



UNIVERSITÀ  
DEGLI STUDI  
DI PALERMO

**d'Arch**  
DIPARTIMENTO  
di ARCHITETTURA

Dipartimento di Architettura  
Sezione Città, Territorio, Paesaggio  
Dottorato in Pianificazione Urbana e territoriale  
XXIII Ciclo  
Settore disciplinare ICAR 21

**LA QUESTIONE ABITATIVA:  
DALLA CASA POPOLARE ALL'ALLOGGIO SOCIALE**

*Tutor:*

*Prof.ssa Ignazia Pinzello*

*Dottoranda:*

*Angela Saccomanno*

*Coordinatore del Dottorato :*

*Prof. Francesco Lo Piccolo*



In copertina: Massimiliano Scuderi, *Rotatoria*, tecnica mista su tela, 100 x 70 cm, Palermo.

*A mia madre,  
il mio grillo parlante,  
per la forza e l'incoraggiamento che solo una donna come lei può dare.*

*Alla professoressa Pinzello,  
la mia mentore da tanti anni.*

*Ai cari colleghi del XXIII ciclo,  
per gli scambi di ansie e paure nei momenti di sconforto,  
per la sincera stima che ci ha legato in questi anni.*

<b>PRIMA PARTE: PRESENTAZIONE DELLA RICERCA</b>	<b>7</b>
<b>INTRODUZIONE</b>	<b>7</b>
<i>Obiettivi della ricerca</i>	8
<i>Struttura metodologica</i>	10
<i>Le molte domande da porsi</i>	11
<b>SECONDA PARTE: BASI SCIENTIFICHE DI PARTENZA</b>	<b>13</b>
<b>1. IL QUADRO NORMATIVO NAZIONALE</b>	<b>13</b>
1.1 <i>Leggi nazionali del settore Edilizia Residenziale Pubblica</i>	13
1.2 <i>Leggi regionali del settore Edilizia Residenziale Pubblica</i>	16
<b>2. LA NUOVA GENERAZIONE DI PIANI E PROGRAMMI NEL SETTORE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA</b>	<b>23</b>
2.1 <i>Il sistema dei Fondi per la realizzazione delle opere di edilizia residenziale pubblica e sociale</i>	27
<b>3. LA TRASFORMAZIONE DEGLI ENTI OPERANTI NEL SETTORE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA</b>	<b>35</b>
3.1 <i>Gli Istituti Autonomi per le Case Popolari</i>	38
3.2 <i>La Gestione Case per i Lavoratori</i>	39
3.3 <i>Le Aziende Territoriali di Edilizia Residenziale</i>	40
3.4 <i>Agenzie territoriali per l'abitare sociale</i>	40
3.5 <i>Le Aziende Casa</i>	41
<b>4. L'ATTUALE DISAGIO ABITATIVO</b>	<b>42</b>
4.1 <i>Analisi della domanda abitativa e della sua composizione sociale</i>	44

4.2	<i>La fascia grigia della domanda abitativa</i>	50
4.3	<i>L'offerta abitativa suddivisa in canoni sociali</i>	51
4.4	<i>Analisi del mercato immobiliare</i>	54
<b>TERZA PARTE: IL SOCIAL HOUSING</b>		<b>57</b>
5.	<b>L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE</b>	<b>57</b>
6.	<b>IL RUOLO URBANO DEL SOCIAL HOUSING</b>	<b>61</b>
6.1	<i>Gli obiettivi principali</i>	62
6.2	<i>Le tipologie di intervento</i>	63
6.3	<i>I destinatari degli interventi di Social Housing</i>	67
6.4	<i>I soggetti promotori</i>	68
6.5	<i>Esperienze di Social Housing in Europa</i>	70
7.	<b>UNA NUOVA TIPOLOGIA DI COABITAZIONE: IL CO-HOUSING</b>	<b>84</b>
7.1	<i>Il modello dei condomini solidali</i>	85
7.2	<i>Il sostegno delle Associazioni alle attività di Co-housing</i>	86
<b>QUARTA PARTE: CASI DI STUDIO</b>		<b>91</b>
<b>MOTIVAZIONI DELLA SCELTA</b>		<b>91</b>
8.	<b>GLI INTERVENTI DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE A MILANO</b>	<b>92</b>
8.1	<i>Inquadramento del contesto urbano</i>	92
8.2	<i>Andamento e composizione della domanda abitativa</i>	99
8.3	<i>Riferimenti legislativi regionali</i>	102
8.4	<i>Piani e programmi</i>	108
8.5	<i>Gli operatori coinvolti nelle dinamiche di Social Housing</i>	143
8.6	<i>Recenti esperienze di Social Housing a Milano</i>	155

<b>9. GLI INTERVENTI DI EDILIZIA SOCIALE A TORINO</b>	<b>160</b>
9.1 <i>Inquadramento del contesto urbano</i>	160
9.2 <i>Andamento e composizione della domanda abitativa</i>	163
9.3 <i>Riferimenti legislativi regionali</i>	168
9.4 <i>Piani e programmi</i>	172
9.5 <i>Gli operatori coinvolti nelle dinamiche di Social Housing</i>	188
9.6 <i>Recenti esperienze di Social Housing a Torino</i>	201
<b>10. UN CONFRONTO TRA I CASI DI STUDIO</b>	<b>204</b>
<b>QUINTA PARTE: RIFLESSIONI CONCLUSIVE SULLA RICERCA</b>	<b>209</b>
<b>11. CONSIDERAZIONI FINALI</b>	<b>209</b>
<b>BIBLIOGRAFIA TEMATICA</b>	<b>219</b>
“LA QUESTIONE ABITATIVA”	219
“LEGISLAZIONE”	220
“ESPERIENZE DI EDILIZIA SOCIALE, SOCIAL HOUSING, CO-HOUSING”	221
<b>SITOGRAFIA:</b>	<b>223</b>
<b>APPENDICI</b>	<b>226</b>
<b>SCHEDA DI SINTESI PRINCIPALI NORMATIVE NEL SETTORE DELL’EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA</b>	<b>226</b>
<b>SCHEDA DI SINTESI PRINCIPALI NORMATIVE REGIONALI NEL SETTORE DELL’EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA</b>	<b>259</b>

### ***Introduzione***

Il tema della questione abitativa negli ultimi anni è tornato ad essere al centro del dibattito politico ed amministrativo in molte Regioni.

La multidisciplinarietà con cui la questione abitativa viene affrontata oggi, non si limita più all'aspetto residenziale o immobiliare del settore, ma restituisce spazio all'aspetto sociale e ai servizi per la popolazione. Determinati approcci sviluppano progetti residenziali per mezzo di programmi di supporto, di sostegno per facilitare la convivenza e la sopravvivenza abitativa. L'obiettivo prefissato è dunque rafforzare la sostenibilità delle comunità locali, legandosi principalmente all'ingente fabbisogno abitativo di due macro categorie sociali, ovvero la popolazione in pieno disagio economico con basso reddito e la fascia di popolazione cosiddetta "grigia" avente reddito medio-alto, entrambe categorie risultanti in difficoltà per l'accesso al mercato immobiliare.

Affrontare tali temi significa entrare in un variegato campo di attività denominato Social Housing, affrontando il tema degli alloggi sociali in stretta relazione al tema dei servizi alla persona e fornendo adeguati strumenti di supporto per il mercato immobiliare al fine di soddisfare l'ingente domanda abitativa, sia per ragioni economiche che per l'assenza di offerta.

Viviamo attualmente in una fase di transizione profonda, demografica, economica, che ci obbliga a ridefinire sia la collocazione che il peso dei problemi abitativi all'interno di uno specifico settore delle politiche di sviluppo, e soprattutto all'interno di un quadro delle emergenze connesso alla dimensione edilizia, interrogandoci sulle modalità con cui migliorare le condizioni dell'abitare della città contemporanea.

La domanda abitativa è sempre più ingente negli ultimi anni, in quanto generata soprattutto da fenomeni sociali ed economici come la povertà relativa all'aumento delle famiglie monoreddito e monoparentali; alla crescita della popolazione straniera residente nei contesti urbani; all'incremento degli studenti universitari fuori sede e degli anziani autosufficienti in condizioni sociali o economiche svantaggiate.

Per trovare risposta a tali disagi, sono nate diverse tipologie di intervento sperimentali: dai sussidi familiari per la locazione ai fondi immobiliari sociali, con interventi di recupero del patrimonio immobiliare pubblico esistente fino alla realizzazione di nuovi insediamenti misti (pubblico-privati) per la coabitazione, richiedendo in tutte le operazioni un'azione pubblica e privata adeguata e mirata.

Il cambiamento del contesto sociale e delle politiche pubbliche indirizzate al sostegno delle categorie sociali in difficoltà abitativa, delineano nel panorama italiano un nuovo *welfare* per la casa, rivolto non solo al ceto sociale in quanto soggetto principale, ma anche all'offerta di sostegni e agevolazioni pubbliche per i privati all'interno delle dinamiche del Social Housing.

L'edilizia residenziale pubblica e sociale, quindi è destinata ad un ripensamento radicale, non più un "prodotto" o un bene di consumo di massa, ma un "servizio di interesse generale", da considerare all'interno degli strumenti urbanistici e finalizzato al raggiungimento degli obiettivi di integrazione e coesione sociale, di qualità funzionale dei tessuti urbani indicati dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica.

La Ricerca intende approfondire in particolare il tema della questione abitativa focalizzando l'attenzione sulle varie tipologie di offerta che negli ultimi anni sono state adottate dalle politiche abitative regionali in base all'andamento della domanda sociale.

L'indagine si concentrerà soprattutto sull'approccio italiano, ed in particolare sulle diverse metodologie di intervento adottate nei casi studio di Milano e Torino, esposti nell'ultima parte, comparando i piani e i programmi adottati in risposta alla domanda abitativa.

### ***Obiettivi della ricerca***

Al fine di inquadrare e accostare le modalità di intervento applicate su scala regionale, verranno analizzate le esperienze di edilizia residenziale pubblica e sociale italiane, individuando le normative adottate, i piani ed i programmi approvati per poter affrontare in primo piano i problemi abitativi e gli strumenti urbanistici utilizzati per poterli realizzare.

La Ricerca intende individuare i punti cardine dei modelli residenziali pubblici e sociali più adeguati rispetto alla ingente domanda abitativa contemporanea.

Le odierne problematiche legate al disagio abitativo non riguardano solo le abitazioni per la fascia di popolazione cosiddetta "disagiata", ma si vanno articolando con una nuova domanda abitativa caratterizzata da diversi destinatari, che esigono una maggiore qualità degli alloggi e dell'ambiente circostante.

La condizione abitativa si ottimizza con una migliore integrazione urbana, con insediamenti contigui, con spazi adeguati per l'incremento della coesione sociale, con un contesto territoriale più ampio ma organizzato con appositi servizi locali.

La ricerca intende sviluppare un'attenta analisi della questione abitativa, ponendo come nodo centrale la domanda, influenzata nel tempo dalle politiche pubbliche sulla casa. Gli approfondimenti tematici sulla legislazione e sui piani e programmi adottati saranno utili per



comprendere con quali tipologie di intervento è stata trattata la questione abitativa in Italia e dove non si è adeguatamente agito.

