



REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

ASSESSORATO ENTI LOCALI FINANZE ED URBANISTICA

Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia

L.R. 04/2009 LEGGE REGIONALE N. 4 DEL 23.10.2009

Disposizioni straordinarie per il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e per la promozione di interventi e programmi di valenza strategica per lo sviluppo

REPORT SUL MONITORAGGIO DEL PIANO CASA

Report sul monitoraggio del Piano Casa (maggio 2012)

Introduzione	3
Rilevazione telefonica dei dati	4
Rilevazione diretta dei dati presso i Comuni	8
Dati sintetici dei singoli comuni	9
Analisi complessiva dei dati dei comuni	11
<i>Riferimenti normativi</i>	15
Considerazioni di sintesi sui dati complessivi	16
Analisi sui dati rilevati	16
Elementi parametrici e proiezione dei dati.....	17
<i>Allegato: Analisi dei dati dei singoli comuni</i>	18
Sestu (Ca)	18
Selargius (Ca)	22
Sinnai (Ca)	26
Capoterra (Ca)	30
Castelsardo (SS).....	34
Dorgali (NU)	37

Introduzione

Ai fini del monitoraggio degli interventi di cui alla l.r. 04/2009 e delle conseguenti trasformazioni urbanistiche ed edilizie indotte nel territorio, i Comuni, in base all'art. 10 comma 7 della legge, sono tenuti a trasmettere alla Regione i relativi dati tecnico-amministrativi e di sintesi dei procedimenti edilizi avviati.

La Regione, per supportare l'attività di monitoraggio, ha costituito una infrastruttura informatica in base alla Delibera della Giunta n. 16/17 del 20 aprile 2010; poiché la trasmissione periodica e completa dei dati da parte dei Comuni non è ancora entrata a regime, la Direzione generale della pianificazione urbanistica territoriale e della vigilanza edilizia, attraverso il Servizio gestione e monitoraggio delle trasformazioni territoriali e il Servizio sistema informativo territoriale regionale ha avviato due attività con la finalità di raccogliere un campione significativo di dati la cui analisi potrà consentire di individuare le tendenze fondamentali nell'attuazione della legge e di ricavare alcuni parametri o indicatori per una proiezione del fenomeno sull'intero territorio regionale:

- rilevazione periodica dei dati sul numero complessivo delle istanze relative al Piano casa pervenute in un campione di 71 comuni distribuiti su tutto il territorio;
- campagna di rilevazione diretta presso alcuni Comuni distribuiti in alcune aree del territorio.

A partire dai dati rilevati, sono state fatte alcune proiezioni del fenomeno su tutto il territorio e delle considerazioni in termini di ricadute occupazionali; si è assunto quale costo della manodopera quello derivante dalla media dell'incidenza percentuale della manodopera per la realizzazione di nuovi volumi in edifici esistenti e dell'incidenza percentuale della stessa riferita a lavori di ristrutturazione di edifici civili, così come definite dall'applicazione del D.P.R. n. 34/2000, nella parte in cui delega le Casse Edili provinciali alla definizione delle percentuali sopra richiamate. Nella fattispecie, si sono adottati i valori riportati nella tabella della "Congruità contributiva delle imprese" emanata dalla Cassa Edile di Sassari¹.

Dalla media di dette percentuali (14,28% per le nuove costruzioni e 22,00% per le ristrutturazioni di edifici civili) il valore ricavato, pari a 18,14%, è stato applicato al costo medio complessivo dei lavori come ricavato nei casi dei singoli comuni. Inoltre, nei calcoli si è ipotizzata una squadra tipo costituita da: un operaio specializzato, uno qualificato e un operaio comune, il cui costo globale giornaliero ammonta, in base al prezzario regionale, a € 575,44.

Nel seguito, si riportano sia i dati sintetici raccolti sui 71 comuni, sia le elaborazioni effettuate sui primi sei comuni nei quali il gruppo di lavoro della Regione, recandosi presso gli uffici tecnici o interagendo con gli stessi, ha provveduto a rilevare i dati e inserirli direttamente nell'applicativo di gestione della banca dati del monitoraggio.

¹ Art. 108 CCNL - CASSE EDILI - CNCE - COMMISSIONE NAZIONALE PARITETICA PER LE CASSE EDILI

2 - Congruità contributiva delle imprese nei confronti delle Casse Edili

Al fine di contrastare il lavoro irregolare e i fenomeni elusivi della normativa sul lavoro e di favorire la sicurezza sul lavoro, visti l'articolo 1, commi 1173 e 1174, della legge n. 296/2006, e gli articoli 39, comma 3, e 196, commi 3 e 7, del Regolamento di attuazione del d.lgs. n. 163/2006 recante il Codice dei contratti pubblici, in ottemperanza dell'Avviso comune del 17 maggio 2007, le Casse Edili sono tenute a verificare, per i lavori pubblici e privati, la congruità dell'incidenza della manodopera denunciata sul valore dell'opera.

Con riferimento alle categorie di opere individuate nell'allegato al D.P.R. n. 34/2000 (OG), la congruità deve essere misurata sulla base delle seguenti percentuali di incidenza del costo del lavoro, comprensivo dei contributi INPS, INAIL e Casse Edili, ragguagliate all'opera complessiva:

CATEGORIE Percentuali di incidenza minima della manodopera sul valore dell'opera

1 OG1 - nuova edilizia civile compresi Impianti e Forniture 14,28 %

2omissis

3 ristrutturazione di edifici civili 22,00 %

4omissis

Rilevazione telefonica dei dati

La campagna di rilevazione telefonica viene condotta su 71 comuni distribuiti in tutta la Regione; il campione è sufficientemente rappresentativo di tutto il territorio in quanto considera 31 Comuni della provincia di Cagliari, 9 della provincia Carbonia Iglesias, 4 della provincia di Nuoro, 4 della provincia dell'Ogliastra, 6 della provincia di Olbia Tempio, 6 della provincia di Sassari, 5 della provincia del Medio Campidano, comprendendo i capoluoghi, i maggiori centri urbani, centri interni e centri costieri e che ricadono, sia all'interno che all'esterno degli ambiti di paesaggio costieri del PPR.

La rilevazione avviene attraverso contatto telefonico con gli uffici tecnici dei comuni del campione e con la raccolta del dato sintetico del numero delle istanze "piano casa" che i Comuni hanno complessivamente ricevuto alla data del contatto.

La rilevazione aggiornata al periodo marzo 2012 si riferisce a istanze edilizie presentate a partire da fine ottobre del 2009, periodo di avvio del piano casa, sino a marzo 2012 ed è stata sintetizzata nella tabella seguente che riporta i dati corrispondenti a quattro periodi di rilevazione:

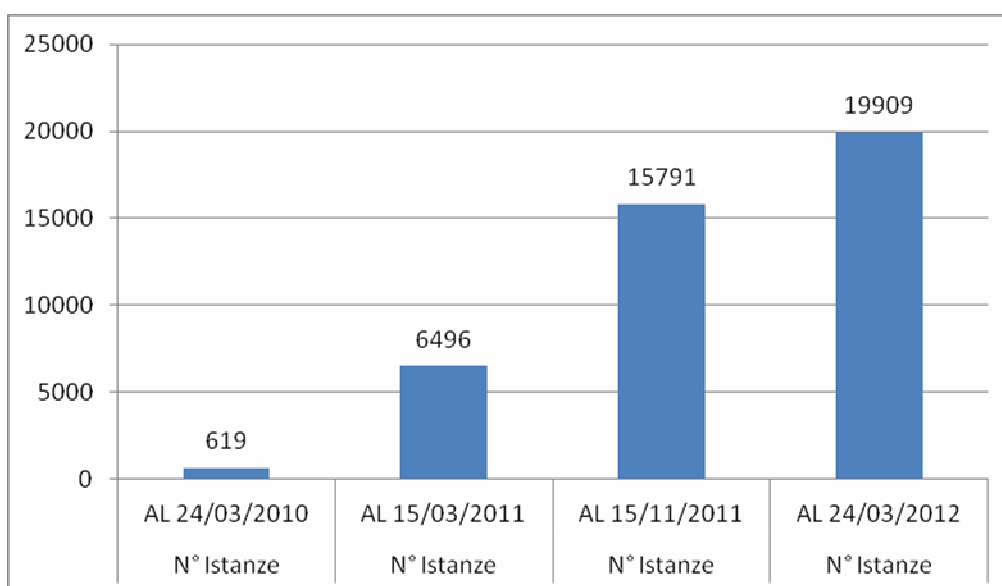
PIANO CASA L.R. 4/2009

PROV.	COMUNE	RESIDENTI N°	N° Istanze	N° Istanze	N° Istanze	N° Istanze
			AL 24/03/2010	AL 15/03/2011	AL 15/11/2011	AL 24/03/2012
CA	ASSEMINI	23.973	4	52	85	124
CA	CAGLIARI	157.371	14	1.330	3.281	3.281 *
CA	CAPOTERRA	21.391	30	129	538	558
CA	CASTIADAS	1.310	10	67	139	154
CA	DECIMOMANNU	6.836	1	9	29	38
CA	DECIMOPUTZU	4.025	0	1	1	3
CA	DOLIANOVA	7.979	5	26	59	59
CA	ELMAS	7.930	1	15	65	79
CA	ISILI	3.080	3	22	55	58
CA	MONASTIR	4.496	4	25	37	40
CA	MONSERRATO	20.829	7	67	130	130 *
CA	MURAVERA	4.650	13	81	318	393
CA	NURRI	2.431	0	0	0	0
CA	ORROLI	2.750	0	2	13	13
CA	PULA	6.535	13	95	240	321
CA	QUARTU SANT'ELENA	68.040	11	198	737	737
CA	QUARTUCCIU	10.766	3	67	116	154
CA	SAN SPERATE	6.821	1	24	37	42
CA	SAN VITO	3.895	4	20	29	29
CA	SARROCH	5.243	3	11	31	49
CA	SELARGIUS	27.440	14	70	370	182
CA	SESTU	15.233	3	53	126	202
CA	SETTIMO SAN PIETRO	5.949	0	11	23	471
CA	SINNAI	15.235	11	67	198	328
CA	SIURGUS DONIGALA	2.189	1	2	4	4
CA	SOLEMINIS	1.587	1	7	32	35
CA	UTA	6.692	1	15	32	33
CA	VALLERMOSA	2.010	0	3	3	3
CA	VILLAPUTZU	4.831	1	9	36	49
CA	VILLASIMIUS	2.887	9	93	208	234
CA	VILLASOR	7.065	1	8	22	32
CI	CALASETTA	2.745	4	60	163	167
CI	CARBONIA	30.447	11	74	144	144
CI	CARLOFORTE	6.444	6	87	280	360
CI	FLUMINIMAGGIORE	3.134	5	20	23	26
CI	GIBA	2.093	2	8	13	19
CI	IGLESIAS	28.170	15	90	179	194
CI	NARCAO	3.365	2	14	18	20
CI	PORTOSCUSO	5.392	3	14	45	45
CI	SANT'ANTIOCO	11.730	45	126	227	272

PIANO CASA L.R. 4/2009						
PROV.	COMUNE	RESIDENTI N°	N° Istanze	N° Istanze	N° Istanze	N° Istanze
			AL 24/03/2010	AL 15/03/2011	AL 15/11/2011	AL 24/03/2012
NU	DORGALI	8.190	2	18	72	79
NU	MACOMER	11.116	2	99	168	261
NU	NUORO	36.678	8	132	243	273
NU	SINDIA	1.971	26	34	34	34
OG	BARISARDO	3.871	10	12	18	21
OG	BAUNEI	3.886	2	18	37	41
OG	LANUSEI	5.841	2	19	33	51
OG	TORTOLÌ	9.973	10	93	210	220
OR	CUGLIERI	3.146	6	18	27	29
OR	LACONI	2.302	0	0	2	2
OR	MAGOMADAS	596	1	13	20	20 *
OR	ORISTANO	31.169	31	250	554	655
OR	SIMAXIS	2.157	0	4	4	7
OR	TERRALBA	10.229	4	19	50	64
OT	ARZACHENA	10.730	44	600	1.029	3.365
OT	BUDONI	3.929	5	41	127	140
OT	GOLFO ARANCI	1.961	25	193	350	464
OT	OLBIA	45.366	83	581	1.327	1.714
OT	SAN TEODORO	3.103	12	109	360	218
OT	TEMPIO PAUSANIA	13.992	5	34	91	138
SS	ALGHERO	38.404	12	300	1.160	1.180
SS	BONORVA	3.800	0	2	3	3
SS	PORTO TORRES	21.064	9	55	144	143
SS	SASSARI	120.729	40	565	1.212	1.212 *
SS	SORSO	12.842	1	62	119	119
SS	STINTINO	1.127	5	71	149	189
VS	GUSPINI	12.695	5	13	24	32
VS	SANLURI	8.519	3	34	74	79
VS	SERRAMANNA	9.545	2	4	12	13
VS	SERRENTI	5.174	0	5	8	11
VS	VILLACIDRO	14.732	2	26	44	50
TOTALE		1.013.826	619	6.496	15.791	19.909

* Dato aggiornato a novembre 2011; si è in attesa della trasmissione del nuovo dato da parte del Comune.

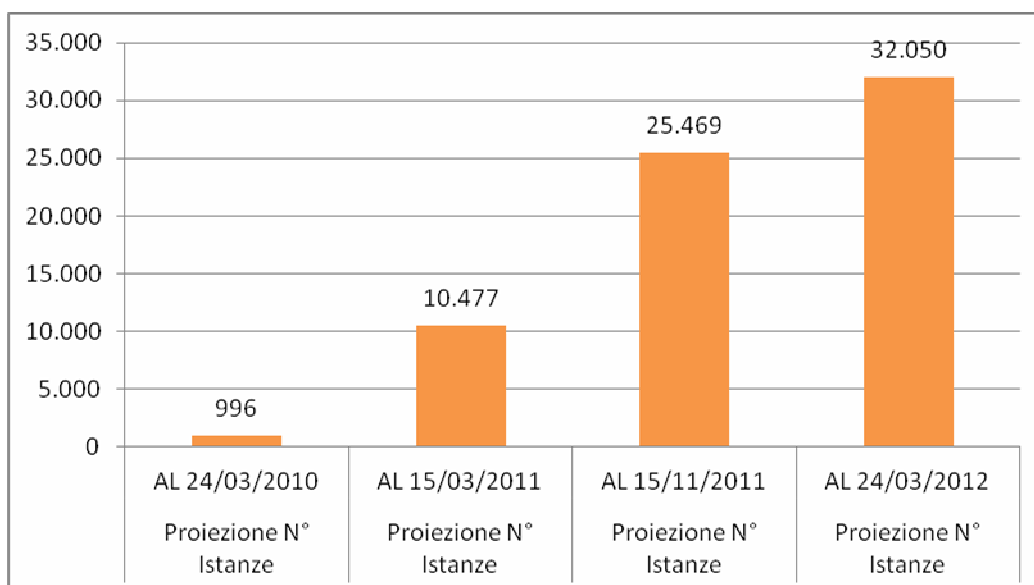
Nell'analizzare la progressione del numero di domande nei vari periodi di rilevazione si può osservare come ci sia stato un notevole incremento delle istanze in concomitanza del termine di scadenza del "primo piano casa" che risultava fissato al 24 ottobre 2011 (in base alla l.r. 11/2011 che ha modificato la l.r. 4/2009). Inoltre, dopo l'approvazione della legge regionale 21/2011, il cosiddetto "secondo piano casa" che ha fissato la nuova scadenza a novembre 2012, si osserva un ulteriore aumento delle istanze, con un incremento, rispetto al dato di novembre 2011, di oltre 4.000 istanze con il secondo piano casa, a conferma di come fosse presente nel territorio l'esigenza di una proroga dell'applicazione del piano poi recepita, come detto, dalla l.r. 21/2011.



Il numero delle istanze (19.909) rilevate a marzo 2012, determina un numero di 1,96 istanze ogni 100 abitanti del campione di comuni.

Il dato complessivo rilevato con l'indagine telefonica può essere usato, applicando un coefficiente legato alla popolazione, per avere una proiezione dei dati su tutto il territorio; infatti, il campione dei 71 comuni corrisponde a una popolazione di 1.013826, pari al 62,11% di quella regionale (1.631.880).

