

# L'OSSERVATORIO REGIONALE SULLA CONDIZIONE ABITATIVA: MODALITÀ DI RILEVAZIONE DEI DATI

Arch. Antonietta Piscioneri

DIREZIONE REGIONALE INFRASTRUTTURE E POLITICHE ABITATIVE

Area piani, programmi e interventi di edilizia residenziale sociale

[apiscioneri@regione.lazio.it](mailto:apiscioneri@regione.lazio.it)



REGIONE  
LAZIO

## L'OSSERVATORIO REGIONALE SULLA CONDIZIONE ABITATIVA: MODALITÀ DI RILEVAZIONE DEI DATI

- INDICAZIONI GENERALI DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE NAZIONALI E REGIONALI (COMPETENZE IN MATERIA DI ERP)
- OSSERVATORIO SULLA CONDIZIONE ABITATIVA NAZIONALE E REGIONALE
- OSSERVATORIO REGIONALE SULLA CONDIZIONE ABITATIVA NEL LAZIO
- EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - ERP
- DELIBERA DI GIUNTA REGIONALE E SCHEDE DI RILEVAZIONE
- I RAPPORTI DELL'OSSERVATORIO REGIONALE
- OBIETTIVI



# INDICAZIONI GENERALI DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE NAZIONALI E REGIONALI (COMPETENZE IN MATERIA DI ERP)

Decreto legislativo n. 112 del 1998

*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*

Sez. III, Cap II, Titolo III  
Edilizia Residenziale Pubblica

Art.60-Funzioni conferite alle regioni e agli enti locali

Art. 59-Funzioni mantenute allo Stato

Regione  
Lazio

Legge regionale n. 6 agosto 1999, n. 12 recante «*Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica*»

Legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 recante «*Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo*»

Funzioni  
e compiti  
della  
Regione  
Comuni  
ATER



REGIONE  
LAZIO

# INDICAZIONI GENERALI DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE NAZIONALI E REGIONALI (COMPETENZE IN MATERIA DI ERP)

Decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 recante «*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*».

Titolo III, Capo II, sezione III - Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) - del d.lgs. 112/98

art. 59: funzioni mantenute allo Stato	art. 60: funzioni conferite alle regioni e agli enti locali
<ul style="list-style-type: none"><li>a) determinazione dei principi e delle finalità di carattere generale e unitario in materia di ERP;</li><li><b>b) definizione dei livelli minimi del servizio abitativo, nonché' degli standard di qualità degli alloggi di ERP;</b></li><li><b>c) elaborazione di programmi di edilizia residenziale pubblica</b> aventi interesse a livello nazionale;</li><li><b>d) acquisizione, raccolta, elaborazione, diffusione e valutazione dei dati sulla condizione abitativa;</b></li><li><b>e) definizione dei criteri per favorire l'accesso al mercato delle locazioni dei nuclei familiari meno abbienti e agli interventi concernenti il sostegno finanziario al reddito</b></li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li><b>a) determinazione delle linee d'intervento</b> e degli obiettivi nel settore;</li><li><b>b) programmazione delle risorse finanziarie destinate al settore;</b></li><li><b>c) gestione e all'attuazione degli interventi, nonché' alla definizione delle modalità di incentivazione;</b></li><li>d) determinazione delle <b>tipologie di intervento</b> anche attraverso programmi integrati, di recupero urbano e di riqualificazione urbana;</li><li><b>e) fissazione dei criteri per l'assegnazione degli alloggi</b> di edilizia residenziale destinati all'assistenza abitativa, nonché' alla determinazione dei relativi canoni.</li></ul>



## INDICAZIONI GENERALI DELLE DISPOSIZIONI NORMATIVE NAZIONALI E REGIONALI (COMPETENZE IN MATERIA DI ERP)

- ❑ Legge regionale 6 agosto 1999, n. 12 recante «*Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica*»
- ❑ Legge regionale 6 agosto 1999, n. 14 recante «*Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo*»

