



"Ogni città riceve la sua forma dal deserto a cui si oppone".
Italo Calvino "Le Città invisibili"

Osservatorio Fillea Casa Politiche Abitative Newsletter

3-6 agosto luglio 2010
a cura di Giuliana Giovannelli

Sommario:

Regione Lazio: Politiche abitative: nuovi programmi di sviluppo urbano: due bandi per l'housing sociale
Alloggi e infrastrutture dai 'relitti urbani' e nuovo quartiere a Pietralata

Piano casa: Effetti: tutto da rifare? Viaggio nelle Regioni per scoprire le ragioni del flop . Poche le domande pervenute: 400 in Toscana, 133 in Lombardia. Solo Veneto e Lombardia hanno avviato il monitoraggio costante dei Comuni

Regione Lazio: Politiche abitative: nuovi programmi di sviluppo urbano: due bandi per l'housing sociale
Alloggi e infrastrutture dai 'relitti urbani' e nuovo quartiere a Pietralata

3/08/2010. Il contenuto dei bandi è stato illustrato dal sindaco Alemanno, dagli assessori Marco Corsini (Urbanistica) e Fabrizio Ghera (Lavori Pubblici), dal delegato del Sindaco all'emergenza casa, Marco Visconti, e dall'architetto Paolo Portoghesi.

BANDO "RELITTI URBANI"

Si tratta di un vasto programma di riqualificazione di fabbriche e capannoni dismessi per ottenerne insediamenti e infrastrutture. Circa 440 aree, 1.130 ettari in totale (al di fuori delle mura: 340 aree, 780 ettari).

Chi può aderire al bando: i proprietari di edifici di non meno di 10mila metri cubi e di aree non edificate di almeno 2 ettari. Cosa si deve realizzare: alloggi di "housing sociale" (20% della superficie fondiaria edificabile) ma anche teatri, auditorium, musei.

Cosa si può proporre: interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamento delle volumetrie (incrementi dal 35% al 50% a seconda dei casi), nuova edificazione, nuova ubicazione di strutture demolite, cambi di destinazione d'uso (rispettando le quote residenziali preesistenti).

Un'apposita commissione valuterà i progetti presentati, poi sarà il Consiglio Comunale a decidere sulle varianti urbanistiche. I criteri di valutazione: qualità architettonica e ambientale del progetto; dimensione e qualità di infrastrutture e servizi offerti; integrazione con il contesto urbano; potenzialità insediative delle aree proposte. Conterà anche l'inserimento nei progetti di soluzioni innovative, all'insegna della bio-edilizia, dell'eco-compatibilità e dell'"intelligenza energetica".

Il bando dura 120 giorni, poi la commissione avrà sei mesi per vagliare i progetti e la possibilità di accoglierli.

NUOVO QUARTIERE A PIETRALATA. Il bando si chiama "F555" e prevede la costruzione di 555 nuove case di "housing sociale" a Pietralata, su un'area ex Sdo. Un piccolo quartiere con palazzine di quattro-cinque piani, una piazza centrale con fontana monumentale e negozi, giardini e una scuola materna. Le case saranno in parte di edilizia popolare e in parte di edilizia sovvenzionata, da affittare a canone agevolato per 25 anni, da affittare a riscatto finale oppure da vendere a prezzo calmierato. Previste ovviamente le opere di urbanizzazione.

Le cifre salienti: superficie totale 7,3 ettari; totale del volume edificabile, circa 120 mila metri cubi a uso residenziale più 5 mila (1.500 metri quadri) a uso commerciale.

Il dettaglio delle future case: 80 alloggi popolari da un minimo di 38 a un massimo di 62 metri quadri. Almeno 50 alloggi da dare in affitto per 25 anni a canone mensile di 6 euro al metro quadro. Almeno 150 case in affitto con riscatto finale (canone mensile, 8 euro a metro quadro; saldo finale a prezzo convenuto). Almeno 275 alloggi da vendere a prezzo calmierato (massimo 2.400 euro al metro quadro).

I destinatari degli alloggi: famiglie a basso reddito (anche "monoparentali" e mono-reddito), giovani coppie, anziani, studenti. Diritto di prelazione per le famiglie allontanate dalle residenze d'origine a causa dei programmi d'intervento nell'ex Sistema Direzionale Orientale (Sdo).

Avvio dei lavori previsto a trenta giorni dalla stipula delle convenzioni, assegnazione degli alloggi all'inizio del 2013. Costo totale delle opere stimato in 69 milioni di euro.

Il bando - afferma una nota del Campidoglio, "è parte di una manovra organica" assieme a quelli, recentemente presentati, sui cambi di destinazione d'uso di aree e fabbricati. Un tassello fondamentale, dunque, del "primo grande programma di housing sociale del Paese". Lo stesso Campidoglio sottolinea le novità del metodo: "un'evoluzione rispetto ai tradizionali interventi di edilizia popolare su aree e con finanziamenti pubblici", grazie al "più marcato concorso dei privati" e al "potenziale impiego di strutture finanziarie dedicate, quali i fondi immobiliari".

