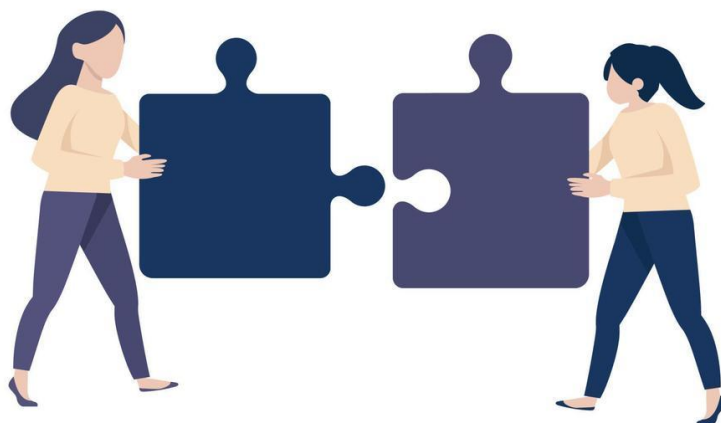


PREMIO "NINO CARRUS" VII<sup>A</sup> EDIZIONE - ANNO 2023

**L'ISOLA DIGITALE: UNA PIATTAFORMA REGIONALE PER LA GESTIONE DELLE  
POLITICHE ABITATIVE IN SARDEGNA.**



## **INDICE**

01 . **ABSTRACT**

02 . **INTRODUZIONE / I VASI NON COMUNICANTI**

03 . **COSA FARE? / UNA RETE PER L'ISOLA**

04 . **COME FARE? / PROPOSTE PER UN PROGETTO DURATURO**

05. **CHI? / GLI ATTORI PER UN PROCESSO COMPLESSO**

06. **VANTAGGI E SVANTAGGI DEGLI ATTORI COINVOLTI PER LA RIUSCITA DEL PROGETTO**

07. **PROCESSO DI COSTRUZIONE DELLA PIATTAFORMA**

08. **ESPERIENZE / ESEMPI**

09. **CONCLUSIONI**

10. **BIBLIOGRAFIA E SITOGRAFIA**

## 01 . ABSTRACT

La proposta qui presentata nasce dall'idea che la questione delle "zone interne" della Sardegna non possa essere affrontata con strumenti e politiche localistiche, ma necessiti di una visione territoriale, di scala perlomeno regionale. Come è possibile che in alcune aree urbane si verifichi una grave carenza di alloggi mentre, in altre zone della stessa isola, si assiste a un drammatico spopolamento e un repentino abbandono del territorio? Il progetto proposto parte dall'analisi di dati diversi e contrapposti, mettendo in evidenza come la somma di criticità di segno opposto possa dimostrarsi una potenzialità. In particolare, l'indice SMD (stato di malessere demografico) è l'indicatore considerato per comprendere questa frammentazione di situazioni e ripensare le politiche abitative dell'isola. Lo strumento proposto per la gestione di questi processi è quello di una piattaforma digitale su scala regionale a servizio di un'ampia platea di soggetti pubblici e privati. Il ruolo dello Stato, in tutti le sue declinazioni amministrative, non dovrebbe dunque più essere quello di mero finanziatore di interventi materiali o benefici fiscali, ma piuttosto quello di avviare una più sostenibile politica di coordinamento, stimolo e riforma. La Regione Sardegna, come ente pubblico territoriale, potrebbe essere il soggetto iniziatore di questo processo, volto ad incrociare i dati attualmente posseduti dai singoli enti locali. In un orizzonte di tempo stimato tra i 2 e i 5 anni, tutti i comuni della Sardegna dovrebbero gestire l'assegnazione di edifici residenziali pubblici, compresi i progetti di co-housing per la terza età, tramite un unico portale aperto a tutti i cittadini. La rimodulazione della dinamica tra domanda e offerta renderebbe dunque realistica la necessità di interventi materiali di riqualificazione o ricostruzione di immobili nelle aree a più alto rischio di spopolamento. Uno strumento dunque che punti a stimolare uno spontaneo riequilibrio abitativo del territorio.

## 02 . INTRODUZIONE / I VASI NON COMUNICANTI

Questa proposta progettuale nasce dalla convinzione che **il problema delle zone interne della Sardegna non possa essere un problema delle sole zone interne**, così come il problema della difficoltà di ottenimento di un alloggio nelle città dell'isola non sia un problema delle sole città. Se la gestione del territorio fosse pensata come quella di un **"Sistema Sardegna"** e non come iniziativa locale, forse potremmo percorrere nuove soluzioni, più adeguate al nostro territorio. Ad esempio, le politiche abitative della città di Cagliari non possono essere una versione ridotta di quella della città di Milano, poiché il loro territorio di riferimento è radicalmente diverso. L'analisi elaborata vuole dunque essere una riflessione tesa a sottolineare contraddizioni e potenzialità dell'abitare nella nostra regione.