Ipotizzando una distribuzione delle istanze, per i comuni non censiti direttamente, in modo proporzionale alla popolazione si ricava, considerando l'intera popolazione regionale, la seguente proiezione del dato complessivo di istanze:



Rilevazione diretta dei dati presso i Comuni

Questa attività prevede una raccolta di dati di dettaglio, sulle caratteristiche degli interventi del piano casa attuati nei comuni, effettuata dal gruppo di lavoro della Regione utilizzando la scheda di rilevazione dei dati e l'infrastruttura informatica predisposta dal Servizio Sistema informativo territoriale dalla Regione. Si considerano esclusivamente i dati delle istanze che hanno completato positivamente l'istruttoria.

La raccolta avviene in due modi: attraverso attività diretta presso i Comuni, da parte del gruppo di lavoro del Servizio Gestione e monitoraggio delle trasformazioni territoriali, con esame delle istanze e l'inserimento dei dati nel database; attività di affiancamento, telefonico o assistenza diretta, ai Comuni per supportarli nell'inserimento dei dati.

Operativamente, dopo aver individuato, anche in base alla disponibilità fornita dagli uffici tecnici, un gruppo di comuni distribuiti su tutto il territorio, da marzo 2012, è stata avviata l'attività. Attualmente lo stato di attuazione del programma è il seguente:

- È stata completata la rilevazione e sono stati elaborati i dati dei Comuni di Sestu, Selargius, Sinnai, Capoterra, Dorgali, Castelsardo;
- È in corso l'acquisizione, nel termine stimato di 1-2 mesi, dei dati dei comuni di Bosa, Lanusei, Oristano, Quartu Sant'Elena, Portotorres, Santa Teresa Gallura, Sorso, Tempio, Tortolì, Nuoro, Palau;
- È programmata, nel termine di 1-2 mesi, la rilevazione diretta sul campo nei comuni di Assemini, Sanluri, Villacidro, Iglesias, Sant'Antioco.

Nel seguito del rapporto, si riportano le schede di sintesi e le elaborazioni complessive sui sei comuni già rilevati, alcune considerazioni di sintesi sui dati elaborati complessivamente in tali comuni e, in allegato, le analisi specifiche su ciascuno dei sei Comuni.

Dati sintetici dei singoli comuni

Si riportano le schede di riepilogo sui dati dei singoli comuni al fine di fornire un primo quadro di confronto utile per evidenziare, nel seguito del rapporto, gli elementi ricorrenti e gli elementi di differenziazione tra i comuni stessi.

Comune di Sestu	
Numero istanze pervenute	202
Numero istanze positivamente istruite	46
Tipologia pratica	11% concessioni, 76% Dia, 13% Suap
Interventi distribuiti per zona urbanistica	73,9% B , 13% C , 6,5% D , 4% G , 2% H
Destinazione d'uso	82% residenziali, 7% servizi connessi residenza, 9% attività produttive, 2% turistico-ricettivo
Anno di costruzione	65% ante 2000
Tipologia edilizia	28% unifamiliari, 65% pluripiano, 7% a schiera
Comune di Selargius	
Numero istanze pervenute	370
Numero istanze positivamente istruite	181
Tipologia pratica	100% Dia
Interventi distribuiti per zona urbanistica	33% B , 63% C , 1% D , 2% E , 1% S
Destinazione d'uso	95% residenziali, 3% servizi connessi residenza, 2% attività produttive
Anno di costruzione	59% ante 2000
Tipologia edilizia	34% unifamiliari, 49% pluripiano, 17% a schiera
Comune di Sinnai	
Numero istanze pervenute	328
Numero istanze positivamente istruite	132
Tipologia procedimento	14% concessioni, 86% Dia
Interventi distribuiti per zona urbanistica	4% A , 70% B , 6% C , 1% E , 20% F , 4% H
Destinazione d'uso	100% residenziali
Anno di costruzione	71% ante 2000
Tipologia edilizia	57% unifamiliari, 33% pluripiano, 10% a schiera

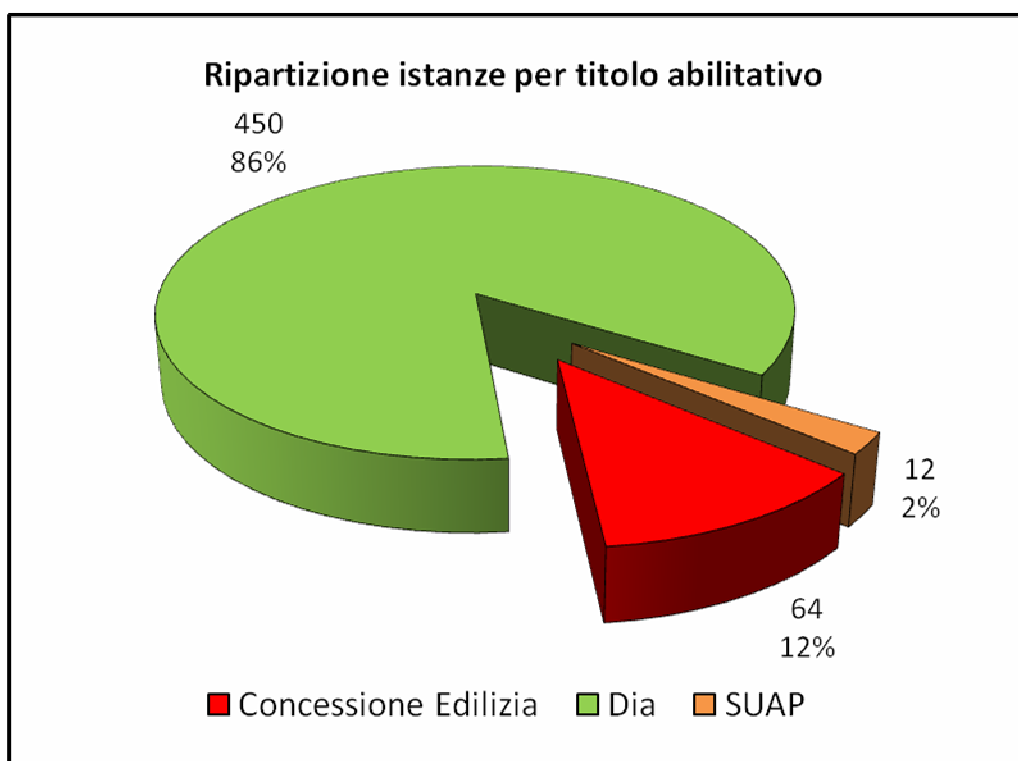
Comune di Capoterra*	
Numero istanze pervenute	538
Numero istanze positivamente istruite	107
Tipologia procedimento	1% concessioni, 99% Dia
Interventi distribuiti per zona urbanistica	5% B , 93% C , 2% E
Destinazione d'uso	100% residenziali
Anno di costruzione	81% ante 2000
Tipologia edilizia	73% unifamiliari, 3% pluripiano, 24% a schiera
Comune di Castelsardo	
Numero istanze pervenute	90
Numero istanze positivamente istruite	22
Tipologia procedimento	23% concessioni, 50% Dia, 27% Suap
Interventi distribuiti per zona urbanistica	77% B , 14% C , 9% E
Destinazione d'uso	68% residenziale, 9% residenziale in agro, 14% produttivo, 9% turistico-ricettivo
Anno di costruzione	82% ante 2000
Tipologia edilizia	86% unifamiliari, 14% pluripiano
Comune di Dorgali	
Numero istanze pervenute	54
Numero istanze positivamente istruite	40
Tipologia procedimento	87% concessioni, 13% Dia
Interventi distribuiti per zona urbanistica	2% A , 63% B , 23% E , 10% F , 2% S
Destinazione d'uso	80% residenziali, 8% servizi connessi alla residenza, 12% agrosilvopastorali
Anno di costruzione	88% ante 2000
Tipologia edilizia	55% unifamiliari, 35% pluripiano, 5% a schiera

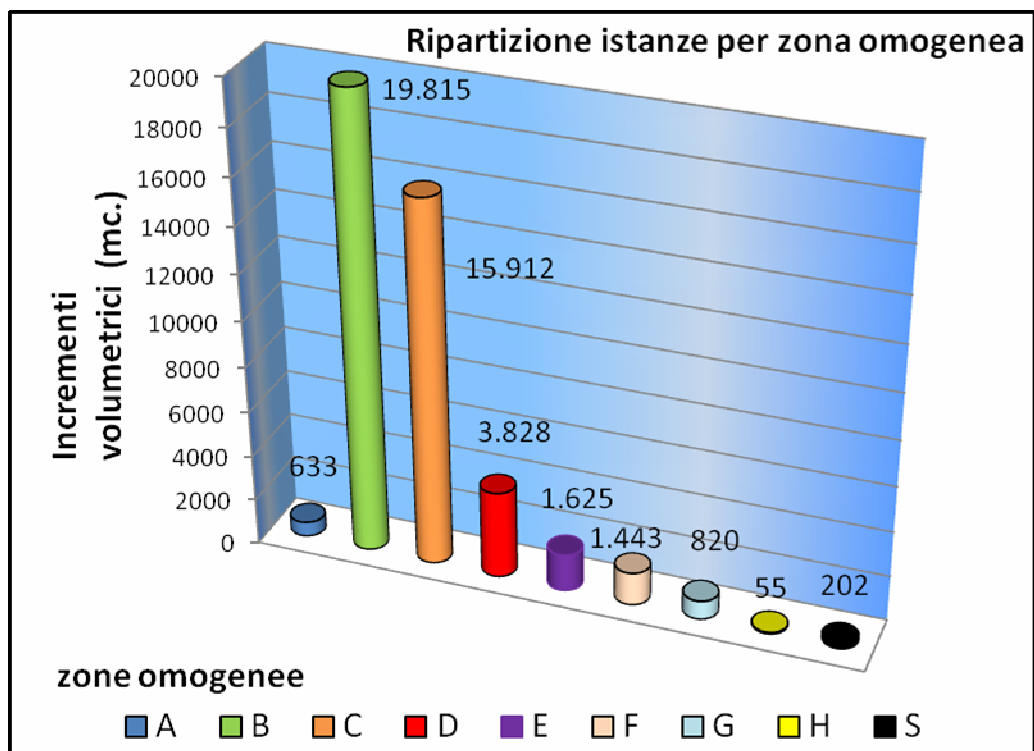
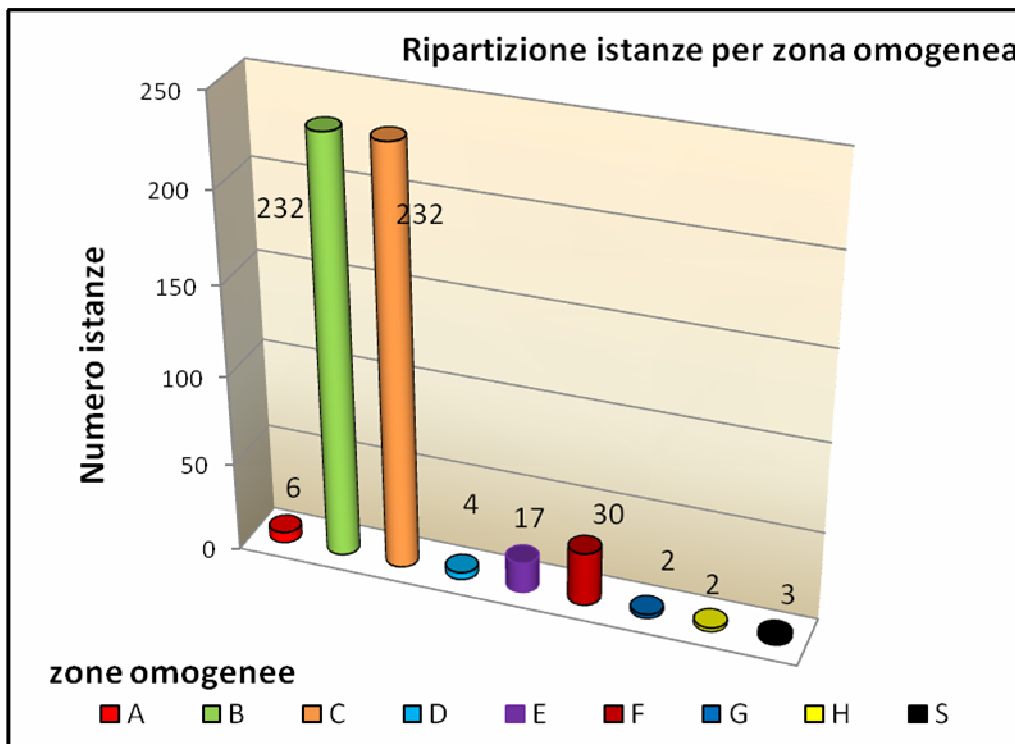
* Si è in attesa di acquisire dal Comune i dati relativi alle pratiche Suap.

Analisi complessiva dei dati dei comuni

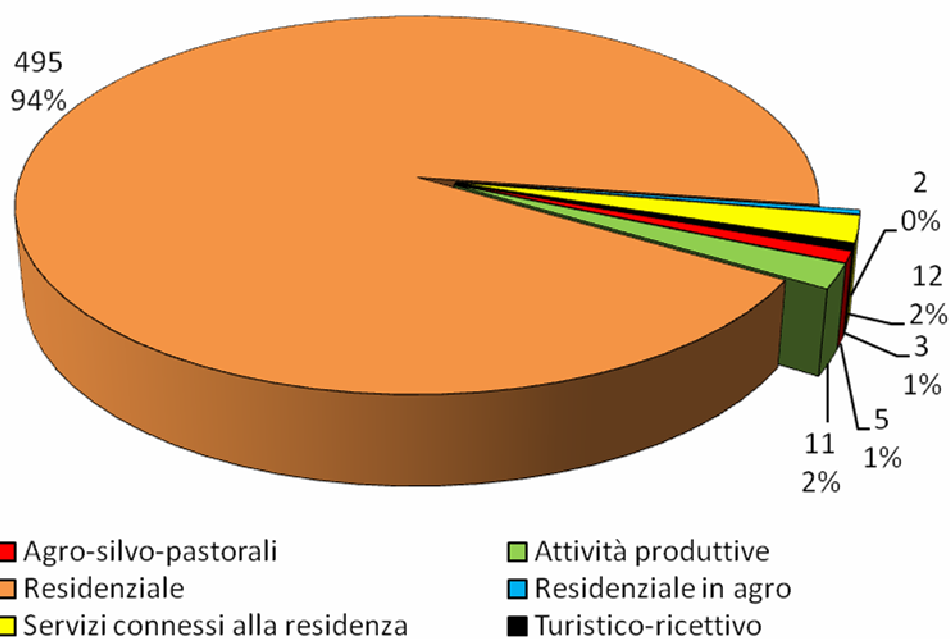
Si riportano i dati e i grafici relativi alla elaborazione dell'insieme dei dati delle 528 istanze rilevate nei sei comuni del campione, al fine di fornire un quadro generale di base cui riferire le considerazioni di sintesi sugli impatti del "piano casa" che verranno illustrate nel successivo paragrafo.