FUNZIONI E COMPITI DELLA REGIONE LAZIO	FUNZIONI E COMPITI DEI COMUNI	FUNZIONI E COMPITI DELLE ATER (EX IACP)
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>indirizzo ed il coordinamento;</b></li> <li>▪ <b>linee di intervento e obiettivi nel settore ERP;</b></li> <li>▪ <b>piani triennali di intervento edilizio;</b></li> <li>▪ ripartizione degli interventi e quota dei fondi per nuova edilizia e recupero;</li> <li>▪ <b>determinazione delle modalità di rilevazione del fabbisogno abitativo;</b></li> <li>▪ costi massimi ammissibili, monitoraggio e adozione di bandi per la concessione e l'erogazione di contributi</li> <li>▪ <b>studio e di ricerca nel settore;</b></li> <li>▪ <b>gestione dell'anagrafe degli assegnatari di alloggi nonché dell'inventario del patrimonio di edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa.</b></li> <li>▪ vigilanza sulla gestione amministrativo - finanziaria delle cooperative edilizie comunque fruente di contributi pubblici.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>accertamento dei requisiti soggettivi e oggettivi;</b></li> <li>▪ <b>l'assegnazione e gestione tec-amm. ed economica e dell'inventario del patrimonio ERP;</b></li> <li>▪ <b>formazione delle graduatorie;</b></li> <li>▪ <b>rilevamento del fabbisogno abitativo comunale;</b></li> <li>▪ proposte di variazioni e individuazione dei soggetti incaricati della realizzazione dei programmi edilizi;</li> <li>▪ gestione del fondo regionale;</li> <li>▪ <b>gestione dell'anagrafe degli assegnatari di alloggi di ERP;</b></li> <li>▪ esecuzione del piano annuale di intervento edilizio;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ esecuzione del piano triennale di intervento edilizio</li> <li>▪ <b>gestione tec.-amm. ed economica del patrimonio di alloggi di ERP;</b></li> <li>▪ <b>adozione dei piani di cessione degli alloggi stessi;</b></li> <li>▪ <b>gestione della mobilità negli alloggi;</b></li> <li>▪ rilascio degli alloggi occupati senza titolo;</li> <li>▪ promozione dell'autogestione,</li> <li>▪ <b>vigilanza sugli assegnatari degli alloggi;</b></li> <li>▪ <b>gestione dell'anagrafe degli assegnatari di alloggi, nonché dell'inventario del patrimonio di ERP</b></li> </ul>



## OSSERVATORIO DELLA CONDIZIONE ABITATIVA E NAZIONALE E REGIONALE

Dalle disposizioni nazionali e regionali in materia di ERP risulta strategica l'attività di monitoraggio permanente del fenomeno abitativo declinato nei suoi aspetti più rilevanti quali: analisi demografica, il tessuto economico - sociale territoriale, il patrimonio ERP, il mercato immobiliare...ecc.

Art. 59 - d.lgs 122/98

Istituisce l'Osservatorio della condizione abitativa preposto alla acquisizione, raccolta, elaborazione, diffusione e valutazione dei dati sulla condizione abitativa;

Art. 12 - legge n. 431/98

costituito presso il Ministero dei lavori pubblici ed effettua la raccolta dei dati nonché' il monitoraggio permanente della situazione abitativa in collegamento con gli osservatori regionali istituiti



## OSSERVATORIO REGIONALE SULLA CONDIZIONE ABITATIVA NEL LAZIO

La Regione Lazio, con l'art. 9 bis della l.r. 12/1999, viene costituito, l' «Osservatorio regionale sulla condizione abitativa nel Lazio»:

- 1. Nell'ambito della Direzione regionale Piani e programmi di edilizia residenziale è costituito [...], l'osservatorio regionale sulla condizione abitativa nel Lazio, quale struttura preposta all'acquisizione e al monitoraggio permanenti dei dati e degli elementi comunque concernenti la situazione abitativa nonché alla sintesi delle conoscenze e al supporto tecnico per l'individuazione delle politiche regionali in materia.*
- 2. L'osservatorio provvede, tra l'altro, alla rilevazione del fenomeno abitativo con analisi ed elaborazioni, avuto riguardo, in particolare, alle situazioni di disagio connesse a sfratti e condizioni di indigenza, alla consistenza ed articolazione del mercato immobiliare della casa, ai contesti territoriali socio - economici, alle incidenze delle politiche espresse ai vari livelli e per gli aspetti incidenti nel settore dell'edilizia residenziale.*
- 3. L'osservatorio presenta ogni anno una relazione alla Giunta regionale ed alla commissione consiliare permanente sui dati acquisiti in merito alle competenze di cui al comma 2.*
- 4. Per lo svolgimento delle attività di cui ai commi 1 e 2, l'amministrazione regionale promuove forme di collaborazione e di coordinamento con altre amministrazioni pubbliche, enti e soggetti, sia a livello nazionale che locale.*

L'articolo 9-bis viene introdotto con legge regionale 17 febbraio 2005, n. 9



# OSSERVATORIO REGIONALE SULLA CONDIZIONE ABITATIVA NEL LAZIO

Istituito ai sensi dell'articolo 9-bis della legge regionale n. 12/1999

Struttura preposta all'acquisizione e al monitoraggio permanenti dei dati e degli elementi comunque concernenti la situazione abitativa.

## Compiti e funzioni

- rileva** il fenomeno abitativo (acquisizione, analisi ed elaborazioni);
- rileva** le situazioni di disagio (sfratti, condizioni di indigenza);
- analisi** del mercato immobiliare della casa;
- valuta** il contesto socio – economici dei territori;
- valuta** le incidenze delle politiche ai vari livelli nel settore dell'edilizia residenziale;
- predispone** un rapporto annuale;
- supporta**, a livello tecnico, l'individuazione delle linee strategiche regionali in materia di **Edilizia Residenziale Pubblica** e più in generale delle **politiche per la casa**.



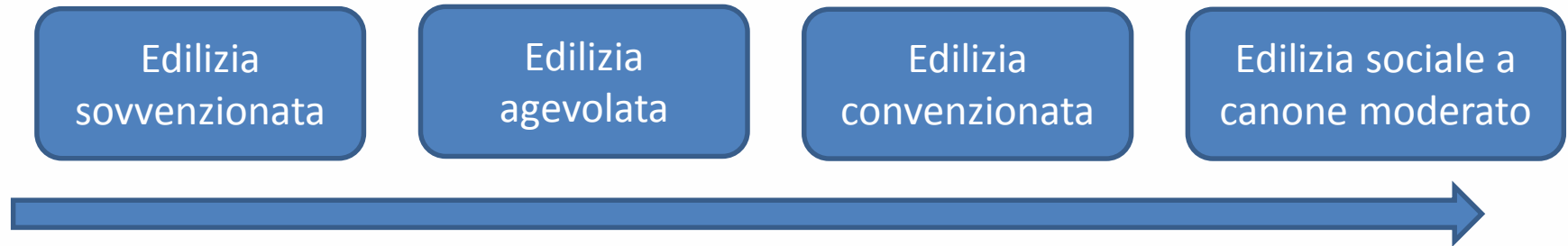
## EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - ERP

L'ERP rappresenta l'insieme delle misure, azioni ed interventi (servizio) nella più vasta categoria dell'alloggio sociale definita dall'art. 1, c. 2 del D.M. 22 aprile 2008. Tale servizio è costituito secondo logiche di programmazione finanziaria collegate allo sviluppo urbanistico del territorio.

Dunque, l'ERP rappresenta un servizio pubblico che si caratterizza prioritariamente per le seguenti **obiettivi e finalità**:

- soddisfare un interesse collettivo;
- rispondere ad un bisogno essenziale non coperto dal mercato immobiliare;
- attuare interventi pubblicistici di natura finanziaria e di infrastrutturazione.

strumenti



2. E' definito «alloggio sociale» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

3. Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.



