



**COMUNE DI CAGLIARI**

**COMMISSIONE SPECIALE CASA E POLITICHE ABITATIVE**

## **RELAZIONE**

### **LA LOCAZIONE ABITATIVA E AZIONI DI SOSTEGNO**

**APPROVATA NELLA SEDUTA DEL 03.12.2014**

## 1. Inquadramento della situazione abitativa a Cagliari

Sulla base dei dati del censimento 2011 è possibile avere una fotografia della situazione abitativa.

**TAV 5.1 Sistemazione abitativa delle famiglie**

SISTEMAZIONE ABITATIVA	NUMERO	PERCENTUALE
Famiglie in abitazione	67.752	99,53
Famiglie in altro tipo di alloggio	114	0,17
Famiglie in alloggio presso sede diplomatica o consolare	4	0,01
Famiglie in struttura residenziale collettiva	147	0,22
Famiglie senza tetto	57	0,08
<b>Totale famiglie</b>	<b>68.074</b>	<b>100,00</b>

**TAV 5.3 Numero di alloggi per tipologia di occupazione**

ABITAZIONI	NUMERO	PERCENTUALE
Occupate da una sola famiglia	64.079	97,05
Occupate da due o più famiglie	1.806	2,74
Non risponde	145	0,22
<b>Totale</b>	<b>66.030</b>	<b>100,00</b>

**TAV 5.4 Alloggi: occupanti per 100 metri quadri**

NUMERO OCCUPANTI PER 100 METRI QUADRI	NUMERO	PERCENTUALE
1	6.066	9,19
2	28.772	43,57
3	15.824	23,96
4	8.414	12,74
5	4.970	7,53
6	1.196	1,81
7	328	0,50
8	82	0,12
9	33	0,05
10	8	0,01
11 e oltre	8	0,01
N.D.	329	0,50
<b>Totale</b>	<b>66.030</b>	<b>100,00</b>

**Tav 5.5 Alloggi per classe di superficie e titolo di godimento - valori assoluti**

CLASSE DI SUPERFICIE	PROPRIETÀ	AFFITTO	ALTRO TITOLO	TOTALI	PERCENTUALE TOTALI
< 30	66	127	88	281	0,43
30 - 39	339	387	145	871	1,32
40 - 49	1.167	1.572	308	3.047	4,61
50 - 59	2.050	1.142	416	3.608	5,46
60 - 69	3.256	1.355	505	5.116	7,75
70 - 79	4.811	1.870	622	7.303	11,06
80 - 99	11.909	3.793	1.232	16.934	25,65
100 - 119	11.302	1.489	907	13.698	20,75
120 - 149	8.377	687	652	9.716	14,71
> 150	4.546	183	412	5.141	7,79
N.D.	62	49	204	315	0,48
<b>Totale</b>	<b>47.885</b>	<b>12.654</b>	<b>5.491</b>	<b>66.030</b>	<b>100,00</b>

**Tav 5.6 Alloggi per classe di superficie e titolo di godimento - percentuali**

CLASSE DI SUPERFICIE	PROPRIETÀ	AFFITTO	ALTRO TITOLO	PERCENTUALE TOTALI
< 30	23,49	45,20	31,32	100,00
30 - 39	38,92	44,43	16,65	100,00
40 - 49	38,30	51,59	10,11	100,00
50 - 59	56,82	31,65	11,53	100,00
60 - 69	63,64	26,49	9,87	100,00
70 - 79	65,88	25,61	8,52	100,00
80 - 99	70,33	22,40	7,28	100,00
100 - 119	82,51	10,87	6,62	100,00
120 - 149	86,22	7,07	6,71	100,00
> 150	88,43	3,56	8,01	100,00
N.D.	19,68	15,56	64,76	100,00
<b>Totale</b>	<b>72,52</b>	<b>19,16</b>	<b>8,32</b>	<b>100,00</b>