Comune	Abitanti	Superficie (Kmq)	N. istanze
Sestu	15.798	48,22	46
Selargius	27.911	26,77	181
Sinnai	15.490	223,38	132
Capoterra	21.889	68,33	107
Castelsardo	5.512	4350	22
Dorgali	8.190	224,83	40
Totali	94.790	4.941,53	528

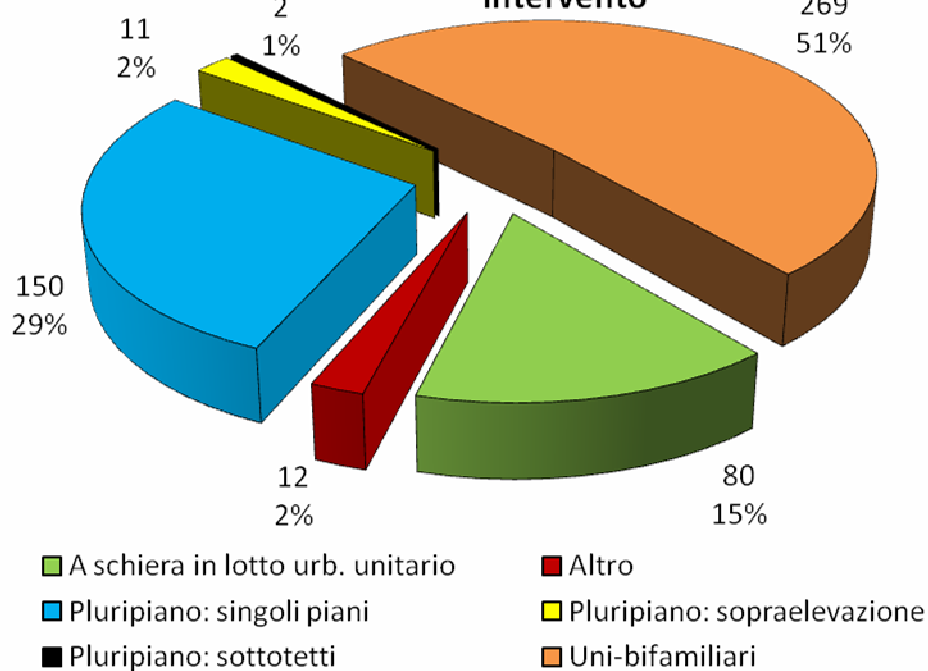


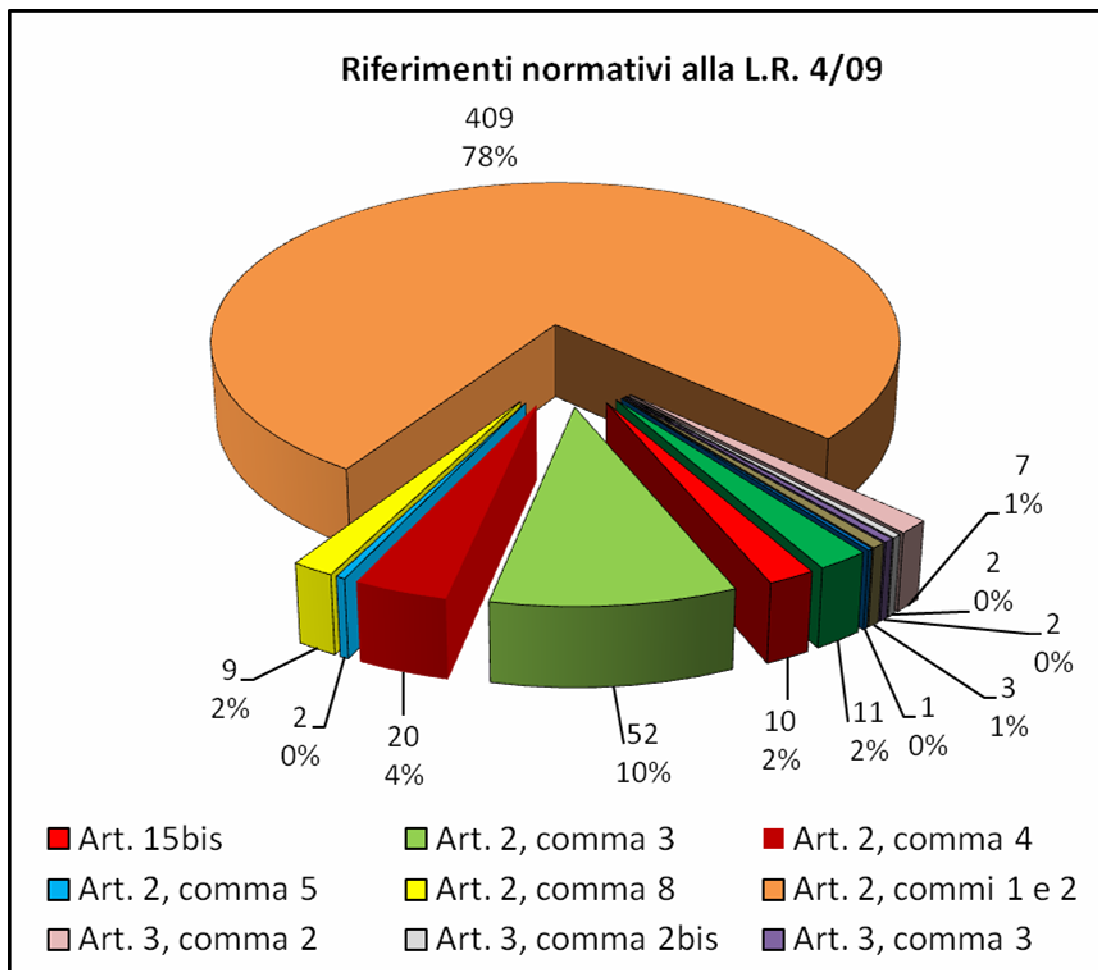
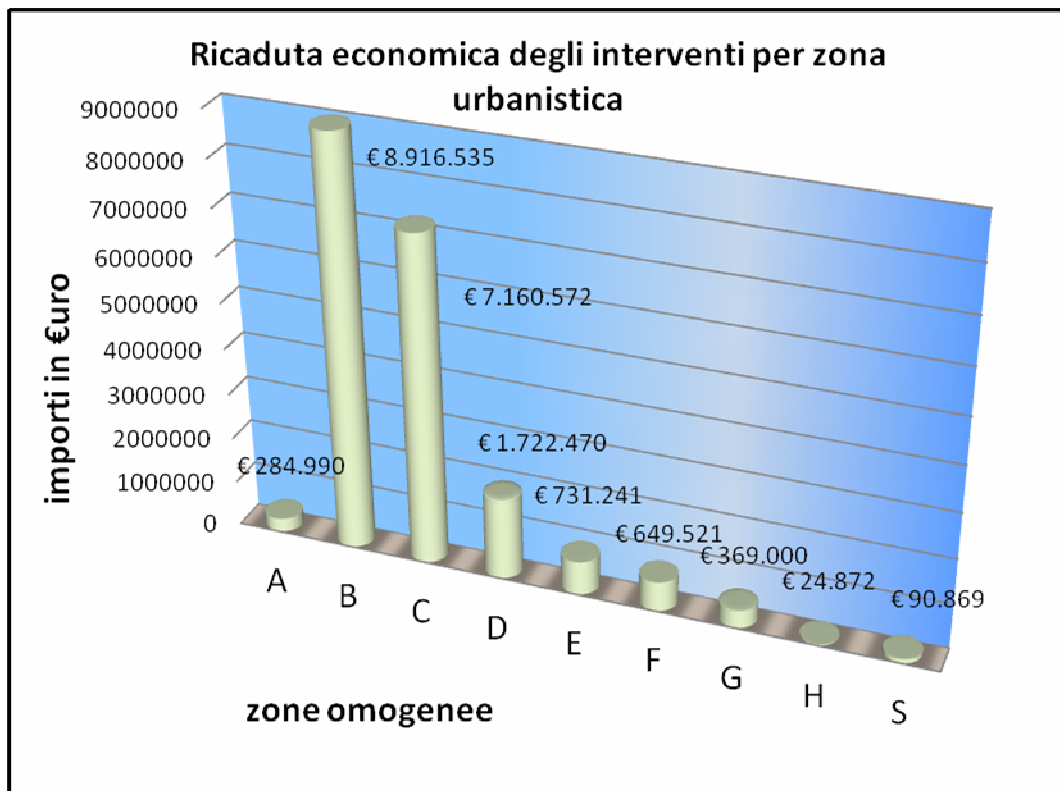


Destinazione d'uso degli incrementi volumetrici



Tipologie edilizie degli immobili oggetto di intervento





Riferimenti normativi

Come noto, la Regione Sardegna, attraverso le disposizioni straordinarie di cui alla Legge Regionale 23 ottobre 2009, n.4 ha promosso il sostegno dell'economia mediante il rilancio del settore edilizio e l'attivazione di interventi e programmi di valenza strategica per uno sviluppo finalizzato al miglioramento della qualità architettonica e abitativa, della sicurezza strutturale, della compatibilità paesaggistica e dell'efficienza energetica del patrimonio edilizio esistente nel territorio regionale, anche attraverso la semplificazione delle procedure.

Gli incrementi volumetrici applicabili alle volumetrie edilizie esistenti seguono le direttive della suddetta legge regionale, come modificata dalla l.r. n. 21 del 21 novembre 2011 "Modifiche e integrazioni alla legge regionale n. 4 del 2009..." e devono rientrare nelle seguenti tipologie:

Articoli LR 9/04	Tipologie	Comma
Art. 2, comma 1	Interventi "generali" di adeguamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente	1. È consentito,.....l'adeguamento e l'incremento volumetrico dei fabbricati ad uso residenziale, di quelli destinati a servizi connessi alla residenza e di quelli relativi ad attività produttive, nella misura massima, per ciascuna unità immobiliare, del 20 per cento della volumetria esistente, nel rispetto delle previsioni di cui al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192
Art. 2, comma 2		2. Tali adeguamenti e incrementi si inseriscono in modo organico e coerente con i caratteri formali e architettonici del fabbricato esistente e costituiscono strumento per la riqualificazione dello stesso in funzione della tipologia edilizia interessata, nel rispetto delle seguenti prescrizioni: a) nel caso di tipologie edilizie uni-bifamiliari gli adeguamenti e incrementi possono avvenire; b) nel caso di tipologie edilizie pluripiano gli incrementi sono consentiti.....; c) nel caso di tipologie edilizie a schiera in lotto urbanistico unitario, gli adeguamenti e incrementi possono essere realizzati per tutte le unità e sono ammessi
Art. 2, comma 3		3. L'adeguamento e l'incremento volumetrico possono arrivare fino ad un massimo del 30 per cento, nel caso in cui siano previsti interventi di riqualificazione dell'intera unità immobiliare oggetto dell'intervento, tali da determinare una riduzione almeno del 15 per cento del fabbisogno di energia e si dimostri che l'unità immobiliare rientra nei parametri di cui al decreto legislativo n. 192 del 2005.....
Art. 2, comma 8		8. Gli incrementi di cui ai commi 1, 2 e 3 sono aumentati del 30 per cento qualora si tratti di prima abitazione del proprietario, localizzata nelle zone urbanistiche B o C e purché la superficie dell'immobile non superi quella indicata dalla legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale), articolo 16, terzo comma. Tale condizione è riferita alla superficie dell'immobile prima della realizzazione dell'ampliamento.
Art. 3, comma 2		2. Per gli immobili destinati ad usi agro-silvo-pastorali e per quelli ad uso residenziale, compresi nella fascia costiera tra i 300 ed i 2.000 metri dalla linea di battigia, ridotti a 150 e 1.000 metri nelle isole minori, è consentito l'incremento della volumetria esistente alla data del 31 marzo 2009, nella misura del 10 per cento per funzioni agro-silvo-pastorali e nella misura del 10 per cento per uso residenziale. Oltre la fascia dei 2.000 metri, ovvero 1.000 metri nelle isole minori, l'incremento volumetrico consentito è del 20 per cento.
Art. 3, comma 3	3. All'interno della fascia costiera dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, per i fabbricati di proprietà dell'imprenditore agricolo destinati ad usi agro-silvo-pastorali è consentito il solo incremento del 10 per cento della volumetria esistente alla data del 31 marzo 2009, a condizione che le nuove volumetrie siano finalizzate agli stessi usi ed al miglioramento della qualità architettonica e del contesto paesaggistico.....	
Art. 4, comma 1	Interventi di ampliamento degli immobili a finalità turistico-ricettiva	1. Per gli immobili destinati allo svolgimento di attività turistico-ricettiva situati in aree extraurbane nella fascia costiera dei 300 metri dalla linea di battigia, ridotta a 150 metri nelle isole minori, è consentito,, l'incremento del 10 per cento della volumetria esistente alla data del 31 marzo 2009, qualora gli interventi siano tali da determinare il contenimento del consumo energetico con una riduzione maggiore del 10 per cento del fabbisogno di energia primaria dell'intero edificio, oppure si dimostri che l'immobile rispetti i parametri di cui al decreto legislativo n. 192 del 2005, e successive modifiche ed integrazioni e si consegua il miglioramento della qualità architettonica.....
Art. 5, comma 2	Interventi di demolizione e ricostruzione	2. Per gli interventi di, è consentito un incremento volumetrico del 30 per cento in caso di integrale demolizione e ricostruzione degli edifici ad uso residenziale e di quelli destinati a servizi connessi alla residenza, di quelli destinati ad attività turistico ricettive o produttive, a condizione che nella ricostruzione venga migliorata la qualità architettonica e tecnologica complessiva e l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto del decreto legislativo n. 192 del 2005,, L'incremento volumetrico può arrivare fino ad un massimo del 35 per cento nel caso in cui siano previsti interventi tali da determinare il contenimento del consumo energetico con una riduzione pari almeno al 10 per cento rispetto agli indici previsti dal decreto legislativo n. 192 del 2005,
Art. 6, comma 1	Interventi sul patrimonio edilizio pubblico	1. Al fine di agevolare la riqualificazione del patrimonio edilizio di proprietà pubblica, è consentito,, l'incremento del 20 per cento della volumetria esistente degli edifici destinati ad attività istituzionali o comunque pubbliche
Art. 15	Interventi di adeguamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente (sottotetti e seminterrati)	1. La Regione Sardegna promuove il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti nelle zone urbanistiche A, B, C ed E con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e di favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.
Art. 15 bis		1. La Regione promuove l'utilizzo ai fini abitativi dei piani seminterrati e dei locali al piano terra localizzati nelle zone territoriali omogenee B (completamento residenziale), C (espansione residenziale) ed E (agricole) con l'obiettivo di contenere il consumo di nuovo territorio e favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici.

Considerazioni di sintesi sui dati complessivi

Analisi sui dati rilevati

Dal confronto dei rilevati nei 6 Comuni e relativi, come detto, a 528 istanze già autorizzate o che stanno completando positivamente il loro iter, pur tenendo conto delle specificità legate alla diversa dimensione e alla posizione geografica dei comuni (in alcuni casi si tratta di comuni costieri, in altri di comuni dell'area urbana), possono essere individuate alcune tendenze rilevanti sugli impatti dell'attuazione del piano casa, già, in parte, emerse nel corso di precedenti analisi locali:

- le domande riguardano al 99% proponenti privati;
- la Dia è il procedimento edilizio più usato, 86% dei casi (a eccezione del caso di Dorgali dove all'80% si sono registrate concessioni edilizie), a conferma del fatto che si tratta di interventi contenuti e in coerenza con uno degli obiettivi della l.r. 4/09 orientata a favorire l'applicazione della semplificazione procedurale.
- gli interventi con procedimento SUAP sono in numero molto limitato (2,2%), stante la contenuta richiesta di interventi di tipo produttivo; fa eccezione Castelsardo dove il 27% delle istanze riguardano il SUAP.
- gli interventi ricadono in genere in ambito urbano, in particolare nei casi di Selargius e Capoterra al 99%. Ricadono in genere in zona B e C con percentuali complessive dal 65% al 98%, rispetto al totale degli interventi nei singoli comuni censiti. Solo nel caso di Sinnai e Dorgali si rilevano complessivamente 6 interventi in zona A. Si registrano complessivamente 30 interventi in zona F a Sinnai (18%) e Dorgali (10%). Gli interventi in zona E sono, nei casi censiti, in genere molto limitati; rilevano i casi di Castelsardo (9%) e Dorgali (23%), mentre per Sinnai, Selargius e Capoterra, si ha un dato intorno al 2%.

Molto limitati, o assenti, sono gli interventi in zona D, con l'eccezione del dato (6,5%) di Sestu in parte correlabile con la specificità insediativa, di tipo produttivo, del comune in prossimità della SS 131.

- si conferma una dimensione, in genere contenuta, degli interventi come rivelato sia dal dato dell'incremento volumetrico percentuale medio per intervento, rispetto ai volumi esistenti, che, nei Comuni del campione, varia dal 10% al 19%, sia dall'indicatore relativo all'incremento volumetrico totale rapportato alla popolazione di ciascun comune che varia da 327 mc a 814 mc ogni 1.000 abitanti.

L'incremento volumetrico medio per intervento, si colloca con maggiore frequenza nella fascia tra 60 e 110 mc ad istanza; fanno eccezione alcuni interventi di rilevante entità di carattere produttivo nei Comuni di Sestu e di Castelsardo.