REGIONE  
LAZIO

## EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - ERP

### Edilizia sovvenzionata

- Edilizia realizzata in via diretta dallo Stato e dalle Regioni attraverso i comuni o le aziende pubbliche per la casa (IACP ora ATER) con mezzi finanziari pubblici finalizzati essenzialmente alla locazione a canone contenuto per i ceti più poveri.
- Edilizia realizzata anche singolarmente nei Piani di Zona ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 (o nei centri storici dei piccoli Comuni), o nell'ambito di programmi complessi attuativi dello strumento urbanistico generale ai sensi della legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 quali i Programmi Integrati di Intervento (Piani di Nuove Costruzioni e servizi) e Programmi di recupero urbano (Recupero e riqualificazione urbanistica di ambiti)

### Edilizia agevolata

- Edilizia realizzata da privati (promotori immobiliari o cooperative edilizie) con il concorso di finanziamenti pubblici (mutui a tasso minimo/agevolato anche indicizzate e/o contributi a fondo perduto) destinati a fornire alloggi in locazione o in proprietà.
- L'edificazione deve avvenire conformemente al piano per l'edilizia economica e popolare (anche denominato piano di zona)



## EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA - ERP

Edilizia  
convenzionata

- Edilizia realizzata da imprese di costruzioni o cooperative previa stipulazione di una **convenzione** con il Comune con la quale, a fronte di concessioni da parte dell'Amministrazione pubblica (riguardanti l'assegnazione delle aree su cui edificare o la riduzione del contributo concessorio), vengono assunti obblighi inerenti l'urbanizzazione del comparto. Inoltre, l'acquirente deve possedere determinati requisiti e deve rispettare determinati obblighi.

Edilizia sociale a  
canone moderato-  
social housing

- Edilizia realizzata con il concorso di promotori e con il **coinvolgimento di capitali pubblici e privati**, principalmente attraverso fondi immobiliari con partecipazione pubblica, atte a fornire alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà nel trovare un alloggio alle condizioni di mercato.



# DELIBERAZIONE DI GIUNTA REGIONALE n.376/2016 E SCHEDE DI RILEVAZIONE

## Strumento ricognitivo:

Deliberazione di giunta regionale n. 376 del 5/072016 (BURL n 57del 19/7/2016) e schede

**Oggetto e finalità:** rilevazione del fabbisogno abitativo, patrimonio ERP destinata all'assistenza abitativa e all'anagrafe degli assegnatari degli alloggi ERP.

**Assistenza abitativa:** art. 10 della l.r. n.12/1999 e s.m. definisce gli alloggi di edilizia residenziale pubblica destinati all'assistenza abitativa.

