato dall'art. 6 della legge regionale n. 15/012, comma 6 bis: "La Regione [...] può promuovere la costituzione di fondi immobiliari locali, ovvero partecipare alla costituzione degli stessi, nonché favorire lo studio di strumenti finanziari immobiliari innovativi, inseriti in un sistema integrato nazionale e locale, finalizzati alla valorizzazione e all'incremento dell'offerta di alloggi di ERS."

Dal punto di vista della *governance* regionale di questo ambito, per rendere più rapide e nel contempo più mirate le procedure di individuazione degli interventi da realizzare, è stata drasticamente ridotta (da 25 a 9 membri) la composizione del Comitato permanente per l'edilizia residenziale⁶ ed è stato istituito l'Osservatorio della condizione abitativa⁷, finalizzato all'acquisizione, raccolta, elaborazione, diffusione e valutazione dei dati sulla condizione abitativa. L'Osservatorio costituisce il supporto informativo per la rilevazione dei fabbisogni e il monitoraggio permanente della situazione abitativa sul territorio regionale; ad oggi, è stato implementato con i dati relativi ai bandi comunali per l'assegnazione degli alloggi a canone sociale (bandi 2005–2008 e 2010) e ai bandi emanati ogni anno dai comuni per l'erogazione dei contributi integrativi al canone di locazione (art. 11–legge n. 431 del 1998).

⁶ Art. 5 della legge regionale n. 23/03, sostituito dall'art. 7 della legge regionale n. 15/12.

⁷ Art. 6 della legge regionale n. 23/03, sostituito dall'art. 8 della legge regionale n. 15/12.

CAPITOLO 1 – Le politiche regionali per la casa

Paragrafo 1.1 – La legge regionale 23 del 2003

Le politiche abitative hanno come primo obiettivo di assicurare il diritto all'abitazione e il soddisfacimento del fabbisogno abitativo primario delle famiglie e persone meno abbienti e di particolari categorie sociali. Tuttavia, le politiche abitative sono oggi diventate anche un importante strumento di riqualificazione urbana, integrandosi nelle attività promosse dai comuni a tal scopo e concorrono al recupero del patrimonio edilizio esistente, in particolare nei centri storici.

In ambito regionale, tale principio si è andato definendo a partire dal 2003, anno di approvazione della legge regionale n. 23 concernente “Norme di riordino in materia di edilizia residenziale sociale”, ed è stato progressivamente enucleato con le integrazioni e le modifiche successive⁸ che hanno infine portato all’approvazione dei Testi coordinati in materia pubblicati nel 2013.

Come già anticipato nell’introduzione di questo rapporto, l’art. 1 della legge regionale 23 del 2003 dichiara che le politiche abitative sono indirizzate a:

- a. incrementare e riqualificare il patrimonio di edilizia residenziale sociale;
- b. favorire l'ampliamento dell'offerta di alloggi in locazione, a canone contenuto, in particolare nei comuni ove sono presenti fenomeni di mobilità per studio o lavoro;
- c. favorire l'acquisto della prima abitazione, con priorità per gli alloggi ricompresi in edifici esistenti, eventualmente da recuperare, anche mediante forme di "risparmio casa";
- d. d'intesa con i comuni interessati, consentire l'acquisizione di aree a costi contenuti, dove realizzare interventi di abitazioni, infrastrutture e servizi;

⁸ I Testi coordinati sono stati pubblicati sul Supplemento ordinario al n.1 del Bollettino ufficiale della Regione Umbria n.33 del 24 luglio 2013. Oltre alla legge regionale 28 novembre 2003, n.23, i Testi coordinati fanno riferimento alla legge regionale 3 novembre 2004, n. 21, legge regionale 11 novembre 2009, n. 22, legge regionale 5 ottobre 2012, n. 15 e legge regionale 21 giugno 2013, n. 12.

- e. sostenere finanziariamente le famiglie e persone meno abbienti, che abitano in locazione in alloggi di proprietà privata con canoni onerosi in relazione al reddito;
- f. risolvere, anche con interventi straordinari, gravi ed imprevedibili emergenze abitative presenti nei comuni od espresse da particolari categorie sociali;
- g. favorire il recupero, l'acquisto o la costruzione di immobili da destinare ad abitazione principale, attraverso interventi di auto-recupero o autocostruzione;
- h. attivare iniziative di informazione e di studio sui fenomeni abitativi nella Regione.

Con la legge regionale n. 15 del 5 ottobre 2012 questo articolo è stato emendato con due importanti previsioni; con il comma 4 vengono richiamati i principi dello sviluppo sostenibile e pertanto si sottolinea che “gli interventi edilizi perseguono obiettivi di qualità e di vivibilità dell'ambiente interno ed esterno all'abitazione, coerentemente con le finalità di contenimento dei costi di costruzione, favoriscono la diffusione di soluzioni di architettura ecocompatibile e di risparmio energetico”; inoltre viene ribadito che gli interventi edilizi di recupero devono assicurare “il raggiungimento dei necessari livelli di sicurezza statica ed antisismica di cui alla legge regionale 23 ottobre 2002, n. 18 (Norme in materia di prevenzione sismica del patrimonio edilizio)”. A tal fine la Giunta regionale promuove e coordina interventi volti a sperimentare nuove tipologie edilizie, materiali, tecniche d'intervento e forme di gestione.

Inoltre, al comma 5 si ribadisce il ruolo concorrente dell'Azienda territoriale per l'edilizia residenziale regionale (ATER), dei comuni, delle cooperative di abitazione, delle imprese di costruzione, dei privati singoli o associati e altri enti pubblici nel conseguimento degli obiettivi delle politiche abitative.

Per quanto riguarda le attività di programmazione, la legge regionale 15/2012 introduce la possibilità di adottare interventi specifici al di fuori dei Piani triennali di attività, qualora ritenuto necessario (art. 3, comma 9, lettera b).

Un'ulteriore integrazione della legge 15/2012 concerne la tipologia degli operatori coinvolti nella politica per la casa, e aggiunge all'elenco degli operatori privati anche i Fondi immobiliari (art. 25, comma 4).

Paragrafo 1.2 – I piani triennali e i programmi operativi annuali

Gli indirizzi ed i criteri programmatici di carattere strategico finalizzati alla realizzazione delle politiche abitative sono contenuti nel Piano triennale per l'edilizia residenziale⁹, che si attua attraverso Programmi operativi annuali.

Il Piano triennale, in armonia con la programmazione regionale (espressa in particolare dal Documento annuale di programmazione e dal Piano urbanistico strategico territoriale) stabilisce gli obiettivi generali nel triennio e indica le azioni in cui si articola la politica abitativa regionale, in relazione alle disponibilità delle risorse finanziarie.

Inoltre il Piano prevede un riparto delle risorse e la relativa entità dei contributi per le categorie di intervento giudicate prioritarie, in relazione anche alla disponibilità di aree edificabili, di edifici da recuperare e di programmi organici di intervento dei comuni.

Il Piano triennale ha l'obbligo di tener conto prioritariamente della necessità di recuperare a fini abitativi il patrimonio edilizio esistente nei centri urbani, per limitare ulteriori fenomeni di espansione delle città, promuovendo politiche integrate di riqualificazione urbana e del sistema delle infrastrutture, di miglioramento dei servizi e dell'accessibilità dei centri storici.

Con il Piano triennale viene quantificata la dotazione del Fondo regionale per le politiche abitative e con successive leggi annuali di bilancio vengono rese disponibili le risorse.

⁹ Il Piano triennale (previsto dall'art. 2 della legge regionale 28 dicembre 2003, n. 23) è approvato dal Consiglio regionale, su proposta della Giunta regionale, previa concertazione e partenariato istituzionale e sociale ai sensi dell'articolo 5 della legge regionale 28 febbraio 2000, n. 13.

Dal punto di vista finanziario il Piano triennale indica anche i finanziamenti da destinare a specifiche categorie di utenti, tra i quali persone con disabilità, anziani, giovani, studenti universitari, cittadini extracomunitari, e indica i requisiti generali di ammissibilità al finanziamento delle proposte, con riferimento alla qualità dei progetti ed alla capacità degli operatori pubblici e privati di realizzare e gestire, ove richiesto, gli immobili. A tale proposito, con la legge regionale n. 15 del 2012 è stato introdotto un sistema di premi a favore dei comuni che maggiormente si impegnano a raggiungere gli obiettivi delle politiche abitative, con proprie risorse o con agevolazioni fiscali o urbanistiche.

I Programmi operativi annuali (POA) sono approvati dalla Giunta regionale e vengono intesi dalla legge regionale n. 23 del 2003 come “programmi processo”. Partendo infatti da un documento preliminare contenente le linee-guida, attraverso un apposito Comitato permanente per l'edilizia residenziale si raccolgono le proposte degli enti locali e degli operatori privati. Solo al termine di questa fase partecipativa vengono selezionati gli interventi da finanziare, nonché gli interventi ammissibili al finanziamento che non trovano capienza nella disponibilità del programma ma che potrebbero essere realizzati in caso di rinunce o revoche.

Un compito importante dei POA consiste nel favorire l'integrazione tra le politiche abitative e quelle di riqualificazione urbana. Infatti, sulla base dei criteri stabiliti dal piano triennale, il POA destina risorse alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale ricompresi in Programmi urbani complessi (PUC) di cui alla legge regionale n. 13 del 1997, con priorità per quelli che favoriscono il recupero edilizio ed il contestuale miglioramento della dotazione di servizi, mediante sinergie tra interventi pubblici e privati.

Prima di passare all'analisi delle attività realizzate è forse utile fornire alcune definizioni relative agli interventi messi in atto nel nostro Paese. L'edilizia residenziale pubblica consiste essenzialmente nella realizzazione di abitazioni a costo contenuto per i cittadini meno abbienti con il concorso finanziario dello Stato o di altri enti pubblici. A seconda del tipo di partecipazione pubblica si suole distinguere in edilizia residenziale sociale pubblica e non, come segue:

- **edilizia residenziale sociale pubblica** (precedentemente definita nella normativa nazionale **edilizia sovvenzionata**), in cui l'ente pubblico edifica gli edifici direttamente ed unicamente con risorse pubbliche;
- edilizia residenziale **agevolata**, nei casi in cui l'ente pubblico conceda agevolazioni creditizie a costruttori terzi, per incentivare l'edificazione residenziale;
- edilizia residenziale **convenzionata**, quando l'ente pubblico attribuisce direttamente beni o contributi all'impresa costruttrice, invece di offrire agevolazioni creditizie.

Ovviamente le politiche abitative non si limitano a realizzare o incentivare la costruzione di alloggi per la vendita o la locazione, ma prevedono anche una serie di tipologie di intervento mirate a soddisfare esigenze particolari o a sperimentare nuove strade che concilino i bisogni abitativi della cittadinanza con altri aspetti, in particolare quelli ambientali e sociali. La legge regionale 23/2003 si è preoccupata di definire anche queste ulteriori tipologie di intervento pubblico, e ha previsto forme di contributo per le seguenti attività:

- cooperative in difficoltà economico-finanziarie;
- adeguamento delle abitazioni di anziani autosufficienti;
- recupero di unità immobiliari da destinare alla locazione a studenti universitari;
- sostegno al reddito per i conduttori di alloggi in locazione;
- iniziative di sperimentazione, quali ad esempio l'autocostruzione.

A partire dal 2003, il Consiglio regionale ha approvato due Piani triennali:

- il Piano triennale per l'edilizia residenziale pubblica 2004–2006;
- il Piano triennale per l'edilizia residenziale pubblica 2008–2010.

Nei paragrafi seguenti sono riportate alcune informazioni sintetiche sugli elementi principali dei Piani stessi nonché i dati sugli alloggi realizzati e il relativo costo.

Paragrafo 1.3 – Il Piano triennale 2004–2006

Il quadro di riferimento in cui è stato concepito e definito il Piano triennale 2004–2006¹⁰ viene sintetizzato nella premessa al Piano stesso, che ne elenca gli aspetti principali. In particolare l'analisi del contesto di quel periodo si sofferma su:

- “... la fase di stagnazione dell'economia internazionale e nazionale, che ha diminuito la capacità di spesa delle famiglie per l'abitazione [...]”;
- l'esiguità delle risorse finanziarie pubbliche da destinare al settore [...] che ha ridotto drasticamente le potenzialità dell'intervento pubblico nell'edilizia abitativa;
- il mancato trasferimento dei nuovi fondi alle Regioni e la riduzione degli stanziamenti statali pur già esigui;
- l'emergere di nuovi bisogni (nuove povertà, nuove categorie socialmente deboli, ecc.), per i quali è necessario sperimentare nuove strumentazioni amministrative”.

Schema 1.1 – Politiche abitative della Regione Umbria. Principali riferimenti programmatici

Amministrazione di riferimento	Direzione regionale programmazione, innovazione e competitività dell'Umbria
	Servizio Politiche della casa e riqualificazione urbana
Documento programmatico di riferimento	Accordi di programma sottoscritti tra Stato e Regione per l'edilizia residenziale
	Fondo di rotazione
Dotazione finanziaria	112,00 Meuro

¹⁰ Piano triennale per l'edilizia residenziale 2004-2006, pubblicato in Supplemento straordinario al Bollettino Ufficiale – serie generale – n. 4 del 26 gennaio 2005.

Atto di approvazione	Delibera Consiglio regionale n. 441 del 21 dicembre 2004 pubblicata nel Suppl. Straord. al BUR n. 4 del 26 gennaio 2005		
Finalità	Incremento del patrimonio abitativo finanziato con contributo pubblico		
Categorie di intervento		Risorse utilizzate	Numero alloggi realizzati
Locazione permanente a canone sociale (art.9 L.R. 23/2003)	Finanziamenti all'ATER per realizzare alloggi di edilizia residenziale a canone sociale);	37.080.220,00	293
Locazione permanente a canone concordato (art.9 L.R. 23/2003)	Finanziamenti all'ATER, comuni, cooperative e imprese edilizie per realizzare alloggi a canone concordato ai sensi dell'art.2 L.431/98.	8.592.733,00	125
Locazione a termine a canone concordato (art.9 L.R. 23/2003)	Finanziamenti a cooperative e imprese edilizie per realizzare alloggi a canone concordato ai sensi dell'art.2 L.431/98 per un periodo di otto o dodici anni.	10.525.626,00	238
Locazione per studenti (art.12 L.R. 23/2003)	Finanziamenti a singoli privati per il recupero di alloggi di proprietà da concedere in locazione a studenti universitari.	3.263.621,00	183
Recupero alloggi di proprietà privata (art.7 L.R. 23/2003)	Finanziamenti a privati per il recupero degli alloggi di loro proprietà da destinare ad abitazione principale e/o alla locazione per almeno 8 anni.	4.004.500,00	137
Recupero alloggi di proprietà di anziani autosufficienti (art.11 L.R. 23/2003)	Finanziamenti ad anziani per il recupero della propria abitazione finalizzati ad eliminare barriere architettoniche, ad utilizzare materiali a salvaguardia della sicurezza, ad installare sistemi di segnalazione per la corretta funzionalità di impianti tecnologici.	1.492.535,00	138
Interventi sperimentali di bioarchitettura (art.17 c.1 L.R. 23/2003)	Finanziamenti a cooperative ed imprese edilizie per realizzare alloggi con caratteristiche innovative nella bioarchitettura e risparmio energetico, da destinare alla vendita.	8.767.000,00	182
Interventi sperimentali di autocostruzione (art.17 c.2 L.R. 23/2003)	Interventi sperimentali di autocostruzione	127.500,00	41

Sostegno a cooperative in difficoltà (art.10 c.2)	Finanziate cooperative di abitazione in difficoltà economiche tali da impedire l'ultimazione dell'alloggio	2.500.000,00	53
TOTALE RISORSE UTILIZZATE		76.353.735,00	1.390
Tipologia di intervento	– Nuova costruzione – Recupero e acquisto di alloggi già esistenti		
Intensità di contributo	Locazione permanente a canone sociale (Nuova costruzione: 85% della spesa sostenuta) (Recupero: 90% della spesa sostenuta) Locazione permanente a canone concordato (Nuova costruzione: 50% della spesa sostenuta) (Recupero: 50% della spesa sostenuta) Locazione a termine a canone concordato (Nuova costruzione: 35% della spesa sostenuta) (Recupero: 40% della spesa sostenuta) Vendita (Nuova costruzione: 30% della spesa sostenuta) (Recupero: 35% della spesa sostenuta) Recupero di alloggi di proprietà privata per anziani e studenti (35% della spesa sostenuta) Recupero di alloggi di proprietà privata (35% della spesa sostenuta) Interventi sperimentali di autocostruzione –Contributo regionale per l'attività di supporto: max € 1.500,00 ad alloggio –Contributo a nucleo familiare: max € 30.000,00		
Area di applicazione	Territorio regionale		
Soggetti beneficiari	Cittadini in possesso dei requisiti soggettivi richiesti dalla specifica normativa di settore		
Tipologia del procedimento	Valutativo		

Nella redazione del Piano triennale 2004–2006 si è tenuto conto delle prime elaborazioni dei dati dell'Osservatorio della condizione abitativa, che hanno

evidenziato le caratteristiche della società umbra e del suo sistema abitativo. In particolare, entrambi i fenomeni del progressivo e accentuato invecchiamento della popolazione e dell'elevata quota di proprietari dell'abitazione in cui le famiglie abitano presentavano in Umbria indici molto superiori a quelli delle regioni centrali e del valore medio italiano.

Altri dati significativi riguardano la presenza di patrimonio pubblico in locazione (con indici più bassi di quelli già critici dell'Italia centrale e del resto del paese), nonché la quasi inesistenza di operatori privati che attuassero interventi in locazione permanente.

In sintesi la locazione aveva un ruolo del tutto marginale, con offerta sempre più limitata, coperta quasi esclusivamente da singoli proprietari privati.

Gli elementi sopra evidenziati sono sicuramente rappresentativi di un livello di benessere diffuso, ma che certo non coinvolge tutti i cittadini; pertanto il Piano tiene conto delle difficoltà delle famiglie con ridotte o precarie capacità economiche, che non riescono ad accedere alla proprietà o all'affitto dell'abitazione.

Inoltre l'analisi evidenzia altri due elementi importanti nel contesto regionale: gli studenti universitari e gli immigrati. Anche questi fenomeni possono essere letti come sintomi positivi del livello di sviluppo della regione: è indubbio, infatti, che essi costituiscano una risorsa economica anche per una quota consistente di proprietari. Tuttavia, producono nel sistema abitativo una pressione di domanda, concentrata soprattutto nelle città maggiori (sedi universitarie) che non trova risposta nei tradizionali moduli abitativi e nella normale e formale intermediazione immobiliare.

L'effetto principale è l'occupazione di una parte non esigua della ridotta offerta di affitto, accompagnata da alti valori immobiliari, dalla precarietà delle contrattazioni, dal freno alla riqualificazione del patrimonio, dalla diffusa illegalità.

Sulla base di tali considerazioni l'obiettivo prioritario del Piano triennale 2004–2006 è l'incremento dell'offerta di alloggi in locazione.

Ciò viene stimolato da un lato attraverso il patrimonio residenziale pubblico, per il quale vengono riviste alcune procedure e requisiti ai fini di una maggiore economicità; dall'altro lato si punta all'incremento del patrimonio edilizio privato destinato alla locazione, dal momento che la sua esiguità – rispetto al patrimonio complessivo – è uno degli elementi che caratterizzano la criticità della questione abitativa.