- si conferma il carattere prevalentemente residenziale degli interventi previsti nel piano casa, come testimoniato dal fatto che la destinazione d'uso richiesta è in genere di tipo abitativo (con un valore medio del 94% e con valori percentuali che vanno dall' 86 al 100%). Solo nel caso di Sestu e di Castelsardo si rileva una percentuale, rispettivamente, del 9% e del 14% destinata ad attività produttive.

Questo dato sembra confermare il target del Piano casa rivolto, in particolare, a soddisfare le modificate esigenze abitative e i fabbisogni delle famiglie.

- in riferimento alle altre destinazioni d'uso, si osserva come il basso valore della destinazione turistico-ricettiva, presente significativamente solo a Castelsardo, con un dato del 9%, sia presumibilmente dovuto alle caratteristiche del campione di Comuni.

In relazione alle destinazioni d'uso in agro, si rileva a Castelsardo un dato del 9% di interventi per residenze in agro e a Dorgali un dato del 12% per attività agrosilvoforestali.

- in riferimento all'anno di costruzione, quasi i 2/3 degli interventi ricadono su edifici costruiti tra il 1967 ed il 2000, dato che corrisponde a una delle finalità della legge 4/09 orientata al rinnovo del patrimonio edilizio di edifici datati.

Interessante, dal punto di vista più strettamente sociale, il dato relativo agli immobili più recenti, i quali, per il 24% dei casi, pari a 128 interventi, prevedono la realizzazione di nuove volumetrie. L'applicazione della Legge 4/09 parrebbe evidenziare come, in base agli incrementi previsti dal "Piano Casa", i proprietari di immobili costruiti nell'ultimo decennio -

quando i canoni costruttivi hanno risentito in maniera sostanziale della crisi economica e dell'aumento del costo a mq con conseguente diminuzione delle superficie degli immobili - hanno potuto ingrandire la propria residenza per adeguarla all'allargamento del nucleo familiare o, comunque, a nuove esigenze abitative.

- per quanto riguarda le tipologie previste dalla l.r. 4/09 (pluripiano, a schiera, uni-bifamiliari) la distribuzione è legata alla tipologia insediativa del comune, prevalendo, in genere, o gli edifici pluripiano o gli edifici uni-bifamiliari; si iniziano a rilevare alcune istanze relative a sottotetti in edifici pluripiano e dei seminterrati.
- le percentuali di incremento volumetrico utilizzate più frequentemente sono quelle del 20% e del 30%, mentre sono meno utilizzate quelle maggiori e premiali che richiedono particolari azioni per il miglioramento delle prestazioni energetiche.
- per quanto riguarda la ricaduta economica sul territorio si è ipotizzato un costo medio a metro cubo di intervento pari a € 450/mc. Considerando le volumetrie complessive autorizzate nei sei Comuni, pari a 44.333 mc, si perviene a una stima di poco superiore a circa 19 MLN di €, che corrisponde in media a 38.000 euro a intervento.
- in termini occupazionali, applicando il valore medio della incidenza percentuale della manodopera, pari a 18,14%, a tale costo complessivo dei lavori, si ricava un costo complessivo della manodopera sul totale degli interventi pari a 3,3 mln € e un costo medio della manodopera per ogni intervento di 6.250 euro.

In base al costo globale giornaliero della squadra tipo (costituita da un operaio specializzato, uno qualificato e un operaio comune) pari a € 575,44, si giunge a definire un ritorno occupazionale di circa 19.000 giornate/uomo.

Questi dati economici, nel loro complesso, concorrono a materializzare uno degli obiettivi del piano casa, che è quello di favorire iniziative per il rilancio economico del settore edilizio.

Elementi parametrici e proiezione dei dati

Dall'analisi compiuta sulle 528 istanze con esito positivo nei sei comuni campione, pur tenendo conto della limitatezza del campione, si possono desumere alcuni parametri da applicare per proporre stime generali a partire dal dato complessivo del numero delle istanze rilevate che, come sopra indicato, ammontano a 19.909 istanze per i 71 comuni monitorati, e delle istanze stimate pari, come detto, a 32.000 sull'intero territorio regionale:

Parametri	Valori indicativi
Intervallo dei volumi esistenti su cui si interviene in media per ogni istanza (mc)	600 - 650
Intervallo di incremento medio di volume per ogni istanza (mc)	60 - 110
Costo medio per mc (euro)	450
Intervallo di costo medio per intervento (euro)	27 – 50.000
Numero occupati medio per intervento	2,5 - 3
Giornate uomo medie per intervento	36
Costo medio manodopera per intervento (euro)	6.250

Ad esempio, sulla base dei dati rilevati e stimati nel territorio e dei suddetti parametri, calibrati sul campione di dati rilevati direttamente e relativi a istanze autorizzate, si può pervenire a una stima dei costi complessivi generati dagli interventi del piano casa:

Per quanto riguarda il costo relativo alle istanze censite nei 71 Comuni del campione rilevate con indagine telefonica (ipotizzando che di tutte le istanze il 50% abbia istruttoria positiva e considerando un valore medio del costo per ogni istanza pari 38.000 euro) si ha:

Costo totale (su 71 Comuni) = (19.909/2)*38.000 = 378.271.000 euro

Per quanto riguarda il costo relativo alle istanze stimate su tutta la Sardegna in tutto il periodo di applicazione del piano casa si ha:

Costo totale (su tutta la regione) = (32.000/2)*38.000 = 608.000.000 euro

Allegato: Analisi dei dati dei singoli comuni

Sestu (Ca)

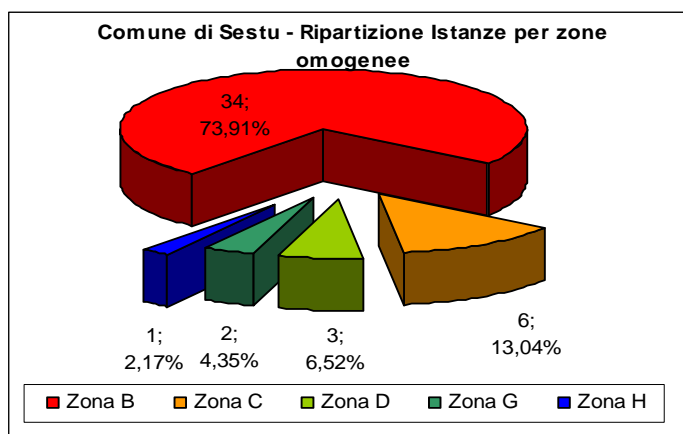
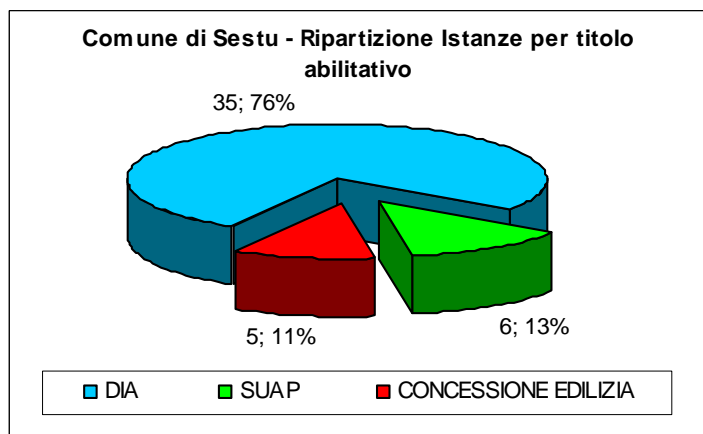
Superficie territoriale: 48,22 kmq; Popolazione residente: 15.798 abitanti.

Complessivamente, alla data del 29/02/2012, giorno in cui si è svolta l'attività di rilievo dei dati da parte del gruppo di lavoro regionale, sono state riscontrate 202 istanze presentate all'Ufficio tecnico comunale, così suddivise:

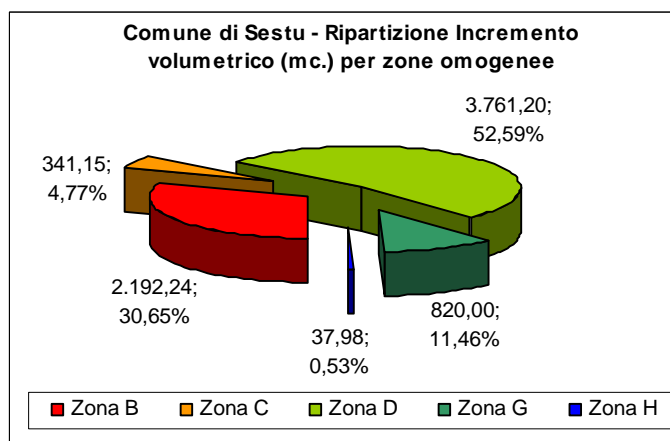
Totale istanze presentate al 29/02/2012		202
di cui		
SUAP	CONCESSIONE EDILIZIA	DIA
7	22	173

Di queste istanze sono state prese in esame, per l'inserimento nella banca dati, solo quelle istruite positivamente, tralasciando quelle esitate negativamente e quelle ancora in istruttoria.

Le istanze esitate positivamente risultano complessivamente 46, così ripartite per tipologia di titolo abilitativo e per zona urbanistica:

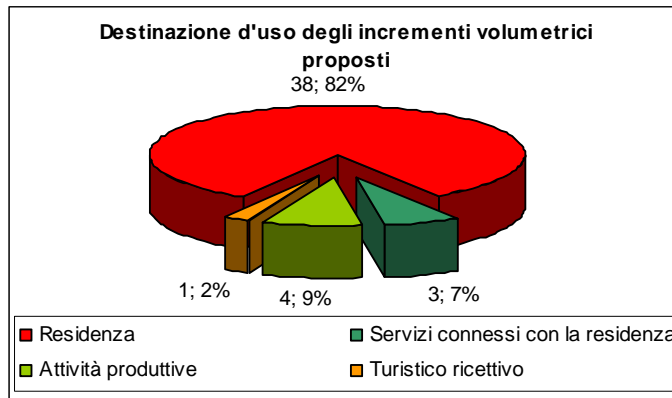


I volumi attualmente esistenti sui quali si interviene con le istanze di cui alla LR 04/09, sono pari a 51.285 mc; gli incrementi volumetrici proposti ammontano a 7.153 mc, con un incremento percentuale medio per intervento del 16,57% e un volume medio per istanza pari a 364 mc. Risulta, pertanto, un incremento volumetrico pari a 456 mc ogni mille abitanti.

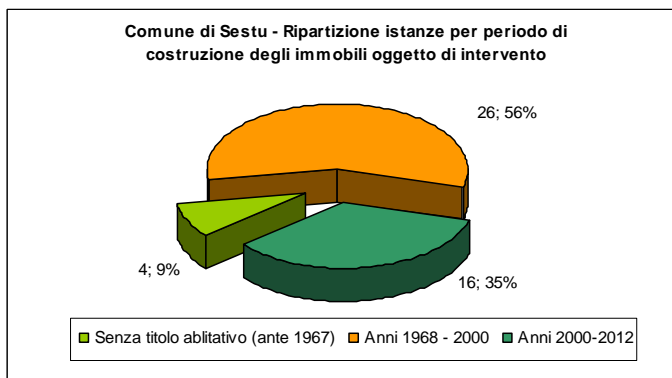


Da osservare come il 76% del totale delle istanze è localizzato in ambito urbano.

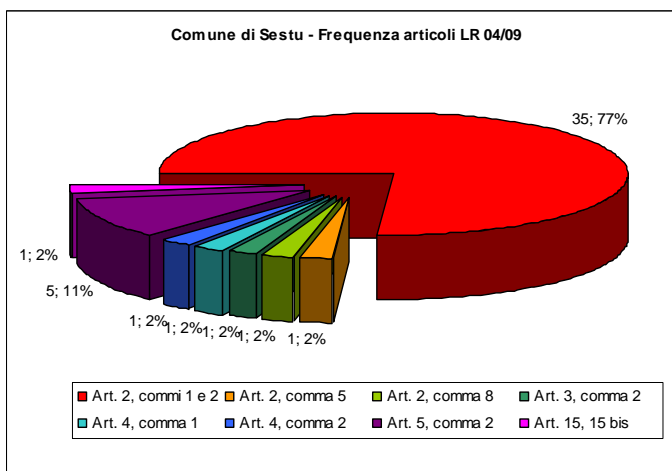
In relazione alla destinazione d'uso dell'incremento volumetrico richiesto, si registra la prevalenza della destinazione residenziale (38 interventi; 82%); tali interventi riguardano, prevalentemente, la prima casa di abitazione e sono localizzati in zona urbanistica B e C.



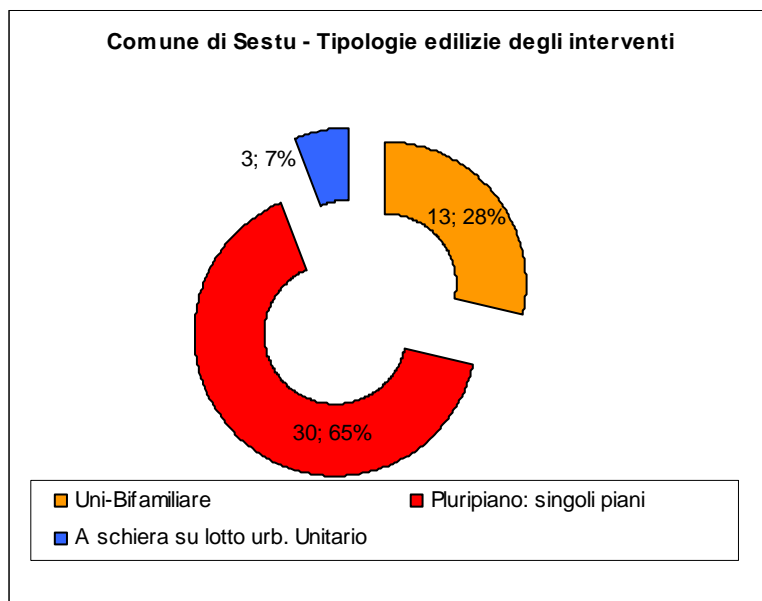
Gli interventi sono stati attuati su immobili realizzati in periodi diversi; in particolare, rileva il fatto che il 65% degli interventi riguardano immobili realizzati prima del 2000.



E' stata, inoltre, analizzata la frequenza delle diverse tipologie di intervento in relazione ai diversi articoli della LR 04/2009. Il 77% riguarda interventi "generali" di adeguamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente con utilizzo della percentuale di incremento del 20%.

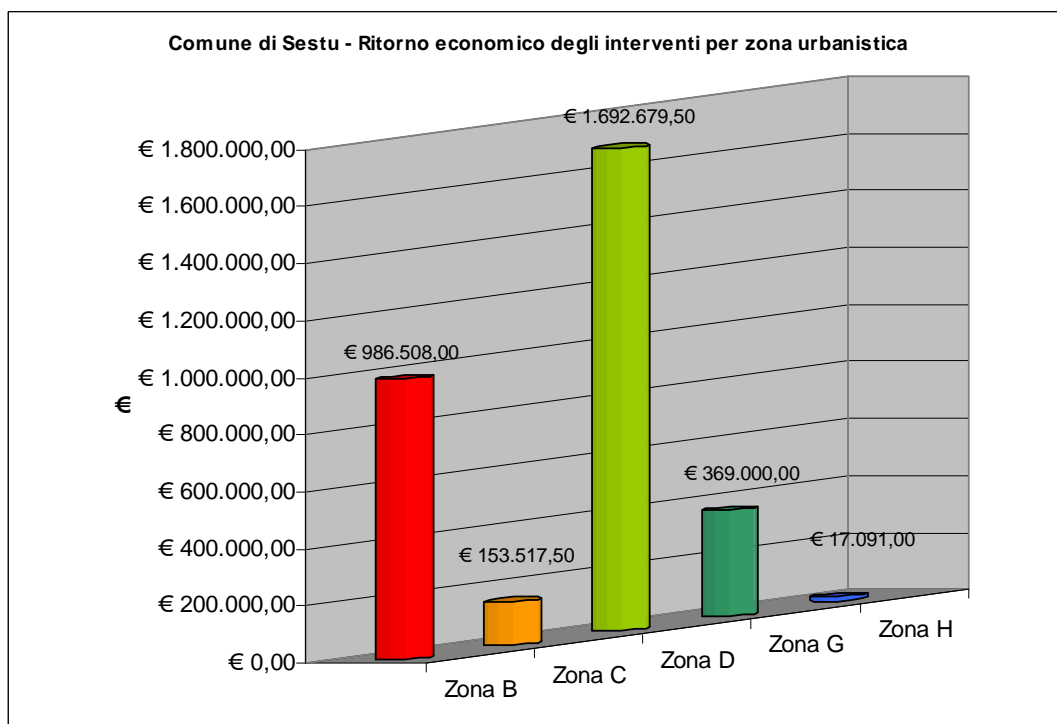


Le tipologie edilizie oggetto di incremento volumetrico riguardano nel 65% dei casi, edifici pluripiano.



