

CITTÀ CONSOLIDATA E RIGENERAZIONE URBANA

PERCORSO PARTECIPATIVO
“P.E.R. LA PUGLIA – PARAGONA, ESAMINA, RIELABORA – VERSO LA NUOVA
LEGGE URBANISTICA DELLA REGIONE PUGLIA

Laura Fregolent, Università Iuav di Venezia
Laura Pogliani, Politecnico di Milano



Percorso di definizione di un intervento pubblico sulla casa iniziato con 3 seminari tematici, la cui sintesi è stata presentata il **24 maggio 2024** nel corso della **Conferenza Nazionale INU**, presso la sede dell'ex Mattatoio, Università di Roma Tre.

L'occasione ha consentito di avviare un primo confronto con i rappresentanti del Ministero delle Infrastrutture, delle Regioni, degli enti locali e di Federcasa e con altri interlocutori impegnati.

La tappa successiva è stata una seconda presentazione il **5 novembre 2024 a Firenze** nel corso di **Urban Promo**.

Il Report, arricchito dalle interlocuzioni avute nei diversi incontri, diventerà un contributo per il **Congresso INU 2025 “Il Piano utile”**.

Punti di partenza della riflessione

- La mancata attenzione per decenni del tema dell'abitare nell'agenda politica nazionale si è tradotta nella fondamentale carenza di risorse significative e di una loro disponibilità continuativa nel tempo.
- Aumento dei fattori di vulnerabilità per le politiche sociali, così come l'assenza di principi guida nella legislazione nazionale e la presenza episodica di orientamenti in quella regionale.
- Presenza di una domanda qualitativa espressa da nuove istanze (nuovi pendolarismi per studio e lavoro, giovani, anziani, immigrati) e da una crescente diversificazione delle traiettorie di vita soprattutto nelle città metropolitane.
- Presenza di un esteso patrimonio privato sfitto che richiama l'opportunità di politiche di recupero.
- Necessità di un **piano casa nazionale**.

Intervento multi attoriale e multi scalare

- Necessario guardare alla casa e al sistema dell’abitare nel suo complesso in termini di risposta ad un bisogno di abitare e di servizi.
- Intervento multi-attoriale, tra soggetti diversi e cioè operatori pubblici, privato e di relazione tra soggetti pubblici e privati, terzo settore, mondo cooperativo.
- Interventi diversi, articolati, non c’è un’unica soluzione ed intervento ma un sistema di azioni possibili e percorribili.

Azioni per una politica pubblica per la casa

- Politiche per l'abitare che devono incrociare i temi dell'abitabilità, dell'inclusione sociale e della rigenerazione urbana in chiave sostenibile
- Approccio storicamente settoriale, che vede le politiche ed i programmi di finanziamento per l'abitare non sufficientemente integrati alle politiche urbane e territoriali
- Importanza dell'analisi del fabbisogno e del monitoraggio del patrimonio pubblico
- Concentrazione di disagio e fabbisogno abitativo nei contesti metropolitani
- Domanda complessiva di abitare integrato a servizi e dei relativi costi
- Vetustà del patrimonio che necessita di interventi manutentivi anche per superare le forme di povertà energetica, standard abitativi insufficienti e sicurezza sismica precaria

Azioni per una politica pubblica per la casa

- Necessità di un incremento di nuova ERP pubblica per la carenza di alloggi accessibili
- ERP vs ERS
- Agenzie per la casa per far incontrare domanda ed offerta gestite a livello sovralocale
- Patrimonio privato sfitto da recuperare attraverso azioni incisive sia sotto il profilo fiscale che sotto quello del coinvolgimento nelle attività delle Agenzie per la casa
- Necessità di lavorare sul tema del diritto allo studio per dare casa a costi accessibili e attraverso la calmierazione dei prezzi degli alloggi
- Puntare su sperimentazione e progettualità diverse cercando di mettere in relazione domanda ed offerta, così che gli insediamenti risultino anche centri di aggregazione sociale

Azioni per una politica pubblica per la casa

- Intervenire sul patrimonio pubblico sfitto e abbandonato può essere riusato in maniera virtuosa da studenti e lavoratori temporanei
- Riscrivere le regole di questo sistema e anche ragionare sugli strumenti da utilizzare
- Necessità di politiche a regia pubblica con strumenti multiscalari e progettualità multiattoriale tra soggetti diversi e cioè operatori pubblici, privati, terzo settore, mondo cooperativo
- Rilevanza degli strumenti urbanistici locali per individuare, acquisire e recuperare le aree da destinare a edilizia pubblica e sociale e per riusare patrimoni statali e demaniali inutilizzati
- Incremento dell'autonomia locale in materia di fiscalità urbanistica

Regione Veneto

La legge regionale n. 39/2017 stabilisce che:

- Art. 1 (Oggetto).

1. La presente legge riordina e semplifica la disciplina regionale in materia di edilizia residenziale pubblica, nel rispetto dell'articolo 117 della Costituzione, al fine di soddisfare il fabbisogno abitativo primario nonché di ridurre il disagio abitativo dei nuclei familiari e di particolari categorie sociali in condizioni di svantaggio, garantendo e assicurando il valore sociale degli interventi che nel loro insieme costituiscono il sistema dell'edilizia residenziale sociale.