Tale incremento può essere incentivato in due modi:

- sostenendo programmi finalizzati alla locazione permanente;
- sostenendo, in parte, programmi destinati alla locazione a termine; con tale modalità si prevede di allungare il periodo del vincolo alla locazione, pur consapevoli che quest'ultima categoria d'intervento possa comprendere il successivo passaggio alla proprietà dell'abitazione, in quanto consente alle famiglie la rateizzazione del relativo impegno economico.

Il Piano sottolinea che tutti i sostegni pubblici devono essere indirizzati prioritariamente a ridurre il consumo di territorio, a selezionare proposte di recupero di abitazioni e di edifici inseriti nei centri storici e nei centri edificati delle città più grandi.

Infine vengono riservate risorse specifiche per gli interventi previsti dalla legge regionale n. 23 del 2003 per gli anziani e per gli studenti.

Quote residuali sono state destinate a esigenze dei comuni per l'acquisizione di aree o immobili, a emergenze non prevedibili, e a interventi sperimentali (tipologie e tecnologie innovative, autocostruzione), che possono essere anche di iniziativa diretta della Regione.

Nella tabella seguente vengono riportate le tipologie di intervento attuate con il relativo finanziamento, nonché il numero degli alloggi realizzati con indicazione del costo medio del finanziamento erogato.

**Tabella 1.1 – Piano triennale per l’edilizia residenziale pubblica 2004–2006.
Tipologie di intervento, finanziamento e numero di alloggi
realizzato.**

Categorie di intervento	Risorse utilizzate (euro)	Numero alloggi realizzati	% su spesa totale degli interventi	Importo medio del finanziamento (euro)
Locazione permanente a canone sociale	37.080.220,00	293	48,6	126.553,65
Locazione permanente a canone concordato	8.592.733,00	125	11,3	68.741,86
Locazione a termine a canone concordato	10.525.626,00	238	13,8	44.225,32
Locazione per studenti	3.263.621,00	183	4,3	17.833,99
Recupero alloggi di proprietà privata	4.004.500,00	137	5,2	29.229,93
Recupero alloggi di proprietà di anziani autosufficienti	1.492.535,00	138	2,0	10.815,47
Interventi sperimentali di bioarchitettura	8.767.000,00	182	11,5	48.170,33
Interventi sperimentali di autocostruzione	127.500,00	41	0,2	3.109,76
Sostegno a cooperative in difficoltà	2.500.000,00	53	3,3	47.169,81

Quasi la metà delle risorse è stata impiegata per la costruzione/recupero di alloggi destinati alla locazione a canone sociale: gli alloggi così realizzati sono stati 293, con un finanziamento medio di circa 126 mila euro. Vi sono poi tre tipologie di intervento che hanno assorbito ognuna tra l’11% e il 14% delle risorse disponibili: la locazione a termine a canone concordato, con la quale sono stati realizzati¹¹ 238 alloggi ad un costo medio di finanziamenti di 44 mila euro, la locazione

¹¹ Nota bene: nel testo per brevità e fluidità del discorso si parla di “realizzazione” di alloggi: si tratta, in realtà, di interventi eterogenei, in alcuni casi il contributo è stato dato per la realizzazione di alloggi ex novo o di recupero di edifici già esistenti, in altri casi il contributo ha riguardato l’abbattimento di barriere architettoniche, o una maggior fruibilità dell’alloggio da parte di anziani, in altri casi l’adozione di soluzioni bioarchitettoniche innovative.

permanente a canone concordato, che ha visto la realizzazione di 125 alloggi ad un costo medio di 68 mila euro e gli interventi sperimentali di bioarchitettura con 182 alloggi per un finanziamento medio di circa 48 mila euro. Quanto alla locazione a canone concordato, si fa presente che la diversa durata del periodo di locazione incide sull'ammontare delle spese sostenute dagli operatori: chiaramente nel caso di locazione permanente i costi di gestione complessivi sono particolarmente elevati, e di ciò si è tenuto conto riconoscendo una quota di contributo maggiore; ciò si rispecchia nell'importo medio del finanziamento.

Le altre tipologie di intervento, avendo finalità specifiche e talvolta contingenti, hanno avuto un peso inferiore in termini finanziari: il 5% circa delle risorse è stato utilizzato per recuperare 137 alloggi di proprietà privata, con un finanziamento medio di circa 30 mila euro; poco più del 4% è stato utilizzato per la locazione per studenti (183 alloggi realizzati con finanziamento medio di circa 18 mila euro); il 3,3% delle risorse è andato a sostegno di cooperative in difficoltà: con esso sono stati realizzati 53 alloggi, con un finanziamento medio di oltre 47 mila euro. Meno del 2% delle risorse è stato destinato agli interventi di recupero di alloggi di proprietà di anziani: 138 interventi di recupero, al costo medio di circa 10 mila euro.

Infine, l'ultima tipologia di intervento realizzata, dal minor peso finanziario (0,2%) riguarda gli interventi sperimentali di autocostruzione: ne sono stati finanziati e realizzati 41, con un finanziamento medio di circa 3 mila euro.

Complessivamente nell'ambito degli interventi previsti dal Piano triennale per l'edilizia 2004–2006 sono stati realizzati 1.390 alloggi, con un impiego di oltre 76 Meuro.

Il Piano 2004–2006 aveva inizialmente uno stanziamento finanziario molto più consistente, pari a 112 Meuro: le risorse non utilizzate sono state in parte riutilizzate per la programmazione successiva, in parte impiegate per la realizzazione di altri interventi nati in diversi ambiti programmatici, fondamentalmente legati a leggi o decreti nazionali che hanno finanziato la

locazione a canone sociale¹², l'acquisto di prima casa da parte di coppie giovani¹³ e la realizzazione di alloggi di bioarchitettura¹⁴. Mediante questi canali paralleli di programmazione e finanziamento sono stati realizzati 507 alloggi, per un costo totale di quasi 25 Meuro.

Tabella 1.2 – Altri riferimenti normativi. Tipologie di intervento, finanziamento e numero di alloggi realizzato.

Documento programmatico di riferimento	Destinazione alloggi	N. alloggi previsti	Importo finanziamento
Legge 08 febbraio 2001 n.21 – art.4	locazione a canone sociale	65	3.338.000,00
Legge 289 del 27 dicembre 2002 – art.46 comma 2	acquisto prima casa da parte di coppie di nuova formazione	86	1.823.000,00
Decreto legge 159 del 2007	locazione a canone sociale	155	7.840.000,00
D.P.C.M. 16 luglio 2009	locazione a canone sociale	115	8.081.937,77
	alloggi di bioarchitettura destinati alla vendita	86	3.470.078,23
Totale		507	24.553.016,00

I dati di sintesi riportati evidenziano la consistenza dell'intervento pubblico, che oltre a dare una risposta alle esigenze alloggiative della regione intendeva essere anche un importante volano per il settore edilizio.

Si stima infatti che l'investimento indicato possa aver movimentato non meno del doppio delle risorse investite; qualora poi si escluda nelle valutazioni economiche l'edilizia sociale, che è quasi interamente coperta da contributo, le risorse movimentate possono raggiungere il triplo di quelle investite. Purtroppo la crisi economica evidenziatasi in modo chiaro a partire dal 2008 ha in parte mitigato l'effetto propulsore.

¹² Si vedano in particolare la legge 21/2001, il Decreto del presidente del consiglio dei ministri del 16 luglio 2009 e il Decreto legge 159/2007.

¹³ Con la legge 289/2002.

¹⁴ Ancora con il Decreto del presidente del consiglio dei ministri del 16 luglio 2009.

Paragrafo 1.4 – Il Piano triennale 2008–2010

Il secondo piano triennale per l'edilizia residenziale 2008–2010 è stato approvato con delibera del Consiglio regionale n. 257 del 16 settembre 2008, con una dotazione finanziaria di 73,8 Meuro.

Schema 1.2 – Secondo Piano Triennale 2008–2010 per l'edilizia residenziale.
Principali riferimenti programmatici.

Amministrazione di riferimento		Direzione regionale programmazione, innovazione e competitività dell'Umbria	
		Servizio Politiche della casa e riqualificazione urbana	
Documento programmatico di riferimento		Accordi di programma sottoscritti tra Stato e Regione per l'edilizia residenziale	
		Fondo di rotazione	
		Economie derivanti dalla precedente programmazione	
Dotazione finanziaria		73,84 Meuro	
Atto di approvazione		Delibera Consiglio regionale n. 257 del 16 settembre 2008 pubblicata nel Suppl. Straord. al BUR n. 45 dell'8 ottobre 2008	
Finalità		Incremento del patrimonio abitativo finanziato con contributo pubblico	
Categorie di intervento		Risorse utilizzate	Numero alloggi realizzati
Locazione permanente a canone sociale (art.9 L.R. 23/2003)	Finanziamenti all'ATER per realizzare alloggi di edilizia residenziale a canone sociale);	23.733.433,00	177
Locazione permanente a canone concordato (art.9 L.R. 23/2003)	Finanziamenti all'ATER, comuni, cooperative e imprese edilizie per realizzare alloggi a canone concordato ai sensi dell'art.2 L.431/98.	8.940.000,00	112
Locazione a termine a canone concordato (art.9 L.R. 23/2003)	Finanziamenti a cooperative e imprese edilizie per realizzare alloggi a canone concordato ai sensi dell'art.2 L.431/98 per un periodo di otto o dodici anni.	10.145.000,00	229

Locazione per studenti (art.12 L.R. 23/2003)	Finanziamento all'ATER regionale per l'acquisto di alloggi da concedere in locazione, per un periodo di trenta anni, a favore di studenti universitari.	1.500.000,00	18
Locazione alloggi per anziani (art.11 L.R. 23/2003)	Finanziamenti all'ATER regionale e ad operatori privati per realizzare alloggi da concedere in locazione ad anziani, ai sensi dell'art.2 della L.431/98.	1.195.000,00	23
Interventi sperimentali di bioarchitettura (art.17 c.1 L.R. 23/2003)	Finanziamenti a cooperative ed imprese edilizie per realizzare alloggi con caratteristiche innovative nel campo della bioarchitettura e risparmio energetico, da destinare alla vendita.	3.536.000,00	91
	TOTALE	49.049.433,00	650
Tipologia di intervento	- Nuova costruzione - Acquisto, recupero, acquisto e recupero di alloggi già esistenti		
Intensità di contributo	Locazione permanente a canone sociale (Nuova costruzione: 85% della spesa sostenuta) (Recupero: 90% della spesa sostenuta) Locazione permanente a canone concordato (Nuova costruzione: 50% della spesa sostenuta) (Recupero: 50% della spesa sostenuta) Locazione a termine a canone concordato (Nuova costruzione: 35% della spesa sostenuta) (Recupero: 40% della spesa sostenuta) Locazione con proprietà differita e vendita (Nuova costruzione: 30% della spesa sostenuta) (Recupero: 35% della spesa sostenuta) Recupero di alloggi di proprietà privata per anziani e studenti (35% della spesa sostenuta) Recupero di alloggi di proprietà privata (35% della spesa sostenuta)		
Area di applicazione	Territorio regionale		
Soggetti beneficiari	Cittadini in possesso dei requisiti soggettivi richiesti dalla specifica normativa di settore		
Tipologia del procedimento	Valutativo		

Anche in questo caso il piano è stato preceduto da una serie di riflessioni e approfondimenti, in parte legati alla valutazione degli interventi realizzati con la precedente programmazione.

L'analisi di contesto ha evidenziato una mancanza di aree pubbliche nelle quali realizzare gli interventi di edilizia residenziale: infatti, da tempo erano ormai esaurite in tutti i comuni le aree PEEP e non vi erano state più previsioni in tal senso nei regolamenti comunali. Il pubblico era stato costretto in molti casi a rivolgersi ad aree private, le quali hanno però costi elevati che incidono pesantemente sul costo finale dell'alloggio, anche in caso di esproprio.

La legge n. 244 del 24 dicembre 2007 ha fornito un primo supporto a livello nazionale per la soluzione di tale problema, prevedendo all'art. 1- commi 258 e 259, che le aree destinate alla realizzazione degli interventi di edilizia residenziale a canone sociale e concordato, siano individuate quali "standard urbanistici" all'interno degli strumenti urbanistici dei comuni. La cessione di dette aree da parte dei proprietari deve avvenire in forma gratuita, ma a quest'ultimi può essere concessa una "premialità" da parte dei comuni in termini di volumetria edificabile.

Peraltro, la Regione Umbria aveva con la legge regionale 11/05 in qualche modo "anticipato" la normativa nazionale, prevedendo la possibilità per i comuni di reperire aree per l'edilizia residenziale pubblica nell'ambito di piani attuativi, mediante procedure di perequazione urbanistica e compensazione. Il Piano triennale 2008-2010 ribadisce quindi la volontà di realizzare gli interventi previsti su aree acquisite preferibilmente attraverso tali modalità.

L'altra questione che si è posta con particolare vigore è quella della riqualificazione urbana, in base alla quale è evidente la necessità di favorire una forte integrazione tra gli interventi per la residenza e quelli per il miglioramento della dotazione infrastrutturale dei quartieri e della qualità urbana in generale, piuttosto che promuovere singoli interventi di recupero, frammentari e non collegati ad altre iniziative di sviluppo locale.

Come già effettuato in occasione del precedente Piano triennale, l'individuazione delle linee fondamentali della programmazione 2008-2010 è stata preceduta da

un'analisi sulla condizione abitativa in Umbria, al fine di enucleare i fabbisogni e le criticità che maggiormente necessitano d'intervento. L'analisi ha ribadito le caratteristiche già note del territorio: invecchiamento della popolazione, incidenza di studenti e stranieri, alto numero di proprietari dell'abitazione in cui risiedono e scarsa numerosità di affittuari.

Al tempo stesso sono stati esaminati altri elementi di disagio socio-economico, che rendono problematico l'accesso all'abitazione: l'acquisto attraverso finanziamenti bancari in Umbria appariva limitato rispetto a quanto si rilevava nel resto del paese e soprattutto nel centro Italia, e dimostrava quindi la scarsa propensione delle famiglie umbre all'indebitamento.

Emerge il permanere sul territorio di un diffuso bisogno di alloggi in locazione, a cui viene fornita risposta quasi esclusivamente dai proprietari privati. La domanda in tal senso proviene sia dalle categorie disagiate, che non possono accedere all'edilizia sociale per carenza di patrimonio pubblico, sia da categorie intermedie, con redditi superiori a quelli richiesti per la sociale ma non sufficienti per accedere alle locazioni sul libero mercato. Queste categorie risultano costituite in gran parte da famiglie di nuova formazione (che sono attualmente in rapida crescita), da studenti, da anziani, da lavoratori in mobilità, ecc.

Quanto all'offerta di alloggi pubblici in locazione continua ad essere nettamente insufficiente rispetto alla domanda rilevata. A titolo di esempio si cita l'ultimo bando di ERP emanato dai comuni che ha messo a disposizione un numero di alloggi insignificante (pur tenendo conto degli alloggi realizzati con il Piano 2004-2006, ma non ancora disponibili) a fronte delle circa 4.500 domande ammissibili.

Sulla base di tali considerazioni il Piano ha ritenuto assolutamente imprescindibile la realizzazione di alloggi a canone sociale.

Inoltre, valutata la crescita esponenziale della popolazione studentesca, risultava necessario incrementare la dotazione di alloggi per tale finalità, in modo da calmierare la pressione sul mercato privato, ed il conseguente incremento dei canoni richiesti.

La realizzazione di tale intervento veniva però condizionata all'acquisto e/o recupero di immobili esistenti, al fine di immettere gli alloggi sul mercato nel più breve tempo possibile¹⁵.

Per quanto riguarda poi le possibili soluzioni per far fronte al bisogno alloggiativo degli anziani, sono stati proposti interventi in locazione, gestiti da operatori sia pubblici che privati che – al fine di favorire l'integrazione e l'aggregazione sociale – abbiano, oltre alla residenza, spazi destinati a servizi comuni.

Infine, visti gli esiti della sperimentazione della passata programmazione (poche domande ricevute con conseguente scarso livello di utilizzo delle risorse disponibili), il Piano triennale 2008–2010 non ha riproposto gli interventi di recupero delle abitazioni di proprietà di anziani autosufficienti.

La riduzione delle risorse disponibili e le valutazioni legate agli esiti di alcune tipologie di intervento hanno ridotto le attività previste: come anticipato mancano gli interventi volti al recupero di alloggi di proprietà di anziani autosufficienti, ma anche gli interventi di recupero di alloggi privati, il sostegno alle cooperative in difficoltà e gli interventi in autocostruzione; più in generale è diminuito il numero degli alloggi realizzati o recuperati.

In sintesi queste le tipologie di intervento realizzate, il numero di alloggi, le dotazioni finanziarie e il costo medio degli alloggi realizzati.

Come per la programmazione 2004-2006, circa la metà delle risorse sono state utilizzate per la realizzazione di alloggi destinati alla locazione permanente a canone sociale: sono stati costruiti 177 alloggi per un costo complessivo di quasi 24 Meuro, con un finanziamento medio per alloggio di poco più di 134 mila euro. Gli interventi destinati alla realizzazione di alloggi a canone concordato – sia a termine che permanente – hanno beneficiato di maggiori quote in termini percentuali (ma i valori assoluti sono pressoché identici a quelli stanziati nella precedente programmazione): gli alloggi con destinazione alla locazione a termine a canone concordato sono stati 229, per un costo totale di circa 10 Meuro e un

¹⁵ Tale procedura è stata già attuata in occasione del POA 2006, con l'acquisto di un immobile esistente che ha consentito di conseguire in tempi rapidissimi circa 170 posti letto.

finanziamento medio di circa 45 mila euro, mentre gli alloggi con destinazione alla locazione permanente a canone concordato sono stati circa la metà (112) per un costo totale di circa 9 Meuro e un finanziamento medio del progetto di circa 80 mila euro.

Gli interventi sperimentali di bioarchitettura hanno finanziato la realizzazione di 91 alloggi per un totale di 3,5 Meuro, con un finanziamento medio di poco meno di 40 mila euro. Gli interventi su alloggi destinati a locazione per studenti e per anziani sono stati rispettivamente 18 e 23, con un costo totale di 1,5 Meuro e 1,2 Meuro; costo medio degli interventi rispettivamente 83 mila e 52 mila euro.

Tabella 1.3 – Piano triennale per l’edilizia residenziale pubblica 2008–2010.
Tipologie di intervento, finanziamento e numero di alloggi
realizzato

Categorie di intervento	Risorse utilizzate	Numero alloggi realizzati	% su spesa totale degli interventi	Importo medio del finanziamento
Locazione permanente a canone sociale	23.733.433,00	177	48,4	134.087,19
Locazione permanente a canone concordato	8.940.000,00	112	18,2	79.821,43
Locazione a termine a canone concordato	10.145.000,00	229	20,7	44.301,31
Locazione per studenti	1.500.000,00	18	3,1	83.333,33
Locazione alloggi per anziani	1.195.000,00	23	2,4	51.956,52
Interventi sperimentali di bioarchitettura	3.536.000,00	91	7,2	38.857,14

Paragrafo 1.5 – Altre linee regionali di intervento

Accanto alla tradizionale programmazione regionale pluriennale è stata introdotta la possibilità di realizzare singoli interventi, in modo da rispondere con maggiore rapidità alle necessità manifestate, di volta in volta, da singole categorie. Grazie alle

economie derivanti dalla precedente programmazione, l'amministrazione regionale ha sperimentato anche nuove tipologie di intervento nell'ambito delle politiche abitative.