In rarissimi casi, 4% del totale (corrispondente a solo 2 interventi), si è intervenuti anche sulle caratteristiche costruttive degli stessi immobili attraverso una riduzione del “fabbisogno energetico”.

Analizzando la ricaduta economica sul territorio, ipotizzato un costo medio a metro cubo di volume incrementato pari a € 450/mc, si perviene, considerando che l’incremento volumetrico complessivo è pari a 7.153 mc, a una stima di poco superiore ai 3 MLN di €, ripartita per le diverse zone urbanistiche secondo lo schema di seguito riportato. Si è rilevato che: l’83% delle ricadute economiche si concentrano in zona B e D; l’11% in zona G e il restante 6% nelle zone C e H.



In termini occupazionali, applicando il valore medio della incidenza percentuale della manodopera, pari a 18,14%, al costo complessivo dei lavori, pari a € 3.218.796, si ricava un costo complessivo della manodopera sul totale degli interventi pari a €. 583.889.

In base al costo globale giornaliero della squadra tipo (costituita da un operaio specializzato, uno qualificato e un operaio comune) pari a € 575,44, si giunge a definire un ritorno occupazionale di 3.042 giornate/uomo.

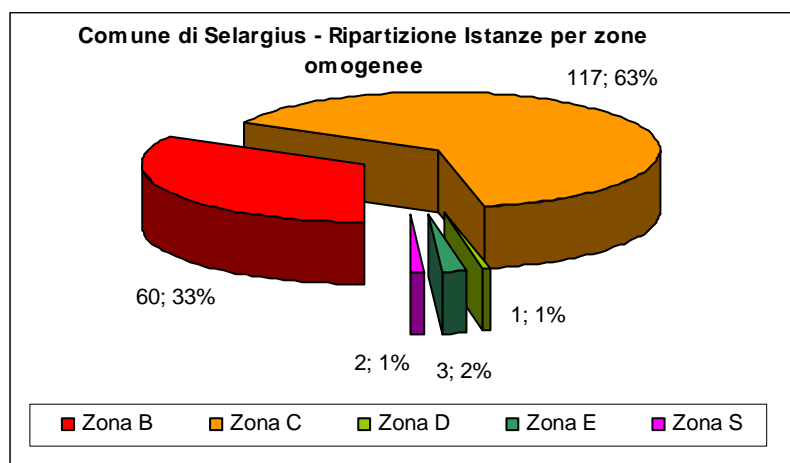
Selargius (Ca)

Superficie territoriale: 26,77 Km^q; Popolazione residente: 27.911 abitanti.

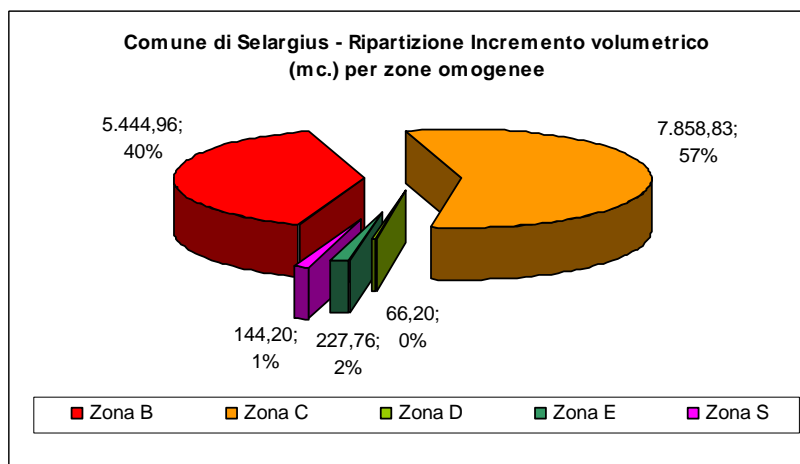
Complessivamente, a partire dall'avvio del Piano Casa, novembre 2009, sino alla data del 6 marzo 2012, giorno in cui si è svolta l'attività di raccolta dei dati da parte del gruppo di lavoro della Regione, sono state rilevate le seguenti istanze presentate al Comune:

Totale istanze presentate al 06/03/2012		370
di cui		
SUAP	CONCESSIONE EDILIZIA	DIA
0	0	181

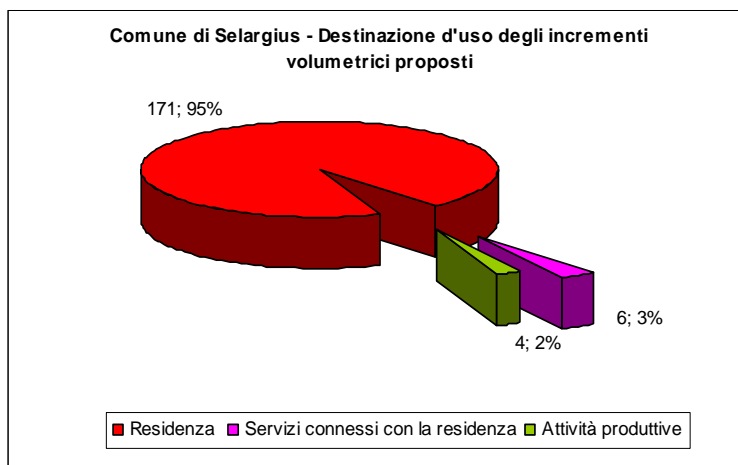
Di queste pratiche, sono state prese in esame solo quelle istruite positivamente, tralasciando quelle esitate negativamente e quelle ancora in istruttoria; le istanze esitate positivamente risultano 181 così suddivise per le diverse zone urbanistiche.



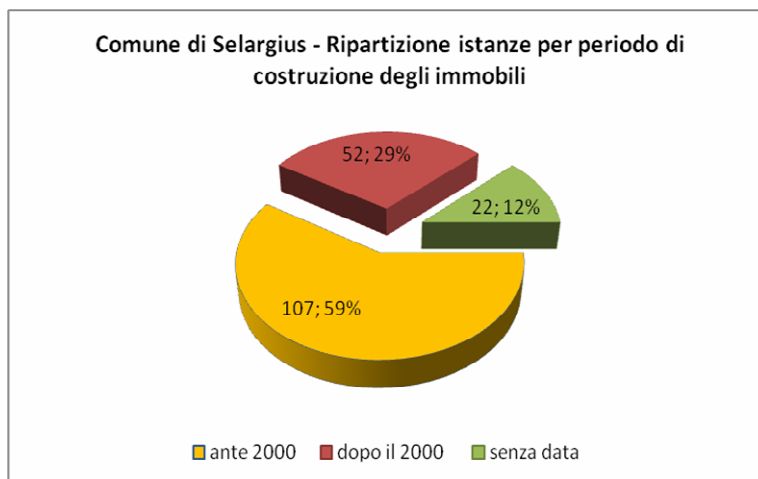
I volumi attualmente esistenti, sui quali si interviene con le istanze di cui alla LR 04/09, sono pari a 81.560 mc; gli incrementi volumetrici proposti ammontano a circa 13.742 mc, con un incremento percentuale medio per intervento del 19,16% e un volume medio per istanza pari a 74,54 mc. Risulta, pertanto, un incremento volumetrico pari a 492 mc ogni mille abitanti.



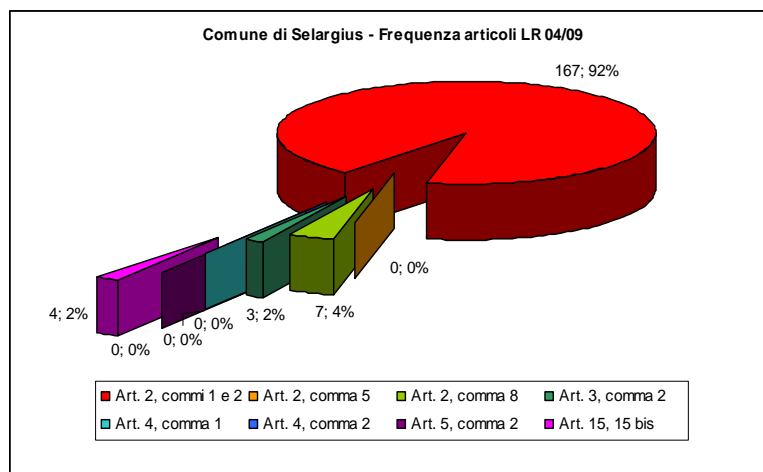
La quasi totalità delle istanze, il 99% pari a 180 interventi, è localizzata in ambito urbano. In relazione alla destinazione d'uso dell'incremento volumetrico richiesto, si registra la pressoché totale prevalenza della destinazione residenziale (171 interventi; 95%); tali interventi si concentrano prevalentemente sulla prima casa di abitazione in zona urbanistica B e C.



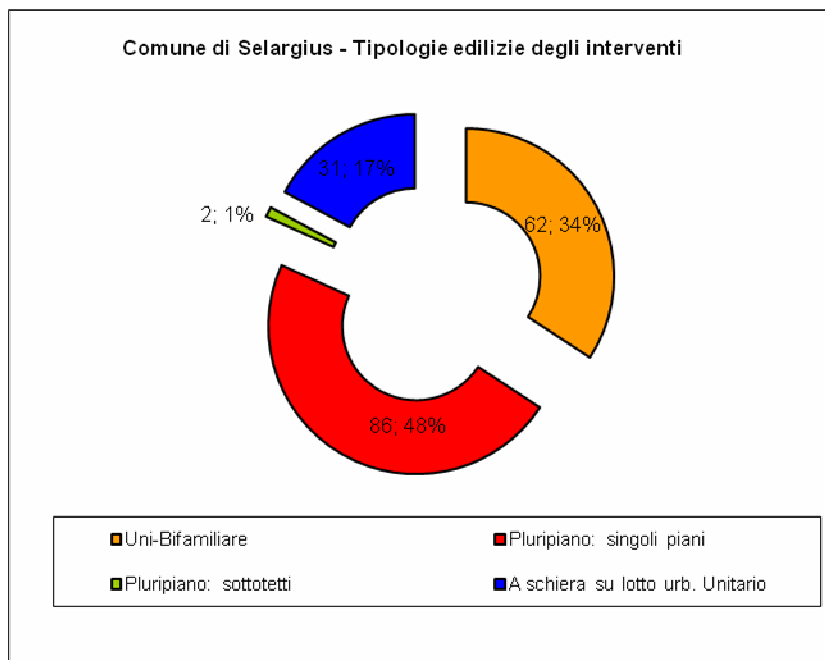
Gli interventi sono stati attuati su immobili realizzati in diverse zone urbanistiche omogenee, in presenza o meno di strumento attuativo e di titolo abilitativo e sono relativi a immobili risalenti a diversi periodi.



E' stata, inoltre, analizzata la frequenza delle tipologie di intervento previsti dagli articoli della LR 04/2009. Il 92% riguarda interventi "general" di adeguamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente con utilizzo della percentuale di incremento del 20%.



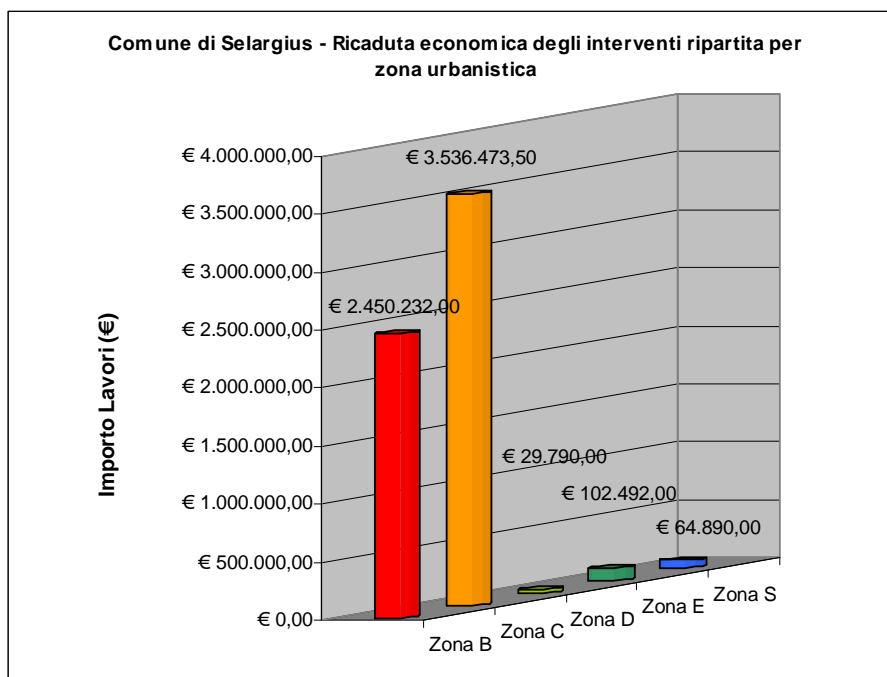
Le tipologie edilizie rilevate, oggetto di incremento volumetrico riguardano nel 48% dei casi, edifici pluripiano e nel 34% edifici unifamiliari.



Nel 17% dei casi, 31 interventi proposti, si è intervenuti anche sulle caratteristiche costruttive degli stessi immobili attraverso una riduzione del “fabbisogno energetico”, scelta che ha, inoltre, consentito incrementi volumetrici maggiori.

Analizzando la ricaduta economica sul territorio, ipotizzato un costo medio a metro cubo pari a € 450/mc, si perviene a una stima di poco superiore ai 6 MLN di €, ripartita per le diverse zone urbanistiche secondo lo schema di seguito riportato.

Si è rilevato che: il 97% delle ricadute economiche si concentrano in zona B e C; il restante 3% in zona D, E ed S.



In termini occupazionali, applicando il valore medio della incidenza percentuale della manodopera, pari a 18,14%, al costo complessivo dei lavori, pari a € 6.813.877, si ricava un costo complessivo della manodopera sul totale degli interventi pari a €. 1.236.037.

In base al costo globale giornaliero della squadra tipo (costituita da un operaio specializzato, uno qualificato e un operaio comune) pari a € 575,44, si giunge a definire un ritorno occupazionale di 6.444 giornate/uomo.

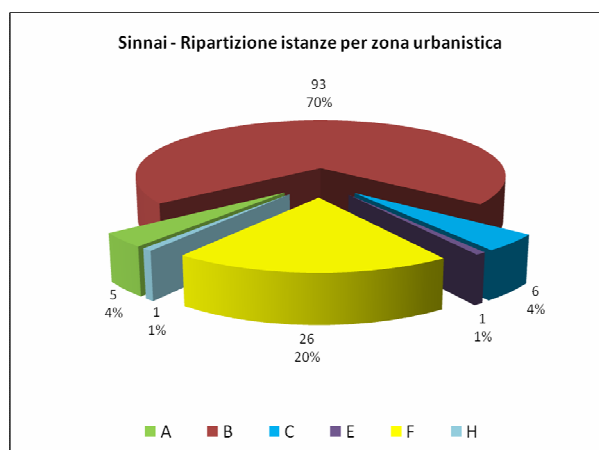
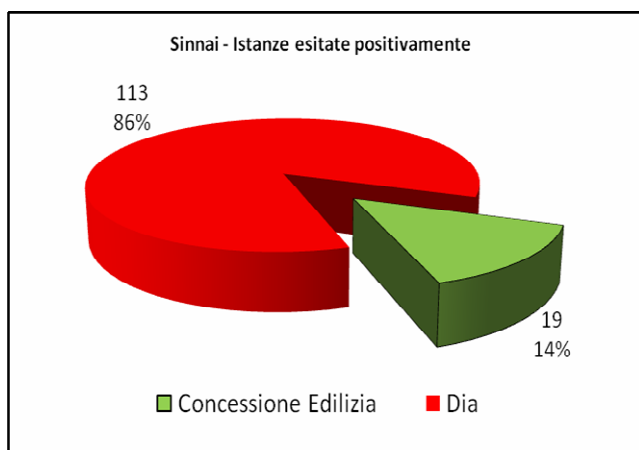
Sinnai (Ca)

Superficie territoriale: 223,38 Kmq; Popolazione residente: 15.490 abitanti.