## 02.1 DATO DEMOGRAFICO

Il primo punto di questa analisi non può che essere quello relativo alla drammatica prospettiva di abbandono, diseguaglianze e contraddizioni connessa al declino demografico della Sardegna. Per inquadrare brevemente questa situazione, già approfonditamente studiata da più parti, è utile avere visione di alcuni dati fondamentali.

La Sardegna attraversa dai primi anni Duemila **una vera e propria crisi demografica**, la cui causa è da ricercare principalmente nel crollo della fecondità, attestato all'1,05 (a fronte di 1,44 in Corsica, 1,4 in Sicilia o 1,22 nelle isole Baleari) unitamente al fenomeno dell'invecchiamento della popolazione.<sup>1</sup> Il prof. Bottazzi, docente dell'Università di Cagliari e importante studioso delle trasformazioni socio-economiche dell'isola, descrive così questa situazione: *"Da qui a trent'anni, nel 2050, la Sardegna perderebbe più di 250mila abitanti, grosso modo più della popolazione di Cagliari e Sassari assieme, pari a circa il 16% della popolazione attuale. Probabilmente, in ragione di un previsto minore apporto migratorio, la Sardegna avrebbe un quadro più negativo sia dell'Italia nel suo complesso che del Mezzogiorno. Di conseguenza, l'invecchiamento della popolazione risulta ancora più marcato: nel 2050 oltre il 40% della popolazione sarda avrà più di 65 anni."*<sup>2</sup>

Vi è però un altro dato fondamentale per comprendere le specificità del caso sardo, poiché l'isola vive un profondo divario sociale, economico e certamente anche demografico tra le sue zone interne e quelle costiere. Il problema della contrazione e dell'invecchiamento della popolazione è tutt'altro che un'emergenza trasversale e omogenea sul territorio regionale, abitato sempre più

---

<sup>1</sup> Dati Eurostat

<sup>2</sup> E l'isola va, Gianfranco Bottazzi, Edizioni Il Maestrale, 2022

lungo le coste e meno nelle sue zone interne. Il Centro Regionale di Programmazione insieme con l'Università di Cagliari, hanno messo appunto un metodo scientifico di misurazione del problema attraverso la creazione di un indice complesso (**SMD - Stato di malessere demografico**) attraverso il quale si classificano i comuni con una condizione di salute demografica buona, discreta precaria, grave o gravissima sulla base di 7 indicatori che prendono in esame la dinamica demografica di medio e breve periodo congiuntamente a degli aspetti strutturali dei comuni analizzati.

*Tabella 1 – Riepilogo: la “salute demografica” dei comuni sardi al 2011*

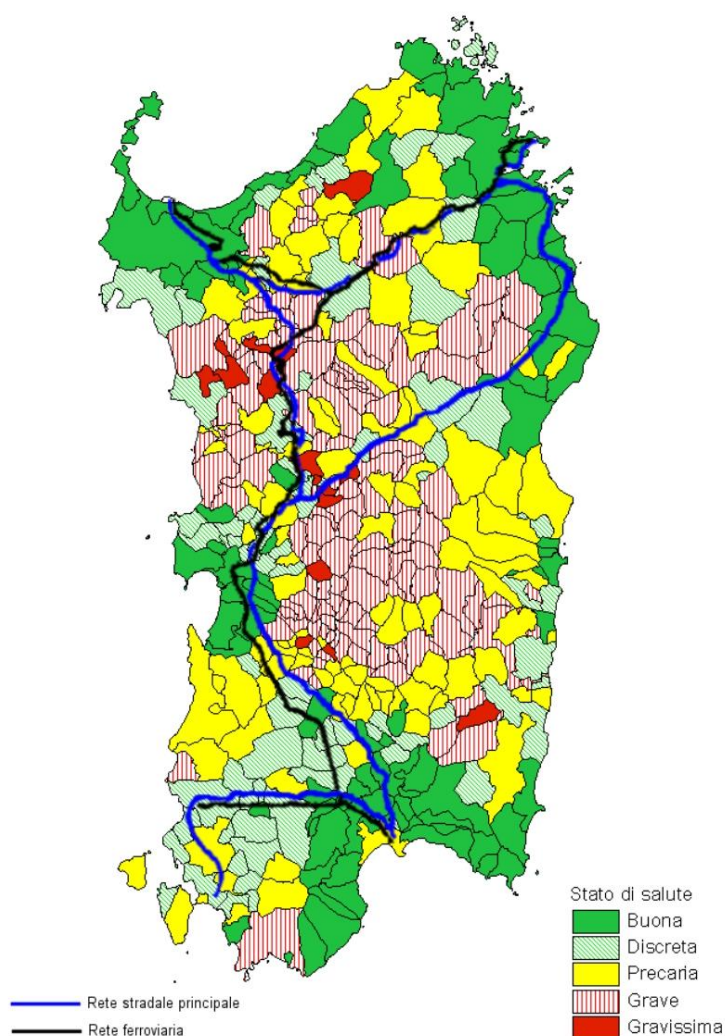
<b>Salute demografica</b>	<b>numero comuni</b>	<b>popolazione</b>	<b>Superficie (kmq)</b>	<b>ampiezza media dei comuni</b>	<b>% popolazione</b>	<b>% superficie</b>
Buona	82	757.285	6287,98	9.235	46,2	26,1
Discreta	66	346.948	4548,41	5.257	21,2	18,9
Precaria	101	394.874	6841,38	3.910	24,1	28,4
Grave	113	133.200	5960,16	1.179	8,1	24,7
Gravissima	15	7.055	462,10	470	0,4	1,9
<b>Totale</b>	<b>377</b>	<b>1.639.362</b>	<b>24100,02</b>	<b>4.348</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