**TAV 5.14 Alloggi per quartiere - occupati e non occupati - Confronto 2001 - 2011**

QUARTIERI	2001			2011			ALLOGGI VUOTI	
	OCCUPATI	VUOTI	TOTALE	OCCUPATI	VUOTI	TOTALE	% 2011	DIFF. % 2001-2011
Castello	726	161	887	718	212	930	22,80	31,68
Villanova	2.502	346	2.848	2.650	212	2.862	7,41	-38,73
Marina	1.091	270	1.361	1.221	237	1.458	16,26	-12,22
Stampace	2.734	334	3.068	2.916	265	3.181	8,33	-20,66
Tuvixeddu - Tuvumannu	2.036	100	2.136	2.164	104	2.268	4,59	4,00
Is Mirrionis	5.565	341	5.906	5.617	276	5.893	4,68	-19,06
La Vega	1.505	118	1.623	1.555	167	1.722	9,70	41,53
Fonsarda	3.125	206	3.331	3.193	152	3.345	4,54	-26,21
Sant'Alenixedda	4.364	395	4.759	4.500	308	4.808	6,41	-22,03
San Benedetto	3.447	407	3.854	3.580	369	3.949	9,34	-9,34
Genneruxi	2.289	152	2.441	2.380	176	2.556	6,89	15,79
Monte Urpinu	2.170	136	2.306	2.211	94	2.305	4,08	-30,88
Monte Mixi	2.905	139	3.044	2.973	178	3.151	5,65	28,06
Bonaria	3.547	324	3.871	3.612	369	3.981	9,27	13,89
Sant'Avendrace - Santa Gilla	2.904	313	3.217	3.123	274	3.397	8,07	-12,46
Mulinu Becciu	2.788	57	2.845	2.925	49	2.974	1,65	-14,04
San Michele	2.583	184	2.767	2.677	162	2.839	5,71	-11,96
Barracca Manna	581	42	623	733	73	806	9,06	73,81
Is Campus - Is Corrias	707	45	752	1.216	99	1.315	7,53	120,00
Villa Doretta	601	47	648	715	30	745	4,03	-36,17
Monreale	471	90	561	519	67	586	11,43	-25,56
San Giuseppe - S. Teresa - Parteolla	2.869	228	3.097	3.426	269	3.695	7,28	17,98
Is Bingias - Terramaini	1.030	51	1.081	1.109	102	1.211	8,42	100,00
Monteleone - Santa Rosalia	3.632	261	3.893	3.933	416	4.349	9,57	59,39
Quartiere Europeo	327	8	335	319	10	329	3,04	25,00
CEP	808	14	822	811	12	823	1,46	-14,29
Poetto - Medau Su Cramu	450	102	552	473	180	653	27,57	76,47
La Palma	548	34	582	544	22	566	3,89	-35,29
Quartiere del Sole	1.768	99	1.867	1.885	164	2.049	8,00	65,66
Borgo Sant'Elia	479	29	508	463	6	469	1,28	-79,31
Nuovo Borgo Sant'Elia	1.702	8	1.710	1.869	36	1.905	1,89	350,00
<b>Cagliari</b>	<b>62.254</b>	<b>5.041</b>	<b>67.295</b>	<b>66.030</b>	<b>5.090</b>	<b>71.120</b>	<b>7,16</b>	<b>0,97</b>

ALLOGGI OCCUPATI: SI CONSIDERANO GLI ALLOGGI OCCUPATI DAI SOLI RESIDENTI

**Tav 1.15 - Alloggi per tipologia**  
% Abitazioni vuote sul totale abitazioni

Comuni/SLL	Distribuzione percentuale sul totale abitazioni				
	Abitazioni totali	Abitazioni occupate da persone residenti	Abitazioni occupate solo da persone non residenti	Altri tipi di alloggio	Abitazioni vuote
<b>Comuni</b>					
Assenini	8.921	92,5	1,1	0,1	6,4
Cagliari	70.446	88,4	4,5	0,2	7,2
Capoterra	7.809	91,8	0,9	0,0	7,3
Decimomannu	2.435	89,7	1,0	0,8	9,2
Dolisanova	3.128	87,6	0,1	0,0	12,3
Elmas	2.871	94,4	1,5	0,2	4,1
Maracalagonis	3.824	56,5	2,1	1,4	41,4
Moriserrato	7.591	93,8	1,1	0,0	5,1
Quartu Sant'Elena	29.140	80,1	2,5	0,0	17,4
Quartucciu	4.109	87,5	0,8	0,2	11,7
San Sperate	2.480	92,4	0,3	0,1	7,3
Sarroch	2.776	63,1	2,3	0,2	34,5
Selargius	9.811	93,7	0,9	0,1	5,4
Serramanna	3.412	93,2	0,2	0,0	6,7
Sestu	5.571	89,9	1,6	0,1	8,5
Settimo San Pietro	1.879	94,5	0,3	0,0	5,2
Sinisai	7.528	63,7	0,5	0,1	35,7
Uta	2.341	90,8	0,7	0,0	8,5
Villasor	2.527	92,0	0,3	0,0	7,7
Comuni < 5.000 abitanti	8.396	89,9	0,5	0,1	9,6
SLL Cagliari	186.995	86,4	2,5	0,2	11,1