Le basi della Ricerca verranno quindi composte dalla valutazione dei seguenti punti:

- ***definire un quadro normativo:*** brevi cenni storici ricostruiranno il percorso e le trasformazioni delle leggi dedicate al settore dell'edilizia residenziale pubblica, susseguite dal 1938 al 2010. Verranno scanditi i vari percorsi concettuali che hanno segnato la trasformazione dell'edilizia residenziale popolare, divenuta edilizia residenziale pubblica ed edilizia sociale in seguito, distinguendo le varie tipologie di strumenti e di soggetti pubblici economici coinvolti nella gestione del patrimonio residenziale pubblico.
- ***descrivere i piani e i programmi applicati al contesto dell'edilizia residenziale pubblica e sociale:*** partendo dal 2008, con l'approvazione del Piano Nazionale di edilizia abitativa, sono stati introdotti i principali incentivi economici per gli investitori pubblici e privati al fine di poter incrementare la produzione edilizia di tipologia pubblica e sociale, grazie al supporto di un sistema integrato di fondi immobiliari. L'analisi proseguirà con gli strumenti utilizzati, descrivendo i programmi adottati dopo il Piano Nazionale, tramite i quali è stato possibile attivare le finalità perseguite, come l'Accordo Stato-Regioni, il Riparto delle risorse pubbliche, il Sistema integrato dei Fondi, il Piano di rilancio dell'edilizia.
- ***analizzare il Sistema dei Fondi per la realizzazione delle opere di edilizia residenziale pubblica e sociale:*** con un breve cenno sull'Europa e l'Italia, verranno analizzate le diverse modalità di finanziamento sia pubbliche che private, a partire dagli anni '80 in poi. Verranno analizzati i Fondi che dal 2008 con l'approvazione del Piano Casa sono stati istituiti, come il Fondo Investimenti per l'Abitare, il Fondo Nazionale a sostegno della Locazione, il Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile e i programmi istituiti da soggetti privati come la Compagnia San Paolo con il Programma Housing e la Fondazione Cariplo con il Fondo Abitare Sociale 1.
- ***analizzare la trasformazione degli Enti operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica nel tempo:*** con una breve analisi storica verranno descritti i vari Soggetti pubblici coinvolti nelle dinamiche di trasformazione del patrimonio pubblico nazionale, e le normative adottate che ne hanno regolato le dinamiche e la tipologia di gestione del patrimonio ERP, a partire dall'Istituto Autonomo Case Popolari fino alle contemporanee Aziende Casa.
- ***analizzare la questione abitativa attuale:*** verrà osservata la trasformazione della composizione della domanda abitativa, generata negli anni da un forte disagio economico, da un decremento delle costruzioni edilizie degli ultimi anni e da ingenti flussi migratori, attraverso i

dati delle analisi Cresme e Istat sulla situazione italiana dal 1961 al 2005, seguita da un'analisi dell'offerta abitativa suddivisa per canoni di locazione del mercato immobiliare.

- ***definire cosa si intende per edilizia residenziale sociale e per Social Housing:*** a partire dal 1971 la concezione di edilizia economica e popolare ha subito notevoli passaggi concettuali, trasformandosi in edilizia residenziale pubblica e venendo riconosciuta come un servizio di interesse economico generale dalla Commissione Europea nel 2005. Ulteriore cambio concettuale avviene nel 2006 con l'introduzione dell'edilizia sociale e con essa l'identificazione dei nuovi destinatari e le azioni e strumenti introdotti dal Social Housing in Europa ed in seguito anche in Italia, con la sua diffusione in vari campi d'azione, con un piccolo approfondimento per il fenomeno del Co-housing che inizia a divenire una soluzione abitativa in molti condomini italiani.

- ***individuare i casi studio italiani:*** verranno analizzate le esperienze di Social Housing della città di Milano e di Torino dal punto di vista sia degli strumenti che dei progetti realizzati, riportando nello specifico l'andamento e la composizione della domanda abitativa, i riferimenti legislativi regionali, i piani e programmi adottati, gli operatori coinvolti nelle dinamiche di Social Housing e i principali interventi realizzati in entrambe le città, attualmente riconosciuti come esperienze positive.

Il risultato finale di tale Ricerca è la formazione di un quadro di riferimento di strumenti e metodologie, per poter intervenire con modelli residenziali adeguati in risposta alla domanda abitativa attuale, al fine di poter avvicinare lo sviluppo urbano verso la contemporanea domanda sociale di abitazione.

Tale quadro sarà pertinente alla formazione di nuovi servizi sociali legati alla diversificazione della domanda abitativa, individuando dei modelli di localizzazione per le aree urbane da destinare ai nuovi tessuti residenziali.

Il risultato atteso dalla ricerca è l'individuazione di idonei strumenti che possano garantire l'inserimento della questione abitativa nel settore della pianificazione urbana.

### ***Struttura metodologica***

La ricerca verrà condotta seguendo un percorso metodologico distinto per fasi di elaborazione.

**Prima parte:** sarà composta dall'introduzione alla ricerca con la definizione degli obiettivi da essa perseguiti e la struttura metodologica applicata.

**Seconda parte:** sarà costituita da un'indagine dettagliata delle politiche pubbliche nazionali e regionali, al fine di costruire un quadro di riferimento, per i successivi approfondimenti

nazionali. Con maggiore dettaglio verranno analizzate le normative vigenti e trascorse, applicate al settore dell'edilizia sociale, focalizzando un periodo abbastanza ampio, dalla prima legge demandata nel 1938 fino all'approvazione del nuovo Piano Nazionale di Edilizia Abitativa del 2008.

Ulteriore indagine in questa fase sarà dedicata alla trasformazione degli Enti pubblici del settore e le caratteristiche che essi hanno assunto a livello economico e gestionale nel tempo.

Si ritiene fondamentale in questo quadro introduttivo al tema dell'edilizia residenziale sociale, l'analisi dell'attuale domanda abitativa e della sua composizione, accompagnata da una prima analisi dell'offerta abitativa in base ai canoni nazionali attivati a secondo del reddito percepito.

**Terza parte:** sarà volta l'attenzione soprattutto al Social Housing, settore composto non solo dall'offerta di alloggi sociali ma anche dalle azioni e dagli strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul libero mercato immobiliare il proprio bisogno abitativo. Verranno messe a fuoco le esperienze più significative sviluppate in Italia ed in Europa, focalizzando l'attenzione sulle metodologie di sviluppo attuate, le tipologie utilizzate, le normative di riferimento, le convenzioni pubblico/privato e le criticità emerse.

**Quarta parte:** sarà costituita dall'analisi dei casi di studio selezionati. Le città di Milano e di Torino verranno raccontate dal punto di vista settoriale, secondo le diverse dinamiche sociali che le hanno rese protagoniste nel settore delle politiche abitative nazionali, rendendole modelli abitativi sperimentali da poter adeguare ad altre metropoli.

**Quinta parte:** sarà composta dal delinearsi delle riflessioni conclusive, esposte al termine di un attento processo di analisi, ricerca e concertazione di un quadro di riferimento ampio su tutto quello che si riferisce alla questione abitativa contemporanea, saranno dedotte le cause dei disagi abitativi emersi nel corso degli anni.

Il fine ultimo di tale ricerca si prefigge pertanto, verso una combinazione di elementi, regole e parametri utili per poter delineare i punti attraverso cui intervenire, ovvero una raccolta di tracce guida per l'approccio all'intervento di edilizia residenziale sociale e di uno sviluppo urbano basato sulla domanda abitativa.

### ***Le molte domande da porsi***

Al fine di procedere con un itinerario di ricerca lineare nella successiva fase di analisi della questione abitativa italiana, si pongono molteplici domande preliminari, come spunti di riflessione alle quali si cercherà di dare un sostanziale risposta con il susseguirsi dei vari paragrafi di approfondimento.

- Cosa si intende per alloggio sociale? Cosa lo distingue dall'alloggio economico e popolare?
- Da chi è composta la domanda abitativa? Chi sono i nuovi destinatari degli alloggi sociali?

- Come si risponde ad una domanda abitativa ingente, composta da diverse tipologie di destinatari (anziani, famiglie, single, studenti, coppie)?
- L'evoluzione della domanda abitativa nel tempo, quanto ha influito all'interno della normativa nazionale e regionale dedicata all'edilizia residenziale pubblica?
- Come si dovrebbe adeguare la legislazione alla nuova domanda abitativa?
- Come è interpretata la questione abitativa all'interno delle politiche territoriali?
- Chi sono attualmente i principali protagonisti degli interventi, chi opera in questo ampio settore e con quale ruolo?
- Come mai, all'interno delle politiche abitative, risulta più efficiente l'approccio e l'intervento delle Associazioni non profit per mitigare l'attuale disagio abitativo?
- Che differenze emergono dal confronto fra le esperienze di edilizia residenziale sociale italiana ed europea?
- Quali sono gli aspetti positivi e le peculiarità che emergono da un confronto Europeo?
- Cosa si intende per "Social Housing" in Italia ed in Europa?
- Quali sono i principali elementi che caratterizzano le azioni del Social Housing?
- In Italia ha preso avvio questo nuovo modello di azione?
- Quali sono le esperienze concrete e ben riuscite in Italia di Social Housing?
- Cosa si intende per Co-housing?
- Come mai molte persone si sentono incoraggiate ad intraprendere una coabitazione in condomini solidali o altre strutture analoghe?
- Quali linee progettuali si dovrebbero seguire al fine di far convergere le esigenze della domanda abitativa con le azioni della pianificazione urbana?
- Come hanno condotto le Amministrazioni Comunali di Milano e Torino le azioni di Social Housing? Con quali risultati?
- Quali strumenti di pianificazione sono stati utilizzati dalle politiche abitative nelle città caso di studio?
- Quale tipologia di interventi è auspicabile portare avanti per poter soddisfare il fabbisogno abitativo?
- Quali finanziamenti è importante avere come supporto a tali dinamiche di intervento?

## ***1. Il quadro normativo nazionale***

### ***1.1 Leggi nazionali del settore Edilizia Residenziale Pubblica***

Nel 1938 con il Regio Decreto n.1165 per la prima volta in Italia venne disciplinata l'edilizia economica e popolare dando vita ai cosiddetti Istituti autonomi per le case popolari. Per lungo tempo tale normativa, pur costituendo la base di questo specifico settore, non si coordinò con la normativa urbanistica generale.

Soltanto nel 1962 con l'approvazione della legge n.167 avvenne il collegamento tra il settore dell'edilizia economica e popolare e l'urbanistica.

Il regime delle incentivazioni si collegava alla pianificazione attraverso i Piani di zona per l'edilizia economica e popolare (PEEP), rappresentando il tramite necessario per la realizzazione dei programmi di edilizia residenziale pubblica.

Nel 1967 venne emanata anche la legge n.765, in base alla quale tutti i Comuni avrebbero dovuto adottare una pianificazione urbanistica comprensiva di tutto il territorio comunale, trasferendo le competenze alle Regioni e ad Enti locali per quanto riguarda l'integrazione del sistema di strumenti urbanistici.

Nel 1972 con il DPR n.1035 e n.1036 e con la legge n.865/72 si sviluppò il primo decentramento alle Regioni riguardanti i campi di assegnazioni e organizzazione degli Enti pubblici operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica. Successivamente queste azioni vennero confermate con il Piano decennale per l'edilizia residenziale previsto dalla legge n.457 del 1978, con la quale si attribuivano alle Regioni nuovi compiti, come la gestione del fabbisogno abitativo e l'esercizio del controllo sul rispetto delle procedure e dei vincoli economici e tecnici da parte dei soggetti fruitori di contributi pubblici.

Il Piano dava per la prima volta, attraverso interventi di edilizia sovvenzionata ed agevolata con l'acquisizione e l'urbanizzazione delle aree, una specifica attività di recupero del patrimonio edilizio degradato, disciplinando nuovi tipi di strumentazione urbanistica (di iniziativa pubblica e privata), consistenti in Piani di Recupero.

Con le leggi n.865 del 1971 e n.457 del 1978 la nozione di *edilizia popolare* o di *edilizia economica e popolare* è stata sostituita da quella di *edilizia residenziale pubblica*, caratterizzata dall'articolazione in diverse tipologie d'intervento per via della programmazione finanziaria, collegata allo sviluppo urbanistico del territorio e non esclusivamente finalizzate alla tutela delle esigenze del ceto medio abbiente.

Nei successivi anni '90 si sono cercate di coniugare gli obiettivi dell'edilizia residenziale pubblica con quelli di recupero del tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale. L'introduzione di

nuovi strumenti di pianificazione, di natura intersettoriale, coniugarono il problema dell'emergenza abitativa alle questioni connesse alla manutenzione del patrimonio residenziale, al miglioramento qualitativo degli insediamenti ed alla progressiva contrattazione delle risorse pubbliche disponibili.

In particolare la legge n.179 del 1992, istituisce la Sezione Autonoma della Cassa Depositi e Prestiti, ovvero il fondo speciale di rotazione per la concessione di mutui decennali, finalizzati all'acquisizione e all'urbanizzazione di aree edificabili ad uso residenziale oppure di aree da recuperare (Piani di recupero urbano -PRU).