3

Come evidente nella carta tematica di seguito riportata, i comuni che si distinguono per avere un indice SMD da buono a discreto, ricadono principalmente nell'area metropolitana di Cagliari, lungo il tracciato della S.S. 131 tra Oristano e il capoluogo, l'area vasta della città di Sassari, inclusa Alghero, la città di Olbia e una porzione di costa nord-orientale oltre ad alcuni altri centri costieri. I comuni con valori SMD da grave a gravissimo occupano una vasta porzione di territorio, principalmente al centro dell'isola. Si noti che i dati qui riportati, relativi al 2011, sono ora molto verosimilmente ancora più drammatici.

<sup>3</sup> Fonte: IDMS, studio sullo spopolamento in Sardegna, Progetto IDMS Regione Autonoma della Sardegna

Figura 1 – Comuni secondo lo Stato di Malessere Demografico (SMD), 1951-2011



4

## 02.2 LA CRISI ABITATIVA DELLE CITTA'

Allo sguardo di chi analizza le dinamiche abitative della Sardegna, storicamente caratterizzata dalla bassa densità abitativa e più recentemente da **acuti fenomeni di spopolamento**, può apparire sorprendente scoprire che in alcune aree dell'isola vi sia un importante **fabbisogno di alloggi non soddisfatto**. Le tendenze del mercato immobiliare nelle maggiori città sarde appaiono lontanissime da quello che succede a pochi chilometri di distanza, nei piccoli comuni dell'entroterra, fino ad arrivare al verificarsi di fenomeni di occupazione abusiva, sovrappollamento e degrado. In città, le maggiori differenze socioeconomiche e la minore disponibilità di alloggi sul mercato sono causa di una crisi abitativa importante che coinvolge un'ampia fascia di popolazione a basso e medio reddito. Tuttavia, è importante evidenziare come questa situazione non sembri riguardare

<sup>4</sup> Fonte: IDMS, studio sullo spopolamento in Sardegna, Progetto IDMS Regione Autonoma della Sardegna

unicamente i centri urbani principali (Cagliari, Sassari, Quartu Sant’Elena, Olbia), ma anche quei comuni di tra i 20.000 e 59.999 abitanti (fascia demografica ISTAT VII). Ad esempio il comune di Nuoro nel 2021, a fronte di oltre 300 richieste presentate per l’assegnazione di alloggi pubblici, ha potuto procedere con l’assegnazione di un solo alloggio, l’unico disponibile<sup>5</sup>. Il comune di Carbonia nel 2019, a fronte di 319 richieste è riuscita ad evaderne solo il 7% in due anni<sup>6</sup> mentre la città di Porto Torres nel 2023 conta 170 famiglie in attesa di assegnazione<sup>7</sup>.