<b>SLL di confronto</b>					
Ancona	88.290	89,6	2,4	0,0	8,0
Aosta	43.380	73,1	0,8	0,1	26,1
Bari	239.651	86,0	1,1	0,0	12,8
Bologna	349.516	90,5	3,0	0,1	6,5
Cagliari	186.995	86,4	2,5	0,2	11,1
Campobasso	57.932	73,3	0,8	0,0	25,9
Catanzaro	72.874	69,7	0,8	0,0	29,4
Firenze	301.884	91,5	2,0	0,2	6,5
Genova	379.894	85,2	0,9	0,1	13,9
Milano	1.343.077	93,6	1,5	0,1	4,9
Napoli	768.812	91,3	0,8	0,1	7,9
Palermo	364.257	79,7	1,8	0,0	18,5
Perugia	85.215	86,1	5,3	0,0	8,6
Pescara	141.269	83,7	2,0	0,0	14,3
Potenza	63.673	80,3	1,0	0,2	18,7
Roma	1.540.672	85,7	2,0	0,2	12,4
Torino	772.813	92,3	1,3	0,1	6,4
Trento	86.489	82,8	2,2	0,1	15,0
Trieste	125.591	90,9	2,2	0,1	6,8
Venezia	248.905	80,5	1,0	0,1	18,4

#### Alcune osservazioni sui dati:

- le famiglie che abitano a Cagliari sono 68.074, di cui in abitazione 67.752;
- 12.654 famiglie vivono in affitto, pari al 19% del totale;
- gli alloggi vuoti nel 2001 erano 5.041, mentre nel 2011 sono 5.090, pari al 7,16% del totale delle abitazioni esistenti;
- il numero complessivo di abitazioni è passato da 67.295 a 71.120;

- i quartieri di Castello, Marina e Poetto sono quelli che hanno le più elevate percentuali di abitazioni vuote;
- Villanova, La Palma, Villa Doloretta e Borgo S.Elia fanno registrare le variazioni percentuali in diminuzione di abitazioni vuote dal 2001 al 2011;
- le abitazioni occupate da non residenti sono il 4,5% (dato 2001);
- in un confronto (dati 2001) con altri SLL (Sistemi Locali di Lavoro) l'area metropolitana di Cagliari si colloca in una posizione intermedia rispetto ad altre aree metropolitane per percentuale di abitazioni non occupate 11,1% (il dato di Cagliari è 7,2%) contro Milano 4,9, Torino 6,4, Bologna e Firenze 6,5, Trieste 6,8, Napoli 7,9, Perugia 8,6 e Roma 12,4 Bari 12,8, Genova 13,9, Pescara 14,3, Palermo 18,5.



## **2. La situazione del mercato della locazione**

Il mercato delle compravendite immobiliari è in forte crisi: a Cagliari è diminuito del 44% dal 2006 al 2012.

Anche l'andamento delle locazioni abitative a Cagliari è in crisi, in linea con l'economia italiana.

Le cause per morosità sono aumentate del 20% in questo ultimo periodo, parlando delle morosità che arrivano in Tribunale.

## **3. Accordo Territoriale e prezzi di mercato**

I contratti "convenzionati" sono stati introdotti dalla Legge 431 del '98. Si utilizza il contratto-tipo approvato dalle organizzazioni dei proprietari e degli inquilini e si concorda un canone che è determinato dalle caratteristiche dell'unità immobiliare, dalla durata del contratto e dalla zona in cui è ubicato l'alloggio.

Ai sensi dell'art. 1, comma 2, della L. 431/98, le organizzazioni di categoria, conformemente alla delibera del C.C. di Cagliari n° 85 del 22 giugno 1999, che ha suddiviso il territorio comunale in microzone censuarie, individuano le seguenti grandi zone omogenee:

1) Zona omogenea "CENTRO STORICO"

2) Zona omogenea "SEMICENTRALE"

3) Zona omogenea "PERIFERICA"

All'interno di ogni zona omogenea sono individuati alcune vie e/o comparti di immobili che per le loro particolari caratteristiche e per le dotazioni e finiture al di sopra della media, si distinguono dal restante contesto della zona omogenea in cui sono ubicati, e pertanto vengono definite "di pregio".