In particolare, con la costituzione di un fondo presso la società finanziaria regionale Gepafin sono stati concessi mutui a condizioni più vantaggiose di quelle di mercato per l'acquisto della prima casa da parte di soggetti in possesso di particolare requisiti (giovani coppie, nuclei familiari composti da un solo genitore e almeno un minore a carico, o single con età superiore ai 30 anni).

La costituzione del fondo – con una dotazione finanziaria iniziale di 2 Meuro – è stata destinata ad attivare garanzie sui mutui ipotecari stipulati per l'acquisto della prima casa da parte di soggetti in possesso di determinati requisiti soggettivi.

E' stata sottoscritta apposita convenzione tra la Regione Umbria, la società Gepafin e le banche interessate al fine della concessione dei mutui ad un tasso particolarmente vantaggioso rispetto a quello di mercato. La garanzia Gepafin non supera l'81% del costo dell'alloggio (esclusa IVA).

Dal 2011 al 2013 sono stati emanati 4 diversi bandi (bandi per l'acquisto della prima casa da parte di giovani coppie, famiglie monoparentali e single), con una dotazione finanziaria complessiva di oltre 6,5 Meuro, grazie ai quali sono stati erogati 363 mutui per l'acquisto di altrettanti alloggi.

Paragrafo 1.6 – L'aggiornamento al 2014

Come evidenziato in precedenza, la legge regionale n. 23 del 2003 introduce all'art.3 la possibilità di realizzare singoli interventi al di fuori della programmazione pluriennale, che consentano di rispondere in maniera più rapida alle esigenze abitative territoriali, in particolare a quelle manifestate dalle categorie sociali più disagiate.

Schema 1.3 – Politiche per l’edilizia residenziale. Altri riferimenti normativi

Amministrazione di riferimento					
Direzione regionale programmazione, innovazione e competitività dell’Umbria					
Servizio Politiche della casa e riqualificazione urbana					
Documento programmatico di riferimento					
Economie derivanti dalla precedente programmazione					
Dotazione finanziaria					
6.591.100,00					
Finalità					
Incremento del patrimonio abitativo finanziato con contributo pubblico					
Anno di emanazione del bando	Categorie di intervento	Atti di approvazione	Intensità del contributo	Finanziamenti concessi (numero)	Totale risorse (euro)
2011	giovani coppie di età non superiore a 35 anni	DGR n.1063 del 26 settembre 2011 D.D. n.7012 del 30 settembre 2011	30% del costo dell'alloggio fino ad un massimo di € 30.000,00	56	1.514.100,00
2013	giovani coppie di età non superiore a 40 anni	DGR n.50 del 28 gennaio 2013 D.D. n.366 del 01 febbraio 2013	30% del costo dell'alloggio fino ad un massimo di € 30.000,00	97	2.802.000,00
2013	nuclei familiari composti da un solo genitore e almeno un figlio minore a carico	DGR n. 301 dell'8 aprile 2013 D.D. n.2547 del 24 aprile 2013	30% del costo dell'alloggio fino ad un massimo di € 30.000,00	33	887.092,50
2013	nuclei familiari composti da una sola persona di età superiore a 30 anni	DGR n. 243 del 18 marzo 2013 D.D. n.2052 del 5 aprile 2013	€ 350/mq per la superficie utile dell'alloggio fino ad un massimo di € 21.000,00	71	1.700.000,00
Tipologia di intervento					
Acquisto					
Area di applicazione					
Territorio regionale					
Soggetti beneficiari					
Richiedenti in possesso dei requisiti soggettivi richiesti dalla specifica normativa di settore					
Tipologia del procedimento					
Valutativo					

Il 2014 è stato ricco di iniziative in tal senso, che sono state però solo avviate e che per le quali non è possibile avere informazioni sugli esiti.

Si tratta di diversi bandi, rivolti a specifiche categorie di potenziali destinatari, per i quali nella fase di partecipazione sono stati raccolti molti suggerimenti che hanno in parte modificato e/o integrato i criteri messi a punto dagli uffici regionali.

Per questo la descrizione che segue è abbastanza dettagliata (Schema 1.4, schema 1.5, schema 1.6) seppure in assenza di indicatori quantitativi sui primi risultati.

La crisi economica registrata negli ultimi anni e il conseguente riflettersi sulle condizioni di disagio e delle esigenze abitative ha spinto l'amministrazione ad avvalersi sempre più frequentemente degli strumenti offerti dalla legge regionale.

Come sintetizzato nel paragrafo precedente, già nel 2011 e nel 2013 sono stati emanati 4 bandi per l'erogazione di contributi finalizzati a sostenere l'acquisto della prima casa da parte di giovani coppie, di nuclei familiari composti da un solo genitore con uno o più figli minori a carico e di persone sole.

Nel 2014 la Regione ha emanato numerosi bandi di tale fattispecie coprendo le esigenze dei gruppi sociali più deboli **sia in termini di acquisto che di affitto dell'abitazione.**

Con la deliberazione n. 971 del 28 luglio 2014, la Giunta regionale ha avviato 3 tipologie di interventi destinati a sostenere le esigenze di quanti aspirano all'acquisto della prima casa.

Sono stati infatti definiti i criteri di accesso al finanziamento per le giovani coppie, per i nuclei familiari monoparentali e per i nuclei familiari composti da una sola persona.

Visto il vincolo del credito, la novità principale è l'introduzione tra i criteri di accesso ai bandi, oltre al già previsto limite massimo di reddito ISEE, anche di un limite minimo.

Inoltre, al fine di favorire il ripopolamento dei centri storici viene stabilito un criterio preferenziale per i nuclei familiari che individuano l'alloggio nelle zone A del Piano regolatore del Comune (ad eccezione delle zone A delle frazioni),

differenziandoli tra coloro che acquistano a Perugia e Terni e coloro che acquistano negli altri comuni della regione.

Schema 1.4 – Politiche per l’edilizia residenziale. L’aggiornamento al 2014.
Sostegno all’acquisto di prima casa

Amministrazione di riferimento	Direzione regionale programmazione, innovazione e competitività dell’Umbria
	Servizio Politiche della casa e riqualificazione urbana
Documento programmatico di riferimento	Delibera di Giunta regionale n. 971 del 28 luglio 2014 Delibera di Giunta regionale n. 1187 del 22 settembre 2014
Dotazione finanziaria	€ 3.663.946,89
Finalità	Sostenere l’acquisto di prima casa da parte dei gruppi sociali più deboli
Tipologia di intervento	Acquisto
Soggetti beneficiari	Giovani coppie (reddito ISEE: da € 9.000,00 a € 23.500,00) Nuclei familiari monoparentali (reddito ISEE: da € 6.000,00 a € 20.000,00) Nuclei familiari composti da una sola persona (reddito ISEE: da € 7.000,00 a € 18.000,00)
Area di applicazione	Territorio regionale
Intensità del contributo	Zone A del Piano regolatore (centri storici) - comuni capoluogo di provincia (Perugia e Terni) contributo del 40% del costo dell’alloggio, max 40 mila euro -altri comuni contributo del 35% del costo dell’alloggio, max 35 mila euro Acquisti fuori del centro storico contributo del 30% del costo dell’alloggio, max 30 mila euro.
Tipologia del procedimento	Valutativo

Come sopra accennato, prima della relativa pubblicazione i bandi sono stati presentati ai potenziali destinatari¹⁶; in tali occasioni tutti coloro che intendevano beneficiare delle opportunità offerte erano invitati a presentare osservazioni e suggerimenti in merito ai criteri stabiliti, mediante comunicazioni on-line. Tale procedura di consultazione ha avuto un ottimo impatto sulle procedure regionali, poiché prima dell’emanazione dei bandi sono state apportate¹⁷ due importanti modifiche: innanzitutto, verificata la larga conoscenza tra i cittadini delle condizioni e dei vincoli per l’accesso ai contributi, sono stati ridotti i tempi di vigenza dei bandi (da 75 a 60 giorni), accelerando in tal modo le procedure per la predisposizione delle graduatorie e la conseguente erogazione delle agevolazioni; inoltre sono stati diminuiti i livelli minimi di ISEE richiesti, ritenuti troppo elevati (in particolar modo per i genitori con figli minori)¹⁸.

Dopo la definizione delle precedenti modifiche si è avuta la pubblicazione dei bandi: in tempi rapidissimi è stato approvato e pubblicato il bando per l’assegnazione di contributi a favore delle giovani coppie¹⁹; a distanza di poche settimane è seguito quello per l’assegnazione di contributi a favore dei nuclei familiari composti da una sola persona²⁰ e infine il bando per l’assegnazione di contributi a favore dei nuclei familiari monoparentali²¹.

Per quest’ultimo bando il confronto pubblico ha portato a un’ulteriore modifica dei requisiti inizialmente richiesti: infatti, è emersa la problematica relativa ai nuclei familiari monoparentali, in prima battuta identificati come “genitori soli (vedovi/e, separati/e, single) con uno o più figli *minorenni* a carico”. Si è fatto notare come, in alcuni casi, nel nucleo familiare sono presenti anche, o esclusivamente, figli maggiorenni disabili, che costituiscono quindi per un genitore solo un impegno sicuramente uguale se non superiore al figlio minorenni. Pertanto il requisito

¹⁶ Conferenze stampa del 7 e 11 agosto 2014 di presentazione dei bandi, da parte dell’assessorato alle politiche abitative.

¹⁷ Con la delibera di Giunta regionale n. 1187 del 22 settembre 2014.

¹⁸ Infatti, in base alle modalità di calcolo dell’ISEE il reddito lordo viene notevolmente abbattuto in relazione al numero dei figli a carico, con la paradossale conseguenza che proprio chi si trova in maggiore difficoltà non riesce ad accedere al contributo, in quanto non raggiunge il minimo richiesto.

¹⁹ Adottato con la determinazione dirigenziale n. 7837 del 30 settembre 2014.

²⁰ Adottato con la determinazione dirigenziale n. 9210 dell’11 novembre 2014.

²¹ Adottato con la determinazione n. 9691 del 25 novembre 2014.

soggettivo è stato modificato, ampliandolo a questa ulteriore categoria di genitore singolo.

I tre bandi sono ancora aperti e non sono disponibili dati ufficiali sulle domande presentate, tuttavia è confermato il grande interesse dei cittadini per le agevolazioni offerte, tenuto conto dell'elevato numero di contatti e delle continue richieste di chiarimento relative alla presentazione della domanda.

Contemporaneamente all'avvio delle procedure per l'erogazione di agevolazioni finalizzate all'acquisto della prima casa da parte di particolari categorie sociali, la Giunta regionale ha anche approvato le modalità, le procedure e i criteri per l'acquisto di alloggi liberi da destinare alla locazione a canone sociale, elementi necessari affinché l'ATER potesse procedere all'emanazione del relativo bando di concorso. È stato ritenuto opportuno infatti non trascurare il potenziamento degli interventi di locazione a canone sociale, anche in considerazione del fatto che le procedure in corso nei comuni umbri per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale sociale pubblica mostravano un numero elevatissimo di richieste, a fronte di una disponibilità esigua di alloggi liberi.

In considerazione di ciò, la Giunta regionale ha optato per un'azione che consentisse di soddisfare le esigenze in tempi più ridotti rispetto alla nuova costruzione o al recupero (stante il notevole tempo occorrente per l'esecuzione dei lavori), tramite l'acquisto di alloggi già realizzati ed immediatamente fruibili, da reperire nel libero mercato con procedure di evidenza pubblica.

La delibera di Giunta regionale 968/2014 ha anche fornito indicazioni circa la localizzazione degli interventi: in considerazione dell'esiguità delle risorse ha previsto la possibilità di acquistare, esclusivamente nei comuni classificati ad alta tensione abitativa²², interi edifici composti da un numero di alloggi agibili non inferiore a quattro, con priorità per i capoluoghi di provincia e per i centri storici.

Pertanto le risorse, già impegnate a favore dell'ATER Umbria per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale sociale (pari a € 5.567.052,00) sono state ridestinate e l'ATER ha provveduto all'emanazione di un apposito bando di

²² I comuni umbri ad alta tensione abitativa, individuati con la delibera CIPE n. 87 del 13 novembre 2003, sono: Amelia, Città di Castello, Corciano, Foligno, Gubbio, Narni, Orvieto, Perugia, Spoleto, Terni, Umbertide.

concorso²³ per l'individuazione degli alloggi da acquistare, tenendo conto delle modalità, delle procedure e dei criteri fissati dalla Giunta regionale.

Le azioni fin qui descritte sono tutte finalizzate all'acquisto della prima casa; tuttavia sul territorio regionale esiste una richiesta pressante di intervento pubblico anche per quanto concerne il sostegno all'affitto. Infatti, sono sempre più numerose le famiglie che – a causa delle proprie condizioni socioeconomiche – non solo non possono accedere alla proprietà di un'abitazione, ma non sono nemmeno in grado di sostenere l'onere di un affitto nel mercato privato delle locazioni.

Pertanto l'amministrazione regionale ha previsto anche l'erogazione di contributi integrativi del canone di locazione a favore di alcune categorie in condizioni di particolare debolezza sociale, che hanno individuato o sono in procinto di individuare una nuova soluzione alloggiativa in affitto. La normativa di riferimento ha stabilito i criteri generali, individuando destinatari, tipologia e intensità di aiuto, requisiti degli alloggi e criteri di valutazione²⁴.

Schema 1.5 – Politiche per l'edilizia residenziale. L'aggiornamento al 2014 **Sostegno all'affitto**

Amministrazione di riferimento	Direzione regionale programmazione, innovazione e competitività dell'Umbria
	Servizio Politiche della casa e riqualificazione urbana
Documento programmatico di riferimento	Delibera di Giunta regionale n. 1038 del 4 agosto 2014
	Delibera di Giunta regionale n. 1261 del 6 ottobre 2014
Dotazione finanziaria	730.279,95 euro
Finalità	Sostenere l'affitto di varie categorie in condizioni di debolezza sociale
Tipologia di intervento	Sostegno alle spese di affitto

²³ Con la delibera del consiglio di amministrazione dell'ATER n. 38 dell'11 settembre 2014, i termini per la presentazione delle domande si sono chiusi l'11 novembre 2014.

²⁴ Delibera di Giunta regionale n. 1038 del 4 agosto 2014.

Soggetti beneficiari	
Nuclei familiari numerosi	coppie i cui componenti abbiano un'età inferiore ai 45 anni e da almeno tre figli, dei quali almeno due minorenni; (reddito ISEE non superiore a € 30.000,00)
Separati e/o divorziati	Nuclei familiari composti da una sola persona separata o divorziata; (reddito ISEE non superiore a € 18.000,00)
Nuclei con anziani	Nuclei familiari composti da non più di due persone, delle quali almeno una di età >65 anni (reddito ISEE non superiore a € 23.500,00)
Nuclei monoparentali	Nuclei familiari composti da un solo genitore e da uno o più figli minorenni oppure maggiorenni ma con un'invalidità pari o superiore al 70% (reddito ISEE non superiore a € 20.000,00)
Nuclei con drastica diminuzione del reddito	Nuclei familiari che tra il 2012 e il 2013 hanno avuto una diminuzione del reddito almeno del 50% (reddito ISEE non superiore a € 15.000,00)
Area di applicazione	Territorio regionale
Intensità del contributo	Il contributo è concesso solo a fronte di affitti a canone concordato e consiste in un incentivo, pari alla caparra richiesta dal proprietario fino ad un massimo di € 200,00, e in un contributo mensile, fino ad un massimo di € 200\mese, erogato per un periodo di 36 mesi e calcolato sulla base dell'incidenza del canone di locazione sul reddito dell'affittuario.
Tipologia del procedimento	Valutativo

Anche per questa linea di intervento il confronto pubblico è stato particolarmente proficuo, lasciando emergere categorie di cittadini socialmente disagiati per le quali non erano state previste inizialmente forme di sostegno. Avendo preso atto delle nuove casistiche²⁵, il sostegno è rivolto alle categorie sociali descritte nello schema 1.5.

²⁵ Delibera di Giunta regionale n. 1261 del 6 ottobre 2014.

Sulla base dei criteri individuati dalla normativa generale, l'amministrazione ha avviato la pubblicazione dei bandi destinati alle diverse tipologie di destinatari individuati. Tra settembre e novembre 2014 sono stati pubblicati il bando per i contributi finalizzati a sostenere la locazione a favore di nuclei familiari numerosi²⁶, il bando per i contributi finalizzati a sostenere la locazione a favore di nuclei familiari composti da una sola persona separata o divorziata²⁷, il bando per i contributi finalizzati a sostenere la locazione a favore di nuclei familiari monoparentali²⁸ e il bando per i contributi finalizzati a sostenere la locazione a favore di nuclei familiari composti da anziani²⁹.

La terza azione avviata dall'amministrazione per supportare situazioni di particolare disagio abitativo ha riguardato i nuclei familiari morosi "incolpevoli", ossia famiglie che per sopravvenuti problemi economici (causati da licenziamento, cassa integrazione, malattia grave, decesso dell'unico percettore di reddito, ecc.) si sono trovate nell'impossibilità di corrispondere il canone di locazione e per questo motivo sono sottoposte a provvedimento esecutivo di sfratto per morosità³⁰.

Nel corso del 2013 la Regione aveva realizzato un primo intervento a favore dei morosi "incolpevoli"³¹. L'intervento, gestito dall'ATER regionale, aveva lo scopo di far incontrare domanda e offerta e prevedeva l'emanazione di due bandi, rivolti il primo ai proprietari che intendevano mettere a disposizione alloggi di loro proprietà da locare a canone concordato (art.2, comma 3 della legge 431/98), ed il secondo ai nuclei familiari sottoposti a sfratto per morosità "incolpevole", che venivano poi ordinati in graduatoria in base al grado di emergenza abitativa e alle maggiori condizioni di debolezza sociale (presenza di minori, di anziani, handicap, ecc.).

Una volta individuati i beneficiari, sono stati loro proposti gli alloggi, ricompresi in elenchi stilati per ciascun comune; nei casi andati a buon fine, i contratti di locazione sono stati stipulati direttamente tra proprietari e affittuari.

²⁶ Determinazione dirigenziale n. 7631 del 23 settembre 2014.

²⁷ Determinazione dirigenziale n. 8259 del 13 ottobre 2014.

²⁸ Determinazione dirigenziale n. 8748 del 28 ottobre 2014.

²⁹ Determinazione dirigenziale n. 9728 del 25 novembre 2014.

³⁰ Per una definizione più chiara di tale categoria vedi più avanti il Decreto ministeriale 15 maggio 2014.

³¹ I criteri di questa attività erano stati approvati con la delibera di Giunta regionale n. 1292 del 19 novembre 2013.

Schema 1.6 – Interventi a favore degli inquilini morosi “incolpevoli”

Tipologia di sostegno	
Bando 2013	Bando 2014
sostegno economico erogato al proprietario:	sostegno economico erogato al proprietario: Qualora il proprietario stabilisca un canone di locazione inferiore al valore medio previsto per l'area omogenea in cui è ubicato l'alloggio, ha diritto ad un ulteriore incentivo pari a € 300
incentivi (max € 400 una tantum)	incentivi finalizzati al recupero del 50% della morosità maturata dall'inquilino, fino ad un massimo di 5 mila euro e delle spese sostenute per la procedura di sfratto intrapresa, fino ad un massimo di mille euro
contributo mensile (max € 200), sino al miglioramento della condizione reddituale dell'affittuario e comunque per un massimo di 36 mesi.	contributo mensile pari a € 200 al mese, per 15 mesi.