La legge n.662 del 1996 dispose degli interventi finanziari per i Programmi di riqualificazione urbana rivolti soprattutto ad interventi complementari di integrazione degli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, mentre solo nel 1998 per mezzo del DM 1169 sono stati previsti i Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio (PRUSST).

Nel 1999 l'interesse dello Stato nei riguardi di questo specifico settore ha continuato a manifestarsi attraverso interventi e normative, un esempio ne è la legge n.136/99, che dettò le norme per il sostegno ed il rilancio dell'edilizia residenziale pubblica.

A seguire, la legge n.266 del 2005 e la legge finanziaria del 2006 hanno contribuito a semplificare i Programmi di alienazione degli immobili di proprietà degli IACP e di realizzazione dei programmi di dismissione, dichiarati illegittimi.

Di recente è stata autorizzata dallo Stato una spesa pari a 30 milioni di euro per gli anni 2008 e 2009 per la realizzazione di un Piano straordinario di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata. Successivamente sono state adottate, in seguito delle misure per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali, interventi per l'edilizia sovvenzionata e agevolata individuata con nuove forme di concertazione istituzionale per la programmazione in materia di ERP, attraverso programmi nazionali.

Il Decreto Legge n.3904 del 2008 restituisce una prima descrizione dell'alloggio sociale, la più piccola parte dell'edilizia sociale, inteso come una «unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie»<sup>1</sup>.

Tale definizione data dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, chiarisce il passaggio

---

<sup>1</sup> Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea, Ministero delle Infrastrutture, Decreto 22 aprile 2008, Art.1 comma 2.

concettuale dalla ormai obsoleta concezione della *casa economica e popolare*<sup>2</sup> al contemporaneo *alloggio sociale*, destinato a più soggetti svantaggiati<sup>3</sup>.

L'approccio politico nazionale al tema dell'edilizia abitativa sociale vede due distinte fasi di elaborazione.

La prima per mezzo del "Piano Nazionale di edilizia abitativa", introdotto dalla Finanziaria del 2008 (art.11 decreto legge 112/2008 convertito nella legge 133/2008).

La seconda, denominato "Piano Casa", è stato approvato nel marzo del 2009, al fine di rilanciare il settore economico del Paese contemporaneamente a quello edilizio.

La tabella seguente riporta il quadro normativo nazionale dedicato al settore ERP, al fine di relazionare le leggi ai principali protagonisti riconosciuti dalle azioni previste ed i piani o programmi adottati, per intuire come nel tempo si sono evolute le tipologie degli strumenti previsti nel settore.

**Tabella 1: Normative nazionali relazionate agli attori coinvolti e ai Piani e programmi da attivare**

Leggi e normative	Attori	Piani e programmi
Testo Unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica, n.1165 del 1938.	Istituti per case popolari	
Legge n.43 del 1949, legge Fanfani, Provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori.	Istituto nazionale delle assicurazioni	Piano Ina-Casa
	I.a.c.p.	
Legge n.167 del 18 aprile 1962, Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare.	Comuni	Piano di zona consortile
	Consorzi	P.e.e.p.
Legge n. 865 del 22 ottobre 1971	Consorzi	Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica
Decreto Legge n. 1035 del 30 dicembre 1972 , Norme per l'assegnazione e la revoca nonché per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.	I.a.c.p.	
Legge n. 1036 del 30 dicembre 1972, Norme per la riorganizzazione delle amministrazioni e degli enti pubblici operanti nel settore della edilizia residenziale pubblica.	Consorzi	
	Comitato per l'edilizia residenziale	
Legge n. 457 del 5 agosto 1978, Norme per l'edilizia residenziale.	GESCAL, Gestione case per lavoratori	Piano decennale per l'edilizia residenziale
	CIPE	
Legge n. 168 del 22 aprile 1982, Misure fiscali per lo sviluppo dell'edilizia abitativa.	I.a.c.p.	
	Enti pubblici territoriali	
Legge n. 179 del 17 febbraio 1992, Norme per l'edilizia residenziale pubblica.	I.a.c.p.	P.e.e.p
Legge n. 560 del 24 dicembre 1993, Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.	I.a.c.p.	Piani di dismissione del patrimonio abitativo di proprietà pubblica
	Consorzi	

<sup>2</sup> Espressione con cui si intendeva definire negli anni passati il patrimonio immobiliare realizzato per mezzo di concorso statale o di altri enti pubblici, al fine di costruire abitazioni a costo contenuto per i cittadini meno abbienti.

<sup>3</sup> Abitazioni realizzate sempre per mezzo di sostegni pubblici, ma comprendenti ulteriori sussidi sia destinati all'acquisto che alla locazione degli immobili; comprendenti inoltre altre agevolazioni fiscali per chi gli immobili li mette a disposizione del comune per una possibile locazione sociale.

Leggi e normative	Attori	Piani e programmi
Legge n. 112 del 31 marzo 1998, Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59.	ATER: Aziende territoriali per l'edilizia residenziale	
D. M. n. 1169 del 8 ottobre 1998, Promozione di programmi innovativi in ambito urbano denominati	Regioni/ex I.a.c.p.	Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio
	Enti locali	
Legge n. 431 del 9 dicembre 1998, Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo	Osservatorio della condizione abitativa	
Legge n.136 del 30 aprile 1999, Norme per il sostegno ed il rilancio dell'edilizia residenziale pubblica e per interventi in materia di opere a carattere ambientale.	Cooperative edilizie	Interventi di edilizia residenziale pubblica nell'ambito di programmi di riqualificazione urbana
Legge n.21 del 8 febbraio 2001, Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione.	Enti locali	Programma innovativo in ambito urbano
		Fondi di edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata
Legge n.9 del 8 febbraio 2007, Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali.	ANCI-Associazione nazionale dei comuni d'Italia	Conferenza Stato-città
	UPI-Unione nazionale comuni	
	UNCCEM-Unione nazionale comuni, comunità ed enti montani	
Decreto Legge n.112 del 25 giugno 2008, Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria.	Regioni	Piano Casa
	Aziende Casa	
	Enti locali	
Decreto Ministeriale del 8 marzo 2010, Riparto delle risorse del piano nazionale di edilizia abitativa.	Regioni	Piano nazionale di edilizia abitativa
	Enti locali	

Fonte: riferimenti legislativi estratti dalle tabelle della "Relazione sulla gestione dell'edilizia residenziale pubblica", Corte dei Conti, 2007.

## 1.2 **Leggi regionali del settore Edilizia Residenziale Pubblica**

Secondo l'Accordo programmatico Stato-Regioni, si evincono quattro linee di intervento che le Regioni provvederanno a presentare al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per mezzo di le proposte di programmazione regionale, aventi i seguenti punti:

1. L'incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica con risorse dello Stato, delle Regioni, delle Province autonome, degli Enti locali e altri Enti pubblici;
2. La promozione finanziaria, anche di iniziativa privata, di interventi ai sensi della Parte II, Titolo III, Capo III, del Dlgs. 12 aprile 2006, n. 163;
3. Le agevolazioni a cooperative edilizie per interventi a scopo sociale;
4. L'incremento dei Programmi integrati di promozione di edilizia residenziale sociale.

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti avrà il compito di distribuire ad ogni Regione, in base ad un indice di riparto la quota del finanziamento per realizzare gli interventi proposti.



**Tabella 2: Riparto risorse per il Piano Nazionale di edilizia abitativa**

Regioni e Province autonome	Coefficiente di riparto (%)	Riparto
Piemonte	8,69030	32.839.363,62
Valle d'Aosta	0,17870	675.280,98
Lombardia	14,50730	54.820.949,77
Trento	1,42500	5.384.865,10
Bolzano	1,61000	6.083.952,85
Veneto	6,01570	22.732.444,19
Friuli-Venezia Giulia	2,10540	7.955.996,47
Liguria	3,40460	12.865.481,90
Emilia-Romagna	5,93740	22.436.560,02
Toscana	5,77745	21.832.132,53
Umbria	1,44755	5.470.078,23
Marche	1,89960	7.178.308,59
Lazio	10,20810	38.574.906,25
Abruzzo	2,47765	9.362.674,39
Molise	0,54735	2.068.355,03
Campania	10,89455	41.168.899,68
Puglia	6,60635	24.964.423,53
Basilicata	0,95500	3.608.804,33
Calabria	4,41270	16.674.943,31
Sicilia	7,36575	27.834.084,28
Sardegna	3,53355	13.352.764,96
<b>Totale</b>	<b>100,00000</b>	<b>377.885.270,00</b>

Fonte dati: Decreto 8 marzo 2010, Riparto delle risorse del piano nazionale di edilizia abitativa.

Autonomamente le Regioni dovranno provvedere alla affissione dei Bandi secondo i quali verranno presentate le proposte, i criteri di selezione, le modalità ed i tempi di presentazione degli interventi abitativi, monitorando e verificando la qualità dei progetti presentati.

Pertanto i Comuni potranno autorizzare le concessioni per l'aumento del 20% del volume degli edifici residenziali oppure della superficie coperta per quanto riguarda gli edifici ad uso non residenziale, dando inoltre la possibilità di demolire e ricostruire anche edifici antecedenti al 1989, purché non soggetti a particolari vincoli.

Per quanto riguarda invece la legislazione emessa dalle singole Regioni, attinenti al settore dell'edilizia residenziale pubblica, il quadro generale è espresso in sintesi nella tabella seguente, riportando le recenti leggi approvate ed i soggetti che operano nei programmi corrispondenti.

**Tabella 3: Leggi regionali vigenti e soggetti coinvolti nelle azioni di settore**

Regione	Legge/ riforma	Titolo	Soggetti operanti
<b>ABRUZZO</b>	Determinazione DC7 n. 312 del 20 settembre 2010	Bandi per la predisposizione del Programma Coordinato, di cui all'art. 8 del DPCM "Piano nazionale di edilizia abitativa".	Regione
<b>BASILICATA</b>	Legge regionale n.31 del 1999	Nuove norme per l'assegnazione, la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e per la determinazione dei canoni di locazione.	Agenzie Territoriali per l'Edilizia Residenziale Pubblica (ATER).
	Decreto Presidente Giunta Regionale n. 147 del 14.06.2007	Nuovi limiti di costo di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata e Agevolata .	
	Delibera Giunta Regionale n. 693 del 14.04.2010	Approvazione bando per la realizzazione nella Regione Basilicata di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana - Art. 4 L.R. 7 agosto 2009, n. 25.	
<b>CALABRIA</b>	Delibera Giunta Regionale 202/2010 "Legge 23 dicembre 2000, n. 388, art. 145, comma 33; D.M. 15 settembre 2004	Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato 20.000 abitazioni in affitto .	
	Legge regionale n. 21/2010	Misure straordinarie a sostegno dell'attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale.	Regione
<b>CAMPANIA</b>	Delibera Giunta Regionale n. 1707 del 28 settembre 2007	Approvazione modifiche a "Linee-Guida per l'utilizzo del fondo unico per l'Edilizia Residenziale Pubblica.	Istituti Autonomi Case Popolari (IACP),
	Delibera Giunta Regionale n. 231 del 06 febbraio 2008	Linee guida per la Programmazione in materia di Edilizia Residenziale Pubblica e fondi fitto, di cui alla legge 431/98.	
	Delibera 22 luglio 2010, n.572	Approvazione linee guida in materia di Edilizia Residenziale Sociale.	
	Decreto Dirigenziale n. 376 del 28 luglio 2010	Avviso per la definizione del Programma regionale di edilizia residenziale sociale di cui all'art. 8 del DPCM del 16 luglio 2009 – Piano Nazionale di Edilizia Abitativa.	
<b>EMILIA ROMAGNA</b>	Legge regionale n.24 del 8 agosto 2001	Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo.	Aziende Casa Emilia Romagna (ACER).
	Legge regionale n. 10 del 3 giugno 2003	Modifiche alle leggi regionali 8 agosto 2001, n.24, in materia di governo del territorio e politiche abitative	
	Legge Regionale n. 6 del 2011	Disciplina della partecipazione della Regione Emilia-Romagna ai fondi immobiliari chiusi per il sostegno all'edilizia residenziale sociale.	