Con lo stesso criterio all'interno di ogni zona omogenea sono individuati delle vie e/o comparti di immobili che per le loro particolari caratteristiche di edilizia economico-popolare si distinguono dal restante contesto in cui sono ubicati, e pertanto vengono definite "degradate";

### **1) Zona omogenea "CENTRO STORICO"**

Questa zona comprende il nucleo storico della città accorpando i quartieri della Marina, del Castello, di Villanova e di Stampace.

E' limitata a sud dalla via Roma fino a piazza Amendola, verso est da viale Regina Margherita, via Eleonora d'Arborea, via Garibaldi, piazza Garibaldi, via Macomer, via San Giovanni, via San Mauro, via San Rocco, vico 11° San Giovanni, via Tristani, viale Regina Elena fino a piazza Arsenale; a nord da viale Buoncammino fino a via Fiume e via Porcell; ad ovest da via Ospedale, via Porto Scalas, via Sant'Ignazio da Laconi fino a via Tigellio, Corso Vittorio Emanuele fino a via Pola, via Mameli fino a via Maddalena e fino a ricongiungersi a via Roma.

### **2) Zona omogenea "SEMICENTRALE"**

Zona normale

In questa zona che comprende le zone di espansione residenziale e il nuovo centro commerciale; troviamo i quartieri di San benedetto, Monte Urpinu, La Palma-Sant'Elia-Poetto, Genneruxi, CEP, Is Mirrionis, San Michele, Sant'Avendrace.

E' limitata a nord da via Gherardo delle Notti, via Brotzu e via Peretti, dalla S.S. 131 dir. Circonvallazione di Pirri; da via dei Carroz prosegue sul nuovo asse mediano di scorrimento fino a via Torricelli, via Vesalio fino ai binari delle Ferrovie Sarde, prosegue lungo queste fino a viale Marconi, da qui verso est fino a via Mercalli, il viale Marconi bis fino al raccordo con l'Asse Mediano. Prosegue a La Palma con via Tramontana, via Euro, via Zeffiro, via dei Monsoni, via dei Tritoni.

Comprende inoltre la zona del Poetto delimitata dal viale Poetto, fino a via Isola di San Pietro e via Lungo Saline.

A sud da viale Poetto, via Vergine di Lluc, piazza San Bartolomeo, viale Sant'Elia, salendo via Fasano, e quindi fino al campo sportivo. Qui seguendo il lungomare fino alla via Roma.

Ad est il limite prosegue con via Sant'agostino, via Riva di Ponente, via San Paolo, via campo Scipione fino ai binari delle ferrovie, via Po, via Brenta e fino a viale Elmas, via del Fangario e viale Monastir fino alla via Gherardo delle Notti.

#### Zone di pregio

(a) Le appartengono la zona compresa tra la via Merello fino a via Is Maglias, via dei Punici, via Montixeddu, via Vittorio Veneto, via di Villa Giusti, via Zara, viale Trento fino a via Merello vico 1° e 2° compresi.

(b) La zona tra via Rossello, via Carrillo, via Garavetti, via Gemelli, via Vidal, via Dexart, via Besta, via Zurita, via della Pineta, piazza Maxia; prosegue lungo tutta via Scano. Estratto da : ACCORDO TERRITORIALE SULLE LOCAZIONI AD USO ABITATIVO PER LA CITTA' DI CAGLIARI

#### Zone degradate

(c) Il perimetro che comprende via Quirra, via Cornalias, via La Nurra, via Bugerru, via Serbariu, via Quintino Sella, via Flumentepido, via Cornalias.

(d) La piazza Medaglia Miracolosa.

(e) La zona tra via Bosco Cappuccio, la via Val d'Elsa fino a via Premuda, via Abruzzi, piazza San Michele fino nuovamente a via Bosco Cappuccio, via Mandrolisai fino a via Meilogu, piazza Granatieri di Sardegna, via Pertusola, via Barigadu.

(f) La zona compresa tra via Castelli e via Marna.

(g) La zona tra via Flavio Gioia, via Torricelli, via Bembo.

(h) La zona tra via Tramontana, viale Poetto, via Libeccio, via Zeffiro, via Euro.

(i) La zona tra viale Sant'Elia, via Fasano, via Borgo Sant'Elia, via dei Navigatori, lungomare fino ai parcheggi dello stadio, viale Salvatore Ferrara, via Magellano, via Schiavazzi fino a piazza Pigafetta, piazza Casati e di nuovo viale Sant'Elia.