Art. 10 c. 1 l. r. 12/99 – elenco positivo	Art. 10 c. 2 l.r. 12/99 - esclusioni
<i>alloggi acquisiti, realizzati o recuperati, a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato e della Regione, dallo Stato, dagli enti pubblici territoriali, dagli IACP e dai loro consorzi;</i>	<i>alloggi realizzati dalle cooperative edilizie per i propri soci</i>
<i>alloggi facenti parte del patrimonio degli enti locali, di enti pubblici non economici, ivi compresi quelli provenienti dagli enti ed associazioni disciolti dal decreto del Presidente della Repubblica 24 luglio 1977, n. 616</i>	<i>alloggi realizzati, recuperati od acquisiti con programmi di edilizia agevolata e convenzionata</i>
<i>le case-parcheggio ed i ricoveri provvisori, non appena siano cessate le cause dell'uso contingente per le quali sono stati acquisiti, recuperati e realizzati dagli enti di cui alla lettera a), che abbiano tipologie e standard abitativi adeguati per essere adibiti a residenza permanente.</i>	<i>alloggi di servizio, per i quali la normativa vigente preveda la semplice concessione amministrativa con conseguente disciplinare e senza contratto di locazione</i>
<i>gli alloggi facenti parte del patrimonio degli enti locali, ubicati al di fuori del territorio del comune che intende fronteggiare l'emergenza abitativa e per i quali si deve comunque ottenere l'esplicito e preventivo assenso dei comuni ove insistono gli immobili;</i>	<i>alloggi di proprietà di enti pubblici previdenziali purché non realizzati od acquisiti o recuperati a totale carico o con il contributo o con il concorso dello Stato, della Regione e degli enti locali.</i>
<i>le unità immobiliari che, a seguito degli interventi di recupero realizzati nell'ambito dei programmi denominati contratti di quartiere, sono state trasformate in alloggi aventi le tipologie e gli standard abitativi adeguati per essere adibiti a residenza permanente; per tali interventi è consentito il cambio di destinazione d'uso secondo la normativa vigente.</i>	<i>alloggi trasferiti in proprietà, ai sensi dell'articolo 2 della legge n. 449/97 e dell'articolo 46, cc. 1 e 3, della legge n.388/2000 purché non realizzati od acquistati o recuperati a totale carico o con il contributo o con il concorso dello Stato, della Regione e degli enti locali</i>



## La DGR 376/2016 riferimento alla tipologia di intervento di edilizia sovvenzionata

Edilizia  
sovvenzionata



### Tipologia di intervento

- Edilizia realizzata in via diretta dallo Stato e dalle Regioni attraverso i comuni o le aziende pubbliche per la casa (ex, IACP ora ATER) con mezzi finanziari esclusivamente o prevalentemente pubblici finalizzata essenzialmente alla locazione a canone contenuto per i ceti più poveri.
- Edilizia realizzata anche singolarmente nei Piani di Zona ai sensi della legge 18 aprile 1962, n. 167 (o nei centri storici dei piccoli Comuni), o nell'ambito di programmi complessi attuativi dello strumento urbanistico generale, ai sensi della legge regionale 26 giugno 1997, n. 22 quali i Programmi Integrati di Intervento (Piani di Nuove Costruzioni e servizi) e Programmi di recupero urbano (Recupero e riqualificazione urbanistica di ambiti)



## DATO REGIONALE RELATIVO AL PATRIMONIO ERP CENSITO – anno 2015

Dai dati estrapolati dal Rapporto 2015 dell' «Osservatorio Regionale sulla condizione abitativa» [istituito ai sensi dell'art. 9 bis della L.R. 12 del 6/8/1999], risulta che:

- ❑ ad oggi le 83 mila abitazioni gestite delle ATER rappresentano circa il 3% del patrimonio alloggiativo complessivo nella regione (comprese le seconde case), quindi nella locazione residenziale, una abitazione ogni cinque è gestita dalle ATER.