Il bando per Pietralata è parte integrante del piano casa, i cui indirizzi sono stati approvati dal Consiglio Comunale con la delibera quadro 23 di marzo 2010, con l'obiettivo finale di realizzare 25.700 nuovi alloggi di cui circa 6.000 di edilizia residenziale pubblica (case popolari) e circa 20.000 in "housing sociale".

Le tappe del piano casa fino ad oggi: dei nuovi alloggi da assegnare a chi ha il punteggio massimo nella graduatoria ERP ("punti 10"), 228 sono stati acquistati e verranno consegnati entro il 2010; altri 292 sono in fase di acquisizione, per un totale di 520 case. Per i piani di zona a chiusura del II PEEP (5.600 alloggi): completato l'iter comunale, ora il dossier è alla Regione. Per i cambi di destinazione d'uso di aree e fabbricati non residenziali (3.200 alloggi): presentati il 14 luglio i bandi. Per le aree cosiddette "extra-standard" ("densificazione" piani di zona II PEEP, 2.400 alloggi), il bando sarà pubblicato a breve. Infine, per i nuovi "ambiti di riserva"

(ulteriori aree per l'housing sociale) la commissione comunale incaricata sta valutando le proposte; obiettivo, realizzare un massimo di 10 mila nuove case.

Con il bando per Pietralata, ha osservato il sindaco Alemanno, per la prima volta "si dà una destinazione ad un'area ex Sdo: dopo molti anni che quei terreni vennero espropriati, una parte importante di questi viene destinata ad housing sociale". Importante, prosegue Alemanno, il criterio del "mix" tra diverse forme di edificazione e di quello tra più forme di rapporto contrattuale con i futuri residenti (affitto Erp o agevolato, riscatto, vendita): una valida premessa per scongiurare il rischio "di nuovi ghetti urbani" e una garanzia di futura "ampia inclusione sociale". E con la riqualificazione mirata dei "relitti urbani", sottolinea ancora Alemanno, "si va soprattutto ad affrontare in maniera strutturata il problema delle periferie". Con i nuovi programmi di sviluppo urbano, conclude il Sindaco, "si apre una stagione di vastissima sperimentazione architettonica".

Fonte: *Comune di Roma*

Piano casa: Effetti: tutto da rifare? Viaggio nelle Regioni per scoprire le ragioni del flop . Poche le domande pervenute: 400 in Toscana, 133 in Lombardia. Solo Veneto e Lombardia hanno avviato il monitoraggio costante dei Comuni

4/08/2010. Facendo il punto della situazione sul recepimento del Piano Casa ne risulta un primo bilancio alquanto deludente rispetto alle stime prospettate. Poche le domande pervenute, tanto che ora alcune Regioni hanno iniziato a lavorare per modificare le proprie leggi regionali, con l'obiettivo di incrementare le richieste di intervento.

Piano Casa a grandi linee. Recepito ormai da tutte le Regioni che hanno dato attuazione all'accordo con il Governo siglato il 1 aprile 2009, il Piano di rilancio dell'attività edilizia disciplina la possibilità di eseguire interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione a fronte del riconoscimento di incentivi volumetrici anche in deroga alle previsioni degli strumenti urbanistici principali.

Il ruolo dei Comuni. Oltre alle norme nazionali e regionali hanno fatto parte del gioco le norme comunali. Ai Comuni è stata infatti in ultimo concessa la facoltà di recepire, in toto o in parte, le leggi regionali escludendo alcune aree del proprio territorio dall'azione del provvedimento. In molti casi sarebbero stati introdotti prescrizioni e vincoli che hanno di fatto scoraggiato o addirittura impedito la possibilità di realizzare gli interventi. Sostanzialmente il Piano casa, nato per semplificare e rilanciare, ha prodotto una tale mole di legislazione cartacea che messa tutta insieme potrebbe superare il volume edificato grazie allo stesso Piano Casa.

Due le Regioni, entrambe situate nel nord Italia, che hanno avviato un monitoraggio costante sui provvedimenti comunali. Si tratta della Lombardia e del Veneto.

LOMBARDIA. Nel primo caso, secondo quanto riportato dalla Regione Lombardia, sono stati 896 i Comuni che hanno emanato una propria delibera, mentre, per quanto riguarda le richieste di intervento, sono state presentate 73 Dia e 60 permessi di costruire.

VENETO. In Veneto i Comuni che hanno partecipato al sondaggio promosso dal Consiglio regionale, rispondendo ad una serie di domande sono stati 475 su 581 (pari all'81,8%). Dei 475 Comuni accreditati, 473 sono entrati nel merito del questionario e tutti questi, ad esclusione di uno, hanno dichiarato di aver deliberato l'applicazione del "Piano casa".