Regione	Legge/ riforma	Titolo	Soggetti operanti
<b>FRIULI VENEZIA GIULIA</b>	Legge regionale n.24 del 27 agosto 1999	Ordinamento alle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale, nonché modifiche ed integrazioni alla legge regionale 75/1982 ed ulteriori norme in materia di edilizia residenziale pubblica.	Agenzie Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ATER).
	Legge regionale n.6 del 2003	Riordino degli interventi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica.	
	Decreto del Presidente della Regione n.119 del 2004	Regolamento di esecuzione dell'articolo 3 della legge regionale n. 6 del 2003, concernente le agevolazioni per l'edilizia sovvenzionata, emanato con decreto del Presidente della Regione 13 aprile 2004, n. 0119/Pres., e successive modifiche ed integrazioni.	
<b>LAZIO</b>	Legge regionale n.30 del 3 settembre 2002	Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica.	Agenzie Territoriali per l'Edilizia Residenziale pubblica (ATER). A.T.E.R.
	Determinazione n. B4808 del 14 ottobre 2009 - Art. 50 comma 2 della Legge regionale 28 dicembre 2006, n. 27 come modificato dall'art. 3 comma 2 della Lr n. 11/2007	Contratti di servizio tra la Regione e le A.T.E.R. del Lazio per il contenimento del disavanzo economico delle Aziende derivante dalla gestione degli alloggi di E.R.P., D.G.R.L..	
<b>LIGURIA</b>	Legge regionale n.9 del 12 marzo 1998	Nuovo ordinamento degli enti operanti nel settore dell'edilizia pubblica e riordino delle attività di servizio all'edilizia residenziale ed ai lavori pubblici.	Agenzie regionali territoriali per l'edilizia (ARTE).
	Legge regionale n.10 del 29 giugno 2004	Norme per l'assegnazione e la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e modifiche alla legge regionale 12 marzo 1998, n.9.	
	Delibera Consiglio Regionale n. 9 del 28 aprile 2009	Programma quadriennale regionale 2008-2011 per l'edilizia residenziale. Legge regionale 3 dicembre 2007, n. 38, articolo 5.	
<b>LOMBARDIA</b>	Legge regionale n.1 del 5 gennaio, 2000	Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica.	Agenzie Lombarde per l'Edilizia Residenziale (ALER),
	Legge Regionale n. 27 del 2009	Testo Unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica.	
	Deliberazione Giunta Regionale n. 8/9203 del 30.03.2009	Approvazione Secondo Programma Annuale PRERP 2007/2009.	
<b>MARCHE</b>	Deliberazione Consiglio Regionale n. 55 del 05 giugno 2007	Piano Regionale di Edilizia Residenziale – Triennio 2006/2008.	Enti regionali per l'abilitazione pubblica (ERAP).
	Legge Regionale n. 22/2009	Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile	

Regione	Legge/ riforma	Titolo	Soggetti operanti
<b>MOLISE</b>	Legge regionale n.17 del 7 luglio 2006	Norme di riordino in materia di edilizia residenziale pubblica.	Istituti Autonomi Case Popolari (IACP).
	Regolamento Regionale n. 5 del 10 ottobre 2008	Regolamento dei canoni di locazione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica	
<b>PIEMONTE</b>	Legge regionale n.44 del 26 agosto 2000	Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti locali, in attuazione del Capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59.	Agenzie Territoriali per la Casa (ATC).
	Deliberazione del Consiglio Regionale n. 93 - 43238 del 20.12.2006	Edilizia residenziale pubblica. Approvazione del "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012", ai sensi dell'articolo 89 della legge regionale 26 aprile 2000, n. 44, di attuazione del d.lgs. 112/1998	
	Delibera Giunta Regionale n. 1-7213 del 23.10.2007	D.L. 159 del 1 ottobre 2007 Interventi urgenti in materia economico-finanziaria, per lo sviluppo e l'equità sociale. Adempimenti richiesti dall'art. 21 Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica.	
	Deliberazione Giunta Regionale n 10-11465 del 25.05.2009	Sostenibilità ambientale degli interventi di edilizia residenziale. Approvazione del sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA Sintetico 2009 Regione Piemonte".	
	Legge Regionale n. 3 del 17.02.2010	Norme in materia di edilizia sociale.	
<b>PUGLIA</b>	Legge regionale n.25 del 2000	Conferimento di funzioni e compiti amministrativi in materia di urbanistica e pianificazione territoriale e di edilizia residenziale pubblica.	Istituti Autonomi Case Popolari (IACP).
	Legge regionale n.14 del 30 luglio 2009	Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale (Piano Casa).	
	Protocollo di Intesa tra la Regione Puglia e le organizzazioni sindacali CGIL, CISL, UIL, UGL, SUNIA, SICET, UNIAT, ASSOCASA – 3 novembre 2009	Protocollo per gli interventi di contrasto alla crisi economica in materia di politiche territoriali e abitative.	
<b>SARDEGNA</b>	Legge regionale n.12 del 2006	Norme generali in materia di edilizia residenziale pubblica e trasformazione degli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) in Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA).	Azienda regionale per l'edilizia abitativa (AREA).

Regione	Legge/ riforma	Titolo	Soggetti operanti
<b>SICILIA</b>	Legge regionale n.10 del 1977	Norme in materia di edilizia pubblica residenziale e istituzione del Consorzio regionale tra gli istituti autonomi per le case popolari della Sicilia.	Istituti Autonomi Case Popolari (IACP).
	Legge regionale n.18 del 7 giugno 1994	Fissazione dei canoni di locazione per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Integrazioni alla legge regionale 31 maggio 1994, n. 17, in materia di prevenzione dell'abusivismo edilizio.	
<b>TOSCANA</b>	Delibera Giunta Regionale n. 1011 del 16 novembre 2009	Assegnazione Fondi come previsto dalla Delibera del C.R. n.43/2009 Finanziamenti "Riqualificazione patrimonio edilizia residenziale pubblica" misura A.	Livelli ottimali di esercizio (LODE), ed il Comitato Regionale Casa.
	Delibera n.43 del Consiglio Regionale del 29 luglio 2009	Misure straordinarie, urgenti e sperimentali, integrative delle azioni previste dal programma di edilizia residenziale pubblica 2003 - 2005 approvato con deliberazione del Consiglio regionale 26 maggio 2004, n. 51	
<b>Trentino Alto Adige-Bolzano</b>	Decreto del Presidente della Provincia 6 ottobre 2003, n. 44	Regolamento di esecuzione all'articolo 124 dell'Ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata - Redazione ed esecuzione dei piani di vendita dell'Istituto per l'edilizia sociale.	
<b>Trentino Alto Adige- Trento</b>	Legge provinciale n. 21 del 13 novembre 1992	Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa.	
	Delibera Giunta Provinciale n. 1677 del 3 luglio 2009	L.P. 7 novembre 2005, n. 15 – D.P.G.P. n. 18-71/Leg. Del 18 ottobre 2006 – Regolamento di esecuzione della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 modificato con D.P.P. n. 11-91/Leg del 29 maggio 2007 e con D.P.P. n. 25-132/Leg. Dell'11 luglio 2008. Determinazione dell'ICEF per l'edilizia abitativa pubblica.	
<b>UMBRIA</b>	Legge regionale n. 31 del 2 maggio 1983	Modificazione della legge regionale n.12/83. Riordinamento degli IACP delle provincie Perugia e Terni.	Agenzie Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ATER).
	Legge regionale n.16 del 6 luglio 1984	Ulteriori modificazioni della LR 2 maggio 1983, n.12 - Riordinamento degli IACP delle provincie di Perugia e Terni.	
	Legge regionale n. 23 del 19 giugno 2002	Istituzione delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale (ATER).	
	Legge regionale n. 23 del 28 novembre 2003	Norme di riordino in materia di edilizia residenziale pubblica.	
	Delibera Consiglio Regionale n. 257 del 16 settembre 2008	Piano triennale per l'edilizia residenziale pubblica 2008-2010.	
	Delibera Giunta Regionale n. 1988 del 23 dicembre 2009	Legge Regionale n. 23/2003 art. 3 – Piano triennale di edilizia residenziale pubblica 2008/2010 - Approvazione del Programma Operativo Annuale (POA) 2008 e 2009 definitivo ed individuazione degli interventi ammessi a finanziamento.	

Regione	Legge/ riforma	Titolo	Soggetti operanti
<b>VALLE D'AOSTA</b>	Legge regionale n. 30 del 9 settembre 1999	Istituzione della Azienda regionale per l'edilizia residenziale.	Aziende Regionali per l'edilizia residenziale (ARER)
	Legge Regionale n.24 del 2009	Misure per la semplificazione delle procedure urbanistiche e la riqualificazione del patrimonio edilizio in Valle d'Aosta (PIANO CASA).	
	Delibera Giunta Regionale n.655 del 2010	Approvazione, ai sensi dell'articolo 15 della L.R. 28/2007 delle nuove condizioni per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica in emergenza abitativa, del relativo fondo affitti per i Comuni e delle modalità di sostegno economico per soluzioni di accoglienza, urgente e temporanea.	
<b>VENETO</b>	Legge regionale n.10 del 9 marzo 1995	Norme per il riordinamento degli Enti di edilizia residenziale pubblica.	Agenzie Territoriali per l'Edilizia Residenziale (ATER).
	Legge regionale n.23del 16 agosto 2006	Disposizioni di riordino e semplificazione normativa - collegato alla legge finanziaria 2006 in materia di urbanistica, cartografia, pianificazione territoriale e paesaggistica, aree naturali protette, edilizia residenziale pubblica, viabilità, mobilità e trasporti a fune.	
	Delibera Consiglio Regionale n. 72 del 28.10.2008	Approvazione Programma regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2007-2009.	

Fonte: Report Federcasa, "Le riforme degli Enti di edilizia residenziale pubblica", pag.32.

Il quadro complessivo delle normative adottate su scala Regionale, restituisce un frammentato scenario italiano del settore ERP, formato da realtà come il Trentino Alto Adige-Bolzano (Decreto del Presidente della Provincia 6 ottobre 2003, n. 44), la Sicilia (Legge regionale n.18 del 7 giugno 1994 ), il Molise (Regolamento Regionale n. 5 del 10 ottobre 2008), Regioni che ancora non hanno aggiornato la propria normativa e che risultano molto indietro con la programmazione nazionale nel settore del Social Housing. Altre Regioni invece hanno adottato fino al 2011 normative tali da prevedere provvedimenti e strumenti per portare avanti interventi di grosse entità, aumentando l'offerta abitativa pubblica negli anni.

## ***2. La nuova generazione di piani e programmi nel settore dell'edilizia residenziale pubblica***

A partire dal 2008 con il contributo della legge n. 112/2008, sono state identificate le “Linee di intervento” per il tempestivo avvio di interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, prioritari e immediatamente realizzabili, presso i Comuni in cui la domanda di alloggi risultava sempre più abnorme.

Nel 2009 con l'approvazione del Piano Nazionale di edilizia abitativa, DPCM del 16/07/2009, è stato stanziato il finanziamento di circa 200 milioni di euro da destinare alle Regioni per l'acquisto, l'affitto, il recupero e la nuova costruzione di immobili. Ebbe così avvio l'attivazione di altri finanziamenti aventi gli stessi obiettivi di ulteriori 77 milioni di euro derivanti dal Decreto del 18 novembre 2009, con integrazione di circa 123 milioni concessi dal Decreto del 30 dicembre 2009<sup>4</sup>.

Per la costruzione dei nuovi alloggi pubblici sovvenzionati, il Piano Nazionale ha destinato un contributo statale per coprire fino al 30% dei costi di realizzazione, acquisizione o recupero, se tali alloggi saranno offerti in locazione a canone sostenibile per una durata di 25 anni, e fino al 50% del costo per gli alloggi locati per una durata superiore ai 25 anni.