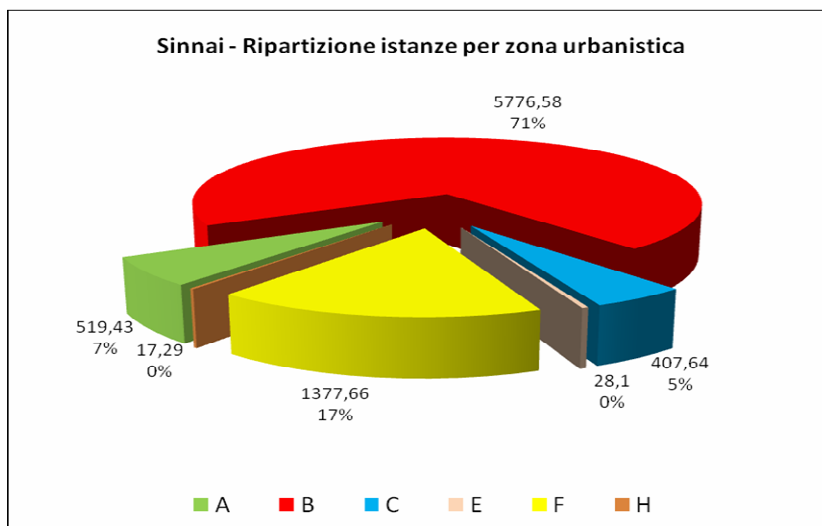
Complessivamente, a partire dall'avvio del Piano Casa, novembre 2009, sino alla data del 14 marzo 2012, giorno in cui si è svolta l'attività di raccolta dei dati da parte del gruppo di lavoro della Regione, sono state riscontrate le seguenti istanze:

Totale istanze presentate al 14/03/2012		328
di cui		
SUAP	CONCESSIONE EDILIZIA	DIA
0	19	113

Di queste pratiche sono state prese in esame, per l'inserimento nella banca dati, solo quelle istruite positivamente, tralasciando quelle esitate negativamente e quelle ancora in istruttoria; risultano, complessivamente, 132 istanze esitate positivamente.

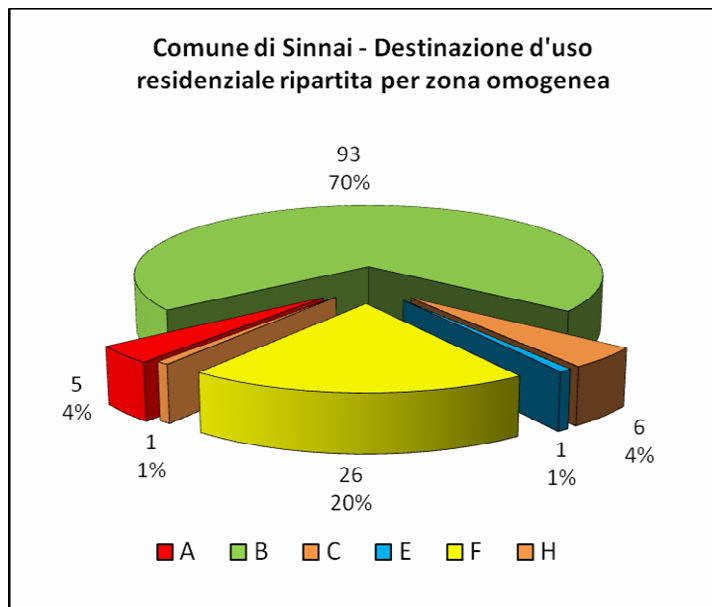


I volumi attualmente esistenti, sui quali si interviene con le istanze di cui alla LR 04/09, sono pari a 45.075 mc; gli incrementi volumetrici proposti ammontano a circa 6.443 mc, con un incremento percentuale medio per intervento del 15,67% e un volume medio per istanza pari a 56,24 mc. Risulta, pertanto, un incremento volumetrico pari a 416 mc ogni mille abitanti.

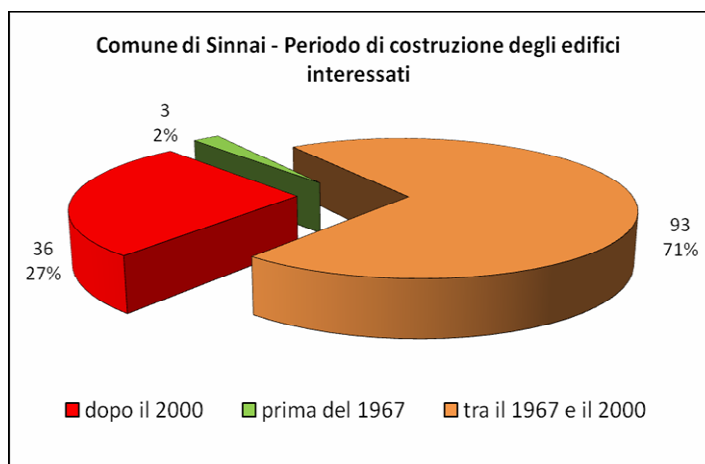


Da osservare come l'87% del totale delle istanze, pari a 83, è localizzato in ambito urbano.

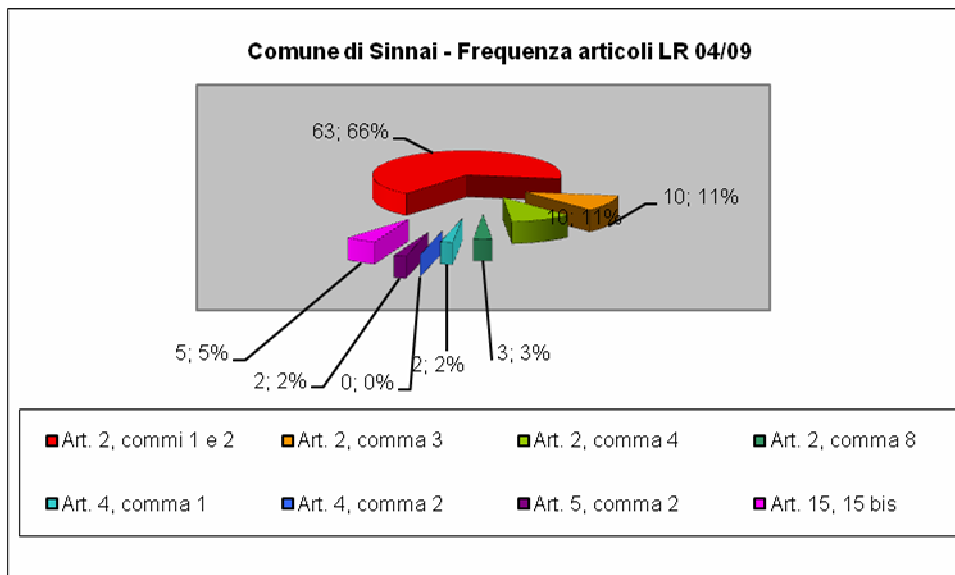
In relazione alla destinazione d'uso dell'incremento volumetrico richiesto, si registra la sola destinazione residenziale (132 interventi; 100%); tali interventi si concentrano prevalentemente in zona urbanistica B e F.



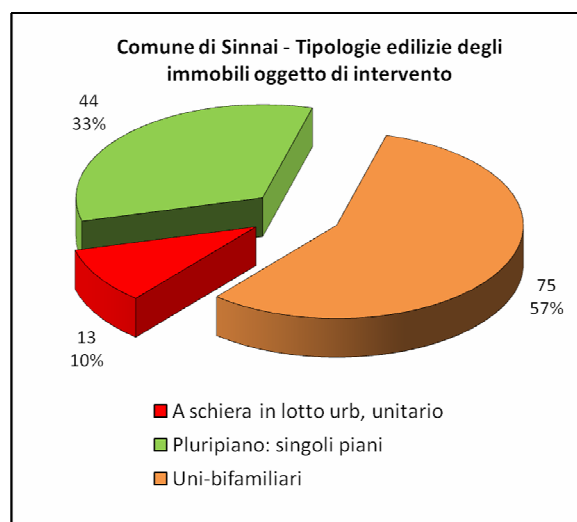
Gli interventi sono stati attuati su immobili realizzati in presenza o meno di strumento attuativo e con diversi periodi di costruzione dell'immobile originario. In particolare, rileva il fatto che il 71% degli interventi riguardano immobili realizzati prima del 2000



E' stata inoltre analizzata la frequenza delle diverse tipologie di intervento in relazione ai singoli articoli della LR 04/2009. Il 66% riguarda interventi "generali" di adeguamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente con utilizzo della percentuale di incremento del 20%.



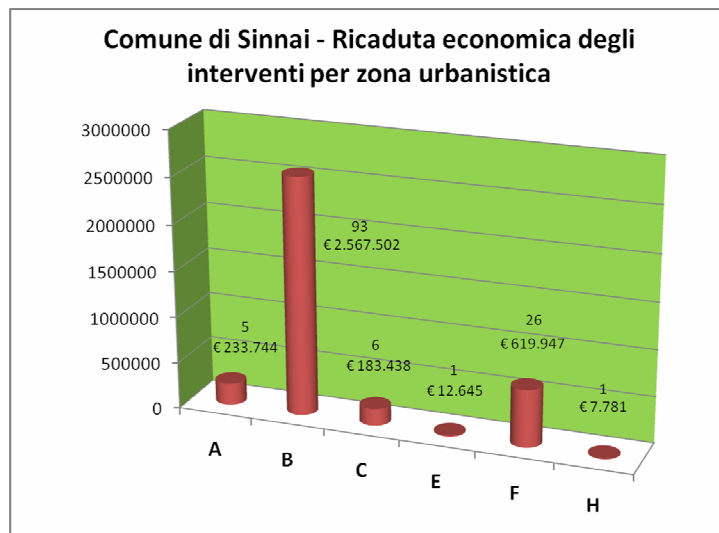
Le tipologie edilizie rilevate, oggetto di incremento volumetrico, riguardano nel 57% dei casi edifici uni-bifamiliari, mentre solo il 10% riguarda case a schiera e il 33% riguarda edifici pluripiano.



Nel 19% dei casi (25 interventi proposti), si è intervenuti anche sulle caratteristiche costruttive degli stessi immobili attraverso una riduzione del "fabbisogno energetico", scelta che ha inoltre consentito incrementi volumetrici maggiori.

Analizzando la ricaduta economica sul territorio, ipotizzato un costo medio a metro cubo di intervento pari a € 450/mc, si perviene a una stima superiore a 3,5 MLN di €, ripartita per le diverse zone urbanistiche secondo lo schema di seguito riportato.

Si è rilevato che il 70% delle ricadute economiche si concentrano in zona B, in zona F il 20%, e il restante 10% è suddiviso tra le restanti zone A, C, E e H.



In termini occupazionali, applicando il valore medio della incidenza percentuale della manodopera, pari a 18,14%, al costo complessivo dei lavori, pari a € 3.625.056, si ricava un costo complessivo della manodopera sul totale degli interventi pari a € 657.585.

In base al costo globale giornaliero della squadra tipo (costituita da un operaio specializzato, uno qualificato e un operaio comune) pari a € 575,44, si giunge a definire un ritorno occupazionale di 3.428 giornate/uomo.

Capoterra (Ca)

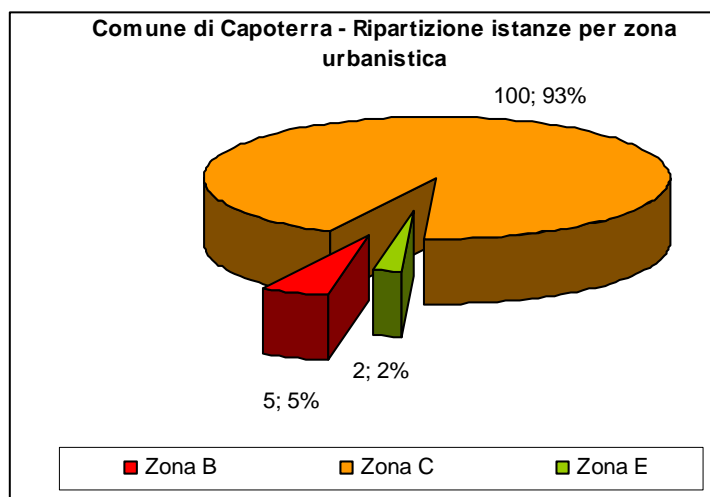
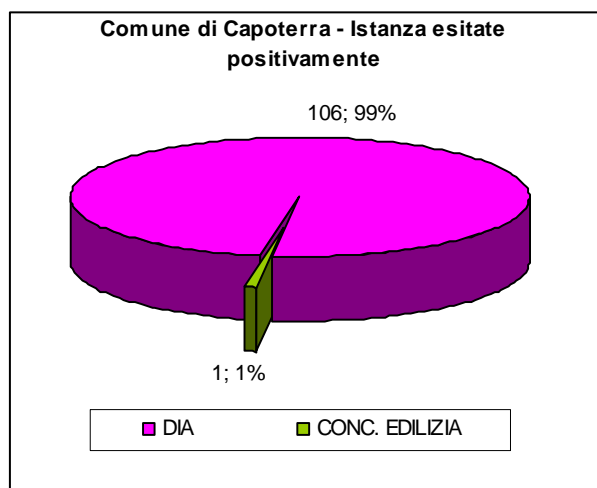
Superficie territoriale: 68,38 Km^q; Popolazione residente: 21.889 abitanti.

Complessivamente, a partire dall'avvio del Piano Casa, novembre 2009, sino alla data del 28 marzo 2012, giorno in cui si è svolta l'attività di raccolta dati da parte della Regione, sono state rilevate le seguenti istanze:

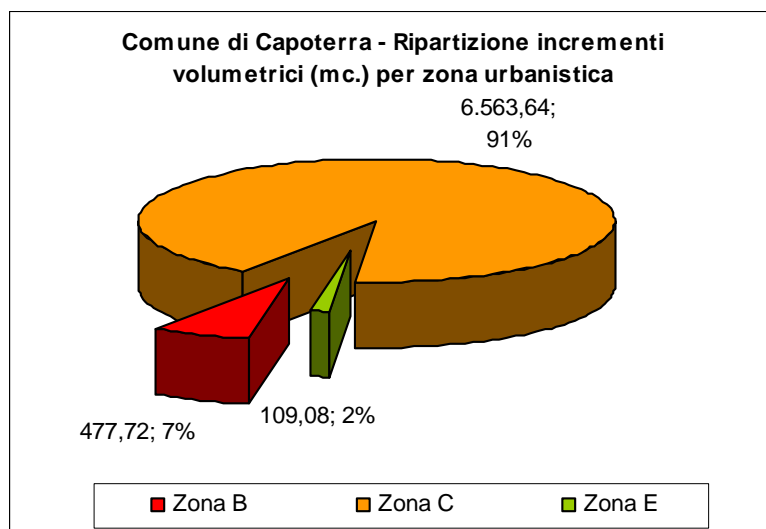
Totale istanze presentate al 28/0/32012		538*
di cui		
SUAP	CONCESSIONE EDILIZIA	DIA
0	1	106

* Si è in attesa di acquisire dal Comune i dati relativi alle pratiche Suap.

Di queste pratiche sono state prese in esame, per l'inserimento nella banca dati, solo quelle istruite positivamente, tralasciando quelle esitate negativamente e quelle ancora in istruttoria; le istanze esitate positivamente risultano complessivamente pari a 107.