Alla domanda se i Comuni abbiano deliberato ulteriori incentivi di carattere economico in caso di utilizzo delle tecniche costruttive della bioedilizia o che prevedano il ricorso alle energie rinnovabili ai sensi dell'articolo 7, comma 2, della L.R. n. 14/2009, le risposte positive sono state solo 67, contro i 353 no. In 290 Comuni veneti (pari al 61,1%) l'applicazione della legge sul Piano Casa prevede ulteriori limiti, contro 133 Comuni che non ne prevedono. Per il 57,9% dei Comuni (275 in tutto) gli ulteriori limiti sono riferiti agli ampliamenti, mentre sono 196 i Comuni (pari al 41,3% sul totale dei 475 Comuni che hanno partecipato al monitoraggio) che hanno introdotto limiti aggiuntivi che riguardano la demolizione e ricostruzione.

TOSCANA: solo 400 domande. In Toscana il Piano Casa, a distanza di un anno dall'entrata in vigore della legge regionale 24/2009 (la prima varata in Italia), non è ancora decollato. I dati parlano chiaro: a fronte delle previsioni più caute che stimavano in 4.000-5.000 le domande di ampliamento delle abitazioni, finora in Toscana (dove gli immobili potenzialmente interessati all'applicazione della legge sono circa 600mila) le richieste sono state appena 400. Le ragioni di questo flop, secondo gli esperti, sono da un lato la crisi economica e dall'altro le restrizioni imposte dalla Regione nella legge n. 24/2009.

Leggi troppo restrittive? La norma sul Piano Casa in Toscana prevede la possibilità di ampliamenti del 20% delle volumetrie, limitati però a edifici residenziali uni e bifamiliari o che non superino i 350 metri cubi, mentre sono esclusi i condomini e le abitazioni situate nei centri storici e nei parchi. Sono consentite le demolizioni e ricostruzioni, ad esclusione dei centri urbani, con un aumento della cubatura del 35%. Non si tratta quindi di norme molto distanti da quelle adottate dalle altre regioni venute dopo. Eppure, secondo Ance e Finco, proprio il capitolo della demolizione e ricostruzione è uno dei punti sul quale un cambio di rotta.

Perché non ha funzionato? Ma le ragioni del fallimento non si possono ricercare solamente nella mancata sostituzione edilizia. Il provvedimento del Governo è nato per sbloccare i risparmi delle famiglie ("la stanzetta per i figli" enunciava Berlusconi) non certo per stimolare le imprese soffocate da una mancanza di capitali per gli investimenti e da un invenduto di circa 1 miliardo di euro, secondo le ultime stime. I motivi vanno ricercati altrove e li spiega il presidente di Assoedilizia, Achille Colombo Clerici, secondo il quale, quello che avrebbe dovuto rivelarsi l'ambito di maggiore applicabilità della normativa, cioè l'ampliamento delle villette, ha avuto scarsissimo esito. Diversi i motivi che hanno condotto a questo epilogo. In primis, la colpa, secondo il presidente, è da attribuire a "Regioni e Comuni, i quali hanno fatto a gara per escludere dalla applicabilità della norma proprio quelle zone in cui è presente la tipologia delle villette; anche perché motivi di salvaguardia ambientale hanno suggerito tale scelta, essendo le villette presenti sovente in zone di un certo pregio".

Inoltre, continua il Clerici, "i Comuni non hanno dato adeguato rilievo in termini di comunicazione alla facoltà stessa laddove ammissibile" e, ovviamente, "la crisi economica ha dissuaso le famiglie dall'attingere ai risparmi tenuti in banca i mezzi finanziari per realizzare, laddove possibile, gli ampliamenti della casa; né sono stati introdotti dal Governo incentivi economico-finanziari per tali interventi".

Interventi di sostituzione "Quanto agli interventi di "sostituzione" - conclude il presidente - gli operatori, dato il momento di crisi economica in atto, presumibilmente sono rimasti e rimarranno "alla finestra" fino al termine ultimo di presentazione delle domande in comune; che andrà a scadere l'anno venturo dopo i 18 mesi di cui dicevamo. È dunque probabile che il grosso delle segnalazioni ai Comuni interverrà nei primi mesi dell'anno venturo."

Correzioni in corsa. Individuate le cause le Regioni corrono ai ripari: Diverse le Regioni che stanno valutando di modificare le proprie disposizioni. Tra queste troviamo Campania, Marche, Piemonte e Lazio. In Calabria, invece, il nuovo testo di legge è in via di approvazione definitiva, mentre in Sardegna alcune proposte emendative sono state bocciate dal Consiglio regionale.

Inoltre, il 31 luglio il Piano casa in Abruzzo è scaduto, ma è stata concessa un'ulteriore proroga ai Comuni per dare attuazione alla legge regionale n. 16/2009. Infine, in Sicilia è stato pubblicato il decreto ass. 7/7/2010 con cui in attuazione dell'art. 3 LR 6/2010 sono state definite le caratteristiche costruttive per gli interventi di bioedilizia.

Fonte: *sito internet casa e clima*