Il Piano nazionale costituisce un insieme integrato di una pluralità di linee di intervento, articolate secondo tre macro-aree:

1. La prima area ha la finalità di incentivare l'intervento degli investitori istituzionali e privati attraverso una rete di fondi immobiliari, prevedendo un “prestito” da parte dei fondi stessi a livello locale che potrà coprire fino al 40% dell'investimento.

Il fondo nazionale, è costituito da fondi statali sino al limite di 150 milioni di euro e potrà intervenire a sostegno dell'iniziativa sino al 40% dell'investimento.

Le caratteristiche fondamentali che tali interventi dovranno presentare, si baseranno principalmente sulla sostenibilità dell'investimento e sulla compatibilità delle realizzazioni di alloggi destinati all'Housing Sociale rispetto ai vantaggi derivanti dalle premialità urbanistiche.

2. La seconda area di intervento assorbe il precedente finanziamento del Piano Nazionale di edilizia abitativa di circa 550 milioni di euro, per finanziare l'edilizia residenziale pubblica nella accezione più classica del termine e cioè l'edilizia di proprietà degli ex IACP, o comunque denominati.

Tale linea di intervento intercede sugli immobili già individuati dal Decreto Ministeriale del 18 dicembre 2007 o su quelli che le Regioni andranno ad individuare in sostituzione

---

<sup>4</sup> Dati forniti dal Dossier sul “Piano Casa e Piano di edilizia abitativa”, pubblicato dal sito ufficiale del Governo Italiano, [www.governo.it](http://www.governo.it)

degli interventi non più realizzabili, integrando il finanziamento statale del primo anno, e un limite di 200 milioni di euro, secondo una priorità collegata, alla cantierabilità dell'intervento stesso.

3. La terza area riguarda gli interventi ricompresi dal Piano Nazionale che potranno essere attivati mediante sottoscrizione di appositi Accordi di programma nel limite delle risorse annualmente disponibili al netto di quelle già utilizzate per le linee di intervento richiamate <sup>5</sup>.

I contributi del Fondo sono concessi su base selettiva a secondo delle proposte da finanziare e dei parametri presentati: investimenti privati, numero di alloggi a canone sostenibile, efficienza energetica, dimensione demografica del Comune, sicurezza e salubrità degli alloggi.

Il Piano nazionale di edilizia abitativa, ai sensi del DPCM, è articolato in sei linee di intervento:

- a) costituire un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale;
- b) incrementare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
- c) incentivare la promozione finanziaria per l'iniziativa dei privati (*project financing*);
- d) agevolare le cooperative edilizie per costituite tra i soggetti destinatari degli interventi;
- e) programmare degli interventi integrati di promozione di edilizia residenziale pubblica e sociale;
- f) incentivare gli interventi di competenza degli ex IACP (cui sono state destinate le risorse del DM citato).

Successivamente con il Piano Casa, subentrato tramite il Dpcm 16 luglio 2009, vennero introdotte le procedure per la partecipazione ai fondi immobiliari, per gli investitori istituzionali a lungo termine per cofinanziare una rete di strumenti destinati alla valorizzazione delle aree urbane e alla realizzazione di alloggi sociali.

Il piano è stato rivolto all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale da realizzare con il coinvolgimento dei capitali pubblici e privati, destinati prioritariamente alla "prima casa" per alcune categorie individuate dalla legge (come giovani coppie a basso reddito, nuclei familiari a basso reddito, studenti fuori sede, soggetti preposti a procedure di rilascio, immigrati regolari a basso reddito residenti da almeno dieci anni o da almeno cinque anni nella stessa regione) <sup>6</sup>. Per tali interventi sono state individuate delle risorse finanziarie nel comma 12 del D. legge n.112/2008 in cui è previsto la costituzione di un finanziamento, alimentato dalle risorse del Fondo aree sottoutilizzate (FAS).

---

<sup>5</sup> Le tre aree di intervento del Piano Casa, indicate in un'intervista dal sottosegretario Bartolomeo Giachino della Commissione Ambiente alla Camera, riportata dal sito ufficiale [www.pianocasa2009.com](http://www.pianocasa2009.com)

<sup>6</sup> Legge finanziaria 133/08, art.11.



Gli interventi sono attivabili per mezzo del trasferimento dei diritti edificatori a favore dei promotori degli interventi di incremento del patrimonio abitativo, tali procedure sono sottoposte a dei diritti edificatori, finalizzati alla dotazione dei servizi e spazi pubblici.

Dei fondi stanziati risultano essere stati impiegati circa 197.663.998,83 euro, destinati ad interventi di competenza degli ex-IACP (comunque denominati), regolarmente inoltrati al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ubicati nei Comuni ove la domanda di alloggi sociali risulti più alta nelle graduatorie, mentre la restante parte di circa 2.336.001,17 euro, è stata impegnata per gli interventi di emergenza abitativa, ovvero per i Comuni della Regione Abruzzo colpiti dal sisma dell'aprile 2009<sup>7</sup>.

Le Regioni nel 2009 si sono impegnate nella definizione di un "Accordo Stato-Regioni", da varare entro novanta giorni dalle proprie normative, con l'obbligo di seguire il limite del 20% della volumetria esistente per la ristrutturazione di edifici residenziali uni e bifamiliari e del 35% nel caso di demolizione e ricostruzione.

Gli Accordi di Programma prevedono la formazione di "Programmi integrati di promozione per l'edilizia residenziale e sociale"<sup>8</sup>, di riqualificazione urbana, con livelli alti di vivibilità, salubrità, sicurezza e sostenibilità ambientale ed energetica, finalizzati alle attività di Housing Sociale, con fondi di circa 377,8 milioni di euro messi a disposizione dalle Regioni, destinati alle attività previste dall'articolo 1 del Piano Nazionale di edilizia abitativa.

Sulla base del Decreto Amministrativo del 8 marzo 2010 è stato redatto il "Riparto delle risorse del Piano Nazionale di edilizia abitativa" da parte del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, approvato successivamente dalle «Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria» del Decreto-legge n. 112/2008.

Tale Riparto è strettamente legato al Piano Nazionale di edilizia abitativa con previsione di una linea di intervento per la promozione finanziaria anche ad iniziativa di privati, agevolazioni alle cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi, realizzazione di Programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale.

Il Decreto ha previsto di destinare agli interventi previsti dal Piano Nazionale le disponibilità finanziarie pari ad 377.885.270,00 euro, ripartite in quota parte a ciascuna Regione e Provincia autonoma di Trento e Bolzano, sulla base dei coefficienti stabiliti dal decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti 17 marzo 2003.

---

<sup>7</sup> Fonte dati: DPCM 16 luglio 2009.

<sup>8</sup> Previsti dalla legge n. 133/08, il Programma integrato d'intervento prevede la stipula di Accordi di Programma tra Stato e Regioni ed Enti locali. Tali programmi sono dichiarati d'interesse strategico nazionale.

**Tabella 4: Riparto delle risorse del piano nazionale di edilizia abitativa del Ministero delle Infrastrutture**

Regioni e Province autonome	Coefficiente di riparto (%)	Riparto
Piemonte	8,69030	32.839.363,62
Valle d'Aosta	0,17870	675.280,98
Lombardia	14,50730	54.820.949,77
Trento	1,42500	5.384.865,10
Bolzano	1,61000	6.083.952,85
Veneto	6,01570	22.732.444,19
Friuli-Venezia Giulia	2,10540	7.955.996,47
Liguria	3,40460	12.865.481,90
Emilia-Romagna	5,93740	22.436.560,02
Toscana	5,77745	21.832.132,53
Umbria	1,44755	5.470.078,23
Marche	1,89960	7.178.308,59
Lazio	10,20810	38.574.906,25
Abruzzo	2,47765	9.362.674,39
Molise	0,54735	2.068.355,03
Campania	10,89455	41.168.899,68
Puglia	6,60635	24.964.423,53
Basilicata	0,95500	3.608.804,33
Calabria	4,41270	16.674.943,31
Sicilia	7,36575	27.834.084,28
Sardegna	3,53355	13.352.764,96
<b>Totale</b>	<b>100,00000</b>	<b>377.885.270,00</b>

Fonte: Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 17 marzo 2003, pubblicata nella Gazzetta Ufficiale n. 132 del 10 giugno 2003.

Per mezzo degli Accordi di Programma vengono individuate le iniziative da inserire nelle linee di intervento delle singole Regioni e Province autonome, individuati i Programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale, vengono concordate le procedure attuative necessarie per i singoli Programmi regionali di intervento del Piano Nazionale di edilizia abitativa. Ai singoli interventi selezionati sarà attribuito un contributo secondo i parametri di finanziamento di cui all'art. 5 del Piano nazionale di edilizia abitativa.

Con l'approvazione da parte della Commissione Europea nel 2005 del Trattato CE n.842, gli aiuti pubblici sono stati indirizzati anche agli operatori privati purché possano destinare una percentuale dei nuovi alloggi residenziali all'edilizia sociale, utilizzando il SIF (Sistema Integrato di Fondi Immobiliari) un fondo nazionale a sostegno delle iniziative di housing sociale e rivolto agli abitanti economicamente più svantaggiati.

Introdotti dal Piano Casa, il Sistema Integrato di Fondi (SIF) ha dato avvio all'Edilizia Privata Sociale (EPS), ovvero l'offerta di alloggi sociale mediante risorse e modalità del mercato immobiliare privato. Il SIF è costituito dal Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), gestito da CDP Investimenti Sgr s.p.a. (Cassa Depositi e Prestiti, ACRI, ABI) al fine di promuovere un fondo nazionale di Housing sociale.

Le attività economico-finanziarie svolte dal CDP sono varie e seguono tutte dei criteri preferenziali di selezione dei progetti, partendo da un'analisi dettagliata delle modalità di gestione e controllo dell'iniziativa e dell'esperienza dei promotori in progetti analoghi; ristrutturazione ed acquisizione di cespiti esistenti da riconvertire in alloggi sociali; coordinare i programmi di riqualificazione urbana con le politiche pubbliche locali, apportando dei contributi pubblici o privati a supporto di tali interventi<sup>9</sup>.

Approvato nel 2009 e definito da un'Intesa tra Stato e Regioni con Provvedimento di Conferenza Unificata del 1 aprile 2009, il Piano per il rilancio dell'edilizia è stato finalizzato per fronteggiare la crisi economica mediante l'attività edilizia.

L'Intesa si è impegnata ad approvare entro 90 giorni dei propri provvedimenti legislativi regionali per regolamentare molti interventi, attuabili attraverso appositi piani e programmi, al fine di: migliorare la qualità architettonica e/o energetica degli edifici, entro il limite del 20% della volumetria esistente di edifici residenziali; disciplinando gli interventi straordinari di demolizione e ricostruzione per ampliamento di edifici a destinazione residenziale, entro il limite del 35% della volumetria esistente.

Al fine di migliorare la qualità architettonica e l'efficienza energetica, è stata avviata la promozione dell'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili secondo criteri di sostenibilità ambientale, introducendo formule più celeri per l'attuazione degli interventi edilizi. Nel gennaio del 2010 sono risultate ben 17 Regioni in cui è stato approvato tale provvedimento e rispettive normative in materia.

## ***2.1 Il sistema dei Fondi per la realizzazione delle opere di edilizia residenziale pubblica e sociale***

Fin dagli anni '80 attraverso i prestiti statali, avveniva il finanziamento dei nuovi insediamenti di Edilizia Residenziale Sociale e degli altri interventi di Social Housing in Europa occidentale.

Grazie allo sviluppo del settore finanziario avvenuto negli ultimi decenni si sono venuti a formare dei prestiti resi disponibili sul mercato dei capitali, derivanti dalla mobilitazione dei

---

<sup>9</sup> Informazioni tratte dal sito <http://www.regione.piemonte.it/edilizia/dwd/ires/delfante.pdf>

risparmi istituzionali (fondi pensione, assicurazioni) e privati (depositi a breve termine), sviluppato soprattutto in Francia.

Altro sistema finanziario utilizzato negli interventi di Social Housing è stato generato dalle risorse a basso costo, *revolving funds*, adottato soprattutto in Francia e Austria. In questo sistema i fondi ricevono dei sussidi, che successivamente sono convertiti in prestiti a lungo termine e a basso tasso di interesse per il Social Housing. Il rimborso di tale prestito aumenta le risorse del fondo, mentre i sussidi sono ridotti o soppressi.