### 02.3 DIGITALIZZAZIONE DEI PROCESSI

La presenza di queste evidenti contraddizioni all’interno dello stesso territorio regionale, non sembra tuttavia essere argomento di dibattito pubblico in Sardegna. La ragione di questa disattenzione potrebbe forse essere ricercata nelle difficoltà di mettere insieme i vari “pezzi del puzzle”, costruire una visione di insieme e poter inquadrare criticità e potenzialità di questa situazione. Davanti a questo scenario, i processi di digitalizzazione costituiscono l’occasione di riformare il sistema di analisi, codifica ed elaborazione dei dati, permettendo la creazione di un modello gestionale più adeguato alle esigenze del territorio. A tal proposito è bene ricordare come le istituzioni europee indirizzino fortemente verso questo processo, destinando importanti risorse finanziarie per le pubbliche amministrazioni. Secondo le norme Ue, i fondi del PNRR destinati alla transizione digitale devono essere almeno il 20% del totale. La digitalizzazione della PA rappresenta uno dei quattro obiettivi chiave di questo programma, che prevede che al 2030 il 100% di servizi pubblici e cartelle cliniche accessibili online e l’80% della popolazione dotata di identificazione digitale. Il piano è vasto, comprende investimenti nella riqualificazione dei lavoratori, cybersicurezza, reclutamento, infrastrutture e capacità amministrativa. Alla Digitalizzazione della PA in senso proprio, andranno 6,1 miliardi di euro.<sup>8</sup>

### 03 . COSA FARE? / UNA RETE PER L’ISOLA

La proposta progettuale esposta si sviluppa sull’ipotesi che le opposte tendenze di crescita/decrecita nello stesso territorio regionale, possano essere trasformate in potenzialità con un’azione che tenda a far emergere e **incontrare fabbisogni contrastanti**.

---

<sup>5</sup> Fonte: Nuova Sardegna del 25/07/2021

<sup>6</sup> Fonte: Dichiarazioni del Sindaco di Carbonia Morittu riportate dalla testata online Cagliaripad del 04/07/2022

<sup>7</sup> Fonte: Unione Sarda del 17/05/2023

<sup>8</sup> Fonte: Dati pubblicati dall’ANSA il 22/06/2023

In maniera del tutto empirica, sono di seguito riportati una serie di indicatori che costituiscono valori positivi (e dunque potenzialità) o valori negativi (e dunque fabbisogni) di aree diverse, raggruppate secondo i parametri SMD sopra menzionati.

OGGETTO	COMUNI CON STATO DI SALUTE DEMOGRAFICA SMD "BUONA"	COMUNI CON STATO DI SALUTE DEMOGRAFICA SMD DA "PRECARIA" A "GRAVISSIMA"
Disponibilità alloggi sul mercato	VALORE NEGATIVO	VALORE POSITIVO
Fabbisogno alloggi	VALORE POSITIVO	VALORE NEGATIVO
Costo di mercato alloggi (affitto/acquisto)	VALORE NEGATIVO	VALORE POSITIVO
Valore di mercato degli immobili	VALORE POSITIVO	VALORE NEGATIVO

Considerato questo quadro di analisi, il progetto proposto prevede la creazione di uno strumento di interscambio territoriale mediante una **piattaforma digitale** che permetta l'incontro tra domanda e offerta. Questo strumento digitale, creato e gestito da un attore pubblico (come meglio chiarito nel paragrafo 05) si rivolge ad un'ampia platea di soggetti, prevalentemente privati, che dovranno implementare la piattaforma ed usarne i dati. L'architettura digitale di questo portale sarà costituita da differenti sezioni tematiche come di seguito descritto.

### 03.1 ABITARE PERMANENTE

Le contraddizioni legate alle emergenze abitative vissute nei più popolosi comuni sardi, a fronte del declino demografico dei piccoli paesi, mette in luce la potenzialità di **un sistema compensativo** tra realtà urbane di diversa dimensione, con l'obiettivo di soddisfare la richiesta di alloggi a costo contenuto per le fasce di popolazione economicamente più deboli, utilizzando i numerosi edifici residenziali non utilizzati. Per realizzare questo obiettivo è necessaria l'azione degli enti locali al fine di mettere in rete le unità abitative disponibili all'assegnazione come edilizia residenziale pubblica (**ERP**, con canoni calcolato su base ISEE e rivolto a soggetti in a reddito basso) o edilizia residenziale sociale (**ERS**, rivolto al ceto medio, con canoni fissi agevolati rispetto a quelli di mercato). I comuni, attraverso l'utilizzo di modelli standard regionali, dovrebbero costruire un database del patrimonio edilizio residenziale pubblico, contenente tutte le informazioni utili al



processo di assegnazione degli alloggi. La Regione dovrebbe invece avere il ruolo di elaborare gli avvisi pubblici e le relative graduatorie.

I cittadini beneficiari dell'assegnazione di un alloggio, dovrebbero inoltre conservare la residenza nel comune di destinazione per 5 anni, pena la perdita del diritto attribuito.