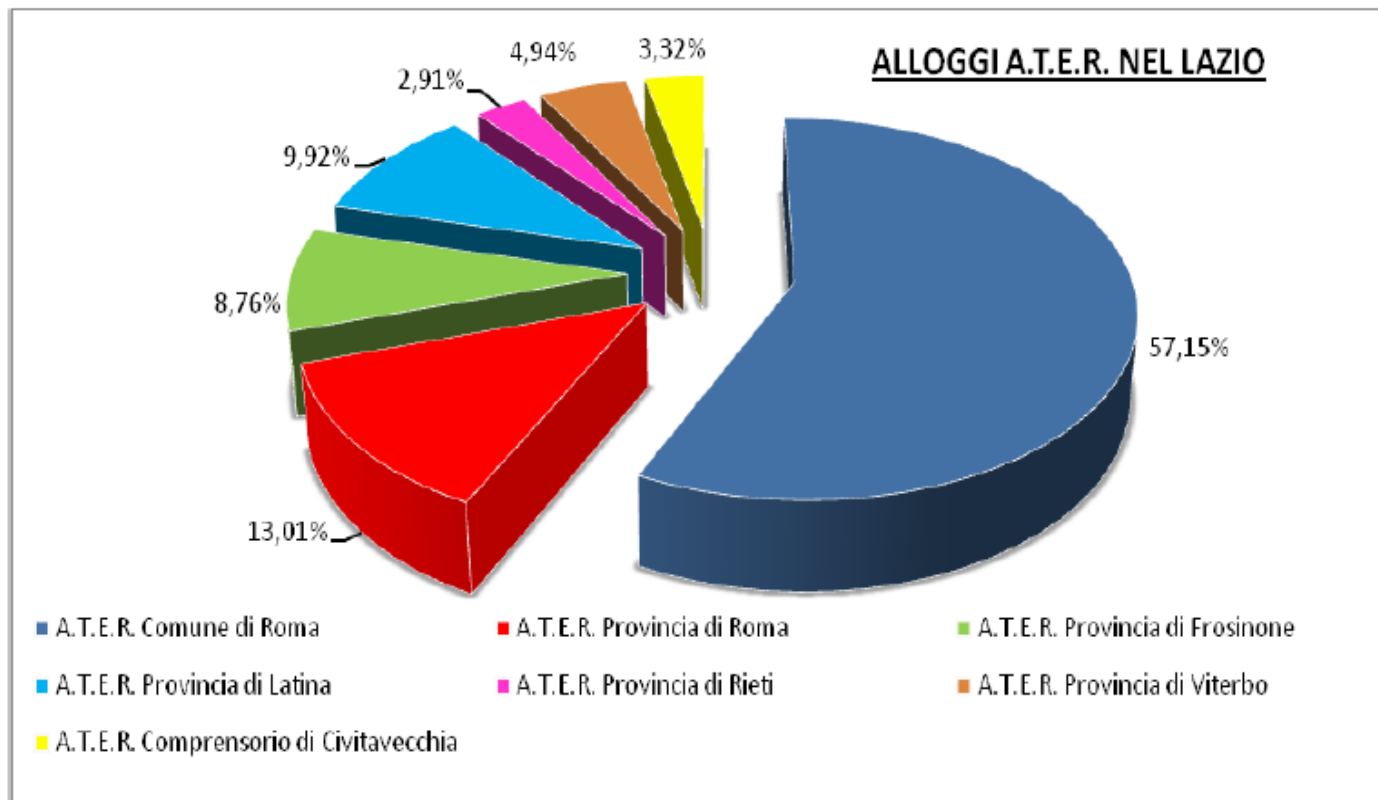
	ALLOGGI
A.T.E.R. Comune di Roma	47.714
A.T.E.R. Provincia di Roma	10.863
A.T.E.R. Provincia di Frosinone	7.137
A.T.E.R. Provincia di Latina	8.302
A.T.E.R. Provincia di Rieti	2.428
A.T.E.R. Provincia di Viterbo	4.122
A.T.E.R. Comprensorio di Civitavecchia	2.772
<i>Totale alloggi A.T.E.R. nel Lazio</i>	83.338

Legge regionale n. 30, del 3 settembre 2002 - riforma strutturale del sistema di gestione dell'edilizia residenziale pubblica, trasforma gli Istituti autonomi case popolari (Iacp) in Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ATER).



## DATO REGIONALE RELATIVO AL PATRIMONIO ERP CENSITO

Gli immobili gestiti dalle ATER del Lazio sono ubicati per il 57% nel comune di Roma (47mila), per il 13% nella sua Provincia, e per il rimanente nel resto del Lazio.