Mentre i cosiddetti *object subsidies* sono dei sussidi aventi lo scopo di ridurre i costi di costruzione ed i costi operativi. La tendenza europea per quanto riguarda tali sussidi è di spostare i sostegni economici dall'oggetto in questione al soggetto, in quanto legati direttamente al reddito ed a altre caratteristiche del destinatario, e siccome sono di natura flessibili possono essere diminuiti o aumentati in base alle modifiche apportate al reddito o alle dimensioni del nucleo familiare<sup>10</sup>.

Nel Regno Unito i sussidi finanziari sono rivolti agli affittuari, in proporzione alle caratteristiche del destinatario e al tipo di proprietà occupata. Tale soluzione economica crea una situazione di maggiore responsabilità per il pagamento delle spese abitative, dando anche la possibilità di guadagnare scegliendo un alloggio con un canone inferiore all'identità fissa.

In Italia attualmente la situazione risulta ben diversa, in quanto l'alloggio sociale è diventata una risposta indifferibile, ed il divario tra la domanda e l'offerta è sempre più esoso.

**Tabella 5: Tavola sinottica dei principali finanziamenti per categorie di interventi nei bilanci regionali 2008**

Principali voci di finanziamento per categorie di interventi nei bilanci regionali 2008	Contributi nuova costruzione edilizia residenziale EPR/Conven Programmi 20.000 alloggi in affitto	Cofinanzia menti sostegno alla locazione L. Altri Fondi nazionali	Contratti di quartiere/ Programma riqualificazio ne urbana Recupero centri storici	Finanziamen to costruzione servizi	Ricerca settore edilizia/ Osservatorio Casa	Spese per il personale e per la programma	Abbatliment o barriere Architettoni che	Contributi acquisto, recupero della prima casa/ casa/	Aiuti oggji assegnatari ERP	Aiuti difficoltà mutui
Abruzzo	X		X		X			X		
Basilicata	X	X	X		X			X		
Calabria	X		X	X						X
Emilia Romagna			X	X				X		
Lazio	X	X	X	X	X	X	X	X		
Liguria	X	X		X	X	X	X	X	X	X
Lombardia	X			X	X	X	X	X	X	X
Molise	X	X	X	X		X	X	X	X	
Puglia	X		X	X	X	X		X		
Sicilia	X			X		X			X	X
Trentino AA - Bolzano	X									
Trentino AA - Trento	X					X		X		
Valle d'Aosta	X				X					
Veneto	X	X			X	X		X		

Nota: le regioni Campania, Friuli Venezia Giulia, Marche, Piemonte, Sardegna, Toscana, Umbria non sono state inserite in quanto le voci di bilancio sono elaborate in modo sintetico e non contengono informazioni di dettaglio sulla destinazione dei fondi.

Fonte immagine: Federcasa, Social Housing e agenzie pubbliche per la casa, pag.95.

<sup>10</sup> Informazioni tratte da "Il Social Housing in Europa", M. Baldini e M. Federici, CAPP n.19, 2008.

L'intervento pubblico italiano risponde solo al 7,8% delle domande di alloggio presentate ai Bandi pubblici di ERP, *“l'Italia registra la percentuale più bassa anche come spesa per l'abitazione e altre prestazioni contro l'esclusione sociale (0,2% contro il 3,7% della UE)”* (Labitalia, 2003).

A livello regionale gli interventi e gli incentivi finanziari si generano raramente, consistenti in bandi e programmi promossi dalle singole Regioni ma incanalate all'interno di finanziamenti statali, risorse che le Regioni distribuiscono a livelli di gestione territoriale (Comuni e ex Iacp).

Il nuovo ruolo autonomo imposto alle Regioni, assunto tramite la figura delle Aziende Casa, è subentrato con l'obbligo di ottimizzare le risorse indirizzate agli interventi su scala urbanistico-sociale in risposta al fabbisogno abitativo, situazione un po' frammentaria nel quadro delle politiche abitative nazionali.

I finanziamenti *spot* ai quali le Regioni possono fare riferimento per il sostegno degli interventi urgenti, al fine di riqualificare il patrimonio abitativo pubblico e per l'incremento degli alloggi pubblici da offrire, non costituiscono ancora una risorsa definitiva. La scarsità delle risorse disponibili destinati alla “Casa” in Italia è compensata negli ultimi anni dall'avvio di politiche abitative sperimentali ed innovative, dando maggiore priorità al mercato dell'affitto, attenzioni in più per alcune tipologie di destinatari come i giovani, lavoratori temporanei e anziani, sperimentando nuovi modelli di produzione (autocostruzione, auto recupero), oppure creando soluzioni abitative temporanee integrate alle politiche di sostegno sociale.

Nuove soluzioni in campo abitativo consistono nell'azione diretta di società immobiliari, associazioni non profit, fondazioni bancarie, che pur partecipando con partenariato pubblico-privato con le Amministrazioni locali, si muovono sul mercato come operatori economici (acquisendo, trasformando e vendendo) riuscendo a perseguire le finalità sociali del settore Social Housing in maniera più mirata e veloce per offrire più accessibilità e offerta di affitti sostenibili.

I fondi etici che hanno agevolato concretamente la realizzazione degli interventi di Social Housing in Italia, sono riportati sinteticamente di seguito per dare un'idea degli interventi e delle modalità gestionali.

### **Il Sistema Integrato di Fondi immobiliari per l'edilizia privata sociale**

---

Questo tipo di Sistema è stato introdotto nel 2008 dal Piano Casa nazionale, ed è costituito dal Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), mediante risorse e modalità di attuazione nel mercato immobiliare privato, a fondo perduto.

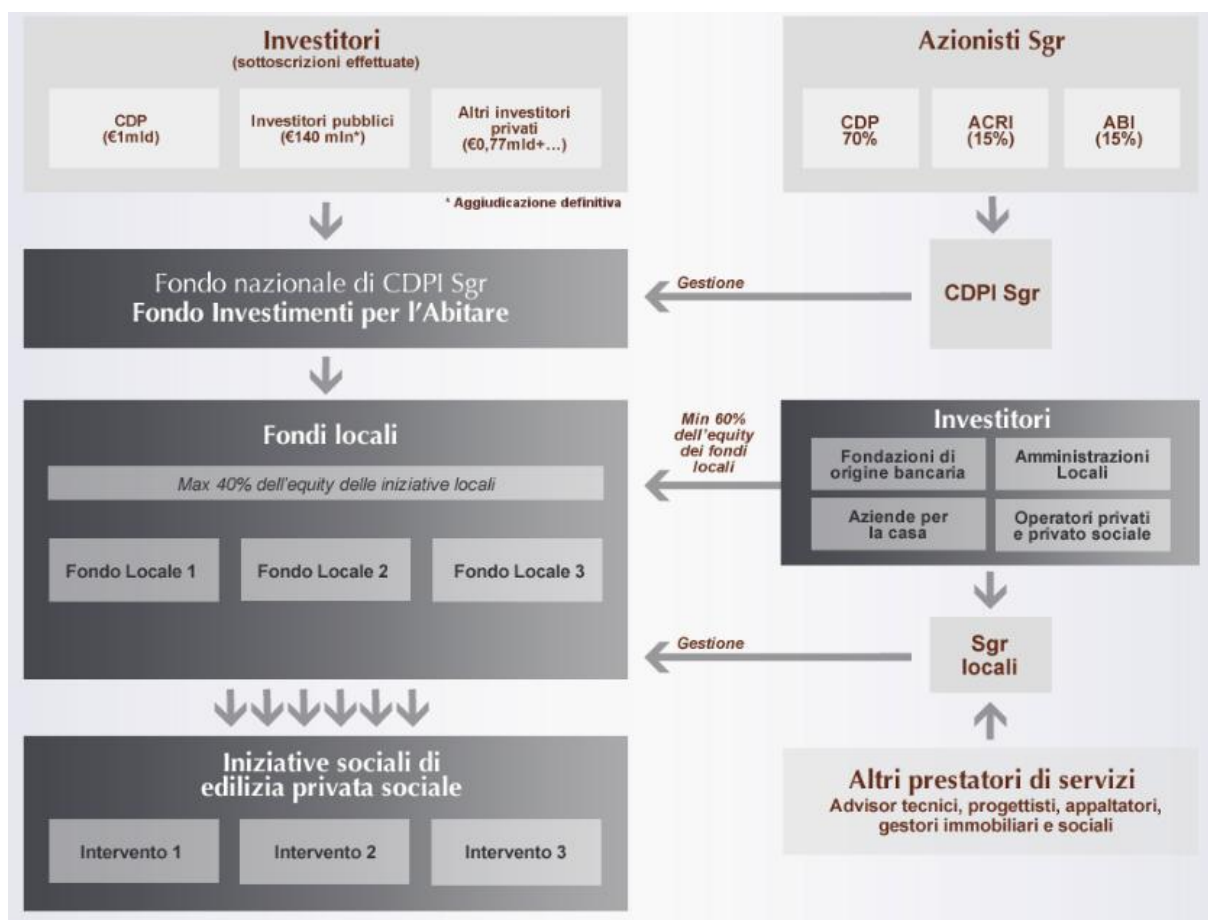
L'obiettivo principale di tale Sistema è realizzare case a costi accessibili, per i destinatari della cosiddetta area grigia.

Gli interventi quindi sono finalizzati ad incrementare l'offerta di alloggi sociali, tramite uno stock di immobili offerti in locazione con canoni concordati per almeno 8 anni di durata e uno stock di immobili da offrire in vendita a prezzi convenzionati.

Da tale modello operativo si deduce come i Fondi erogati siano suddivisi in Fondo nazionale per gli investimenti per l'Abitare gestito dalla CDPI Sgr (basandosi sulla raccolta di circa 3 miliardi di euro di durata minima di 25 anni) e Fondi locali per le iniziative sociali di edilizia privata sociale gestiti dalla Sgr locale.

Gli investitori che hanno sottoscritto al FIA nel 2010 sono sia CDPI Sgr formata dall'Acri 15%, l'Abi 15% e la Cdp 70%, mentre per quanto riguarda i Fondi locali gli investitori nei progetti sono le Fondazioni di origine bancaria, le Amministrazioni locali, le Aziende per la casa e gli operatori privati e privato sociali.

**Figura 1: Modello operativo del FIA nell'ambito del SIF**



Fonte immagine [www.cdpiogr.it/piano-nazionale-edilizia/index.html](http://www.cdpiogr.it/piano-nazionale-edilizia/index.html)

Le fasi di sviluppo di un progetto seguono un percorso dettagliato, passando dalla promozione con l'affissione di bandi pubblici, lo studio della fattibilità economica della proposta con la

strutturazione economico finanziaria preliminare, fino alla fase di sviluppo composta dall'assegnazione delle aree pubbliche, dal piano economico finanziario effettivo. Ultima fase è quella costruttiva e di affidamento del contratto di gestione immobiliare sociale con infine la dismissione del fondo.

### **Fondo Nazionale a sostegno della locazione**

---

Tale Fondo è previsto dall'art.11 della legge n.431 del 1998 con l'obiettivo di sostenere la locazione ed incrementare la permanenza negli alloggi privati delle famiglie a basso reddito.

Il bando è indetto dalle Regioni aderenti, e tra i criteri di selezione vengono considerati il reddito e i contratti di locazione registrati con incidenza canone/reddito non superiore ad una percentuale del 24%.

La Legge 9 dicembre 1998, n. 431, "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo", specifica infatti che presso il Ministero dei Lavori Pubblici sia istituito il Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione, la cui dotazione annua è determinata dalla legge finanziaria.

La ripartizione delle risorse del Fondo alle Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano, è effettuata ogni anno, su proposta del Ministro dei Lavori Pubblici, dal CIPE, previa intesa in sede di Conferenza permanente per i rapporti fra lo Stato e Regioni, ed in rapporto alla quota di risorse messe a disposizione dalle singole Regioni e province autonome.

### **Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile**

---

Approvato con Decreto ministeriale n.2522 del 27 dicembre 2001, individua le risorse finanziarie pari a 280.309.500 Euro finalizzate ad incrementare la disponibilità di alloggi da offrire in locazione a canone sostenibile.