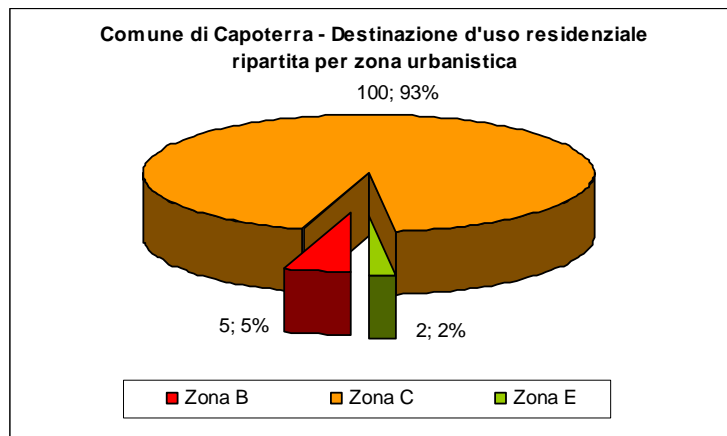


I volumi attualmente esistenti sui quali si interviene con le istanze di cui alla LR 04/09 sono pari a 34.797 mc; gli incrementi volumetrici proposti ammontano a circa 7.150 mc, con un incremento percentuale medio per intervento del 10,07% e un volume medio per istanza pari a 66,83 mc. Risulta pertanto un incremento volumetrico pari a circa 327 mc ogni mille abitanti.



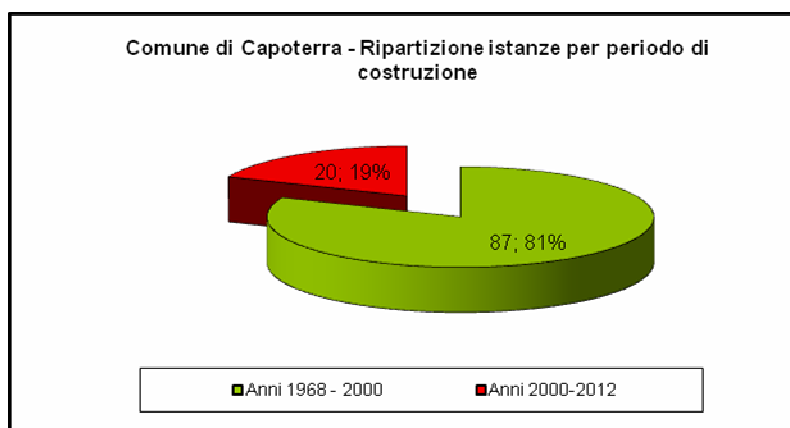
Da osservare come la quasi totalità degli interventi, 99%, è localizzato in ambito urbano.

In relazione alla destinazione d'uso dell'incremento volumetrico richiesto, si registra la totale prevalenza della destinazione residenziale (107 interventi; 100%); tali interventi si concentrano prevalentemente sulla prima casa di abitazione in zona urbanistica C, 93%, B, 5% ed E, 2%.

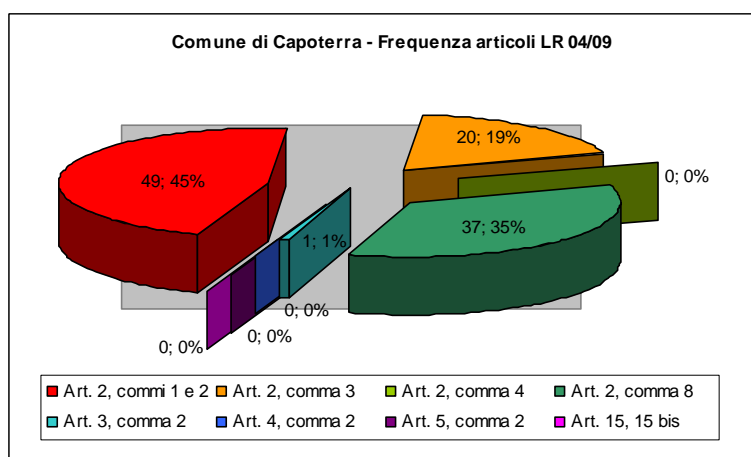


Gli interventi sono stati attuati su immobili realizzati in diverse zone urbanistiche in presenza o meno di strumento attuativo.

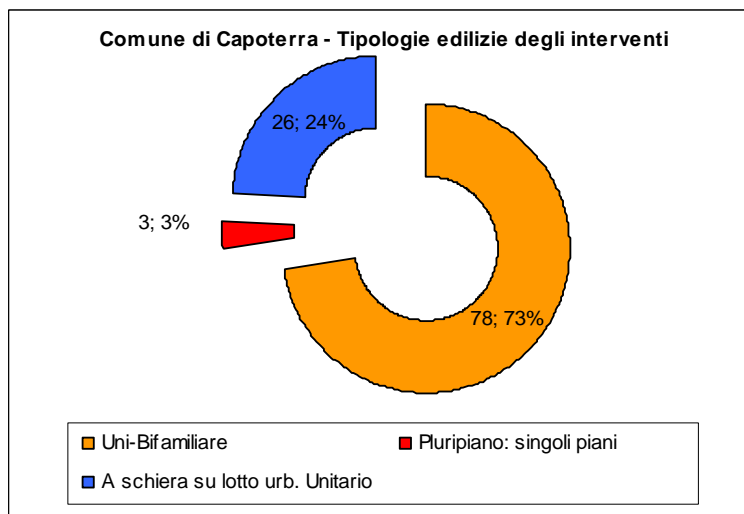
Tali interventi riguardano immobili realizzati in periodi diversi; in particolare, rileva il fatto che l'81% degli interventi riguardano immobili edificati prima del 2000.



E' stata inoltre analizzata la frequenza delle diverse tipologie di intervento in relazione ai diversi articoli della LR 04/2009. Il 45% riguarda interventi "generali" di adeguamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente con utilizzo della percentuale di incremento del 20%, il 35% riguarda interventi su prime case.

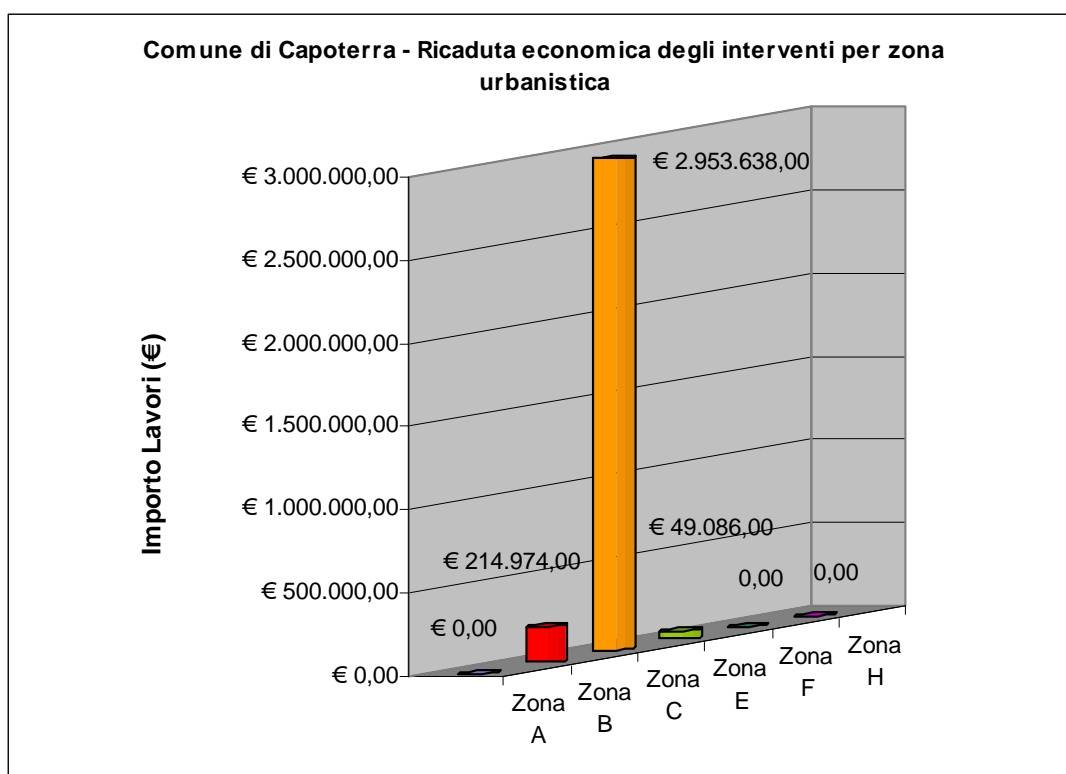


Le tipologie edilizie rilevate, oggetto di incremento volumetrico, riguardano nel 50% dei casi edifici uni-bifamiliari.



Nel 21% dei casi si è intervenuti anche sulle caratteristiche costruttive degli stessi immobili attraverso una riduzione del "fabbisogno energetico", scelta che ha inoltre consentito incrementi volumetrici premiali.

Analizzando la ricaduta economica sul territorio, ipotizzato un costo medio a mc di intervento pari a € 450/mc, si perviene a una stima di poco superiore a 3 MLN di € (€ 3.217.698,00) ripartita per le diverse zone urbanistiche secondo lo schema di seguito riportato. Si è rilevato che: il 91% delle ricadute economiche si concentrano in zona C; il 7% in zona B e il restante 2% nelle zone urbanistica E.



In termini occupazionali, applicando il valore medio della incidenza percentuale della manodopera, pari a 18,14%, al costo complessivo dei lavori, pari a € 3.217.698, si ricava un costo complessivo della manodopera sul totale degli interventi pari a € 583.69.

In base al costo globale giornaliero della squadra tipo (costituita da un operaio specializzato, uno qualificato e un operaio comune) pari a € 575,44, si giunge a definire un ritorno occupazionale di 3.043 giornate/uomo.

Castelsardo (SS)

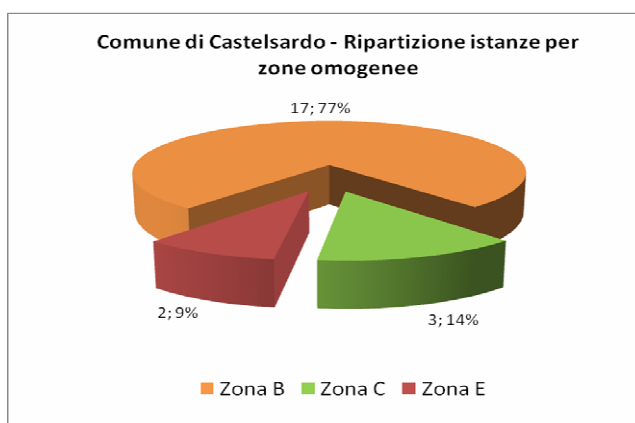
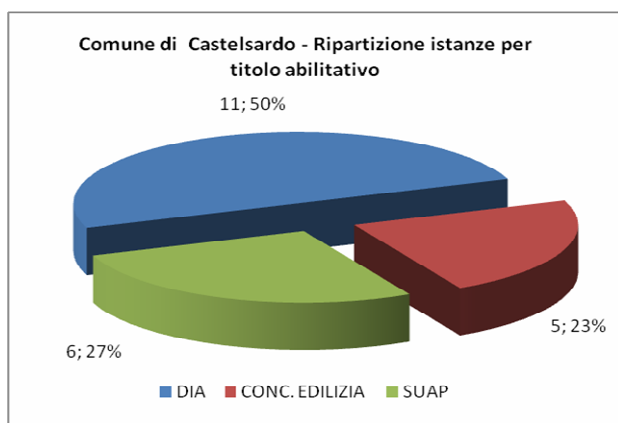
Superficie territoriale: 43,50 Km²; Popolazione residente: 5.512 abitanti.

Complessivamente alla data del 14/05/2012, giorno in cui il responsabile del Servizio Tecnico ha inviato il file aggiornato con i dati relativi al Comune, sono state riscontrate 90 istanze presentate all'Ufficio tecnico comunale, di cui 22 istruite positivamente, così suddivise:

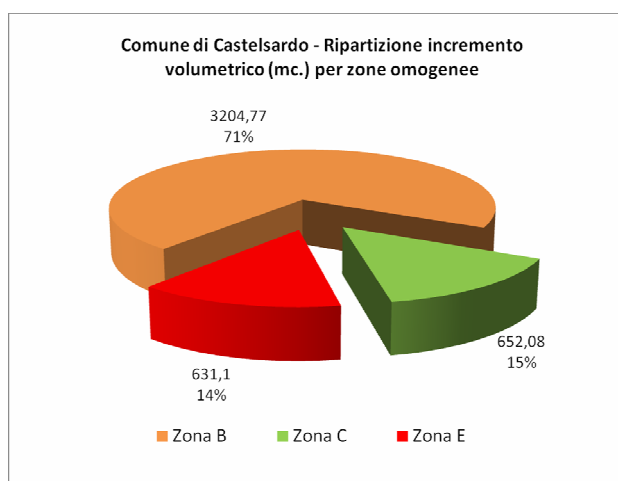
Totale istanze presentate al 14/05/2012		90
di cui		
SUAP	CONCESSIONE EDILIZIA	DIA
6	5	11

Di queste istanze sono state prese in esame, per l'inserimento nella banca dati, solo quelle esitate positivamente, tralasciando quelle esitate negativamente e quelle ancora in istruttoria.

Le istanze esitate positivamente risultano ripartite per tipologia di titolo abilitativo e per zona urbanistica nel seguente modo:

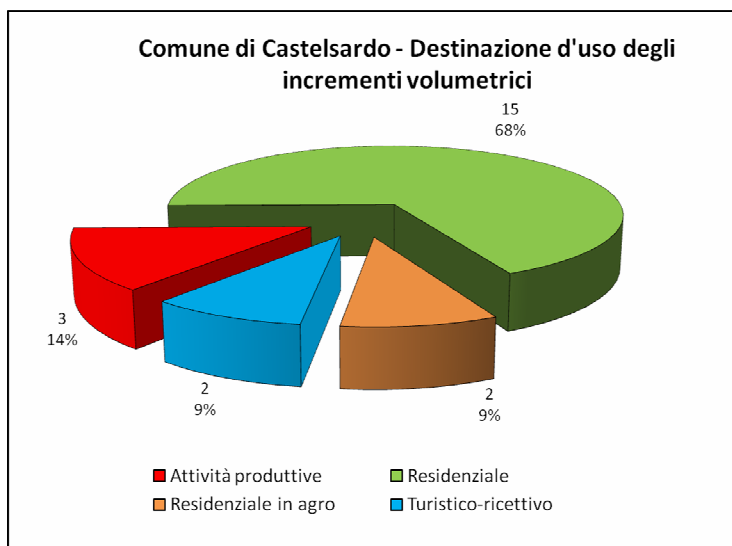


I volumi attualmente esistenti, sui quali si interviene con le istanze di cui alla LR 04/09, sono pari a 25.781,61 mc; gli incrementi volumetrici proposti ammontano a 4.487,95 mc - di cui 3.353,97 con destinazione residenziale, 502,88 con destinazione turistico-ricettiva e 631,10 in agro - con un incremento percentuale medio per intervento del 17% e un volume medio per istanza pari a 204 mc. Risulta, pertanto, un incremento volumetrico pari a 814 mc ogni mille abitanti.



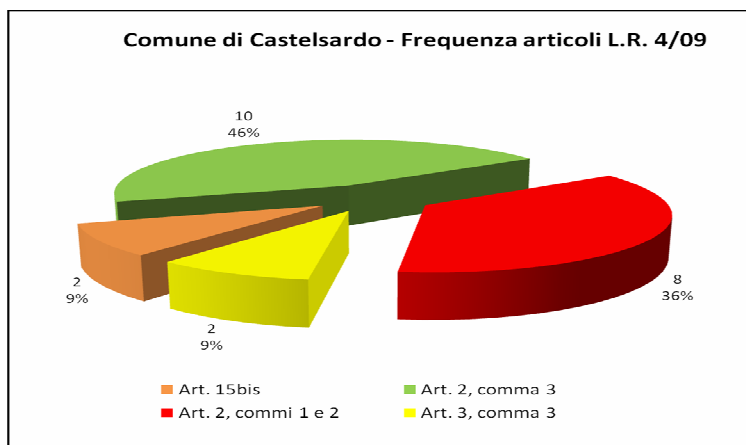
Da osservare come il 90% del totale delle istanze, pari a 20, è localizzato in ambito urbano mentre solo 2 istanze riguardano il territorio agricolo.