#### 3) Zona omogenea "PERIFERICA"



## Zona normale

Questa zona comprende tutti i quartieri a nord, esterni alla cinta della zona semicentrale (Mulinu Becciu, Barracca Manna), e la frazione di Pirri. Ad est comprende la zona dello stagno di Molentargius e la località di Medau Su Cramu.

## Zone di pregio

(j) La zona compresa tra via dei Grilli, via delle Libellule, via Torricelli, via Vesalio, via Risorgimento, via Giovane Italia, via Cairoli, via Mentana, via Morelli, via Bezzeca, via delle Rane, via Bellavista, via Riva Villasanta fino a via dei Grilli.

## Accordo territoriale - Prezzi €/mq x MESE

CENTRO STORICO						
Sub	Subfascia A		Subfascia B		Subfascia C	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Normale	5,8	4,4	4,3	3,7	3,6	2,9
Di pregio						
Degradata						

SEMICENTRALE						
Sub	Subfascia A		Subfascia B		Subfascia C	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Normale	7	5,3	5,2	4,4	4,3	3,4
Di pregio	7,8	5,8	5,7	4,8	4,8	3,8
Degradata	6,3	4,7	4,6	4	3,9	3,1

PERIFERICA						
Sub	Subfascia A		Subfascia B		Subfascia C	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Normale	4,8	3,6	3,5	2,9	2,8	2,2
Di pregio	5,3	3,9	3,8	3,3	3,2	2,4
Degradata						

## Zone

Centrale Marina e Stampace - 7-9,5 (abitazioni civili) €/mq x mese

Centrale – San Benedetto - 6-8 (abitazioni economiche)/ 7-9,5 (abitazioni civili) €/mq x mese

Centrale – Villanova - 5-6,5 (abitazioni economiche)/ 6-8,5 (abitazioni civili) €/mq x mese

Centrale – Castello - 5,8-8,2 (abitazioni civili) €/mq x mese

Semicentrale – La Vega, Fonsarda, Genneruxi - 5,5-7 (abitazioni economiche)/ 6,7-10 (abitazioni civili) €/mq x mese

Periferica – Is Mirrionis, Pirri, Mulinu Becciu – 4,2-6,2 (abitazioni economiche)/ 5,7-8 (abitazioni civili) €/mq x mese

Periferica – Sant'Avendrace, Tuvixeddu – 4,5-6,5 (abitazioni economiche)/ 6,5-9 (abitazioni civili) €/mq x mese

Periferica – Monte Urpinu, Monte Mixi – 5,7-7 (abitazioni economiche)/ 6,5-9 (abitazioni civili) €/mq x mese

Periferica – Quartiere del Sole, Poetto – 5-7 (abitazioni economiche)/ 7-10,2 (abitazioni civili)/7,5-10,5 (villini) €/mq x mese

Suburbana – Villaggio Pescatori – 2 – 2,7 €/mq x mese

Suburbana – Medau Su Cramu – 3,5 – 4,5 €/mq x mese

**Dati 2° e 3° quadrimestre 2008 Camera di commercio**

LOCAZIONE	prezzi Euro/mq mese	
<b>Centro storico</b>	<b>min.</b>	<b>max.</b>
• Castello	6,00	10,00
• Stampaco, corso Vitt. Emanuele	6,00	15,00
• Marina	6,00	13,00
• Villanova, via Garibaldi	6,00	25,50
<b>Centro</b>	<b>min.</b>	<b>max.</b>
• via Roma	19,00	28,00
• largo Carlo Felice, via Manno	17,50	28,00
• San Benedetto, via Dante	11,50	28,00
• p.za Repubblica, via Alghero, via Sorino	14,00	31,00
<b>Quartieri residenziali</b>	<b>min.</b>	<b>max.</b>
• Genneruxi	6,50	14,00
• Monte Urpinu, via Della Pineta	7,50	23,00
• Quartiere del Sole	6,50	14,00
• viale Bonaria, viale Diaz	7,50	16,50
• Fonserda, via Giudicati	10,00	18,00
<b>Portofino</b>	<b>min.</b>	<b>max.</b>
• Sant'Avendrace	6,50	15,00
• Is Mirrionis	6,50	14,00
• zona viale Marconi	6,00	21,00
• zona viale Monastir, viale Elmas	6,00	13,00

## Confronto con prezzi di altri accordi territoriali

### Il caso di Torino

Elementi dell'unità immobiliare:

- Presenza di n. 1 autorimessa singola o posto coperto
- Presenza di n. 1 cantina o sottotetto o soffitta
- Presenza di impianto di riscaldamento
- Presenza di ascensore per le unità oltre il 2° piano (3^ fuori terra)
- Presenza di area verde di pertinenza ai condomini
- Presenza di posto auto scoperto
- Presenza di impianto di condizionamento

- Presenza di doppi servizi
- Presenza di allacciamento alla rete del gas
- Presenza di porta blindata
- Presenza di doppi vetri
- Presenza all'interno dell'alloggio del bagno completo
- Presenza all'interno dell'alloggio, del mobilio completo con cucina, frigorifero e lavatrice
- Vicinanze linea metropolitana (non oltre i 200 mt. dalla linea metropolitana).

*Tabelle dei valori minimi e massimi del canone di locazione (in euro al mq.), in funzione della durata del contratto, delle caratteristiche dell'immobile e della zona di ubicazione.*

#### CONTRATTO 3+2

	Presenza di almeno 6 Elementi	Presenza di almeno 5 Elementi	Presenza da 0 a 4 Elementi
Zona 1 - Centro	6,50 - 3,70	5,70 - 3,10	4,60 - 2,50
Zona 2 - Semicentro	5,90 - 3,70	5,20 - 3,10	4,50 - 2,50
Zona 3 - Periferia	5,50 - 3,70	4,70 - 3,10	4,00 - 2,50
Zona 4 - Collinare	6,50 - 3,70	5,50 - 3,10	4,30 - 2,50

#### Contratto 4+2

	Presenza di almeno 6 Elementi	Presenza di almeno 5 Elementi	Presenza da 0 a 4 Elementi
Zona 1 - Centro	6,60 - 3,80	5,80 - 3,20	4,70 - 2,60
Zona 2 - Semicentro	6,00 - 3,80	5,40 - 3,20	4,60 - 2,60
Zona 3 - Periferia	5,60 - 3,80	4,80 - 3,20	4,10 - 2,60
Zona 4 - Collinare	6,60 - 3,80	5,60 - 3,20	4,40 - 2,60

#### Contratto 5+2

	Presenza di almeno 6 Elementi	Presenza di almeno 5 Elementi	Presenza da 0 a 4 Elementi
Zona 1 - Centro	6,70 - 3,80	5,90 - 3,20	4,80 - 2,60
Zona 2 - Semicentro	6,10 - 3,80	5,50 - 3,20	4,70 - 2,60
Zona 3 - Periferia	5,70 - 3,80	4,90 - 3,20	4,20 - 2,60
Zona 4 - Collinare	6,70 - 3,80	5,70 - 3,20	4,50 - 2,60

#### CONTRATTO 6+2

	Presenza di almeno 6 Elementi	Presenza di almeno 5 Elementi	Presenza da 0 a 4 Elementi
Zona 1 - Centro	6,90 - 3,90	6,00 - 3,30	4,90 - 2,70
Zona 2 - Semicentro	6,20 - 3,90	5,60 - 3,30	4,80 - 2,70
Zona 3 - Periferia	5,80 - 3,90	5,00 - 3,30	4,20 - 2,70
Zona 4 - Collinare	6,90 - 3,90	5,80 - 3,30	4,60 - 2,70

Pregio: 8.00 - 5.00 € al mq.

Per le sole Zone Centro, Semi-Centro e Periferia:

- Per gli alloggi con metratura fino a 41 metri quadrati, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 30%.
- Per gli alloggi con metratura superiore ai 41 metri quadrati e fino a 51, sarà applicata una maggiorazione del 25%.
- Per gli alloggi con una metratura superiore a 51 metri quadrati e fino a 67 metri quadrati, sarà applicata una maggiorazione convenzionale del 20%.
- Il canone per gli alloggi tra i 67 e gli 80 metri quadrati non potrà essere inferiore al canone degli alloggi di metri quadrati 67 comprensivo della maggiorazione.
- Per calcolare la superficie dell'alloggio si considerano i metri quadrati utili che corrispondono al 100% calpestabile dell'abitazione, all'80% dei box e al 25% di cantine, soffitte, balconi e terrazze.

#### 4. Gli interventi di housing sociale di AREA e Comune di Cagliari

Con il Programma 20.000 alloggi in affitto sono stati realizzati n° 20 unità abitative in via Malfidano da parte di AREA, n° 20 unità abitative in via della Pineta ed altrettante in via Corsica da parte del Comune di Cagliari.