Il cofinanziamento regionale è stabilito in misura pari al 30% delle risorse statali attribuite con il "Riparto delle disponibilità", mentre la quota del cofinanziamento comunale è stabilita in misura pari al 14% del finanziamento complessivo Stato-Regione in relazione a ciascun intervento previsto.

Anche nei comuni a ridotta dimensione demografica, una quota del 10% del finanziamento Stato-Regione è da destinare alle proposte di interventi presentate ai Comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti.

Il programma prevede il recupero o la realizzazione di alloggi sociali da offrire in locazione a canone sostenibile, mediante iniziative di operatori pubblici o soggetti privati (come cooperative, associazioni, fondazioni), da destinare sia alle fasce sociali previste dai bandi ERP

che appartenenti alla “fascia grigia”, ovvero i destinatari con disagi economici non rientranti per motivi di reddito nei bandi pubblici.

**Tabella 6: Riparto delle disponibilità**

Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile				
Ripartizione della disponibilità				
Regioni e Province autonome	Coefficiente di riparto (%)	Apporto statale	Apporto regionale	Totale
Piemonte	8,69030	24.359.736,48	7.307.920,94	31.667.657,42
Valle d'Aosta	0,17870	500.913,08	150.273,92	651.187,00
Lombardia	14,50730	40.665.340,09	12.199.602,03	52.864.942,12
Trento	1,42500	3.994.410,38	1.198.323,11	5.192.733,49
Bolzano	1,61000	4.512.982,95	1.353.894,89	5.866.877,84
Veneto	6,01570	16.862.578,59	5.058.773,58	21.921.352,17
Friuli-Venezia Giulia	2,10540	5.901.636,21	1.770.490,86	7.672.127,08
Liguria	3,40460	9.543.417,24	2.863.025,17	12.406.442,41
Emilia-Romagna	5,93740	16.643.096,25	4.992.928,88	21.636.025,13
Toscana	5,77745	16.194.741,21	4.858.422,36	21.053.163,57
Umbria	1,44755	4.057.620,17	1.217.286,05	5.274.906,22
Marche	1,89960	5.324.759,26	1.597.427,78	6.922.187,04
Lazio	10,20810	28.614.274,07	8.584.282,22	37.198.556,29
Abruzzo	2,47765	6.945.088,33	2.083.526,50	9.028.614,82
Molise	0,54735	1.534.274,05	460.282,21	1.994.556,26
Campania	10,89455	30.538.458,63	9.161.537,59	39.699.996,22
Puglia	6,60635	18.518.226,65	5.555.468,00	24.073.694,65
Basilicata	0,95500	2.676.955,73	803.086,72	3.480.042,44
Calabria	4,41270	12.369.217,31	3.710.765,19	16.079.982,50
Sicilia	7,36575	20.646.897,00	6.194.069,10	26.840.966,10
Sardegna	3,53355	9.904.876,34	2.971.462,90	12.876.339,24
<b>Totale</b>	<b>100,00000</b>	<b>280.309.500,00</b>	<b>84.092.850,00</b>	<b>364.402.350,00</b>

Fonte immagine: Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile, Ministero delle Infrastrutture.

La quota prevista dal cofinanziamento prevede la copertura del 50% dei costi complessivi per ciascuna proposta presentata.

Inoltre il Programma prevede la riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile incrementando la dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati mediante la realizzazione di urbanizzazioni secondarie a servizio delle unità abitative da realizzare o recuperare.

I programmi di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile devono prevedere, come indicato dall'art. 7 del Decreto, le seguenti caratteristiche irrinunciabili:



- Conformità agli strumenti urbanistici vigenti o adottati, individuando l'ambito di intervento all'interno del quale le opere da finanziare risultino inserite in un sistema di relazioni disciplinato da idoneo piano attuativo (piano di recupero o piano equipollente);
- Ciascuna proposta di intervento potrà essere oggetto di cofinanziamento pubblico (Stato-Regione) fino ad un massimo di 10 milioni di euro;
- Il costo complessivo di ciascun programma non potrà essere inferiore a 1,5 milioni di euro nei comuni con popolazione fino a 15.000 abitanti e non meno di 5 milioni di euro per i comuni superiore a 15.000 abitanti;
- Gli alloggi da realizzare dovranno raggiungere un comportamento prestazionale in termini di rendimento energetico, superiore del 30% di quello previsto dalla normativa.

### **Programma Housing, Compagnia San Paolo**

---

Il programma Housing ha come obiettivo la promozione di una nuova cultura abitativa, rendendo nuove opportunità abitative per persone in temporanea vulnerabilità economica, sperimentando nuovi modelli di housing.

La *mission* è di sostenere progetti e modelli abitativi rivolti a persone con redditi minimi che non trovano un'offerta abitativa in maniera autonoma.

I progetti finanziati devono rispondere alla caratteristica fondamentale di prevedere azioni inserite nell'ambito del Social Housing e in linea con le finalità del Programma stesso, con azioni di accompagnamento e gestione dell'intervento.

Gli interventi previsti sono di prima accoglienza, pronto intervento, offrendo alloggi e sussidi destinati alla copertura dei costi d'affitto. I progetti dovranno mirare a dare una soluzione abitativa configurandosi come definitiva per un gruppo di beneficiari finali.

Per ogni progetto la Compagnia San Paolo offre un contributo fino ad un massimo di 30.000 euro per la parte del progetto relativa ad azioni di accompagnamento e gestione; mentre per la parte del progetto relativa ad interventi di adeguamento degli immobili è previsto un massimo finanziamento di 80.000 euro. Per la riqualificazione degli immobili inoltre è previsto un contributo di 5.000 euro per un progetto con fini della sostenibilità ambientale.

### **Fondo Abitare Sociale 1**

---

La Fondazione Cariplo ha dedicato anni agli investimenti economici in campo Social Housing. Nel 2004 in compartecipazione con la Regione Lombardia e l'Anci Lombardia ha costituito la Fondazione Housing Sociale (FHS) per lavorare su progetti di incremento di nuove residenze per persone svantaggiate economicamente.

Gli alloggi previsti e finanziati da tale Fondo, sono localizzati su terreni concessi a condizioni agevolate e vengono gestiti da associazioni non profit e concessi in locazione a canoni calmierati alle categorie dei destinatari del Social Housing.

La Fondazione pertanto ha istituito un Fondo Abitare Sociale 1, il primo fondo etico del sistema dei fondi immobiliari, dedicato esclusivamente agli interventi di edilizia sociale, con rendimenti ridotti e riservato a categorie di investitori immobiliari.

### ***3. La trasformazione degli Enti operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica***

L'intervento pubblico nel settore edilizio nasce in Italia verso la fine del 1800, come risposta alla nuova domanda di abitazioni dei ceti medi a seguito dei flussi di inurbamento.

Già nel '900, a seguito dell'affermazione della classe operaia, le finalità degli interventi pubblici cambiarono ed iniziarono ad affiorare normative indirizzate alla costituzione di Enti ed Istituti di varia natura, aventi tutti lo scopo di realizzare case popolari ed economiche.

Con il T.U. n. 1165 del 1938 e vigente fino alla fine degli anni '90, vennero disciplinati i principali Enti gestori degli immobili dati in locazione agli utenti in condizione di disagio abitativo.

In verità gli Istituti Autonomi per le case popolari ebbero avvio già con la legge n.251 del 1903 per iniziativa dell'On. Luigi Luzzatti, la prima legge promulgata in Italia per facilitare la costruzione delle case popolari.

All'inizio l'intervento pubblico nell'edilizia economica e popolare operò attraverso le strutture esistenti, ossia i Comuni, che inquadrarono detta attività fra quelle delle nascenti aziende municipalizzate.

In seguito, con la separazione dei compiti delle aziende municipalizzate da quelli attinenti all'edilizia popolare, i veri protagonisti diventarono gli Enti già specificati nel T.U. del 1938. I Comuni passarono quindi in una posizione secondaria, conferendo denaro e aree ai nuovi Enti. Lo Stato concorse per il solo IACP di Roma, mentre le Casse di Risparmio limitarono il loro apporto, peraltro relativamente modesto, alle Regioni settentrionali.

A seguito del Piano Ina-Casa, furono realizzate numerose opere edilizie, con approvazione della legge n.43 del 1949, la cosiddetta legge Fanfani.

La costruzione dei quartieri popolari vide il coinvolgimento dello Stato secondo due distinte tipologie di finanziamento, ovvero:

- il 42% investito per la realizzazione di edilizia residenziale pubblica;
- il 58% dedicata alla costruzione di case per gli impiegati statali, attraverso l'Istituto Nazionale Case Impiegati Statali (Incis).

Dagli anni '60 in poi le politiche abitative videro lo Stato farsi carico in prima persona della costruzione e del mantenimento dell'edilizia residenziale pubblica attraverso i contributi Gescal, introdotti dalla legge n.60 del 1963.

Il processo di decentramento delle competenze statali in materia di ERP, ebbe inizio con la legge 865 del 1971 e con il DPR 616 del 1977 (completato con il d.lgs. 112 del 1998), delineando un rapporto tipicamente strumentale tra IACP, nella veste giuridica di ente pubblico e le Regioni.

Proprio le Regioni definirono gli obiettivi e gli interventi delle politiche sociali della casa e istituirono gli IACP quali Enti attuatori di esse, i Comuni invece assunsero un rapporto con gli IACP di tipo esclusivamente operativo.

Si avviarono piani costruttivi con un meccanismo ordinario di alimentazione dei fondi attuarono così numerosi provvedimenti decennale di edilizia residenziale come previsti dalla legge n.475 del 1978, riguardante interventi di edilizia sovvenzionata diretti alla costruzione di abitazioni e al recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici. Con tale legge si è anche rivisitato l'assetto istituzionale del settore ERP, definendo il ruolo del Comitato Interministeriale per la Programmazione Economica (C.I.P.E.).

Un altro elemento che contribuì allo snaturamento dell'originario carattere mutualistico dell'intervento pubblico è costituito dal fatto che i fondi per l'edilizia residenziale pubblica sono stati destinati ad interventi diversi da quelli costruttivi o di recupero, ovvero ad interventi di riqualificazione urbana e strutturali di vario genere. Un tentativo ne risulta l'approvazione della legge n.560 del 1993, con previsione dei Piani di dismissione del patrimonio abitativo di proprietà pubblica, determinando la vendita degli alloggi ai nuclei familiari a reddito più elevato e l'acquisizione di nuove abitazioni da locare ai redditi più bassi.

L'impegno diretto dello Stato nel settore immobiliare fu teso a soddisfare il segmento più basso della domanda abitativa.

Nel 1998 si verificò un punto di rottura, quando terminando le trattenute sugli stipendi dei lavoratori, lo Stato dismise l'interesse diretto verso il settore e gli interventi di politica abitativa vennero assunti dalle Regioni.

Peraltro, il divario tra i ricavi di varia provenienza (canoni, vendite, ecc.) ed i costi di manutenzione e gestione, nonché di auto-mantenimento delle strutture, in parallelo alla fine della contribuzione GESCAL, se da un lato ha determinato alcune situazioni di forte disavanzo finanziario, con conseguente commissariamento e dichiarazioni di dissesto (Lazio e Puglia), dall'altro ha sicuramente indotto la necessità di un ripensamento non solo del ruolo istituzionale degli operatori (IACP comunque denominati) ma anche del più ampio modello organizzativo della funzione di attuazione delle politiche abitative.

Con la fine della contribuzione Gescal sono venuti alla luce numerose criticità correlate al modello relazionale e organizzativo. In primo luogo, la considerevole quantità di risorse rimaste inutilizzate e trasferite alle Regioni ai sensi dell'art. 61 del Dlgs.112/1998, in parallelo all'esistenza di numerose e grandi aree a forte tensione abitativa, ha messo in evidenza in alcune Regioni sia la bassa capacità di spesa degli Enti che la diffusa inefficacia della programmazione regionale e dell'attuazione degli interventi.