E' bene specificare che, seppure nei piccoli comuni soggetti a spopolamento vi sia un gran numero di case sfitte, in larga parte questi immobili non sono patrimonio pubblico disponibile per assegnazioni ERP o ERS. In seguito alla creazione e stabilizzazione della piattaforma saranno però possibili dei **piani di acquisto e recupero degli alloggi sfitti al fine di incrementare il patrimonio residenziale pubblico**, da parte degli stessi comuni o della Regione Sardegna.

### 03.2 ABITARE FLUTTUANTE PER LA TERZA ETA'

L'obiettivo è quello di creare un'offerta abitativa alternativa per le persone che su base volontaria, desiderino vivere in un **sistema di co-housing in centri minori dell'isola**. Il soggetto tipo al quale questa offerta si rivolge può essere sinteticamente descritto come:

- età superiore ai 70 anni
- nucleo familiare composto da un'unica persona
- piena autosufficienza
- residente in centri con indicatore SMD "buono" o "discreto".
- fabbisogno di socialità e condivisione
- assenza di spazi aperti, orti, giardini per la quotidianità nei luoghi di residenza

La struttura abitativa del co-housing sarebbe gestita primariamente dal comune, proprietario dell'immobile. I comuni stabiliranno le quote del canone secondo parametri di competitività rispetto al mercato, facendosi inoltre carico delle manutenzioni straordinarie.

I cittadini interessati, se proprietari di case in centri demograficamente dinamici, avrebbero inoltre l'opportunità di generare reddito mediante l'affitto della propria proprietà, migliorare il proprio tenore di vita e contribuire all'ampliamento dell'offerta di mercato laddove vi è più esigenza.

A tal proposito si potrebbe studiare un sistema di premialità in favore di chi, aderendo al progetto co-housing, immetta la sua proprietà sul mercato applicando dei canoni calmierati.

### 03.3 UNA PIATTAFORMA ELASTICA: UN ESEMPIO DI DI IMPLEMENTAZIONE A SERVIZIO DEL MONDO DEL LAVORO

Al fine di rivitalizzare le aree a più alto tasso di spopolamento dell'isola, congiuntamente alle politiche strettamente legate all'abitare, sono indubbiamente necessarie azioni mirate al rafforzamento del tessuto economico e produttivo. La "fragilità demografica" di questi territori è spesso legata a condizioni di perifericità rispetto ai grandi centri urbani e alla distanza dalle principali infrastrutture di trasporto, cause dirette della minore capacità di attrarre investitori ed aziende. Tuttavia, analogamente con quanto proposto per le politiche abitative (abitare permanente), è possibile ipotizzare un sistema che faciliti l'incontro tra domanda e offerta tra realtà economiche diverse del territorio regionale. In particolare, mediante un'apposita sezione della piattaforma digitale proposta, si dovrebbe far emergere l'**offerta di lotti disponibili nelle aree PIP** dei comuni classificati con un valore SMD da "Precario" a "Gravissimo". L'obiettivo è evidenziare ai soggetti economici interessati a costituire nuove imprese, le alternative rispetto a quei territori in saturazione e dunque con limitata **disponibilità di aree per nuovi insediamenti produttivi**. L'utilizzo di una piattaforma regionale unitaria con sistemi standardizzati sarebbe uno strumento di comunicazione, promozione e gestione molto più efficiente di quello che potrebbe garantire un piccolo comune singolarmente.

### 04 . **COME FARE?** / PROPOSTE PER UN PROGETTO DURATURO

Proposte e obiettivi di sviluppo territoriale realistici necessitano di essere calibrati sulle specificità del luogo. L'equilibrio tra scelte coraggiose e fattibilità economica di un intervento determina non solo il buon inizio di un processo ma, soprattutto, la sua prosecuzione nel tempo. Se i processi di trasformazione demografica, sociale ed economica, compresi quelli che riguardano la nostra isola, si misurano in un arco temporale di decenni, i progetti di risposta ad essi non potranno avere il carattere di eventi estemporanei e puntuali, pena la totale inefficacia. E' importante dunque cercare di circoscrivere le condizioni che costituiscano una possibile vulnerabilità nel medio e lungo periodo. In particolare possiamo evidenziare due fattori di rischio, uno legato alla volontà politica, l'altro alla disponibilità economica.