Con il nuovo intervento a favore dei morosi incolpevoli si è optato per il tentativo di indurre i proprietari a desistere dalla procedura di sfratto già intrapresa ed a stipulare un nuovo contratto a canone concordato con l'inquilino, in modo che quest'ultimo non si veda costretto a reperire un'altra soluzione alloggiativa.

Inoltre, i criteri elaborati si rivolgono non solo ai locatari degli alloggi di proprietà privata, ma anche a quelli degli alloggi a canone concordato, realizzati con contributo pubblico da imprese, cooperative e dall'ATER regionale, e persino agli assegnatari di alloggi di edilizia residenziale pubblica, poiché anche tra costoro si rilevano sempre più frequentemente situazioni di sofferenza, nonostante il basso livello dei canoni.

La gestione delle procedure amministrative per individuare i beneficiari è affidata anche in questo caso all'ATER regionale, che ha provveduto ad emanare un bando

pubblico³² rivolto sia agli inquilini degli alloggi di proprietà privata che a quelli degli alloggi realizzati con contributo pubblico e locati a canone concordato. Al termine dell'istruttoria delle domande, l'ATER provvederà ad inviare alla Regione una dettagliata relazione con l'elenco dei beneficiari interessati, dell'importo complessivo da utilizzare e di quello relativo ad ogni soggetto.

Per inciso, alla stessa categoria di soggetti – inquilini morosi incolpevoli – si rivolge un'altra linea di azione che viene finanziata però da fondi statali: nell'agosto 2013 è stato istituito³³ un Fondo per gli inquilini morosi incolpevoli presso il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, con una dotazione di 20 Meuro³⁴, da ripartire tra le Regioni per le annualità 2014 e 2015. Successivamente, a marzo 2014 sono stati stabiliti alcuni criteri di carattere generale per l'accesso ai contributi³⁵.

Come richiesto dalla norma nazionale, la Regione Umbria ha provveduto ad emanare la propria normativa di dettaglio, avente la funzione di linee guida per i comuni che hanno l'onere di emanare i bandi³⁶; tale normativa³⁷ prevede, ai fini della formazione delle graduatorie, un sistema di riconoscimento di alcune condizioni di disagio socio-economico, che riguardano i redditi più bassi e la composizione del nucleo familiare (figli minori, anziani, componenti portatori di handicap, ecc.). In seguito la Giunta regionale ha approvato il modello di bando e il modulo di domanda³⁸, stabilendo che i Comuni debbano emanare contestualmente i bandi entro il 15 dicembre 2014.

A completamento del quadro delle iniziative a sostegno delle politiche abitative regionali, occorre far riferimento ad altre due linee di intervento realizzate nel

³² Il bando è stato approvato con delibera del consiglio di amministrazione dell'ATER n. 39 dell'11 settembre 2014 e si è chiuso il 14 novembre 2014.

³³ Con il Decreto legge n. 102 del 31 agosto 2013, convertito con Legge 28 ottobre 2013 n. 124; il Fondo è stato istituito all'art.6, comma 5.

³⁴ Con il Decreto legge 28 marzo 2014 n. 247, la dotazione complessiva del Fondo è stata incrementata di ulteriori 15,73 Meuro.

³⁵ Il Decreto ministeriale n. 202 del 14 maggio 2014, oltre a stabilire i criteri generali di assegnazione dei contributi, ripartisce le risorse finanziarie tra le Regioni.

³⁶ Si ricorda che si tratta dei comuni ad alta tensione abitativa come individuati dalla Delibera CIPE n. 87 del 13 novembre 2003 (vedi nota 22).

³⁷ Adottata con la delibera di Giunta regionale n. 1226 del 29 settembre 2014.

³⁸ Con la delibera di Giunta regionale n. 1466 del 17 novembre 2014.

2014: gli interventi a sostegno della trasformazione della locazione permanente in locazione a termine e gli interventi di manutenzione degli alloggi di ERS dell'ATER.

Nel 2008, la Giunta regionale ha approvato un'apposita normativa³⁹ concernente le modalità e le procedure che gli operatori devono attuare per trasformare in locazione a termine gli interventi edilizi originariamente realizzati in locazione permanente con i contributi previsti dalle leggi 179/92 e 61/97.

Tale disciplina prevede che le somme percepite dagli operatori in anticipazione per gli interventi trasformati in locazione a termine, rivalutate dalla data dell'ultima erogazione fino al momento della domanda (sulla base dell'incremento percentuale dell'indice ISTAT per le famiglie di operai ed impiegati) debbano essere riutilizzate per costruire o recuperare nuovi alloggi da destinare ugualmente alla locazione a termine, per un periodo di otto o dieci anni⁴⁰.

La normativa è stata utilizzata da alcuni operatori, che hanno così potuto offrire all'utenza ulteriori possibilità, smobilizzando e reinvestendo le risorse percepite in anticipazione, sostanzialmente a titolo di incentivo e di premialità, dal momento che si erano impegnati a realizzare una locazione di lunga durata. D'altro canto, anche per la Regione l'operazione descritta ha avuto riflessi notevolmente positivi, poiché ha consentito di ottimizzare fondi già spesi, che, altrimenti, sarebbero stati recuperati e reinvestiti solo fra molti anni⁴¹.

Tuttavia, al fine di soddisfare i bisogni emergenti in maniera ancora più tempestiva, la Giunta ha ritenuto opportuno prevedere un'ulteriore modalità di utilizzo delle risorse percepite in anticipazione dagli operatori, stabilendo che quest'ultimi possano anche **acquistare** alloggi, già ultimati e accatastati, da immettere rapidamente sul mercato, ugualmente in locazione a termine, per otto o dieci anni.

³⁹ Delibera n. 1475 del 3 novembre 2008.

⁴⁰ Il numero di alloggi da realizzare viene determinato dividendo la somma a disposizione, che deve essere interamente riutilizzata, per l'importo massimo del contributo ad alloggio stabilito in fase di programmazione dal Piano triennale di edilizia residenziale 2008-2010, approvato dal Consiglio regionale con deliberazione n. 257 del 16 settembre 2008, per la categoria "locazione a termine a canone concordato". Tale contributo massimo ad alloggio varia a seconda della durata della locazione (otto o dodici anni) e del tipo di intervento (nuova costruzione o recupero).

⁴¹ A partire dal 31° anno successivo all'integrale erogazione in 15 annualità posticipate.

Infine, nei mesi di maggio e giugno 2014, la Regione ha incaricato l'ATER di avviare una ricognizione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, di proprietà sia dell'azienda che dei comuni, al fine di individuare gli alloggi non locati a causa del cattivo stato di manutenzione, che con interventi di non rilevante entità potevano essere resi rapidamente disponibili per le assegnazioni. Lo spunto per l'avvio di tale ricognizione è stato dato dalla legge 80/2014 che ha introdotto diverse misure urgenti per l'emergenza abitativa, stanziando anche finanziamenti per il recupero del patrimonio edilizio sociale esistente; la legge ha affidato al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti il compito di ripartire le risorse tra le Regioni, ma ad oggi tale riparto ancora non è stato effettuato. In attesa dei fondi statali, la Regione ha deciso⁴² di procedere al finanziamento degli interventi di manutenzione di lieve entità, e quindi prontamente realizzabili al fine di dare una rapida risposta, in termini di disponibilità di alloggi, alle famiglie richiedenti.

Si tratta di 27 interventi per complessivi 55 alloggi (di cui 15 a Perugia) e per i quali è stata preventivata una spesa totale di circa 925 mila euro, per un costo medio ad alloggio pari a circa 17 mila euro.

Essendo lavori di ordinaria manutenzione, l'amministrazione ha ritenuto che l'ATER, fermo restando le eventuali autorizzazioni tecnico-amministrative, potesse dare immediato avvio ai lavori affinché gli stessi siano ultimati entro il 31 dicembre 2014; in brevissimo tempo gli alloggi potranno essere messi a disposizione delle famiglie aventi diritto e utilmente collocate nelle graduatorie comunali di edilizia residenziale sociale.

Paragrafo 1.7 – Il Fondo nazionale per la locazione

La legge 9 dicembre 1998, n. 431 avente ad oggetto la "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo", ha istituito all'art. 11 il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione. Tale Fondo prevede l'erogazione di contributi a favore di famiglie che abitano in affitto e che hanno un canone di locazione eccessivamente oneroso rispetto al reddito percepito. La

⁴² Con le delibere di Giunta regionale n. 1257 del 6 ottobre e n. 1468 del 17 novembre 2014.

dotazione nazionale annua del fondo è determinata dalla legge finanziaria, le risorse assegnate al Fondo sono ripartite tra le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano. La ripartizione è effettuata ogni anno dal CIPE, su proposta del Ministro dei lavori pubblici, previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti fra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano anche in rapporto alla quota di risorse messe a disposizione dalle singole regioni e province autonome.

Successivamente le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano provvedono alla ripartizione fra i comuni delle risorse disponibili sulla base di parametri che premiano anche la disponibilità dei comuni a concorrere con proprie risorse alla realizzazione degli interventi. Sono poi i comuni a definire l'entità e le modalità di erogazione dei contributi, individuando con appositi bandi pubblici i requisiti dei conduttori che possono beneficiarne, nel rispetto dei criteri e dei requisiti minimi stabiliti dalla regolamentazione nazionale e regionale.

Inizialmente gli stanziamenti nazionali garantivano i fabbisogni rilevati, ma sono gradualmente calati negli anni, fino a mancare del tutto nel 2012⁴³. Al minore impegno statale hanno fatto fronte le regioni e gli enti locali, che hanno appunto destinato maggiori risorse al Fondo; tali risorse però sono risultate essere comunque molto al di sotto del fabbisogno rilevato. Nel caso dell'Umbria, la Giunta regionale si è vista inoltre costretta a ritarare verso l'alto i requisiti di accesso al Fondo: nel 2011 ha consentito la partecipazione ai bandi solo ai cittadini con un reddito annuo di circa 12 mila euro (pari alla somma di due pensioni minime INPS)⁴⁴; nel 2012 ha autorizzato la pubblicazione dei bandi solo per i comuni che avessero cofinanziato il Fondo⁴⁵.

Dalla tabella seguente è possibile verificare per l'Umbria l'andamento del finanziamento del Fondo, con indicazione della provenienza dei contributi (nazionali, regionali e comunali).

⁴³ Per l'anno 2013 la procedura di assegnazione dei fondi risulta ancora in corso.

⁴⁴ Deliberazione della Giunta regionale n.1019 del 19 settembre 2011.

⁴⁵ Deliberazione della Giunta regionale n.1205 dell'8 ottobre 2012.

Tabella 1.4 – Stanziamenti delle risorse del Fondo per la locazione dal 1999 al 2013 – Regione Umbria

Anno emanazione bando	Riferimento anno assegnazione risorse statali	Fabbisogno	Stanziamento statale	Stanziamento regionale	Stanziamento comunale
2000	1999	4.215.465,61	5.555.641,52	593.925,43	--
2001	2000	6.231.342,82	5.166.118,36	77.468,53	--
2002	2001	8.695.206,19	4.797.109,91	533.499,98	--
2003	2002	10.369.912,49	3.784.977,75	1.000.000,00	--
2004	2003	10.827.222,10	3.678.897,34	1.000.000,00	160.064,35
2005	2004	12.306.643,16	4.061.342,74	1.000.000,00	169.500,00
2006	2005	12.163.584,92	3.991.805,48	1.000.000,00	245.889,88
2007	2006	14.438.519,74	5.459.437,61	1.000.000,00	354.100,00
2008	2007	16.376.118,59	3.724.437,51	1.000.000,00	803.300,00
31 marzo 2009	2008	17.689.866,40	3.655.706,71	608.500,00	604.500,00
30 settembre 2009	2009	8.967.714,20	3.286.516,56	791.500,00	157.500,00
2010	2010	14.790.337,49	2.461.685,51	1.000.000,00	173.500,00
2011	2011	5.571.033,89	182.989,43	2.000.000,00	50.017,00
2012	2012	4.686.461,99	--	2.000.000,00	300.000,00
2013	2013	Procedura in corso	--	1.020.163,87	300.000,00
2014	2014	n.d.	1.956.356,18	--	n.d.

I bandi vengono emanati annualmente dai comuni, che – istruite le domande – formulano due graduatorie, sulla base delle caratteristiche socio-economiche dei nuclei familiari richiedenti il contributo.

Nella prima (graduatoria A) vengono ricomprese le famiglie in possesso di un reddito imponibile annuo non superiore alla somma di due pensioni minime INPS (circa 12 mila euro), composto in misura non inferiore al 90 per cento da pensione, lavoro dipendente, indennità di cassa integrazione, indennità di mobilità, indennità di disoccupazione, sussidi assistenziali e assegno del coniuge separato o divorziato. Per beneficiare del contributo il canone di locazione deve incidere sul reddito in misura superiore al 14 per cento.

Nella seconda (graduatoria B) sono ricomprese le famiglie in possesso di redditi da pensione o da lavoro dipendente di entità superiore al limite della fascia A e quelle in possesso di redditi da lavoro autonomo. Il reddito è calcolato in maniera convenzionale (apportando all'imponibile alcuni abbattimenti) e non deve superare Euro 16.400. Per beneficiare del contributo il canone di locazione deve incidere sul reddito in misura superiore al 24 per cento.

Sicuramente, entrambe le categorie individuate dalla norma sono socialmente deboli e in condizioni economiche difficili, determinate da una serie di fattori, tra i quali non ultimo l'onere di dover corrispondere un canone mensile di affitto. È tuttavia innegabile che nella prima graduatoria siano collocati i nuclei familiari che versano in situazione di maggiore emergenza, sia per l'entità che per la tipologia dei redditi posseduti, costituiti in gran parte da indennità o sussidi di varia natura, o comunque – anche qualora derivanti da pensione o da lavoro dipendente – decisamente vicini a sfiorare la soglia di povertà.

Una volta approvate le graduatorie definitive, i comuni le trasmettono alla Regione, la quale con determinazione del dirigente trasferisce al comune l'importo del contributo precedentemente assegnato dalla Giunta regionale con proprio atto.

Tali procedure, fissate inizialmente con la delibera di Giunta regionale n. 755 del 20 dicembre 1999, hanno subito nel tempo una serie di modifiche e adattamenti. Nel 2006 la Giunta regionale ha ritenuto opportuno modificare i requisiti soggettivi dei beneficiari dei contributi, al fine di renderli omogenei con quelli richiesti a coloro che concorrono per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica⁴⁶. Nel 2009 questi requisiti sono stati ulteriormente rivisti: la normativa regionale ha recepito in particolare quanto disposto dalla normativa nazionale⁴⁷ per i cittadini extra-comunitari, i quali devono essere in possesso di un certificato storico di residenza da almeno 10 anni nel territorio nazionale ovvero da almeno 5 anni nella stessa regione.

Ulteriori modifiche ai requisiti soggettivi sono state apportate nel 2010⁴⁸, elevando il limite massimo di reddito per l'accesso ai contributi, essendo variato in precedenza quello fissato per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. L'anno successivo⁴⁹, si è preso atto del diminuito impegno finanziario statale e dell'aumentato fabbisogno manifestato dai cittadini, e si è ritenuto necessario focalizzare una platea di beneficiari ben delimitata, al fine di evitare l'erogazione di contributi irrisori a ciascun avente diritto⁵⁰, così da soddisfare in maniera consona le situazioni di maggior bisogno. Pertanto, per i bandi del 2012 sono state ammesse al finanziamento esclusivamente le famiglie in possesso di un reddito imponibile annuo non superiore alla somma di due pensioni minime INPS (circa 12 mila euro), composto in misura non inferiore al 90 per cento da pensione, lavoro dipendente, indennità di cassa integrazione, indennità di mobilità, indennità di disoccupazione, sussidi assistenziali e assegno del coniuge separato o divorziato.

⁴⁶ Con la delibera di Giunta regionale n. 235 del 15 febbraio 2006.

⁴⁷ Legge n. 133 del 6 agosto 2008.

⁴⁸ Con la delibera di Giunta regionale n. 1197 del 6 settembre 2010.

⁴⁹ Con la delibera di Giunta regionale n. 1019 del 19 settembre 2011.

⁵⁰ La delibera di Giunta regionale 1019/2011 ritiene che tale contributo in taluni casi "coprirebbe appena la spesa per la formulazione della domanda"

CAPITOLO 2 – Le statistiche sulla domanda e l'offerta di abitazioni**Paragrafo 2.1 – Famiglie, edifici e abitazioni**

Nel 2001 le famiglie residenti in Italia erano pari a 21.810.676 unità e nel 2011 risultavano ammontare a 24.611.766, con un incremento del 12,8%.

Tabella 2.1a – Famiglie residenti, edifici e abitazioni. Censimento 2011

	Famiglie	Edifici		Abitazioni			Altri tipi di alloggio occupati da residenti
		totale	di cui: resi- denziali	totale (*)	occupate da residenti	occupate da non residenti o non occupate (*)	
Italia	24.611.766	14.452.680	12.187.698	29.074.722	24.135.177	4.994.274	53.917
Umbria	367.335	237.796	199.939	420.444	357.167	63.281	567
Perugia	268.126	179.718	149.566	305.745	260.388	45.331	413
Terni	99.209	58.078	50.373	114.699	96.779	17.950	154

(*) dati provvisori

Tabella 2.1b – Famiglie residenti, edifici e abitazioni. Censimento 2001

	Famiglie	Edifici		Abitazioni			Altri tipi di alloggio occupati da residenti
		totale	di cui: resi- denziali	totale	occupate da residenti	occupate da non residenti o non occupate	
Italia	21.810.676	12.774.131	11.226.595	27.291.993	21.653.288	5.638.705	23.336
Umbria	313.629	195.821	172.017	369.290	310.586	58.704	1.573
Perugia	226.467	145.461	126.599	266.262	223.808	42.454	1.530
Terni	87.162	50.360	45.418	103.028	86.778	16.250	43

Fonte: Istat – Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011

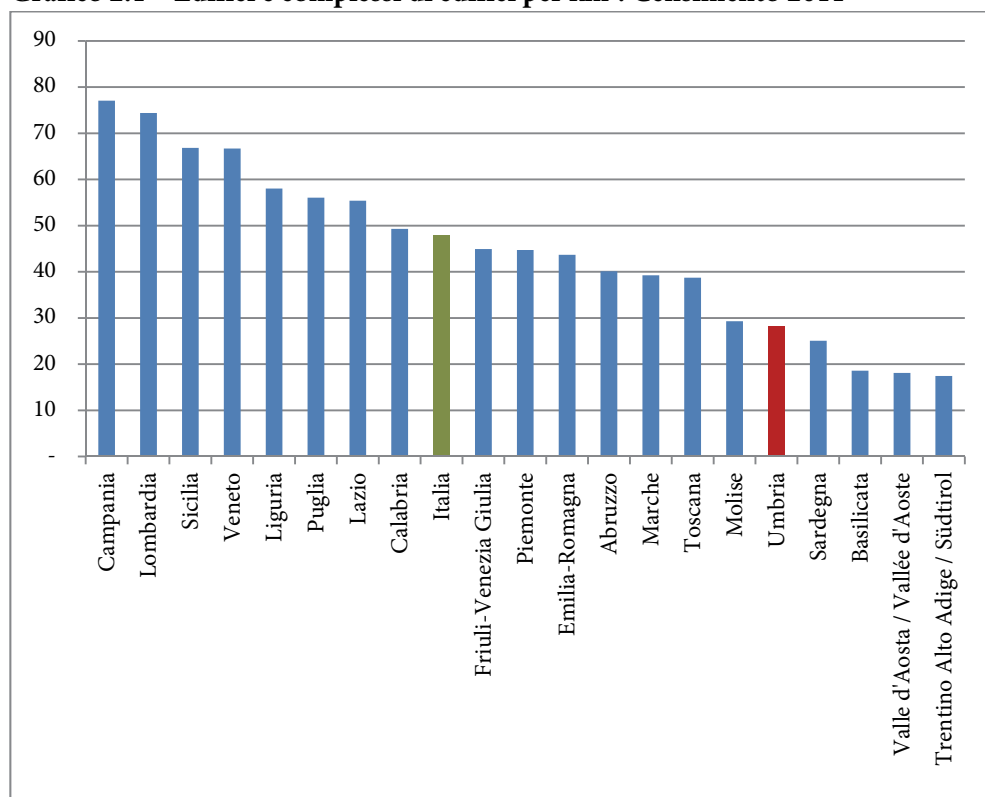
Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2001

In Umbria le due tornate censuarie⁵¹ hanno rilevato nel 2001 313.629 famiglie e nel 2011, 367.335: l'incremento risulta essere più consistente del dato nazionale, con un tasso di variazione pari a 17,1%.