In relazione alla destinazione d'uso dell'incremento volumetrico richiesto, si registra una articolata distribuzione tra le categorie ammesse, con una significativa prevalenza per la destinazione residenziale e turistico-ricettiva.

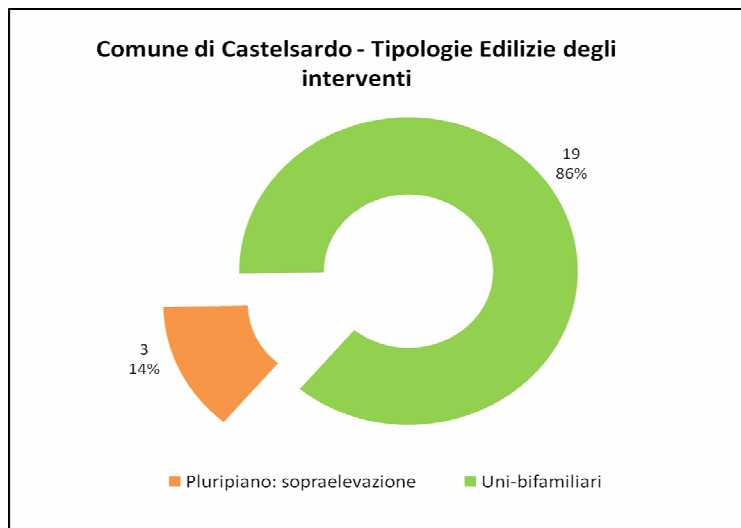


Dai dati ricevuti, è stato possibile datare il periodo di realizzazione degli edifici sui quali vengono previsti gli interventi solo in 11 casi su 22. Le date rilevate collocano il periodo di realizzazione degli immobili nell'82% dei casi (9) su immobili realizzati dal 1977 al 2000.

E' stata inoltre analizzata la frequenza delle diverse tipologie di intervento in relazione ai diversi articoli della LR 04/2009. Nell'82% dei casi riguarda interventi "generali" di adeguamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente.

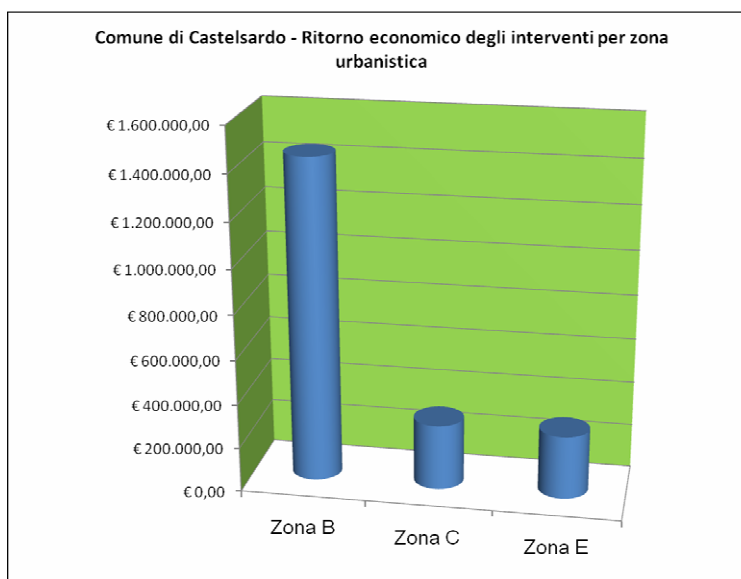


Le tipologie edilizie rilevate oggetto di incremento volumetrico riguardano nell' 86% dei casi, edifici uni-bifamiliari.



Si rileva che in nessun caso si è intervenuti anche sulle caratteristiche costruttive degli stessi immobili attraverso una riduzione del “fabbisogno energetico” dell’edificio originario.

Analizzando la ricaduta economica sul territorio, ipotizzato un costo medio a mc di intervento pari a € 450/mc, si perviene a una stima di poco superiore ai 2 MLN di €, ripartita per le diverse zone urbanistiche secondo lo schema di seguito riportato. Si rileva che oltre il 71% delle ricadute economiche si concentrano in zona B, mentre le restanti zone C ed E si dividono la percentuale residua per un valore pari al 14% .



In termini occupazionali, applicando il valore medio della incidenza percentuale della manodopera, pari a 18,14%, al costo globale dei lavori, pari a € 2.019577, si ricava un costo complessivo della manodopera sul totale degli interventi pari a €. 366.351,40.

In base al costo giornaliero d’insieme della squadra edilizia tipo (costituita da un operaio specializzato, uno qualificato e un operaio comune) pari a € 575,44, si giunge a definire un ritorno occupazionale di 1.909 giornate/uomo.

Dorgali (NU)

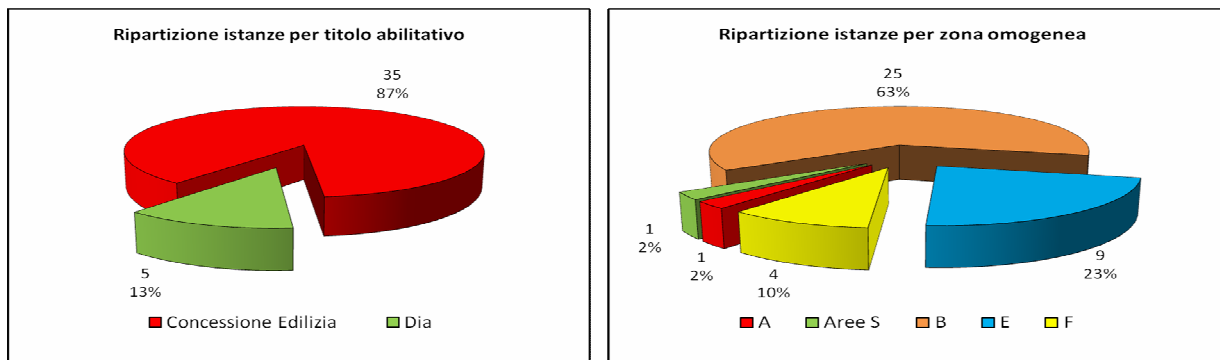
Superficie territoriale: 224,83 Km^q; Popolazione residente: 8.190 abitanti.

Complessivamente alla data del 14/05/2012, giorno in cui il responsabile del Servizio Tecnico ha inviato il file aggiornato con i dati relativi al Comune, sono state rilevate 54 istanze presentate di cui 40 istruite positivamente o in fase di completamento del procedimento e 10 senza dati significativi da elaborare, così suddivise:

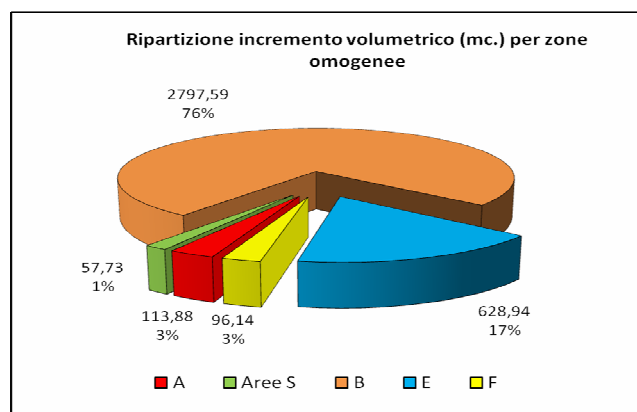
Totale istanze presentate al 14/05/2012		54
di cui		
SUAP	CONCESSIONE EDILIZIA	DIA
0	35	5

Di queste pratiche sono state prese in esame, per l'inserimento nella banca dati, sia quelle esitate positivamente che quelle in fase di conclusione di istruttoria, tralasciando quelle esitate negativamente e le 10 per le quali non si hanno dati sufficienti.

Le istanze analizzate risultano così ripartite per tipologia di titolo abilitativo e per zona urbanistica:



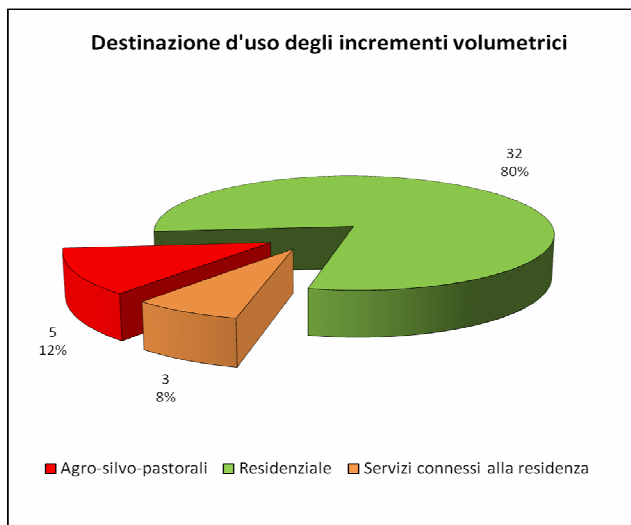
I volumi attualmente esistenti, sui quali si interviene con le istanze di cui alla LR 04/09, sono pari a 17.278 mc; gli incrementi volumetrici proposti ammontano a 3.694,28 mc, con un incremento percentuale medio per intervento del 19% e un volume medio per istanza pari a 92 mc. Risulta, pertanto, un incremento volumetrico pari a 451 mc ogni mille abitanti.



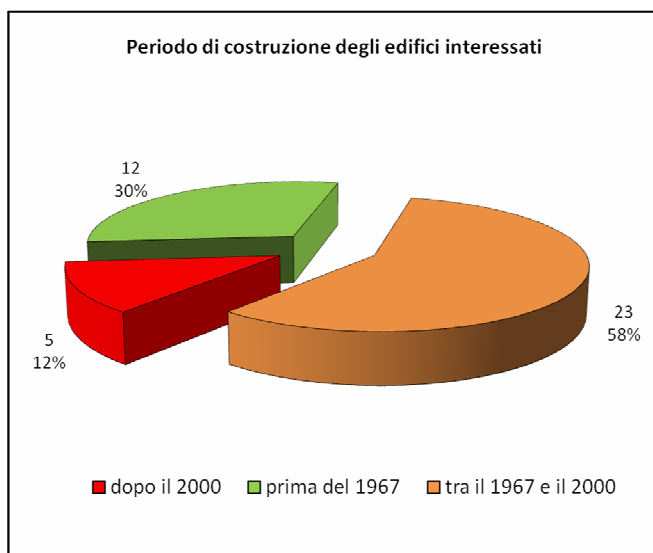
Da osservare come il 75% del totale delle istanze, pari a 30, è localizzato in ambito urbano mentre il restante 25% (10) riguardano il territorio agricolo.

In relazione alla destinazione d'uso dell'incremento volumetrico richiesto, si registra una preponderante percentuale di volumetrie residenziali con una significativa presenza, comunque, di

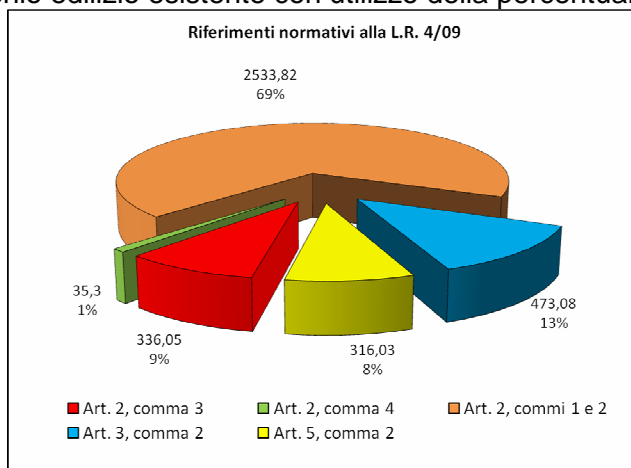
volumetrie in zona agricola. Si osserva la mancanza di incrementi di volumetrie per attività produttive e turistico-ricettive.



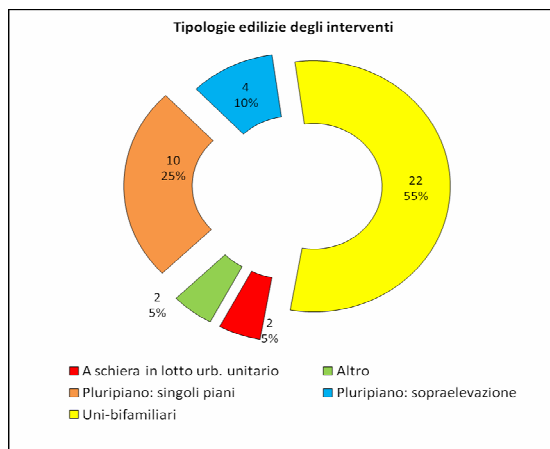
Dai dati ricevuti è stato possibile datare il periodo di realizzazione degli edifici sui quali vengono previsti gli interventi. Nell'88% dei casi si tratta di edifici costruiti prima del 2000 (58% tra il '67 e il 2000 e 30% prima del 1967).



E' stata inoltre analizzata la frequenza delle diverse tipologie di intervento in relazione ai diversi articoli della LR 04/2009. Il 69% dei casi riguarda interventi "generali" di adeguamento e ampliamento del patrimonio edilizio esistente con utilizzo della percentuale di incremento del 20%.

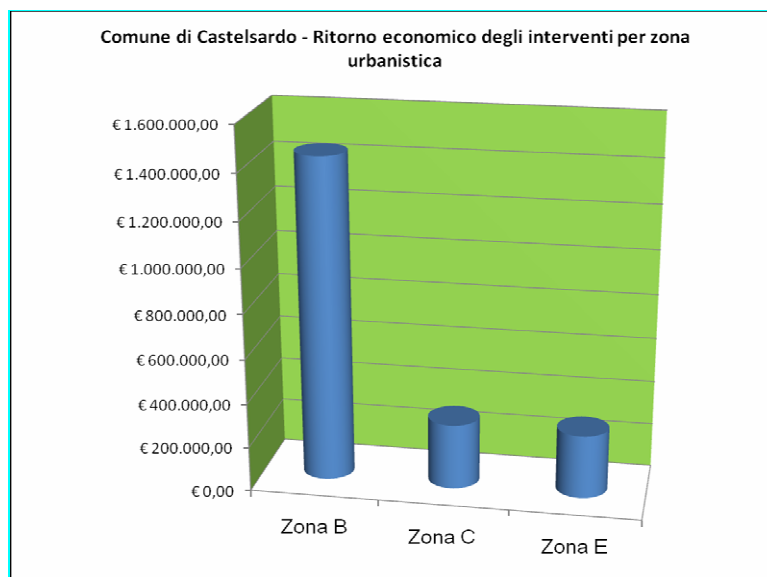


Le tipologie edilizie rilevate oggetto di incremento volumetrico riguardano tutte le categorie previste nella Legge con una preponderanza degli edifici uni-bifamiliari.



Si rileva che in nessun caso si è intervenuti anche sulle caratteristiche costruttive degli stessi immobili attraverso una riduzione del “fabbisogno energetico”.

Analizzando la ricaduta economica sul territorio, ipotizzato un costo medio a mc di intervento pari a € 450/mc, si perviene, considerando che l'incremento volumetrico complessivo è pari a 3.694,28 mc, a una stima di poco superiore a 1,5 MLN di €, ripartita per le diverse zone urbanistiche secondo lo schema di seguito riportato. Si è rilevato che oltre il 75% delle ricadute economiche si concentrano in zona B, che il 17% interessa le zone E, mentre minimali risultano gli importi relativi alle restanti zone A, S e F, con valori che vanno dall'1 al 3%.



In termini occupazionali, applicando il valore medio della incidenza percentuale della manodopera, pari a 18,14%, al costo globale dei lavori, pari a € 1.662.426 si ricava un costo complessivo della manodopera sul totale degli interventi pari a € 301.564.

In base al costo giornaliero d'insieme della squadra edilizia tipo (costituita da un operaio specializzato, uno qualificato e un operaio comune) pari a € 575,44, si giunge a definire un ritorno occupazionale di 1.572 giornate/uomo.