A causa dell'assenza di requisiti minimi di reddito per accedere al bando, la situazione di morosità ha riscontrato da subito livelli alti in particolare in via Malfidano, mentre solo due casi negli stabili del Comune.

Ad oggi la situazione delle morosità è la seguente:

- via Malfidano 16 morosi
- Via della Pineta 6 morosi
- via Corsica 2 morosi

Risulta indispensabile ricercare un accordo con la Regione per trovare una soluzione.

#### 5. Gli interventi di sostegno alla locazione

L'amministrazione comunale eroga due tipi di contributi per il sostegno delle famiglie per la locazione abitativa:

- contributo fitto casa ai sensi della Legge 9 Dicembre 1998, n. 431;
- contributi straordinari alle famiglie in difficoltà.

#### Contributo fitto casa

Il comune integra i fondi regionali con 150.000 euro/anno

<b>DOMANDE PRESENTATE 2014</b>	<b>721</b>	<b>NOTE</b>	
<b>ESCLUSE</b>	<b>77</b>		
<b>IN GRADUATORIA FASCIA "A"</b> (non superare il lordo cud di euro 13.035,88 in base all'incidenza del canone locativo sul lordo del cud anno precedente superiore al 14%)	<b>555</b>	<b>€ 1.635.750,39</b>	fabbisogno massimo richiesto dalle famiglie (fino ad un massimo erogabile di euro 3090 a famiglia)
<b>IN GRADUATORIA FASCIA "B"</b> (non superare il lordo cud di euro 13.035,88 in base all'incidenza del canone locativo sul lordo del cud anno precedente inferiore al 14%) in caso di nuclei con piu' componenti o disabili o anziani etc	<b>89</b>	<b>€ 172.111,73</b>	fabbifogno massimo richiesto dalle famiglie ( fino ad un massimo erogabile di euro 2320)
<b>IMPORTO FABBISOGNO</b>		<b>€ 1.807.862,12</b>	
<b>STANZIAMENTO DISPONIBILE</b>			
<b>fondi Comunali</b>	<b>€ 150.000,00</b>		
<b>FINANZIAMENTO R.A.S.</b>	<b>€ -</b>	<b>da assegnare</b>	
<b>economie anno precedente</b>	<b>€ 20.153,47</b>		
<b>TOTALE DISPONIBILE</b>	<b>€ 170.153,47</b>	<b>€ 9,41</b>	<b>Finanziamento erogabile %</b>

		fabbisogno	note
<b>DOMANDE PRESENTATE 2013</b>	<b>787</b>		
<b>ESCLUSE</b>	<b>92</b>		
<b>IN GRADUATORIA FASCIA "A"</b> (non superare il lordo cud di euro 13.035,88 in base all'incidenza del canone locativo sul lordo del cud anno precedente superiore al 14%)	<b>595</b>	<b>€ 1.731.424,44</b>	fabbisogno massimo richiesto dalle famiglie (fino ad un massimo erogabile di euro 3090 a famiglia)
<b>IN GRADUATORIA FASCIA "B"</b> (non superare il lordo cud di euro 13.035,88 in base all'incidenza del canone locativo sul lordo del cud anno precedente inferiore al 14%) in caso di nuclei con piu' componenti o disabili o anziani etc	<b>100</b>	<b>€ 182.285,83</b>	fabbifogno massimo richiesto dalle famiglie ( fino ad un massimo erogabile di euro 2320)
<b>IMPORTO FABBISOGNO</b>		<b>€ 1.913.710,27</b>	
<b>CONTRIBUTI EROGATI</b>			
fondi Comunali	€ 150.000,00		
<b>FINANZIAMENTO R.A.S.</b>	€ 342.241,65		
economie anno precedente	€ 36.141,12		
<b>TOTALE DISPONIBILE</b>	<b>€ 528.382,77</b>		<b>percentuale erogabile 27,% del fabbisogno</b>

Contributi straordinari famiglie in difficoltà per sostegno al pagamento affitti

	gen	feb	mar	apr	mag	giu	lug	ago
beneficiari contr.fitto casa	415	498	529	521	445	517	513	504
importo tot. Mensile	153.200	156.000	156.000	155.000	135.000	150.000	147.000	153.000
media mensile/utente	369,16	313,25	294,90	297,50	303,37	290,14	286,55	303,57



persone che hanno usufruito di contributi fitto anno 2014 per un mese	117
persone che hanno usufruito di contributi fitto anno 2014 per due mesi	88
persone che hanno usufruito di contributi fitto anno 2014 da tre mesi in su	678
totale persone che hanno usufruito di contributi fitto anno 2014	883

Da quest'analisi risulta che il 76% delle famiglie che ottiene un contributo I ha avuto per più di tre mesi su 8 nel corso del 2014.