Il **patrimonio edilizio nazionale** è costituito da oltre 14 milioni di edifici, di cui l'84,3% è ad uso residenziale. In Umbria, con il censimento del 2011 sono stati rilevati poco meno di 238 mila edifici, che rappresentano l'1,6% dello stock italiano, con una quota di edifici residenziali pressoché analoga a quella nazionale: 84,1%.

Quanto all'uso del suolo, l'Umbria non è sicuramente tra le prime regioni italiane, grazie anche alle caratteristiche orografiche del suo territorio: con 28,2 edifici e complessi di edifici per chilometro quadrato di superficie è ben al di sotto del valore medio nazionale (pari a 48,5) e delle confinanti regioni del centro Italia.

Grafico 2.1 – Edifici e complessi di edifici per km². Censimento 2011



⁵¹ ISTAT, 15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, 2011 e 14° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni, 2001.

Riguardo all'uso residenziale le due province umbre segnalano valori leggermente diversi: nella provincia di Terni la percentuale degli edifici destinati ad abitazione è dell'86,7%, mentre nella provincia di Perugia tale percentuale è inferiore, pari all'83,2%.

Rispetto al censimento 2001, in Italia il numero degli edifici è aumentato del 13,1%, ma in Umbria l'aumento è significativamente maggiore (+21,4%); tale fenomeno si osserva soprattutto nella provincia di Perugia, dove si registra un incremento del numero di edifici pari al 23,6%, mentre più contenuto è l'aumento registrato nella provincia di Terni (+15,3%), in linea con il dato nazionale.

Anche concentrando l'analisi sui soli **edifici residenziali**, l'incremento del dato umbro nel decennio 2001–2011 è quasi il doppio di quello nazionale: gli edifici residenziali in Umbria sono aumentati del 16,2%, mentre in Italia dell'8,6%. Ancora una volta è soprattutto la provincia di Perugia ad avere un incremento maggiore, + 18,1% rispetto a Terni in cui l'aumento è del 10,9%.

Questa crescita molto sostenuta dell'edificato trova conferma indirettamente nel rapporto dell'Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale sul consumo del suolo in Italia⁵². Il Rapporto dedica una parte specifica all'analisi dell'uso del suolo, sottolineando come le aree urbane e le relative tipologie di uso (tessuto urbano continuo e discontinuo, aree industriali o commerciali, ecc.) abbiano evidenziato negli anni più recenti una crescita costante. In particolare, le statistiche disponibili⁵³ in materia hanno messo in luce che tale crescita è avvenuta attraverso due diverse modalità: da un lato, un ampliamento del margine dei centri urbani, con la creazione in pratica nuovi quartieri o aree residenziali che hanno mantenuto le principali caratteristiche del nucleo urbano che andavano ad ampliare. Dall'altro lato, a causa di uno sviluppo non adeguatamente pianificato, si

⁵² Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale – ISPRA, *Il consumo del suolo in Italia*, Rapporto 195/2014, Roma.

⁵³ I dati dell'uso del suolo sono principalmente quelli di Corine Land Cover – CLC (mappe del 1990, 2000 e 2006) e dell'Inventario dell'Uso delle Terre in Italia (IUTI), disponibili per le tre annualità 1990, 2000 e 2008; vedi anche nota successiva.

è assistito alla diffusione di quello che gli studiosi definiscono “sprawl” urbano⁵⁴, un meccanismo di crescita dei centri urbani che vede la diffusione di insediamenti a bassa densità dal centro urbano verso l'esterno. Tale meccanismo tende a eliminare la differenza tra città e campagna con costi sociali, economici e ambientali⁵⁵ più elevati rispetto alla crescita del tessuto urbano “compatto”. Dall'analisi dell'uso del suolo, Perugia risulta nel 2009 – ultimo anno disponibile – tra le città in cui l'estensione del tessuto residenziale continuo è inferiore all'1% del suo territorio, e all'opposto il rapporto tra la superficie urbana discontinua e quella totale è molto alto: “... le città italiane che hanno i valori più alti dell'indice di dispersione in Italia, superiori al 90%, sono Perugia, Potenza e Sassari, città in cui i processi di espansione della superficie urbanizzata a bassa densità hanno interessato il territorio comunale in maniera importante ...”⁵⁶.

Proseguendo l'analisi della tabella 1, si può osservare come a fronte di un totale di oltre 12 milioni di edifici residenziali nel 2011 (dato italiano) le abitazioni superino i 29 milioni, per 24 milioni e 600 mila famiglie residenti: le stesse proporzioni si registrano anche per i dati dell'Umbria, senza differenze significative, se non nel rapporto tra numero di famiglie e totale delle abitazioni della provincia di Terni che è pari all'86,5%.

L'83% delle **abitazioni** in Italia sono **occupate da residenti**, circa 24 milioni di famiglie. In Umbria ci sono 420 mila abitazioni di cui 357.167 – pari all'84,9% – abitate da famiglie residenti e oltre 60 mila (pari al 15,1%) occupate da famiglie non residenti o non occupate⁵⁷: in Umbria quindi 1 abitazione su 6 non è occupata o è occupata da famiglie non residenti. Questo è un dato particolarmente significativo ai fini della programmazione dei servizi da parte degli enti locali.

⁵⁴ Per una descrizione approfondita del fenomeno si veda “Il consumo del suolo in Italia”, Rapporto 195/2014, Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale – ISPRA, Roma, pagg 20 - 23

⁵⁵ Idem.

⁵⁶ Idem, pag. 21.

⁵⁷ I dati relativi alle abitazioni occupate da famiglie non residenti o non occupate non sono definitivi, pertanto i valori riportati nelle tabelle potrebbero risultare diversi, anche se non in modo significativo.

Il 72,9% delle abitazioni occupate da residenti si concentra nella provincia di Perugia, mentre il restante 27,1% si trova nella provincia di Terni, rapporto che rispecchia la distribuzione della popolazione tra le due province.

Se confrontiamo **l'evoluzione del numero delle famiglie con quello delle abitazioni**, rileviamo che queste ultime passano in Italia da 27.291.993 unità nel 2001 a 29.074.722 nel 2011, con un incremento percentuale del 6,5%. In Umbria, i dati regionali relativi alla consistenza delle abitazioni evidenziano, nel corso del decennio intercensuario preso in considerazione, un incremento complessivo di 13,9 punti percentuali.

Dal 2001 al 2011 le abitazioni occupate da residenti incrementano in Italia dell'11,5%, mentre in Umbria lo stesso dato registra un tasso di variazione pari al 15%.

Passando all'analisi delle **abitazioni non occupate o occupate da non residenti**, è possibile osservare una netta controtendenza dell'Umbria: mentre in Italia tali abitazioni diminuiscono dell'11,4%, In Umbria aumentano del 7,8%; in particolare l'aumento è registrato nella provincia di Terni con circa il 10,5% in più di case non occupate o occupate da non residenti rispetto ai dati del censimento del 2001.

Infine, una differenza tra i valori nazionali e quelli umbri appare anche nell'analisi degli **altri tipi di alloggio occupati dai residenti**, dove per "altro tipo di alloggio" si intende l'alloggio che non rientra nella definizione di abitazione perché mobile, semi-permanente o improvvisato e occupato da una o più persone come dimora abituale o temporanea alla data del censimento. Questa categoria di abitazioni è notevolmente aumentata in Italia: nel 2001 erano 23.336, mentre nel 2011 sono 53.917, con tasso di crescita quindi superiore al 130%. E' un dato in netta controtendenza rispetto a quello rilevato a livello regionale, dove invece tale numero si è significativamente ridotto (-64%) passando da 1.573 nel 2001 a 567 nel 2011. Una causa possibile potrebbe essere cercata nella situazione abitativa verificatasi sui territori italiano e umbro, in seguito ai terremoti del 1997 in Umbria e Marche e del 2008 in Abruzzo: il terremoto del 1997 che ha colpito Marche e Umbria probabilmente giustifica l'alta percentuale di alloggi diversi dalle abitazioni

(es. camper, container, ecc.) registrata dal censimento del 2001 in Umbria, mentre il terremoto che ha colpito l'Aquila nel 2008 probabilmente è la causa dell'impennata del numero degli alloggi diversi registrato dal censimento 2011 sul territorio italiano.

In ambito regionale resta tuttavia piuttosto enigmatico il dato di Terni, che – nonostante presenti dei valori assoluti relativamente modesti – registra una tendenza all'incremento molto significativa: oltre il 250% in più nel 2011 rispetto al 2001.

Paragrafo 2.2 – Edifici e complessi di edifici

Circa il 5% degli **edifici** dei quasi 14,5 milioni che sono stati censiti sul territorio nazionale risulta non utilizzato. Il restante 95% è destinato prevalentemente all'uso residenziale (84,3%), il 2% ad uso produttivo, l'1,7% ad uso commerciale, l'1,2% per l'offerta di servizi, mentre l'uso direzionale e per l'offerta turistico-ricettiva registrano entrambi una percentuale dello 0,4%.

In Umbria i dati mostrano un utilizzo degli edifici pressoché analogo: la quota di utilizzo degli edifici diverge di pochissimo: 95,4%; la percentuale degli edifici destinati ad uso produttivo è leggermente inferiore (1,7%) mentre risulta maggiore la percentuale degli edifici con un altro tipo di utilizzo (5,9%), quasi un punto percentuale in più rispetto al dato italiano; gli altri utilizzi sono perfettamente allineati con i valori nazionali.

Le due province non mostrano differenze significative nel tipo di impiego degli edifici esistenti: da segnalare solo che gli edifici inutilizzati nella provincia di Terni sono meno di quelli di Perugia (3,4% rispetto a 4,9%) e che gli edifici destinati ad altri tipi di utilizzo a Perugia rappresentano il 6,4% del totale degli edifici, mentre a Terni solo il 4,4%; in quest'ultima tipologia rientrano ad esempio gli edifici religiosi e le sedi diplomatiche.

Tabella 2.2a – edifici per tipo di utilizzo. Censimento 2011

	Edifici utilizzati							Edifici non utilizzati	Totale edifici
	residenziale	produttivo	commerciale	direzionale / terziario	turistico / ricettivo	servizi	altro tipo di utilizzo		
Italia	12.187.698	287.039	246.082	60.462	61.426	178.356	688.182	13.709.245	14.452.680
Umbria	199.939	4.051	3.690	880	1.377	2.933	14.106	226.976	237.796
Perugia	149.566	3.230	2.780	607	1.055	2.107	11.522	170.867	179.718
Terni	50.373	821	910	273	322	826	2.584	56.109	58.078

Fonte: Istat – Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011

Tabella 2.2b –complessi di edifici per tipo di utilizzo. Censimento 2011

	Complessi di edifici utilizzati							Complessi di edifici non utilizzati	Totale complessi di edifici
	residenziale	produttivo	commerciale	direzionale / terziario	turistico / ricettivo	servizi	altro tipo di utilizzo		
Italia	n.d.	15.332	6.342	1.709	3.098	14.971	13.160	54.612	63.115
Umbria	n.d.	193	110	18	97	209	328	955	1.187
Perugia	n.d.	161	86	15	83	161	262	768	984
Terni	n.d.	32	24	3	14	48	66	187	203

Fonte: Istat – Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011

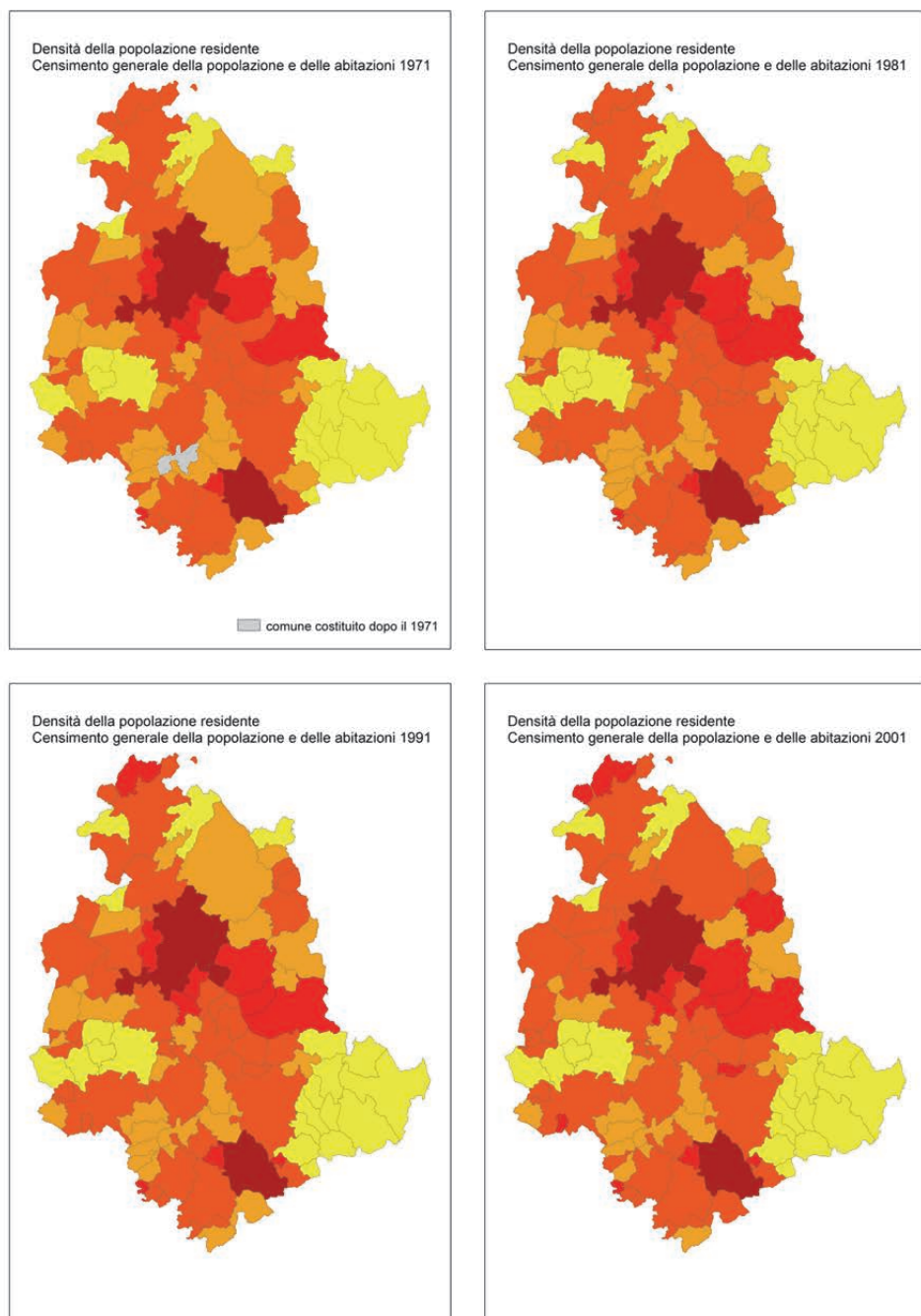
Quanto ai **complessi di edifici** (definiti come un insieme di costruzioni, edifici e infrastrutture, ubicati in un'area delimitata e finalizzati ad un'attività esclusiva, come ad esempio gli ospedali, i centri commerciali, i porti e gli aeroporti, ecc.), in Italia ne risultano oltre 63 mila, di cui l'86,5% utilizzati. A livello regionale, in Umbria esistono oltre 1.100 complessi di edifici e la relativa quota di non utilizzati sul totale si attesta al 19,5%, valore superiore di 6 punti percentuali rispetto a quello nazionale; per questa variabile è da notare anche la differenza molto consistente tra la provincia di Perugia e quella di Terni: 22% e 7,9%, rispettivamente.

Esaminando l'insieme dei complessi di edifici utilizzati, si osserva che la voce più rilevante è "altro tipo di utilizzo": Umbria (34,3%), Italia (24,1%); probabilmente si tratta in questo caso di complessi di edifici nei quali vengono svolte diverse attività e non è possibile stabilire una destinazione funzionale prevalente. Sono rilevanti anche le percentuali associate al tipo di utilizzo "produttivo", con una notevole differenza tra il dato italiano e quello umbro (28,1% e 20,2% rispettivamente); nella provincia di Perugia si riscontra una percentuale superiore di 3,9 punti rispetto a quella di Terni. Un'altra voce significativa è quella relativa al tipo di utilizzo "servizi": in Italia si rileva un valore percentuale superiore a quello rilevato in Umbria di 5,5 punti percentuali; la percentuale registrata per la provincia di Terni è maggiore di quella di Perugia di 4,7 punti. Sono da infine menzionare le percentuali associate alla destinazione d'uso "turistico/ricettivo": il dato umbro si attesta su 10,2 punti, quello italiano su 5,7; il livello percentuale associato alla provincia di Perugia raggiunge il 10,8%, contro il 7,5% di quella di Terni.