La volontà politica, se concretizzata senza una condivisione di intenti per il raggiungimento del benessere collettivo, rischia di diventare un fenomeno estemporaneo, facilmente soverchiato con il cambiare delle amministrazioni. La creazione, dismissione, riforma e rinascita delle province oppure le continue e opposte riforme del sistema scolastico italiano sono una prova evidente di

questa situazione. Oltre alle divergenze politiche tra le parti, il costo di mantenimento di un processo di trasformazione, può costituire il *casus belli* di una controriforma che decreta la sua interruzione. Potremmo dunque definire sinteticamente due indirizzi al fine di costruire un processo riformatore duraturo:

- Il progetto deve essere avviato in maniera graduale ma sovraordinata, da parte di un **soggetto pubblico portatore di interesse generale per l'intera regione**, anche tramite processi partecipativi con gli enti locali durante la fase di programmazione e sperimentazione.
- Il progetto deve essere strutturato in maniera tale da poter conseguire un bilancio finanziario nel medio e lungo periodo dove la spesa pubblica sia comparabile a quella attuale. **L'azione pubblica necessaria non deve riguardare l'erogazione di sussidi economici ma avere un ruolo di stimolo sociale ed economico.**

#### 05. CHI? / GLI ATTORI PER UN PROCESSO COMPLESSO

Il progetto proposto si costituisce come una vera e propria riforma nella gestione del problema abitativo dell'isola e prevede il coinvolgimento di numerosi soggetti pubblici e privati con una chiara visione *win-win*, ossia di vantaggio per tutte le parti. Tuttavia, il più importante guadagno di questa operazione sarebbe quello collettivo, ovvero quello di **rendere migliore la qualità dell'abitare della Sardegna nel suo complesso**, per tutti i cittadini che la abitano, prima che per i soli cittadini di Baradili piuttosto che di Sassari. Pur prevedendo guadagni per tutte le parti, i comuni più grandi, ricchi e dinamici potrebbero non avere la stessa propensione nell'iniziare un processo che preveda anche una forma di cessione di sovranità e dunque potere politico. Pertanto **è fondamentale che il soggetto iniziatore del processo sia la Regione Sardegna e non un ente locale.**

Di seguito sono indicati i soggetti coinvolti nel processo con una sintetica descrizione dei ruoli e dello sforzo economico necessario a ciascuna delle parti coinvolte.

ENTE PUBBLICO - REGIONE		
OBIETTIVO	AZIONE	IMPEGNO FINANZIARIO
Avvio e supervisione generale del progetto	Creazione e manutenzione della piattaforma digitale	A carico dell'Ente. Possibilità di accesso a finanziamenti comunitari.
Gestione dei dati da fonti diverse e	Creazione di standard amministrativi	Integrato nell'ordinaria

semplificazione dell'attività amministrative	per Enti Locali	amministrazione in collaborazione con gli enti locali coinvolti
Gestione unificata per l'incontro di domanda e offerta sul territorio regionale	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pubblicazione annuale di un bando per l'assegnazione di alloggi.</li> <li>- Realizzazione di una graduatoria unica regionale per le assegnazioni, da sottoporre all'approvazione formale di ciascun ente proprietario degli immobili.</li> </ul>	Integrato nell'ordinaria amministrazione in collaborazione con gli enti locali coinvolti

<b>ENTE PUBBLICO - COMUNE + AREA (Ente Regionale Edilizia Abitativa)</b>		
<b>OBIETTIVO</b>	<b>AZIONE</b>	<b>IMPEGNO FINANZIARIO</b>
Adesione al progetto	Fornitura dati in merito al database di alloggi destinati all'abitare permanente e al co-housing per la terza età secondo gli standard regionali	Integrato nell'ordinaria amministrazione
Controllo sulla regolarità e contrattualizzazione	Verifica e approvazione delle graduatorie di assegnazione degli alloggi a canone sociale	Integrato nell'ordinaria amministrazione
Gestione degli immobili	Riscossione delle quote di canone spettanti al comune	Guadagno per l'Ente
Gestione degli immobili	Manutenzione straordinaria degli alloggi assegnati	A carico dell'Ente
Implementazione dell'offerta di alloggi	Analisi delle offerte di alloggi in affitto o vendita da parte di soggetti privati	Integrato nell'ordinaria amministrazione

<b>SOGGETTO PRIVATO - CITTADINO RICHIEDENTE ALLOGGIO ERP O ERS</b>		
<b>OBIETTIVO</b>	<b>AZIONE</b>	<b>IMPEGNO FINANZIARIO</b>
Assegnazione di un alloggio in funzione dei requisiti economici in possesso.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Presentazione dell'istanza tramite la piattaforma regionale</li> <li>- Qualora beneficiario di assegnazione, in seguito all'accettazione, trasferimento presso il comune di destinazione per almeno 5 anni.</li> </ul>	Pagamento del canone al comune di destinazione secondo i parametri di legge, se dovuto.