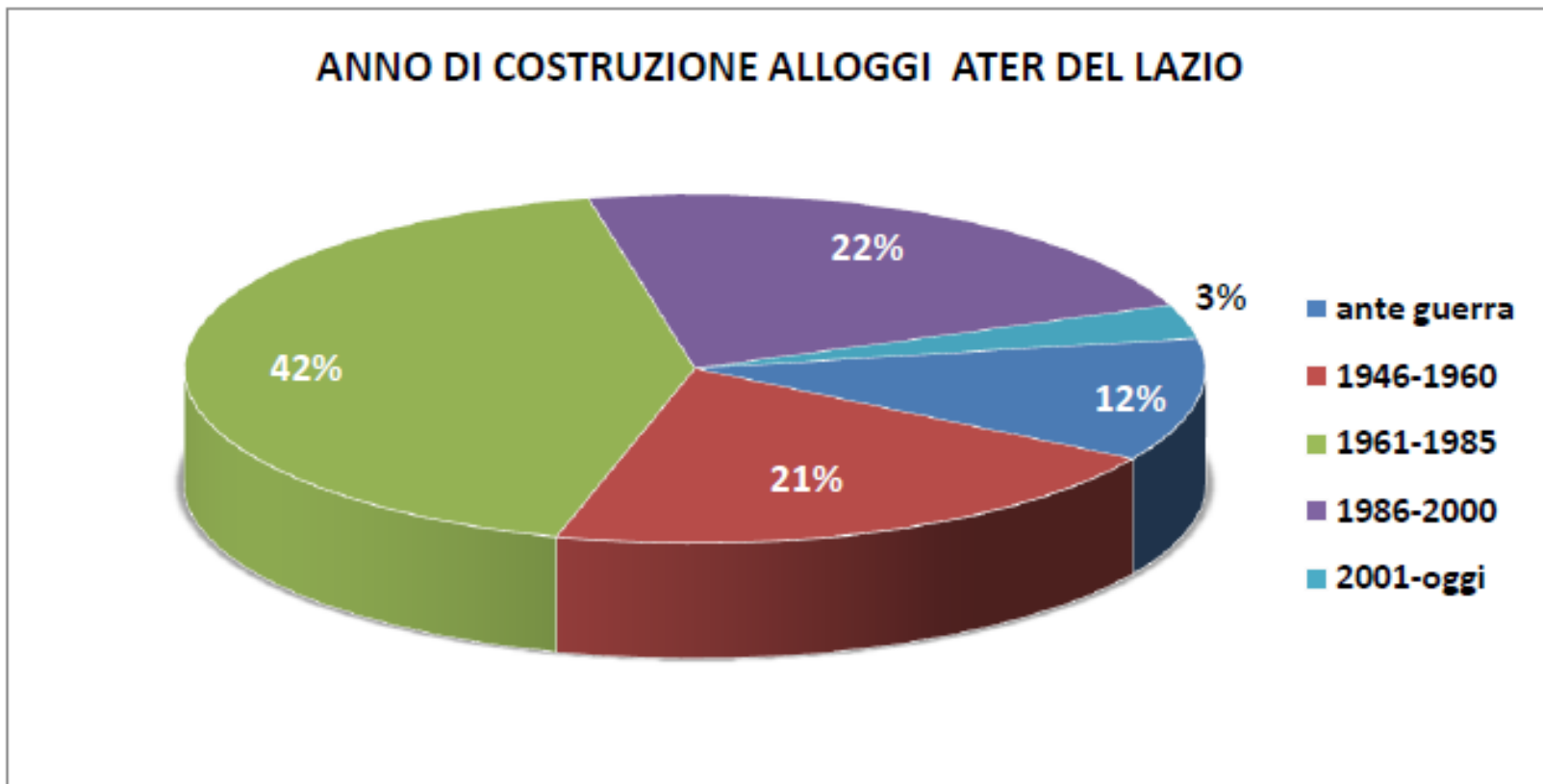
Dati interni all'AREA



REGIONE  
LAZIO

## DATO REGIONALE RELATIVO AL PATRIMONIO ERP CENSITO

Dalle attività di screening delle banche dati ricevute dalle ATER, si riscontra che il quadro riferito all'età del costruito è perlopiù stato realizzato tra gli anni 60 alla metà degli anni 80 (40%) e solo il 3% dopo il 2000.