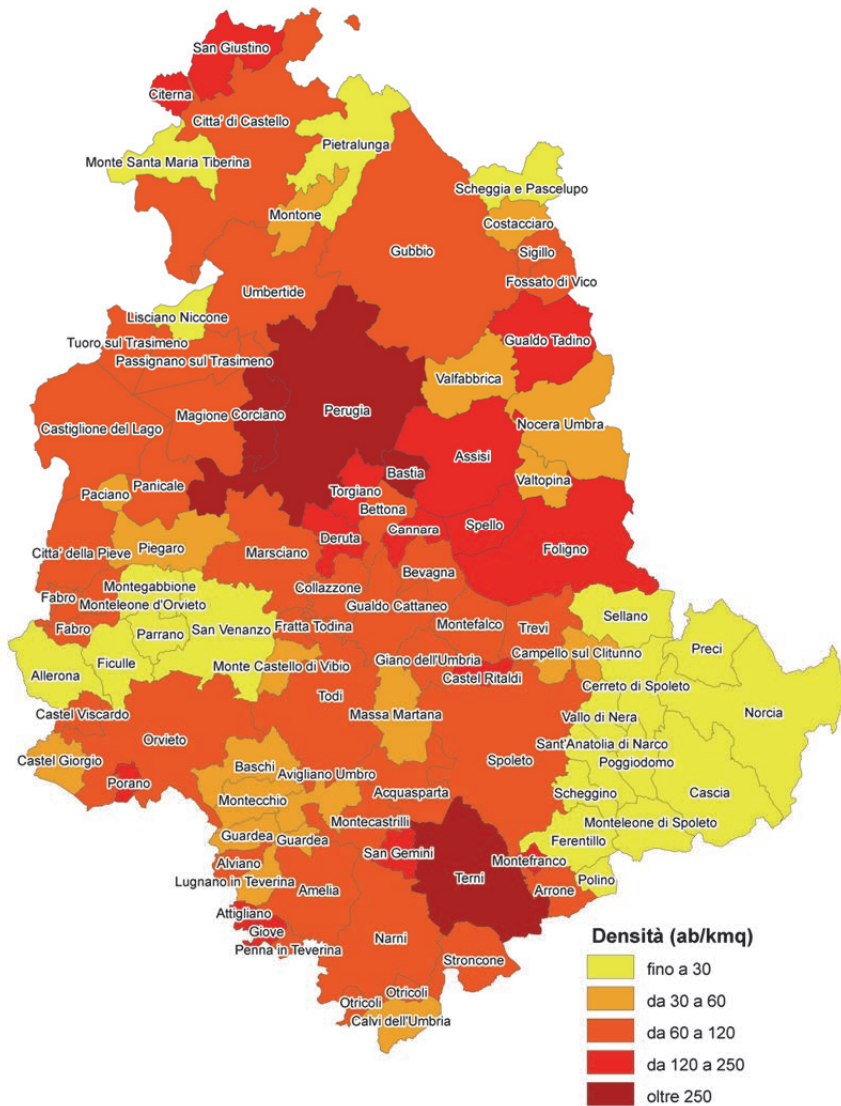
Paragrafo 2.3 – Densità della popolazione residente

La densità della popolazione residente in Umbria è poco più della metà di quella italiana, un valore pressoché invariato nel corso delle tornate censuarie dal 1971 al 2011. Inoltre il dato umbro relativo alla densità della popolazione residente risulta essere largamente inferiore anche a quello relativo alle regioni limitrofe dell'Italia centrale.

Grafico 2.3 – Densità della popolazione residente

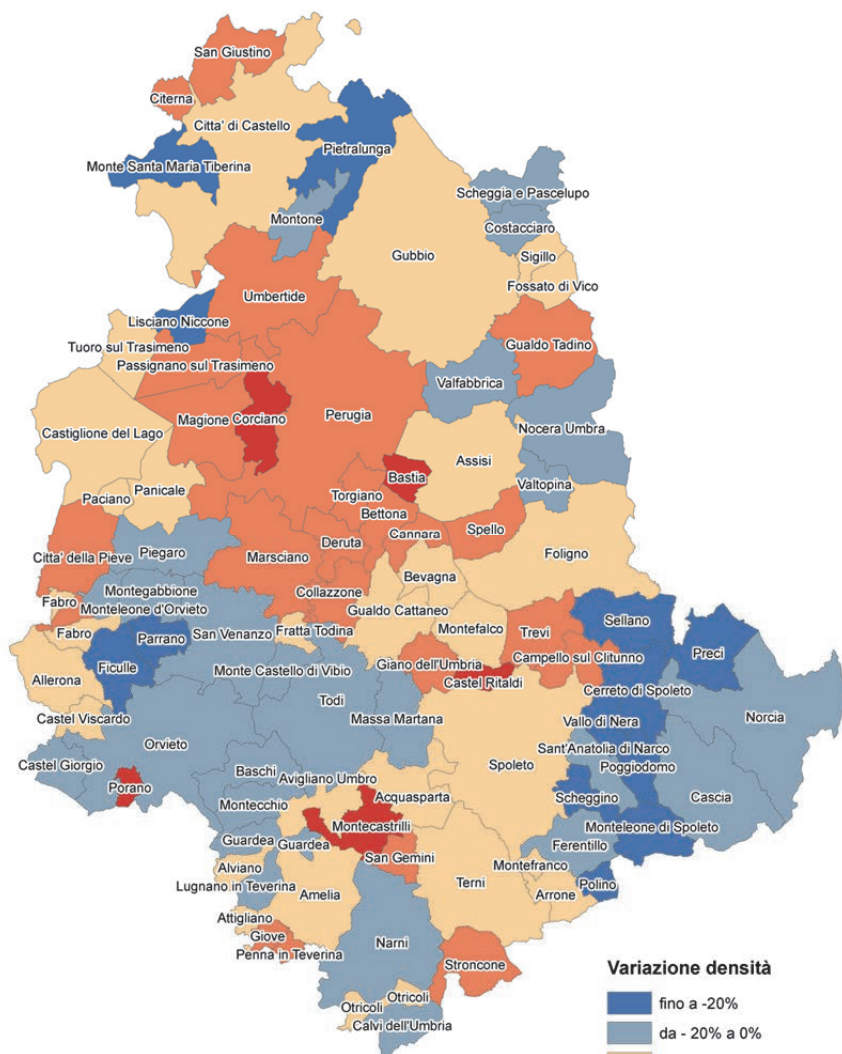


Densità della popolazione residente
Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011



Fonte: Censimento generale della popolazione e delle abitazioni - ISTAT 2011
elaborazioni del Servizio statistica e valutazione investimenti - Regione Umbria

Densità della popolazione residente Variazione percentuale 1971-2011



Variazione densità

- fino a -20%
- da -20% a 0%
- da 0% a 20%
- da 20% a 50%
- oltre 50%

Fonte: Censimenti generali della popolazione e delle abitazioni - ISTAT 1971 e 2011
elaborazioni del Servizio statistica e valutazione investimenti - Regione Umbria

Nota: per il comune di Avigliano Umbro
si considera l'intervallo 1981 - 2011

In Umbria si osserva tra il 1971 e il 2011 una variazione percentuale della densità della popolazione (+13,9%), superiore di ben 4,4 punti percentuali rispetto a quella media italiana. A livello provinciale la densità della popolazione residente di Terni è superiore a quella di Perugia in tutti i censimenti dal 1971 al 2011, sebbene la differenza diminuisca progressivamente nel corso delle tornate censuarie.

Nell'intervallo del quarantennio considerato, l'aumento più elevato della densità, nella provincia di Perugia, si registra nel comune di Corciano e in generale in tutti i comuni gravitanti nell'area perugina e nell'area centrale umbra. Il decremento di densità più consistente, riferito al medesimo periodo, è rilevato nei comuni del comprensorio della Valnerina, nell'area orvietana e in generale nei comuni dell'Umbria sud-occidentale.

Paragrafo 2.4 – Condizione abitativa

La quasi totalità delle famiglie italiane (96,7%) risiede in un'abitazione; le altre modalità abitative sono molto poco rilevanti: il 2,8% è in coabitazione, lo 0,3% si trova in strutture residenziali collettive o in altri tipi di alloggio. Le famiglie senza tetto sono meno di 30 mila e rappresentano lo 0,1% del totale delle famiglie italiane.

Tabella 2.3 – Famiglie residenti e situazione abitativa. Censimento 2011

	Famiglie in abitazione	Famiglie in altro tipo di alloggio	Famiglie in struttura residenziale collettiva	Famiglie coabitanti	Famiglie senza tetto	Totale
Italia	23.799.573	53.729	33.744	696.144	28.576	24.611.766
Umbria	348.506	566	454	17.790	19	367.335
Perugia	253.820	412	377	13.499	18	268.126
Terni	94.686	154	77	4.291	1	99.209

Fonte: Istat – Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011

La situazione abitativa delle famiglie umbre è molto simile a quella nazionale, tuttavia si segnala una maggiore incidenza della coabitazione: in Umbria il tasso percentuale di famiglie coabitanti è del 4,8%.

Nella provincia di Perugia questo indicatore raggiunge il 5%, valore superiore a quello medio nazionale di circa due punti percentuali. Sono solo 19 le famiglie senza tetto censite sull'intero territorio regionale.

Uno spaccato molto interessante sulle relazioni tra composizione familiare e condizione abitativa, nonché del rapido passaggio da famiglie di tipo tradizionale ad altre tipologie a cui stiamo assistendo negli ultimi anni è desumibile dall'analisi delle tabelle 2.4 e 2.5, che confrontano i dati regionali e nazionali delle famiglie in coabitazione o meno, per tipologia.

Grafico 2.2a – Famiglie per composizione familiare e condizione abitativa. Censimento 2011

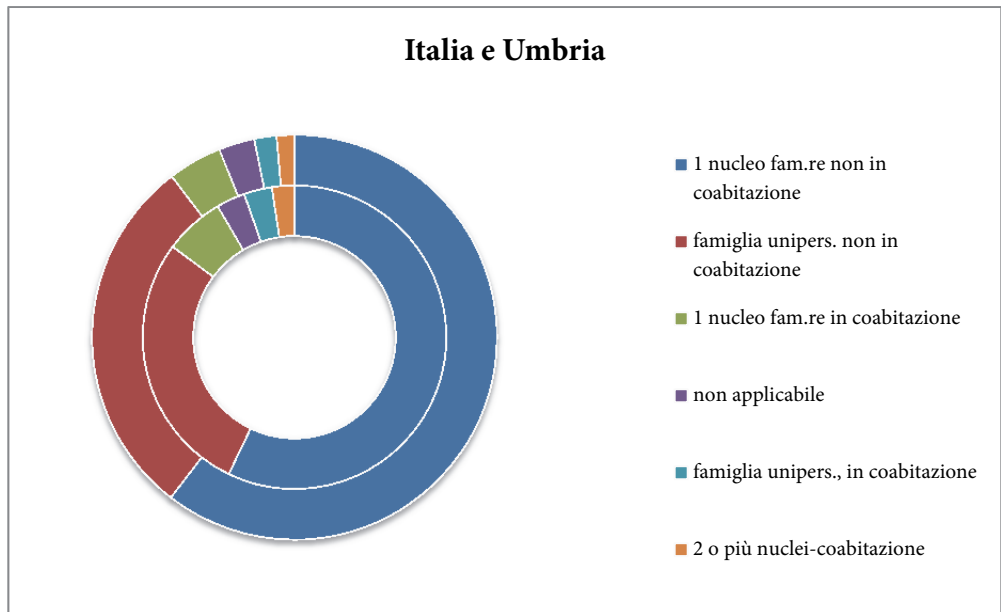


Tabella 2.4a – Famiglie per composizione familiare e condizione abitativa.
Censimento 2011 – valori assoluti

	Famiglie senza nucleo		Famiglie con un nucleo					Famiglie con due o più nuclei	Totale famiglie
	totale famiglie senza nuclei	di cui unipersonali	totale famiglie con un nucleo	<i>coppie senza figli</i>	<i>coppie con figli</i>	<i>madre con figli</i>	<i>padre con figli</i>		
Italia	8.319.826	7.615.104	15.941.550	4.968.683	8.533.117	2.003.697	436.053	350.390	24.611.766
Famiglie non in coabitazione	(*)	7.177.537	14.879.765	4.628.991	8.062.226	1.813.949	374.599	(**)	22.057.302
Famiglie in coabitazione	(*)	437.567	1.061.785	339.692	470.891	189.748	61.454	350.390	1.849.742
Umbria	125.244	113.964	233.281	77.318	121.060	28.774	6.129	8.810	367.335
Famiglie non in coabitazione	(*)	102.998	209.853	69.389	109.657	25.654	5.153	(**)	312.851
Famiglie in coabitazione	(*)	10.966	23.428	7.929	11.403	3.120	976	8.810	43.204

Tabella 2.4b – Famiglie per composizione familiare e condizione abitativa.
Censimento 2011 – valori percentuali

	Famiglie senza nucleo		Famiglie con un nucleo					Famiglie con due o più nuclei	Totale famiglie
	totale famiglie senza nuclei	di cui unipersonali	totale famiglie con un nucleo	<i>coppie senza figli</i>	<i>coppie con figli</i>	<i>madre con figli</i>	<i>padre con figli</i>		
Italia	33,8	30,9	64,8	20,2	34,7	8,1	1,8	1,4	100
Famiglie non in coabitazione	(*)	32,5	67,5	21,0	36,6	8,2	1,7	(**)	100
Famiglie in coabitazione	(*)	23,7	57,4	18,3	25,5	10,3	3,3	18,9	100
Umbria	34,1	31,0	63,5	21,0	33,0	7,8	1,7	2,4	100
Famiglie non in coabitazione	(*)	32,9	67,1	22,2	35,1	8,2	1,6	(**)	100
Famiglie in coabitazione	(*)	25,4	54,2	18,3	26,4	7,2	2,3	20,4	100

(*) Famiglie senza nuclei con più componenti: il concetto di coabitazione non è applicabile

(**) Famiglie con due e più nuclei: per definizione in coabitazione

Fonte: Istat – Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011

Grafico 2.2b – Famiglie per composizione familiare e condizione abitativa. Censimento 2001

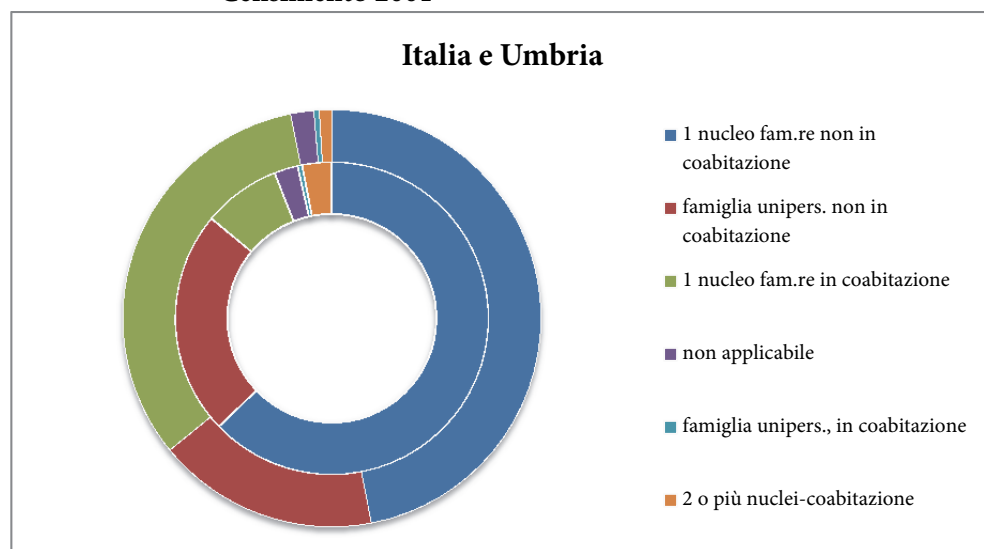


Tabella 2.5a – Famiglie per composizione familiare e condizione abitativa. Censimento 2001 – valori assoluti

	Famiglie senza nucleo		Famiglie con un nucleo					Famiglie con due o più nuclei	Totale famiglie
	totale famiglie senza nuclei	di cui unipers. sonali	totale famiglie con un nucleo	<i>coppie senza figli</i>	<i>coppie con figli</i>	<i>madre con figli</i>	<i>padre con figli</i>		
Italia	5.981.882	5.427.621	15.532.005	4.529.788	9.061.019	1.601.216	339.982	296.789	21.810.676
Famiglie non in coabitazione	(*)	5.296.881	14.520.830	4.240.413	8.524.205	1.456.627	299.585	(**)	19.817.711
Famiglie in coabitazione	(*)	130.740	1.011.175	289.375	536.814	144.589	40.397	296.789	1.438.704
Umbria	81.927	74.274	222.136	71.723	125.050	20.847	4.516	9.566	313.629
Famiglie non in coabitazione	(*)	72.783	197.036	64.684	109.968	18.597	3.787	(**)	269.819
Famiglie in coabitazione	(*)	1.491	25.100	7.039	15.082	2.250	729	9.566	36.157

Tabella 2.5b – Famiglie per composizione familiare e condizione abitativa.
Censimento 2001 – valori percentuali

	Famiglie senza nucleo		Famiglie con un nucleo				Famiglie con due o più nuclei	Totale famiglie
	totale famiglie senza nuclei	di cui unipersonali	totale famiglie con un nucleo	<i>coppie senza figli</i>	<i>coppie con figli</i>	<i>madre con figli</i>	<i>padre con figli</i>	
Italia	27,4	24,9	71,2	20,8	41,5	7,3	1,6	1,4
Famiglie non in coabitazione	(*)	26,7	73,3	21,4	43,0	7,4	1,5	(**)
Famiglie in coabitazione	(*)	9,1	70,3	20,1	37,3	10,1	2,8	20,6
Umbria	26,1	23,7	70,8	22,9	39,9	6,6	1,4	3,1
Famiglie non in coabitazione	(*)	27,0	73,0	24,0	40,7	6,9	1,4	(**)
Famiglie in coabitazione	(*)	4,1	69,4	19,5	41,7	6,2	2,0	26,5

(*) Famiglie senza nuclei con più componenti: il concetto di coabitazione non è applicabile

(**) Famiglie con due e più nuclei: per definizione in coabitazione

Fonte: Istat – Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2001

Nel 2001, la tipologia familiare più consistente è costituita dalle famiglie unipersonali: quasi una su quattro, quota che si avvicina al 30% sul totale per le famiglie senza nucleo (per nucleo si intende l'insieme di persone che formano una relazione di coppia o di tipo genitore–figlio). Questa tipologia di famiglie ha una forte caratterizzazione come non coabitante, come è facile aspettarsi in quanto oltre il 90% delle famiglie senza nucleo è di tipo unipersonale.

È proprio per le famiglie senza nucleo che si registra un considerevole aumento tra il 2001 e il 2011, con un tasso di crescita che in Umbria si attesta al 30,7% e in Italia al 23,4%; un incremento analogo si osserva per le famiglie unipersonali, sia in termini di valore assoluto che a livello territoriale. Molto rilevante anche l'incremento della percentuale di famiglie unipersonali in coabitazione (160,4% sul 2001). In questo caso, l'indicatore rappresenta probabilmente il segnale da un lato di un fenomeno di costume (sempre più coppie giovani vanno a vivere insieme senza sposarsi) e dall'altro di una difficoltà economica crescente che spinge –

soprattutto nelle aree metropolitane, dove il costo della casa è diventato proibitivo – alla coabitazione, il cosiddetto co-housing.

Questa tendenza è peraltro confermata anche a livello europeo, in particolar modo nelle città metropolitane: “Il trend di molte persone che vivono da sole è il risultato di rapidi cambiamenti nello stile di vita ed è stato tra le altre cose aggravato da: le donne che vivono più a lungo dei loro compagni; i tassi crescenti di divorzi e separazioni; le persone in grado di vivere da sole per scelta, e il graduale spostamento di popolazione verso i centri urbani. Per questi motivi, le persone che vivono da sole coprono l'intera gamma delle età e un'ampia casistica di situazioni personali, inclusi i giovani studenti e i nuovi assunti che scelgono di vivere da soli, i divorziati o gli anziani che sopravvivono ai loro coniugi”⁵⁸.

Considerando le famiglie con un nucleo, nel 2011 oltre la metà è composta da coppie con figli (53,5% in Italia, 51,9% in Umbria); all'interno di questa categoria, in particolar modo in Italia, prevale la non coabitazione. A seguire, circa un terzo delle famiglie con un nucleo sono costituite da coppie senza figli. La percentuale di famiglie con un nucleo caratterizzate dalla presenza della madre con figli è pari al 12,6% in Italia e al 12,3% in Umbria; la quota associata ai padri con figlio è viceversa trascurabile dal punto di vista statistico.