SOGGETTO PRIVATO - CITTADINO PROPRIETARIO DI ALLOGGI IN AREE CON INDICE SMD DA "PRECARIO" A "GRAVISSIMO"		
OBIETTIVO	AZIONE	IMPEGNO FINANZIARIO
Affitto o vendita della proprietà	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inserimento nel portale di un'offerta di vendita o di affitto a canone sociale di uno o più alloggi di proprietà sfitti e immediatamente abitabili.</li> </ul>	Guadagno per il privato. La manutenzione straordinaria rimane un obbligo in capo al proprietario.

SOGGETTO PRIVATO - CITTADINO INTERESSATO AD UN PROGETTO DI CO-HOUSING		
OBIETTIVO	AZIONE	IMPEGNO FINANZIARIO
Inserimento in un progetto di co-housing per persone della terza età	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Presentazione dell'istanza tramite la piattaforma regionale</li> <li>- Qualora beneficiario di assegnazione, in seguito all'accettazione, trasferimento presso il comune di destinazione.</li> </ul>	Pagamento del canone al comune di destinazione secondo i parametri di legge.

Si noti che **AREA**, ente della Regione Sardegna per l'edilizia abitativa, in quanto proprietario e gestore di numerosi alloggi in tutta l'isola, è inserito in questo progetto come soggetto parificato ad un ente locale.

#### 06. VANTAGGI E SVANTAGGI DEGLI ATTORI COINVOLTI

Il buon esito di un nuovo processo gestionale su vasta scala dipende fortemente dalle implicazioni che i soggetti coinvolti ricevono in tutte le fasi del processo di riforma. Il quadro riassuntivo dei vantaggi e svantaggi proposto si propone di evidenziare l'equilibrio di interessi ai quali il progetto dovrebbe tendere.

ANALISI DELLE CRITICITA' E DEI BENEFICI		
SOGGETTO	VANTAGGI	SVANTAGGI
<b>Regione Autonoma della Sardegna</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Miglioramento complessivo della qualità dell'abitare nel sistema regionale</li> <li>- Contrasto allo spopolamento delle aree interne</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Costo relativo alla creazione e gestione della piattaforma</li> <li>- Maggior carico di lavoro derivante dal passaggio di competenze (gestione delle richieste e elaborazione delle</li> </ul>

		graduatorie per l'assegnazione degli alloggi)
<b>Ente locale - Comune con indice SMD "Buono"</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Riduzione delle liste d'attesa dei richiedenti alloggio</li> <li>- Riduzione dell'attività amministrativa relativa alla gestione delle richieste (a gestione regionale)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Devoluzione di potere nei confronti della Regione per la redazione delle graduatorie di assegnazione.</li> <li>- Flusso demografico in uscita verso altri comuni dell'isola.</li> </ul>
<b>Ente locale - Comune con indice SMD da "Precario" a "Gravissimo"</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Creazione di un flusso demografico in ingresso.</li> <li>- Possibilità di un programma di acquisto e riqualificazione di immobili abbandonati.</li> </ul>	Maggior carico di lavoro per la gestione amministrativa, manutentiva e relativa all'assistenza sociale da parte di enti con scarsa dotazione organica.
<b>Soggetto privato - cittadino richiedente alloggio a canone sociale, residente in un Comune con indice SMD da "Precario" a "Gravissimo"</b>	Benefici indiretti derivanti dal ripopolamento del proprio comune.	Maggiore concorrenza per l'assegnazione di un alloggio nel proprio comune (Ovviabile con un sistema di premialità).
<b>Soggetto privato - cittadino richiedente alloggio a canone sociale, residente in un Comune con indice SMD "Buono"</b>	Maggiore offerta di alloggi disponibili per l'assegnazione.	Trasferimento presso un nuovo contesto abitativo.
<b>Soggetto privato - cittadino proprietario di alloggi in aree con indice SMD da "precario" a "gravissimo"</b>	Possibilità di trovare mercato per la messa a reddito dell'immobile	Vincoli derivanti dai limiti imposti ai prezzi di mercato al fine di aderire al progetto
<b>Soggetto privato - cittadino interessato ad un progetto di co-housing</b>	Possibilità di passare da una condizione di solitudine ad una vita in socialità. Fruizione di spazi aperti comuni.	Trasferimento, seppur su base volontaria, presso un nuovo contesto abitativo di soggetti potenzialmente fragili.

## 07. PROCESSO DI COSTRUZIONE DELLA PIATTAFORMA

Per la creazione e implementazione di questo strumento informatico è necessario pianificare un cronoprogramma procedurale che permetta il raggiungimento dell'obiettivo in tempi certi, senza tuttavia ignorare le necessità tecniche e amministrative che un cambio gestionale di questo tipo possa implicare.

Il cronoprogramma di massima proposto è una prima ipotesi di come questo processo possa strutturarsi.