2. La Regione detta gli indirizzi e le modalità per l'esercizio delle funzioni di edilizia residenziale pubblica, da parte delle aziende territoriali di edilizia residenziale (ATER) e dei comuni.

3. ...

Regione Veneto

La legge regionale n. 39/2017 stabilisce che:

- Art. 46 (Attribuzione di alloggi per finalità sociali).
 1. Il comune, previa autorizzazione da parte della Giunta regionale, può riservare per situazioni di fragilità sociale a favore delle aziende ULSS o dei servizi sociali del comune fino al 2% degli alloggi da assegnare annualmente; tali alloggi possono essere attribuiti anche ai diversi soggetti del terzo settore inseriti nella rete territoriale dei soggetti dei servizi sociali, ivi comprese le strutture di cui alla legge regionale 23 aprile 2013, n. 5 “Interventi regionali per prevenire e contrastare la violenza contro le donne”, in un’ottica di collaborazione sia nella programmazione che nella gestione corresponsabile dei servizi.
 2. Gli alloggi di cui al comma 1 sono destinati a categorie di soggetti, anche non in possesso dei requisiti di cui all’articolo 25, interessati da progetti socio-assistenziali oggetto di accordo di programma tra la Regione, che vi partecipa anche ai fini della relativa autorizzazione, il comune, l’ATER e l’azienda ULSS competenti per territorio, garantendosi la partecipazione dei soggetti di cui al comma 1, con specifica e documentata esperienza, che si impegnano a prestare servizio di sostegno aggiuntivo di formazione e di accompagnamento sociale.

Regione Veneto

La legge regionale n. 39/2017 - Art. 46, progettualità in atto:

- **Progetti:** 18 centri urbani coinvolti, 22 progetti distribuiti sul territorio regionale
- **Tipologie di progetto:** Cohousing con il supporto dei servizi sociali comunali; Cohousing con il supporto del terzo settore sociale; Cohousing con il supporto di progettualità esterne (e.g. Padova, Vicenza, Verona); Destinazione a nucleo familiare con minori; Destinazione a nucleo mono familiare
- **Beneficiari:** Nuclei familiari privi di abitazione o con sfratto esecutivo, morosità incolpevole, a rischio di sfratto; Nuclei monofamiliari; Soggetti con difficoltà socio-lavorative; Soggetti over 60 con difficoltà abitative dovute a interruzione del contratto; Soggetti con disabilità fisica e mentale; Donne madri single e/o vittime di violenza domestica; Richiedenti asilo in particolari situazioni di difficoltà
- **Aspettative:** Tamponare l'emergenza da sfratto, isolamento abitativo e sociale; Ridurre i costi per il comune e ritorno economico sopra la media ERP; Raggiungimento dell'autonomia abitativa dei beneficiari; Reinserimento nel mercato del lavoro e pieno raggiungimento dell'autonomia lavorativa (es. famiglia con minori e inserimento lavorativo della madre); Integrazione nel quartiere

Regione Lombardia

La legge regionale n.16/2016 stabilisce che:

- Art.1 – (Sistema regionale dei servizi abitativi)

.....

co 4 - Il sistema regionale dei servizi abitativi si articola in:

a) servizi abitativi pubblici;

Essi comprendono tutti gli interventi diretti alla realizzazione e gestione di alloggi sociali permanentemente destinati a soddisfare il bisogno abitativo dei nuclei familiari in stato di disagio economico, familiare ed abitativo.

b) servizi abitativi sociali;

c) servizi abitativi transitori (di cui all'art.23).

Regione Lombardia

La legge regionale n.16/2016 stabilisce che:

- Art.23 –

.....

co 13 e 13 bis – I servizi abitativi transitori sono alloggi destinati a contenere il disagio abitativo di particolare categorie sociali e alla gestione di grave emergenza abitativa, assegnabili a nuclei in possesso degli stessi requisiti previsti per l'accesso ai SAP e per una durata non superiore di 5 anni.

Le categorie di fragilità sono definite dalla DGR XI/6101 del 2022, che individuano situazioni di urgenza la cui soluzione non è compatibile con i tempi ordinari di assegnazione SAP....

(comparto sotto pressione, per numero di sfratti per i costi sul libero mercato)

Regione Lombardia

La legge regionale n. 16/2016 stabilisce che:

- Art. 42 (Disposizioni in materia urbanistica)
 1. Per gli interventi finalizzati alla realizzazione di unità abitative destinate a servizi abitativi pubblici e sociali, il contributo sul costo di costruzione non è dovuto.
 2. Per gli interventi di nuova costruzione riguardanti servizi abitativi pubblici, se previsti all'interno del piano dei servizi, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria non sono dovuti.
 3. Per gli interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione riguardanti servizi abitativi pubblici e sociali, gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione ridotti della metà, salva la facoltà per i comuni di deliberare ulteriori riduzioni.