Nel confronto tra i due censimenti emerge inoltre il decremento della quota di coppie con figli a favore di forme familiari meno tradizionali; in particolare aumenta la percentuale delle altre tipologie familiari (coppie senza figli, madri con figli e padri con figli). Per le coppie senza figli c'è una marcata differenza di quote a livello territoriale: in Italia +6,9%, in Umbria +2,7%; per esse cresce la modalità “in coabitazione” (Italia, 11,8%, Umbria, 20,7%); incrementi ancora più elevati si registrano, tra il 2001 e il 2011 per le tipologie familiari “madri con figlio” e “padri con figlio”.

In particolare, si noti che per le madri con figlio in coabitazione l'incremento percentuale, in Umbria, raggiunge il 48,6%. Infine occorre rilevare tanto in Umbria quanto in Italia la forte crescita dei padri con figli in coabitazione: in Umbria la

⁵⁸ Eurostat, *Eurostat regional yearbook 2014*, Lussemburgo, ottobre 2014, pag. 302.

variazione percentuale di padri con figli in coabitazione è più che doppia rispetto a quelli non in coabitazione.

Paragrafo 2.5 – Tipologia delle abitazioni

Se si analizza la distribuzione delle abitazioni per numero di stanze, dei 24 milioni di abitazioni italiane occupate da residenti la maggior parte (il 30,7%) dispone di 4 stanze, e a seguire il 21,4% ne ha 5 e il 20,6% ne ha 3; il 15% ha 6 stanze e oltre e solo il 2% delle abitazioni consiste in un'unica stanza.

Grafico 2.4 – Abitazioni per numero di stanze. Censimento 2011

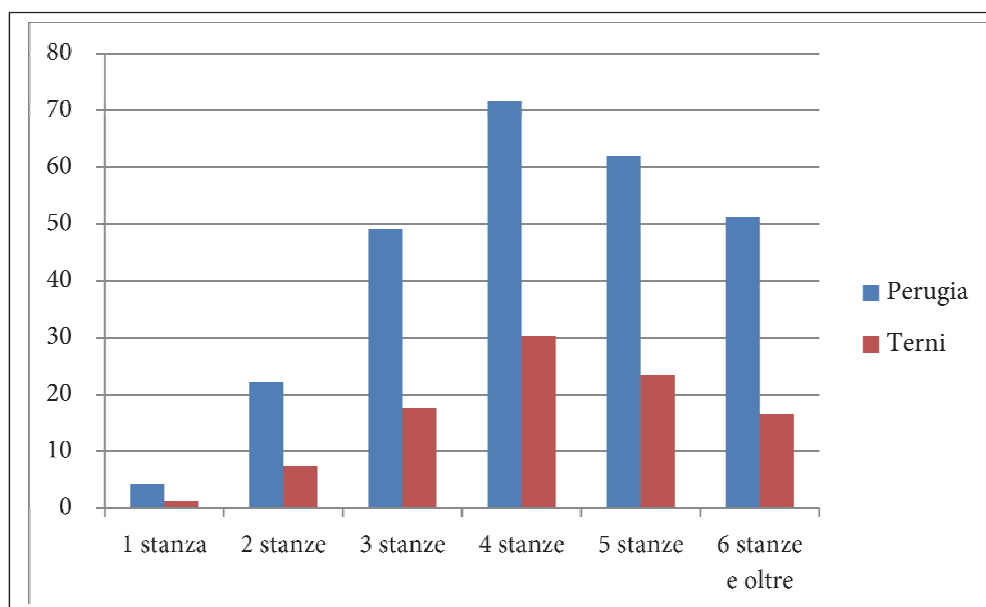


Tabella 2.6 – Abitazioni per numero di stanze. Censimento 2011

	1 stanza	2 stanze	3 stanze	4 stanze	5 stanze	6 stanze e oltre	Totale
Italia	488.463	2.474.802	4.969.751	7.411.208	5.163.799	3.627.152	24.135.177
Umbria	5.456	29.592	66.874	101.894	85.490	67.862	357.168
Perugia	4.200	22.211	49.156	71.620	61.987	51.214	260.388
Terni	1.256	7.381	17.718	30.274	23.503	16.648	96.780

Fonte: Istat – Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011

Le case umbre hanno in media un numero maggiore di stanze: i monolocali rappresentano appena l'1,5%; più bassi dei valori nazionali le percentuali di case con 2, 3 o 4 stanze (rispettivamente l'8,3%, il 18,7% e il 28,5%), ma decisamente più alte le percentuali delle abitazioni con 5 o 6 stanze (23,9% e 19%).

A livello provinciale non si riscontrano differenze significative, ad eccezione delle classi “4 stanze” (Terni 31,3%, Perugia 27,5%) e “6 stanze e oltre” (Perugia 19,7%, Terni 17,2%).

Paragrafo 2.6 – Abitazioni in proprietà e in affitto

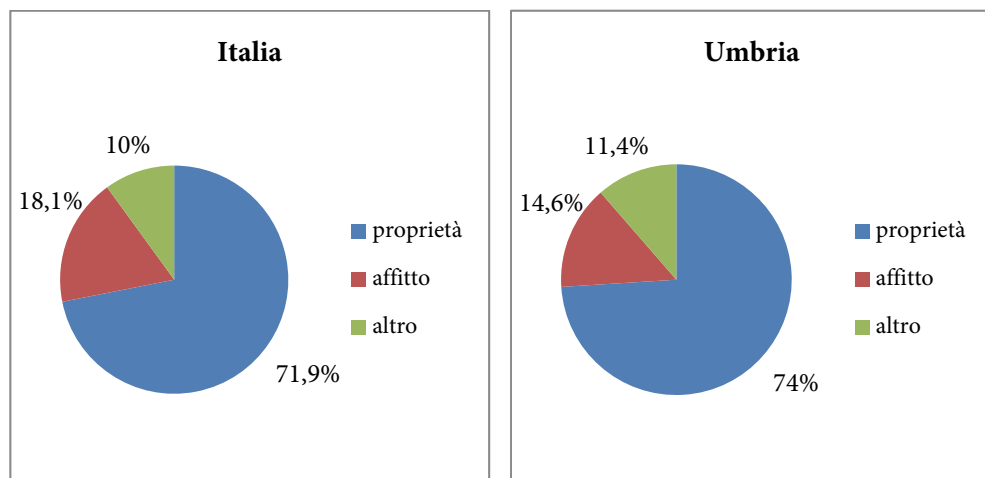
Su un totale di circa 24,6 milioni, In Italia le famiglie che occupano l'abitazione con un titolo di proprietà sono più di 7 su 10 (quasi il 72%), il 18% risulta in affitto e il restante 10 per cento usufruisce dell'alloggio con un altro titolo di godimento, per esempio per le abitazioni concesse in uso a titolo gratuito o in cambio di prestazione di servizi.

In Umbria il numero delle famiglie proprietarie è proporzionalmente più elevato, circa il 74% del totale, il numero delle famiglie in affitto è più basso rispetto al dato nazionale (14,6%) mentre è leggermente superiore quello delle famiglie con altro titolo di godimento (11,4%). Tra le due province non emergono differenze significative; si segnala solo la maggior vicinanza ai dati nazionali registrati nella provincia di Terni.

A proposito dei dati relativi alle abitazioni in proprietà, ulteriori aggiornamenti possono essere desunti dalle statistiche dell'Agenzia per le entrate, che con l'Osservatorio del mercato immobiliare raccoglie i dati relativi alle compravendite di immobili ed elabora degli indicatori di sintesi, alcuni dei quali riferiti specificatamente agli immobili residenziali.

L'ultima pubblicazione disponibile a livello regionale⁵⁹ si riferisce ai dati del 2013, e

⁵⁹ Agenzia delle Entrate – Osservatorio del mercato immobiliare, *Rapporto immobiliare 2014. Il settore residenziale - Dati regionali. Marche e Umbria*, Roma, giugno 2014.

Grafico 2.5 – Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione. Censimento 2011**Tabella 2.7 – Famiglie per titolo di godimento dell'abitazione. Censimento 2011**

	Proprietà	Affitto	Altro titolo di godimento	Totale
Italia	17.691.895	4.422.302	2.468.993	24.611.766
Umbria	271.858	53.525	41.933	367.335
Perugia	199.183	37.636	31.289	268.126
Terni	72.675	15.889	10.644	99.209

Fonte: Istat – Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011

riporta l'analisi dei volumi complessivi di compravendita di immobili residenziali a livello provinciale e per comune capoluogo di provincia, disaggregati anche per la dimensione delle abitazioni e per le relative quotazioni dichiarate.

Per l'Umbria e le due provincie, il numero di transazioni normalizzato⁶⁰ (indicatore NTN) e il grado di intensità del mercato immobiliare (indicatore IMI), calcolato rapportando per ciascun comune l'indicatore NTN e lo stock di unità immobiliari, è riportato nella Tabella 2.8.

⁶⁰ La ponderazione è calcolata tenendo conto delle quote di proprietà delle unità immobiliari oggetto di scambio.

Tabella 2.8a – Indicatori del mercato immobiliare 2013 – dati provinciali

Provincia	Numero di transazioni normalizzato (NTN) 2013	Variazione % 2013 / 2012	Quota NTN 2013	Indice di intensità immobiliare (IMI) 2013	differenza IMI 2013 / 2012
Perugia	4.113	-10,7	71,9	1,14	-0,15
Terni	1.604	-15,8	28,1	1,21	-0,23
Umbria	5.717	-12,2	100,0	1,16	-0,17

Tabella 2.8b – Indicatori del mercato immobiliare 2013 – comuni capoluogo

Capoluogo	Numero di transazioni normalizzato (NTN) 2013	Variazione % 2013 / 2012	Quota NTN 2013	Indice di intensità immobiliare (IMI) 2013	differenza IMI 2013 / 2012
Perugia	1.159	-12,0	57,4	1,33	-0,19
Terni	861	-15,0	42,6	1,46	-0,27
Umbria	5.717	-12,2	100,0	1,16	-0,17

Tabella 2.8c – Indicatori del mercato immobiliare 2013 – resto della provincia

resto della Provincia	Numero di transazioni normalizzato (NTN) 2013	Variazione % 2013 / 2012	Quota NTN 2013	Indice di intensità immobiliare (IMI) 2013	differenza IMI 2013 / 2012
Perugia	2.953	-10,2	79,9	1,09	-0,13
Terni	743	-16,7	20,1	1,01	-0,21
Umbria	3.696	-11,6	100,0	1,07	-0,15

Fonte: Agenzia delle Entrate – Osservatorio del mercato immobiliare

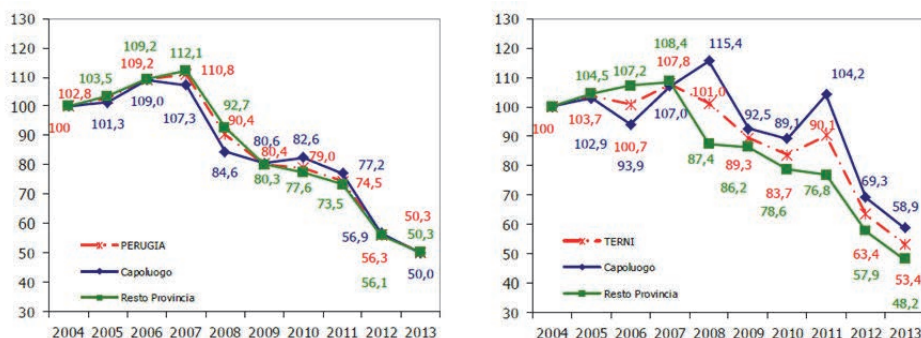
Dal rapporto tra i due indicatori sopra riportati NTN e IMI è possibile calcolare indirettamente il patrimonio abitativo, che per l'Umbria è stimato pari a 493 mila unità immobiliari⁶¹ nel 2013. I dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare mettono in rilievo la diminuzione del volume di compravendita delle abitazioni e

⁶¹ È da precisare il diverso contenuto informativo dei dati delle unità immobiliari rispetto alle abitazioni censite dall'Istat: le unità immobiliari del catasto analizzate dall'Agenzia delle entrate comprendono anche le pertinenze (box e posti auto, magazzini, ecc.), censite singolarmente; per questo motivo le unità immobiliari sono una sovrastima delle abitazioni.

delle relative pertinenze, diminuzione che si manifesta non solo nell'ultimo biennio ma che si è avviata ben prima – a partire dal 2008 – per entrambe le province umbre, come si può osservare dal grafico 2.6 con i numeri indice a base 2004=100.

Interessante è il diverso profilo nell'andamento del volume di compravendite per il comune di Terni, in cui la crisi del settore immobiliare si è manifestata prima, nel 2006; inoltre, sempre a Terni nel biennio 2007–2008 e nel 2011 vengono registrate delle variazioni positive nel numero di transazioni normalizzato, rispetto agli anni precedenti.

Grafico 2.6 – Numero indice NTN per la provincia, il comune capoluogo e il resto della provincia.



Tratto da: Agenzia delle Entrate – Osservatorio del mercato immobiliare

Per quanto invece riguarda le abitazioni in affitto, sono molto interessanti le informazioni relative agli sfratti fornite dal Ministero dell'interno⁶². Gli sfratti sono analizzati a livello provinciale, distinguendo tra provvedimenti di rilascio dell'abitazione emessi dal giudice, richieste di esecuzione di sfratto presentate all'Ufficiale giudiziario e sfratti eseguiti con l'intervento dello stesso; a loro volta, i provvedimenti di rilascio sono conteggiati distinguendo tra le richieste per necessità del locatore, per finita locazione, per morosità e altre cause.

Nella Tabella 2.9 sono riportati i dati relativi alle due province umbre e il valore complessivo nazionale. Come si può osservare, solo il 3,7% dei provvedimenti

⁶² Scuola Superiore dell'amministrazione dell'interno – Ufficio centrale di statistica, *Gli sfratti in Italia: andamento delle procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo. Aggiornamento 2013*, I Quaderni della Statistica, n. 1/2014; si vedano anche i rapporti dei due anni precedenti.

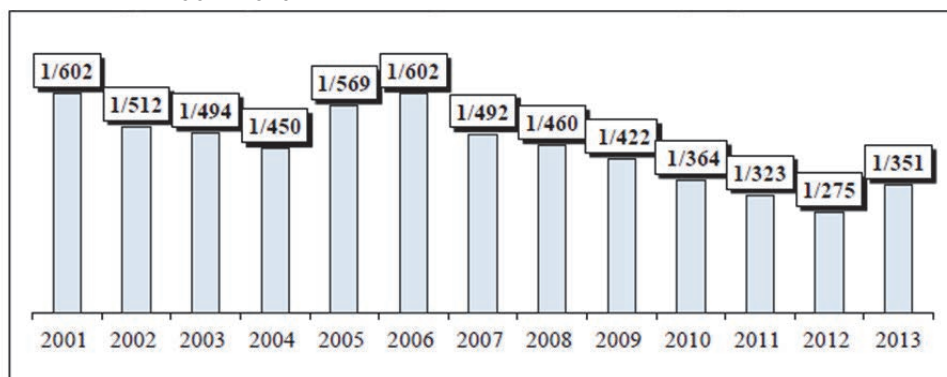
emessi dal giudice riguarda la finita locazione, mentre la causa predominante è la morosità, con la quota restante; in Umbria sono assenti gli sfratti per necessità del locatore, mentre a livello nazionale la loro quota è pari al 3,6% e la finita locazione al 7,4%.

Tabella 2.9 – Provvedimenti esecutivi di sfratto, richieste di esecuzione e sfratti eseguiti – 2013

Provincia	Provvedimenti di sfratto emessi dal giudice				Richieste di esecuzione	Sfratti eseguiti
	necessità del locatore	finita locazione	morosità / altra causa	totale		
Perugia	0	28	695	723	479	353
<i>di cui nel comune capoluogo</i>	0	23	435	458	--	--
Terni	0	9	370	379	316	153
<i>di cui nel comune capoluogo</i>	0	9	287	296	--	--
Umbria	0	37	1.065	1.102	795	506
Italia	2.659	5.424	65.302	73.385	129.577	31.399

Fonte: Ministero dell'interno – i quaderni della statistica

Grafico 2.7 – Rapporto tra i provvedimenti di sfratto e le famiglie residenti – 2001–2013



Tratto da Ministero dell'interno – i quaderni della statistica

Dal punto di vista tendenziale è dal 2006–2007 che gli sfratti aumentano, anche se nell'ultimo triennio le richieste di esecuzione e gli sfratti eseguiti rimangono abbastanza stabili in valore assoluto. La serie storica regionale è riportata nella Tabella 2.10, a partire dal 2001. Il grafico 2.7 illustra il rapporto tra i provvedimenti di sfratto e il numero delle famiglie residenti, sempre per lo stesso periodo; si osservi come la tendenza di questo indicatore ricalca l'andamento della congiuntura economica.

Tabella 2.10 – Provvedimenti esecutivi di sfratto, richieste di esecuzione e sfratti eseguiti. 2001–2013

	Provvedimenti di sfratto emessi dal giudice				Richieste di esecuzione	Sfratti eseguiti
	necessità del locatore	finita locazione	morosità / altra causa	totale		
2001	10	108	403	521	631	192
2002	66	88	459	613	701	258
2003	104	90	477	671	667	246
2004	100	107	545	752	627	249
2005	70	44	596	610	680	242
2006	10	54	521	585	804	195
2007	7	72	637	716	686	286
2008	21	107	672	800	922	328
2009	3	86	782	871	936	390
2010	0	51	977	1.028	1.017	459
2011	0	54	1.119	1.173	1.022	483
2012	4	65	1.322	1.391	1.035	491
2013	0	37	1.065	1.102	795	506

Fonte: Ministero dell'interno – i quaderni della statistica

Tabella 2.11 – Famiglie residenti per figura giuridica del proprietario dell'abitazione. Censimento 2011

	Persona fisica	Impresa o società	Cooperativa edilizia	Stato, regione, provincia, comune	Ente previdenziale	IACP o azienda per il territorio	Altro	Totale
Italia	22.197.394	362.020	73.917	304.728	40.929	642.871	177.725	23.799.584
Umbria	332.858	4.058	645	2.056	278	6.438	2.174	348.506

Fonte: Istat – Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011

Quanto alla figura giuridica del proprietario dell'abitazione, il 93,3% delle abitazioni risulta intestato a una persona fisica (in Umbria il 95,5%).

Gli IACP e le aziende per il territorio sono proprietari del 2,7% delle abitazioni presenti sul territorio nazionale; Stato ed enti locali dell'1,3%. Le imprese/società sono titolari dell'1,5% del patrimonio edilizio residenziale e solo lo 0,3% delle abitazioni appartiene ad una cooperativa edilizia e lo 0,2% ad un altro ente previdenziale.

In Umbria la distribuzione delle abitazioni per figura giuridica del proprietario presenta valori molto simili, si segnala in generale la quota inferiore delle case possedute dall'ATER Umbria e dagli altri enti locali e previdenziali, rispettivamente l'1,8%, lo 0,6% e lo 0,1%.

A livello regionale, i dati forniti dall'ATER⁶³ hanno permesso un breve approfondimento sugli alloggi a sua disposizione, in rapporto alla figura giuridica del proprietario. Al 31 dicembre 2012 in Umbria ci sono circa 10 alloggi ogni 1.000 residenti che ATER mette a disposizione, un indicatore che a livello provinciale registra una differenza molto marcata (8 su 1.000 residenti nella provincia di Perugia contro i 15 della provincia di Terni). Tra le abitazioni possedute da un ente pubblico in regione, il 74,6% di esse appartiene all'ATER, il 25% al comune e solo lo 0,3 all'USL e lo 0,1% al demanio.