6 mesi	Creazione della Piattaforma ed esecuzione dei test informatici.
2 anni	Avvio del Progetto Pilota di sperimentazione con il coinvolgimento di: <ul style="list-style-type: none"> <li>- n. 1 Comune con popolazione &gt; di 60.000 abitanti.</li> <li>- n. 1 Comune con popolazione compresa tra i 20.000 e 60.000 abitanti</li> <li>- n. 10 Comuni con popolazione &lt;a 20.000 abitanti e valore SMD da "grave" a "gravissima".</li> </ul>
2 anni	Implementazione graduale del progetto fino all'inserimento del 70% dei comuni sardi.
1 anno	Finalizzazione del processo di implementazione fino all'inserimento della totalità dei comuni isolani.
Processi successivi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Implementazione graduale della piattaforma per altri utilizzi (ad es. a servizio del mercato del lavoro)</li> <li>- Elaborazione di piani di acquisto e recupero degli alloggi sfitti al fine di incrementare il patrimonio residenziale pubblico</li> </ul>

## 08. ESPERIENZE / ESEMPI

Sono di seguito brevemente descritte alcune esperienze che, pur riferendosi a contesti o finalità differenti, costituiscono interessanti esempi in relazione al progetto proposto.

### 08.1 PORTALE SUAPE - REGIONE AUTONOMA DELLA SARDEGNA

E' una piattaforma informatica della Regione Sardegna per la richiesta, istruttoria e rilascio dei titoli abilitativi edilizi e riguardanti le attività produttive. Tutti i comuni della regione utilizzano esclusivamente questo strumento come interfaccia con il cittadino o l'impresa richiedente, i professionisti delegati e tutti gli enti coinvolti per il rilascio dei pareri (es. Soprintendenza, Comando dei Vigili del Fuoco ecc.).

### 08.2 PIATTAFORMA "SERVIZI ABITATIVI"- REGIONE LOMBARDIA

La piattaforma, creata dalla regione Lombardia, consente ai comuni capofila di predisporre e pubblicare avvisi per l'assegnazione degli alloggi. Gli enti proprietari comunicano gli alloggi da inserire negli avvisi. Il portale consente ai cittadini di compilare nuove domande per l'assegnazione di alloggi, comunicando le condizioni sociali, abitative ed economiche del nucleo familiare. La stessa piattaforma stila le graduatorie e supporta gli enti proprietari nelle attività di istruttoria attraverso una serie di report. Al termine dell'istruttoria è possibile tracciare l'assegnazione di un alloggio ad un nucleo familiare. Il funzionamento di questa piattaforma differisce dal sistema compensativo proposto per il caso sardo ma è un interessante esempio di strumento informatico di gestione a livello regionale.

### 08.3 PIATTAFORMA “MA DEMANDE DE LOGEMENT SOCIALE” - REPUBBLICA FRANCESE

E' un portale dell'amministrazione statale francese tramite il quale è possibile consultare la disponibilità di alloggi disponibili per la locazione sociale, le liste d'attesa e le statistiche annuali in tutta la Francia. I cittadini possono, attraverso questo portale, inoltrare e gestire la loro richiesta. L'analisi delle domande ricevute e la stipula della graduatoria per ciascun alloggio o complesso di alloggi è attuata da una commissione dell'ente proprietario e gestore secondo le regole dello Stato.

### 09. CONCLUSIONI

Pensare che la creazione di una piattaforma digitale possa ribaltare un fenomeno strutturale, come quello dello spopolamento delle aree interne della Sardegna, è indubbiamente illusorio. Quello proposto non è altro che uno strumento gestionale che, ottimizzando i processi ed incrociando i dati, contribuisca al miglioramento della qualità dell'abitare. La riforma gestionale proposta, una volta portata a compimento, dovrebbe creare le basi per **rendere sostenibili le politiche di trasformazione materiale già tentate nei nostri paesi, con piani di riqualificazione edilizia ad iniziativa pubblica o privata.**

Programmare, analizzare, pianificare come prima cosa dunque, per poter poi ricostruire.

### 10. BIBLIOGRAFIA E SITOGRAFIA

- *E L'ISOLA VA*, Gianfranco Bottazzi, Edizioni Il Maestrone, 2022
- *SPOP. ISTANTANEA DELLO SPOPOLAMENTO IN SARDEGNA*, Cocco, Fenu, Cocco-Ortu, Edizioni Lettera Ventidue, 2016
- <https://www.sardegnaprogrammazione.it>
- <https://ec.europa.eu/eurostat/data/database>
- <http://dati.istat.it/>
- <https://www.serviziabitativi.servizirl.it/serviziabitativi>
- <https://www.demande-logement-social.gouv.fr>