## 6. Gli studenti universitari

L'Università di Cagliari ha 27.000 studenti di cui 14.000 orbitano nell'hinterland, mentre 13.000 sarebbero i fuorisede che si rivolgono in gran parte al mercato della locazione abitativa.

Studenti fuorisede idonei per sistemazioni presso strutture ERSU sono 1194 di cui per il 2014 soddisfatti 725 + 68.

5 case dello studente:

- 124 Via Biasi
- 146 Via Businco
- 208 Via Montesanto
- 241 Via Trentino
- 142 Via Roma

Con una capacità di accogliere complessivamente 861 studenti. Con la realizzazione del nuovo Campus per 540 nuovi posti letto si arriverebbe a 1401 posti a regime.

In considerazione del fatto che il parametro di reddito ISEE per accesso al posto letto ERSU è bassissimo, risulta comunque indispensabile sostenere con adeguate politiche, che coinvolgano anche il Comune, per rendere disponibili agli studenti abitazioni a prezzi sostenibili.

Negli anni passati era stato finanziato dall'ERSU uno sportello casa che favoriva l'incontro tra domanda ed offerta. L'ERSU è interessato a riattivare tale sportello con la collaborazione del Comune di Cagliari per realizzare un sistema di incontro tra proprietari di case e studenti.

E' stata riscontrata in questi ultimi anni una maggior propensione da parte dei proprietari di casa a stipulare un regolare contratto di affitto per gli studenti.

Interessante valutare l'opportunità di housing sociale per studenti.

## 7. Azioni

- Convocare immediatamente il tavolo sindacale per rivedere l'accordo territoriale in relazione ai prezzi, alla zonizzazione e ridefinendo il concetto di superficie utile in relazione a misurazioni nette da muri (la metratura deve intendersi complessiva dell'alloggio e accessori, box, cantine soffitte, ecc). L'obiettivo dovrebbe essere quello di abbassare i prezzi, rispetto a quelli attuali, anche in relazione ad un andamento del mercato della locazione con prezzi decrescenti e in relazione ai vantaggi fiscali della cedolare secca.
- Nell'ambito dell'accordo territoriale proporre la possibilità di istituire un Fondo di Garanzia da parte del Comune, da concedere ai proprietari che abbiano affittato l'alloggio a famiglie segnalate direttamente attraverso l'amministrazione (rif. Ipotesi di progetto LOCARE Cagliari), valutando tra i parametri i redditi adeguati minimi da considerare, privilegiando criteri di progressività, e l'eventuale sfratto in situazioni di locazioni precedenti, al fine di rimborsarli di eventuali morosità dell'inquilino fino ad un massimo di 12 mensilità del canone, dopo l'attivazione della procedura di sfratto. Il Fondo di Garanzia potrebbe coprire esclusivamente i canoni e/o i relativi oneri accessori (come riscaldamento e luce) per le spese condominiali non corrisposti che non siano stati recuperati dal proprietario nel corso della procedura di sfratto; nell'ambito dell'accordo territoriale deve essere negoziato un prezzo inferiore per la locazione coperta dal Fondo di garanzia.
- Valutare la possibilità di un'eventuale riduzione dell'IMU per le abitazioni affittate con contratto convenzionato al fine di portare ulteriori elementi negoziali per il ribasso dei canoni di locazione.
- Valutare la possibilità di potenziare il fondo contributi fitto alloggi come strumento ordinario di supporto alle famiglie.
- Attivare un tavolo di confronto con la Regione per adottare una soluzione per le famiglie in abitazioni di edilizia pubblica a canone concordato:
  - ipotesi di bando speciale dedicato a queste famiglie per passare a soluzioni ERP;
  - rateizzare il pagamento delle mensilità pregresse dovute in 10 anni;
  - valutare la possibilità di ridurre ulteriormente il canone di affitto per tutte le famiglie residenti in abitazione di edilizia pubblica a canone concordato rispetto ai prezzi definiti dall'aggiornamento degli accordi territoriali, valutando il fatto che il 50% dell'investimento era stato coperto da fondi nazionali.
- Attivare uno sportello casa per studenti fuorisede gestito dall'ERSU, sulla base dell'accordo territoriale, con un ruolo dell'amministrazione comunale di facilitatore per l'offerta abitativa.