⁶³ Si veda in particolare la sezione “Ater in numeri” del sito internet www.ater.umbria.it.

Tabella 2.12 – Alloggi a disposizione dell'ATER per figura giuridica del proprietario al 31 dicembre 2012. Comuni con > 10 mila abitanti

	ATER	Comune	Demanio	USL	Totale	Popolazione (*)
Umbria	6.524	2.182	12	27	8.745	886.239
Provincia di Perugia	3.696	1.648	1	27	5.372	657.873
Assisi	124	22	--	27	173	27.721
Bastia Umbra	37	--	--	--	37	21.965
Castiglione del Lago	54	--	--	--	54	15.565
Città di Castello	249	34	--	--	283	40.016
Corciano	65	10	--	--	75	20.485
Foligno	540	250	--	--	790	56.266
Gualdo Tadino	77	66	--	--	143	15.484
Gubbio	205	76	--	--	281	32.355
Magione	26	2	--	--	28	14.668
Marsciano	75	22	--	--	97	18.817
Perugia	1.023	614	--	--	1.637	162.986
San Giustino	28	--	--	--	28	11.397
Spoletto	298	129	--	--	427	38.123
Todi	77	10	1	--	88	17.022
Umbertide	112	10	--	--	122	16.628
Provincia di Terni	2.828	534	11	--	3.373	228.366
Amelia	48	58	--	--	106	11.790
Narni	167	71	--	--	238	19.870
Orvieto	128	40	1	--	169	21.048
Terni	2.119	239	6	--	2.364	109.382

(*) popolazione al 31 dicembre 2012

Fonte: ATER e Istat

Dall'esame dei dati relativi alle due province si evidenzia una maggior consistenza del patrimonio abitativo dell'ATER nella provincia di Terni – che rappresenta l'83,8%, a differenza di Perugia dove l'ATER possiede il 68,8% delle case appartenenti ad enti pubblici; al contrario risulta inferiore la quota degli alloggi comunali, pari al 15,8%; tale indicatore è circa la metà degli alloggi posseduti dal comune di Perugia.

Come indicato nella Tabella 2.12, tra i comuni umbri con più di 10 mila abitanti solo Foligno, Gualdo Tadino, Perugia, Spoleto, Amelia e Narni possiedono alloggi per quote almeno pari al 30% del patrimonio residenziale pubblico: più precisamente: Narni, Spoleto, Foligno e Perugia. Più consistenti i patrimoni residenziali “pubblici” di Gualdo Tadino e Amelia: nella provincia di Terni, nel comune di Amelia si registra una percentuale di alloggi di proprietà del comune superiore a quelli di proprietà dell'ATER (54,7% contro 45,3%).

Paragrafo 2.6 – Abitazioni e disponibilità di servizi

La disponibilità di servizi sanitari rappresenta un indice immediatamente significativo della qualità dell'abitare e per la regione Umbria i dati sono piuttosto positivi.

In sintesi, sono molto al di sopra dei dati nazionali le abitazioni che dispongono di due o più gabinetti (52,4%, rispetto al 40,4% nazionale) e di due o più impianti doccia/vasca (46,3%, rispetto al 35,9% nazionale). In parallelo risultano percentualmente inferiori le abitazioni con un solo gabinetto (47,5%, rispetto al 59,4% nazionale) e un solo impianto doccia/vasca (53,4%, rispetto al 63,5% nazionale). Le abitazioni senza nessun tipo di servizio sanitario sono pari allo 0,1% sia in Italia che in Umbria.

Quanto alle differenze tra le due province umbre, Terni si avvicina alla media nazionale, mentre Perugia mostra standard abitativi più elevati.

Nel confronto con i dati analoghi del censimento 2001, le abitazioni italiane mostrano standard migliorati. Oltre alla diminuzione del numero di alloggi senza gabinetto (calati da 50 mila a circa 36 mila) e /o senza impianto doccia/vasca (ridottisi della metà: da circa 260 mila a poco meno di 140 mila), le abitazioni degli italiani sono state dotate di un maggior numero di servizi sanitari: le case con due o più gabinetti e quelle con due o più impianti doccia/vasca sono aumentate di circa il 30%, sia in Umbria che in Italia.

Grafico 2.8 – Abitazioni occupate per disponibilità di servizi sanitari.
Censimento 2011– Umbria e Italia

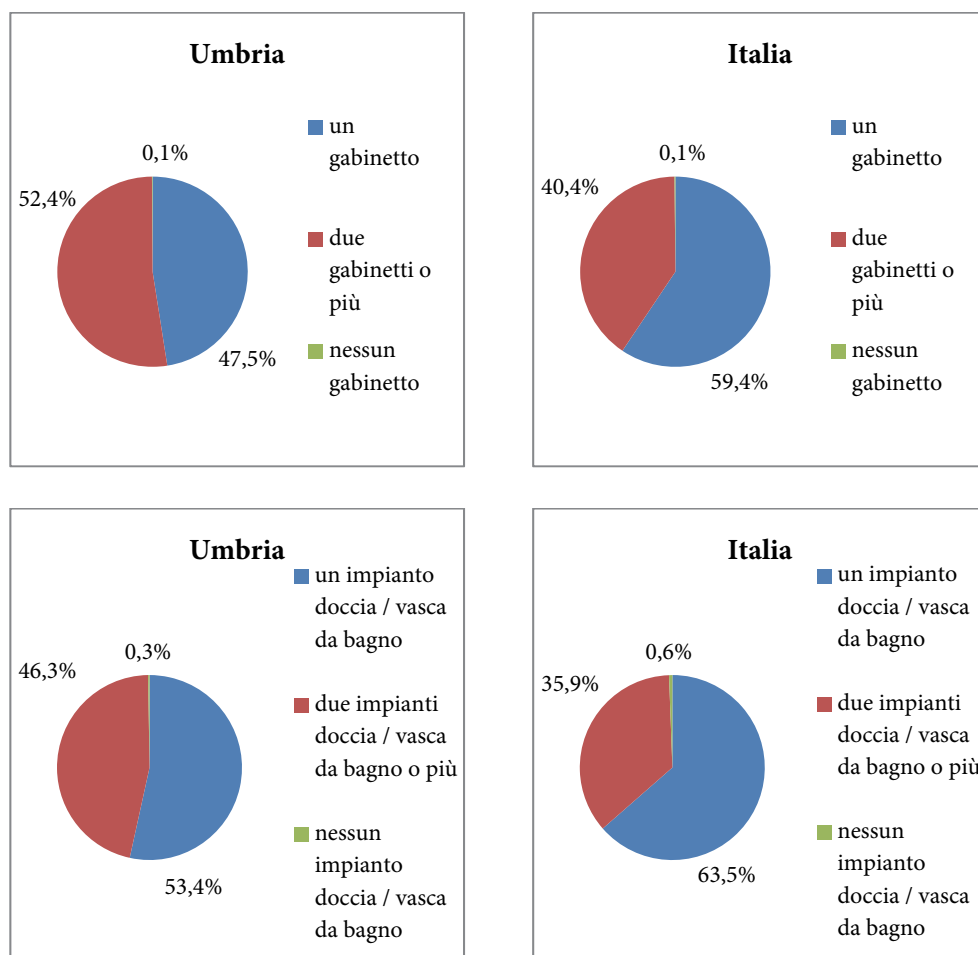


Tabella 2.13a – Abitazioni occupate per disponibilità di servizi sanitari.**Censimento 2011**

	un gabinetto	due gabinetti o più	nessun gabinetto	un impianto doccia /vasca da bagno	due impianti doccia /vasca da bagno o più	nessun impianto doccia /vasca da bagno	Totale abitazioni occupate
Italia	14.336.913	9.762.334	35.928	15.336.037	8.661.042	138.096	24.135.177
Umbria	169.700	187.129	338	190.876	165.391	900	357.167
Perugia	118.164	141.993	230	133.766	126.010	612	260.388
Terni	51.535	45.136	108	57.110	39.380	289	96.779

Fonte: Istat – Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011

Tabella 2.13b – Abitazioni occupate per disponibilità di servizi sanitari.**Censimento 2001**

	un gabinetto	due gabinetti o più	nessun gabinetto	un impianto doccia /vasca da bagno	due impianti doccia /vasca da bagno o più	nessun impianto doccia /vasca da bagno	Totale abitazioni occupate
Italia	13.922.825	7.679.870	50.593	14.584.835	6.809.109	259.344	21.653.288
Umbria	163.629	146.218	739	181.269	128.283	1.034	310.586
Perugia	112.215	111.141	452	125.093	98.082	633	223.808
Terni	51.414	35.077	287	56.176	30.201	401	86.778

Fonte: Istat – Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2001

Il miglioramento ha riguardato nella stessa misura il territorio regionale, i cui dati percentuali sono simili a quelli nazionali. Da annotare che nonostante quanto detto prima su una minor presenza di alloggi con due o più gabinetti e due o più impianti doccia/vasca nella provincia di Terni, in tale provincia nel decennio di riferimento si è registrato un aumento più consistente delle dotazioni sanitarie degli alloggi: le abitazioni con due o più gabinetti sono aumentate del 15,4%, contro il 9,8% della

provincia di Perugia; considerando la modalità “due impianti doccia o vasca da bagno” l’incremento di Terni supera quello di Perugia di 6,5 punti percentuali.

Al pari dei servizi sanitari, il dato sulla disponibilità di una o più cucine delle abitazioni censite fornisce un ulteriore elemento di riflessione sulla qualità abitativa.

In Italia il 72% delle abitazione è dotato di una cucina, il 13,3% di un cucinino e il 13% di un angolo cottura; solo l'1,2% degli alloggi ha due o più cucine. È interessante sottolineare il dato relativo all’assenza di cucine vere e proprie, che riguarda il 30,9% delle abitazioni in Umbria e il 26,3% in Italia.

In Umbria le abitazioni con una sola cucina sono percentualmente inferiori. È da notare che i dati relativi alle abitazioni con cucinino o con angolo cottura sono molto vicini ai dati italiani (rispettivamente 15,1% e 15,9%), mentre il tasso percentuale degli alloggi con due o più cucine è il doppio del dato nazionale (2,3%).

Anche tra le due province è possibile registrare qualche differenza: a Perugia le abitazioni con una cucina sono il 64,9% del totale provinciale, mentre a Terni rappresentano il 69,7%; le abitazioni con cucinino rappresentano quote percentuali

**Grafico 2.9 – Abitazioni occupate per disponibilità di cucina. Censimento 2011
Umbria e Italia**

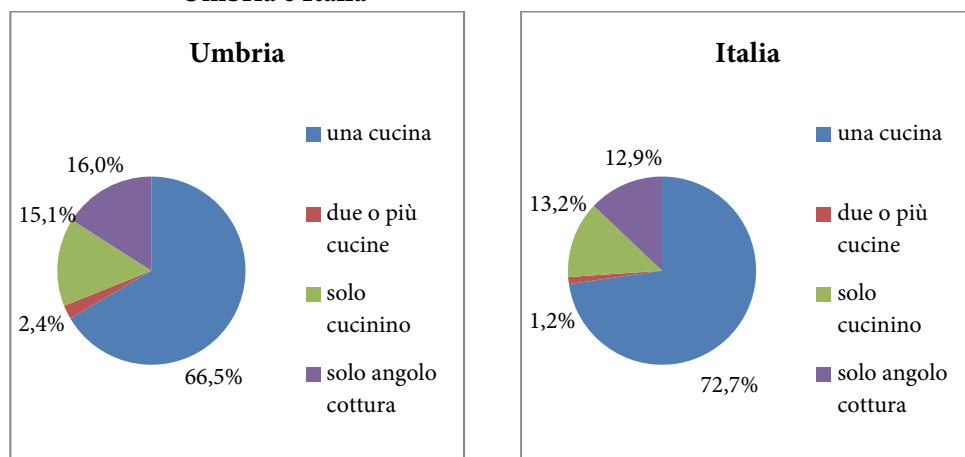


Tabella 2.14a – Abitazioni occupate per disponibilità di cucina. Censimento 2011

	una cucina	due o più cucine	nessuna cucina		Totale abitazioni occupate
			con cucinino	con angolo cottura	
Italia	17.385.475	291.327	3.207.888	3.137.256	24.135.177
Umbria	236.341	8.391	53.768	56.702	357.167
Perugia	168.899	6.492	39.409	44.078	260.388
Terni	67.441	1.889	14.359	12.624	96.779

Fonte: Istat – Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011

Tabella 2.14b – Abitazioni occupate per disponibilità di cucina. Censimento 2001

	una cucina	due o più cucine	nessuna cucina		Totale abitazioni occupate
			con cucinino	con angolo cottura	
Italia	16.045.251	300.897	3.388.825	1.825.485	21.653.288
Umbria	221.992	8.639	50.165	30.164	310.586
Perugia	158.421	7.023	35.773	23.104	223.808
Terni	63.571	1.616	14.392	7.060	86.778

Fonte: Istat – Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2001

simili; quelle con angolo cottura sono più numerose in provincia di Perugia dove rappresentano circa il 17% mentre a Terni il 13%. Le abitazioni con una maggior disponibilità di cucine (due o più) sono in provincia di Perugia, dove rappresentano il 2,5% mentre a Terni sono il 2% del totale degli alloggi occupati.

Il confronto con i dati del censimento 2001 mostra un deciso aumento delle abitazioni con angolo cottura: in Italia nel 2001 rappresentavano l'8,4% mentre nel 2011 sono il 13% del totale, in linea con il calo parallelo delle abitazioni con

cucinino o con una sola cucina (diminuite entrambe di circa il 2%). Una leggera flessione riguarda anche gli alloggi con due o più cucine che sono passati dall'1,4% al 1,2% del totale.

Anche in Umbria si assiste a un aumento delle abitazioni con angolo cottura e parallelo calo di quelle con una cucina, forse segnale di un fenomeno di costume che – dovendo ridurre lo spazio della casa per problemi economici – vede sacrificare lo spazio dedicato alla preparazione dei cibi.

Per quanto riguarda infine i dati relativi agli impianti di riscaldamento, si registra che in Italia il 91,4% delle abitazioni ne è dotata: nel 65% dei casi si tratta di impianti autonomi, mentre circa il 20% è centralizzato o a uso di diverse abitazioni. È stato rilevato anche l'uso di apparecchi singoli fissi a uso dell'intera abitazione (8,9%) o solo di alcune parti di essa (13,5%).

L'analisi relativa alla situazione umbra mostra percentuali significativamente più alte: a essere dotata di un impianto di riscaldamento è quasi la totalità degli alloggi (98,7%) e in particolare l'82,7% ha un impianto autonomo mentre il 12% ne ha uno centralizzato.

Anche la presenza di apparecchi fissi è più elevata, sia quelli destinati a riscaldare l'intera abitazione che solo una parte. Tra le due province di Perugia e Terni non si segnalano differenze significative.

Quanto alla tipologia di combustibile, si tenga presente che nelle statistiche descritte dalle tabelle 2.15 e 2.16 il totale non coincide con la somma dei valori parziali, in quanto le abitazioni possono essere dotate di una o più tipologia di impianto.

Il 72,6% delle abitazioni in Italia è riscaldata in tutto o in parte con il metano; seguono in ordine il combustibile solido (legna, carbone, ecc.) utilizzato in circa il 15% delle abitazioni, l'energia elettrica (5,5%), il gasolio (5,2%), il GPL (4,9%), altro combustibile o energia (2,2%) e infine l'olio combustibile 0,1%.

Tabella 2.15 – Abitazioni occupate per dotazione di riscaldamento.
Censimento 2011

	Abitazioni dotate di riscaldamento	Tipologia di impianto di riscaldamento				Totale abitazioni occupate
		impianto centralizzato ad uso di più abitazioni	impianto autonomo ad uso esclusivo dell'abitazione	apparecchi singoli fissi ad uso		
				dell'intera abitazione	di alcune parti dell'abitazione	
Italia	22.054.107	4.871.072	15.717.341	2.137.636	3.246.891	24.135.177
Umbria	352.516	42.710	295.516	48.301	88.262	357.167
Perugia	257.415	30.253	217.154	36.687	65.297	260.388
Terni	95.101	12.457	78.362	11.614	22.965	96.779

Tabella 2.16 – Abitazioni occupate per tipologia di combustibile dell'impianto di riscaldamento. Censimento 2011

	Metano, gas naturale	Gasolio	Gpl (Gas Petrolio Liquefatto)	Combustibile solido (legna, carbone,...)	Olio combustibile	Energia elettrica	Altro combustibile o energia
Italia	17.515.114	1.262.217	1.178.754	3.642.629	34.802	1.328.695	540.122
Umbria	282.297	14.658	33.257	113.925	669	9.251	10.109
Perugia	207.243	9.687	24.586	85.208	427	6.148	8.014
Terni	75.054	4.971	8.671	28.717	241	3.103	2.094

Fonte: Istat – Censimento generale della popolazione e delle abitazioni 2011

Le abitazioni umbre sono riscaldate prevalentemente a metano (79%) ma si evidenzia anche una percentuale di utilizzo del combustibile solido e del GPL molto più elevata del dato nazionale (combustibile solido 31,9% rispetto al 15,1% italiano; GPL 9,3% rispetto al 4,9% italiano). Leggermente più alta (2,8%) anche la quota di abitazioni dotata di riscaldamento che utilizza combustibili o fonti di energia diversi da quelli tradizionali. I dati delle due province evidenziano un maggiore uso del gasolio a Terni (5,1% rispetto al 3,7% di Perugia), dell'energia elettrica (3,2% a Terni e 2,4% a Perugia), mentre è leggermente inferiore la presenza di impianti a combustibile solido (29,7%) o alternativi (2,2%).

BIBLIOGRAFIA

Agenzia delle Entrate – Osservatorio del mercato immobiliare, *Rapporto immobiliare 2014. Il settore residenziale – Dati regionali. Marche e Umbria*, Roma, giugno 2014.

Azienda territoriale per l'edilizia residenziale dell'Umbria – ATER, *100 Anni per l'abitare. 1908–2008*, Città di Castello, ottobre 2008.

Eurostat, *Eurostat regional yearbook 2014*, Lussemburgo, ottobre 2014.

ISTAT, *15° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni*, 2011.

ISTAT, *14° Censimento generale della popolazione e delle abitazioni*, 2011.

Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale – ISPRA, *Il consumo del suolo in Italia, Rapporto 195/2014*, Roma.

Regione Toscana e Irpet, *La Toscana secondo il 14° Censimento della Popolazione e delle Abitazioni. 2001 – Le abitazioni*, Speciale Censimenti Numero 7, Firenze, dicembre 2005.

Scuola Superiore dell'amministrazione dell'interno – Ufficio centrale di statistica, *Gli sfratti in Italia: andamento delle procedure di rilascio di immobili ad uso abitativo. Aggiornamento 2013*, i Quaderni della Statistica, n. 1/2014.

In questo rapporto sono presentate le politiche regionali dell'Umbria per la casa, dalla descrizione delle linee programmatiche di intervento, all'analisi degli specifici meccanismi di incentivazione finanziaria, all'individuazione dei soggetti beneficiari e degli operatori, nonché ai relativi esiti. Le politiche regionali sono messe a confronto con le statistiche del Censimento generale della popolazione e delle abitazioni del 2011 sulle famiglie residenti, gli edifici e gli alloggi, per offrire elementi di riflessione utili per la prossima programmazione del settore.

ISBN - 978-88-96277-23-2