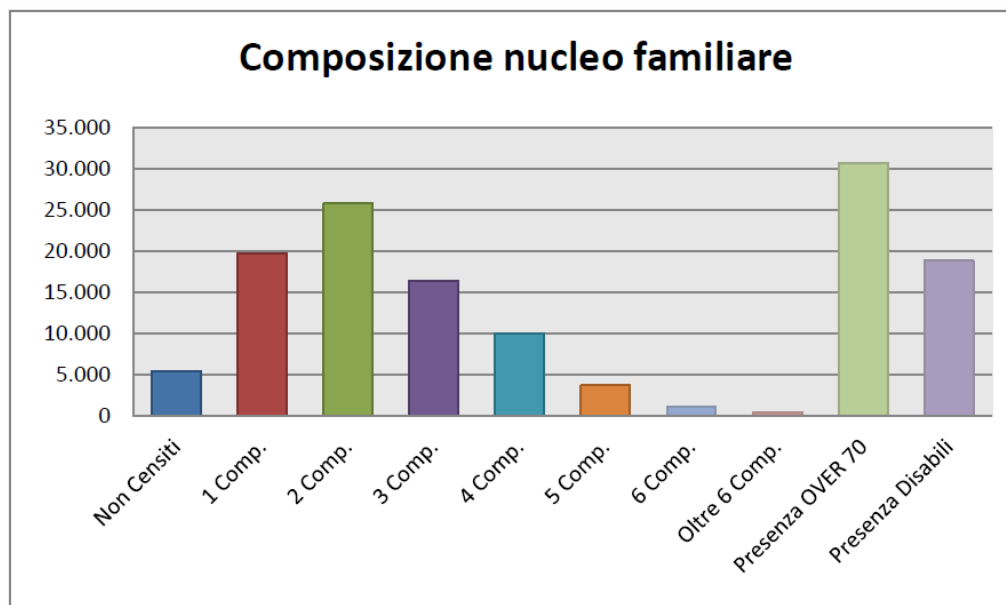


## ANAGRAFE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE ATER

I residenti negli alloggi ATER risultano essere circa 200.000 di cui solo un 5% di cittadinanza non italiana.

La composizione dei nuclei presenti è rappresentata:

- per il 37% da di una persona ultra settantenne;
- per il 23% presenza di disabili;
- numero medio 2,35 persone;
- composti da due persone oltre il 30%;
- composti da più di 4 persone sono il 6%



## OBIETTIVO

Realizzare una specifica banca dati dedicata all'Osservatorio per l'Edilizia Residenziale Pubblica, che sarà utilizzata per avviare un'analisi ed una pianificazione di dettaglio delle esigenze territoriali, ed in parte sarà resa pubblica ed accessibile in opendata all'interno dell'Infrastruttura Dati Territoriali Regionale (IDT).

L'IDT mette a disposizione un Portale Cartografico realizzato con lo scopo di fornire un unico punto di accesso all'informazione geografica regionale che caratterizza le diverse realtà territoriali della Regione. All'interno dell'IDT, pertanto, sarà possibile pubblicare parte delle informazioni acquisite (schede A e B di cui alla DGR n. 376/2016), ovvero tutte quelle informazioni non soggette a privacy.

Tale sistema consentirà di disporre di dati omogenei ed aggiornati per le finalità dell'osservatorio tale da supportare, a livello tecnico, l'individuazione delle linee strategiche regionali in materia di Edilizia Residenziale Pubblica e più in generale delle politiche per la casa.

Consentirà, inoltre, al territorio, di conoscere e dunque gestire le informazioni relative al fabbisogno abitativo, al patrimonio di ERP e all'anagrafe degli assegnatari, tutto ciò in un'ottica di semplificazione, di contenimento dei costi della P.A. e di agenda digitale.