Successivamente al trasferimento delle competenze in materia di ERP alle Regioni, è sorta la necessità di rivedere il modello relazionale Regioni/IACP, ovvero di riconoscere agli Istituti maggiore autonomia e responsabilità, ricercando nel mercato funzioni e risorse nuove e ridisegnando i modelli organizzativi.

Con poche eccezioni regionali, dove gli Enti hanno mantenuto la connotazione di Ente pubblico (Marche, Piemonte, Bolzano, Basilicata) ed anche l'originaria denominazione di IACP (Molise, Campania, Sicilia, Puglia), gli Istituti hanno abbandonato la configurazione giuridica di Ente pubblico per acquisire quella di Ente pubblico economico. La nuova figura non sarà più vincolata a certe regole tipiche di un Ente pubblico ma verrà sottoposta al regime di diritto privato, con l'obbligo del pareggio dei costi-ricavi, più compatibile con attività che, pur permanendo nell'ambito delle politiche sociali, dovevano assumere un più forte connotato imprenditoriale.

Sono pertanto stati previsti, con varie denominazioni:

- Enti pubblici economici in Emilia Romagna, Umbria, Friuli-Venezia Giulia, Veneto, Lombardia, Liguria, Lazio e Sardegna;
- Enti pubblici non economici in Piemonte, Campania, Puglia, Calabria, Basilicata, Sicilia.

Le nuove denominazioni assunte cambiano da Regione in Regione:

- ACER in Emilia Romagna;
- ALER in Lombardia;
- ATC in Piemonte;
- AREA in Sardegna;
- ARTE in Liguria;
- ATER in Basilicata;
- IACP in Campania, Sicilia, Puglia, non essendo ancora state oggetto di specifica riforma, rimangono denominate tali.

**Tabella 7: Denominazioni regionali degli Enti pubblici del settore ERP**

Acronimo	Denominazione	Regioni
ACER	Azienda Casa Emilia Romagna	Emilia Romagna
ALER	Azienda lombarda per l'edilizia residenziale pubblica	Lombardia
ATER	Azienda territoriale per l'edilizia pubblica	Lazio
ARER	Azienda regionale per l'edilizia residenziale	Valle d'Aosta
AREA	Azienda Regionale per l'Edilizia Abitativa	Sardegna
ARTE	Azienda regionale territoriale per l'edilizia	Liguria
ATC	Azienda per il territorio e per la casa	Piemonte

Acronimo	Denominazione	Regioni
ATER	Azienda territoriale per l'edilizia residenziale	Abruzzo, Basilicata, Friuli Venezia-Giulia, Toscana, Veneto
ATERP	Azienda territoriale per l'edilizia residenziale pubblica	Calabria, Campania
IERP	Istituto per l'edilizia residenziale pubblica	Umbria
IPES	Istituto per l'edilizia sociale	Provincia di Bolzano
ITEA	Istituto trentino per l'edilizia abitativa	Provincia di Trento
Iacp	Istituti Autonomi per le Case Popolari	Campania, Sicilia, Puglia

Fonte: elaborazione dati forniti dalla Federcasa, in "I numeri della casa".

La natura pubblica economica attribuita dalla legislazione regionale a detti Enti non appare di per sé decisiva per l'individuazione di un modello relazionale Regione/Azienda, ontologicamente diverso da quello precedentemente esistente tra Regioni ed Iacp.

Infatti le Regioni programmano le linee di intervento, ne determinano le entità fisiche e finanziarie, stabiliscono i limiti di costo, fissano i criteri per la determinazione dei canoni, definendo i diritti e i doveri degli assegnatari e, soprattutto, si riservano il potere di modificare o sciogliere gli Istituti, sottoponendo a controllo preventivo di legittimità e merito della Giunta i loro atti fondamentali (statuti, regolamenti, programmi, bilanci e consuntivi).

I Comuni hanno relazioni operative con gli ex-Iacp, riservandosi i compiti di quantificazione dei fabbisogni, di localizzazione degli interventi, di gestione delle procedure di assegnazione.

In sintesi, gli Enti in questione permangono soggetti gestori per conto delle Regioni alla cui vigilanza e controllo sono sottoposti e ad essi confluisce il patrimonio immobiliare detenuto dagli ex IACP.

### ***3.1 Gli Istituti Autonomi per le Case Popolari***

Gli Iacp ebbero origine con la prima legge promulgata in Italia legge n. 254 del 31.05.1903. Tale normativa si inseriva nel quadro di una politica sociale che, all'inizio del XX secolo, diffuse in Italia forme nuove d'intervento dello Stato a beneficio dei ceti meno abbienti, senza trascurare l'effetto indotto sia su scala più propriamente sociale, sia come fattore di sviluppo economico.

Con tale dispositivo si voleva trasformare e migliorare le condizioni di vita delle popolazioni, applicando nel rapporto sociale il principio della solidarietà, informato a precise esigenze di giustizia distributiva.

All'inizio l'intervento pubblico nell'edilizia operò attraverso le strutture esistenti, ossia i Comuni e le Cooperative, che inquadrarono detta attività fra quelle delle nascenti aziende municipalizzate.

Successivamente, con la separazione dei compiti delle aziende municipalizzate da quelli attinenti all'edilizia popolare, i protagonisti della politica edilizia pubblica divennero gli Enti specificati nel T.U. n. 1165 del 1938.

I Comuni passarono quindi in una posizione secondaria, conferendo finanziamenti, aree e stabili ai nuovi Enti.

Il capitale privato intervenne quasi sempre sotto forma di elargizione benefica, fatti salvi gli interventi diretti delle imprese per la costruzione di case per i propri dipendenti.

Gli Istituti Autonomi Case Popolari sono ancora attivi in molte Regioni italiane, in altre invece sono state sostituite dalle Aziende Casa e Aziende Territoriali, in quanto dopo l'approvazione del D.lgs n.112 del 1998, in cui venne emanato il cambio di competenze di tali Istituti in Enti economici e non economici, assunsero competenze per la costruzione, la gestione, la manutenzione, e riconosciuti come Enti sia pubblici che autonomi.

### **3.2 La Gestione Case per i Lavoratori**

Nel 1963 fu promulgata la legge n.60 "Programma decennale di costruzione di alloggi per lavoratori", in base alla quale vennero create nuove strutture di gestione come il Comitato Centrale e la Gescal.

A tale Istituto fu affidato il compito di provvedere alla liquidazione del patrimonio immobiliare dell'Ina-Casa, continuando l'attività e gli stimoli del Piano Fanfani sotto nuove forme.

Con il Piano Gescal vennero introdotte nuove forme di intervento nel campo della residenza pubblica, ovvero gli Iacp divennero organi esecutivi del programma a livello provinciale; vennero istituiti dei Comitati provinciali al fine di raggruppare i Comuni con maggiore articolazione territoriale, per una distribuzione equa dei fondi disponibili; venne creato un Fondo per la costruzione, manutenzione e acquisto degli alloggi pubblici, assegnando gli immobili in parte in locazione e altre in proprietà immediata <sup>11</sup>;

Il finanziamento derivava dai prelievi effettuati direttamente sulle retribuzioni di dipendenti pubblici e privati, comprensivi di contingenza pari allo 0,35%, mentre le imprese dovevano versare lo 0,70%. Nel 1973, la Gescal venne soppressa come Ente, ma il contributo continuò ad essere versato fino al 1992.

---

<sup>11</sup> Informazioni tratte dal libro "Fanfani e la casa: gli anni Cinquanta e il modello italiano di welfare state. Il Piano Ina.Casa", Istituto L.Sturzo (a cura di).

### ***3.3 Le Aziende Territoriali di Edilizia Residenziale***

Le ATER hanno avuto origine in alcune Regioni italiane intorno al 1998, in sostituzione ai vecchi Istituti Autonomi Case Popolari, abbandonato la configurazione di Istituto pubblico per acquisire quella di Ente pubblico ed economico.

Le loro attività si svolgono in rispetto alla normativa vigente nazionale e della Regione di appartenenza, secondo le seguenti tipologie:

- attuare interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata e convenzionata mediante l'acquisto, la costruzione e il recupero di abitazioni e di immobili di pertinenza, anche attraverso Programmi integrati e Programmi di recupero urbano, utilizzando risorse finanziarie proprie e/o provenienti per lo stesso scopo da altri soggetti pubblici;
- attuare Programmi integrati e Programmi di recupero urbano, eseguendo opere di edilizia e di urbanizzazione, per conto degli Enti Pubblici;
- svolgere attività per nuove costruzioni o per il recupero del patrimonio esistente, collegati a programmi di Edilizia residenziale pubblica;
- gestire il patrimonio di altri Enti Pubblici comunque realizzato o acquisito, nonché svolgere ogni altra attività di Edilizia Residenziale Pubblica rientrante nei fini istituzionali e conforme alla normativa statale e regionale;
- stipulare convenzioni con gli Enti locali e con altri operatori per la progettazione e l'esecuzione delle opere;
- svolgere attività di consulenza e assistenza tecnica a favore di operatori pubblici e privati;
- intervenire salvaguardando quanto stabilito dalle Leggi regionali, mediante la utilizzazione di risorse proprie, non vincolate ad altri scopi istituzionali, con fini calmieratori, sul mercato edilizio realizzando abitazioni allo scopo di locare o venderle a prezzi economicamente competitivi;
- formulare proposte sulle localizzazioni degli interventi di edilizia Residenziale, svolgendo anche altri compiti attribuiti da Leggi Statali e Regionali.

### ***3.4 Agenzie territoriali per l'abitare sociale***

Approvate dal Parlamento, su iniziativa del CNEL, sono state istituite nel 2009 in base all'esperienza già avuta in alcuni Comuni, con l'obiettivo di ottenere un fondo nazionale per sostenere tali Agenzie specifiche.

Lo scopo è di intervenire sulle emergenze abitative, attraverso attività di intermediazione immobiliare, erogazione di assistenza, formazione e affiancamento all'utenza, acquisto e recupero edilizio degli immobili residenziali.



Tali agenzie sono concepite come organismi senza fine di lucro, promosse da Enti pubblici e privati.

Esistono già in alcuni Comuni agenzie di tale calibro, aventi lo scopo di incentivare l'incontro tra la domanda e l'offerta, nate da organizzazioni non profit, come: l'Agenzia per la casa di Bergamo, la Fondazione La Casa di Padova, la Cooperativa DAR-Casa di Milano, la Società per l'affitto di Forlì e Cesena, l'Associazione nuovi inquilini di Pordenone.

### **3.5 *Le Aziende Casa***

Ereditate dal precedente modello (ex Iacp), le Aziende Casa dal 2008 sono operative su tutto il territorio italiano, aderendo come soci ordinari alla Federcasa.

Le Aziende attivate in Italia sono attualmente 108, nonostante ancora in alcune Regioni successivamente al trasferimento delle competenze in campo abitativo, si sia avviato un processo di riforma del settore a cui ogni realtà regionale non può tirarsi indietro, al fine di designare nuovi modelli di Housing Sociale.

A livello giuridico, alcune Aziende Casa si presentano costituite da società (come in Toscana o in Trentino), ma gran parte sono costituite sotto forma di Enti pubblici economici (come in Emilia Romagna, Liguria, Veneto, Umbria, Friuli-Venezia Giulia) o Enti pubblici non economici (come in Piemonte, Campania, Puglia, Calabria, Sicilia, Basilicata).

Gran parte delle Aziende Casa sono proprietarie degli alloggi di edilizia residenziale pubblica presenti nel bacino di riferimento. Non mancano, tuttavia, Regioni che hanno preferito assegnare la proprietà degli alloggi agli Enti locali; quest'ultimi si avvalgono poi delle Aziende casa per gestire tale patrimonio (come in Emilia Romagna e Toscana).

#### ***4. L'attuale disagio abitativo***

Nell'ultimo decennio l'aumento dei prezzi delle locazioni e delle vendite del mercato immobiliare ha aggravato ulteriormente il disagio economico di molti nuclei familiari, non solo privi di reddito, ma anche con reddito medio-basso, compresi i pendolari, i single, gli anziani e gli studenti fuori sede, rientranti nella fascia cosiddetta "grigia" dei destinatari della maggior parte degli interventi previsti dalle dinamiche del Social Housing.

Il disagio abitativo contemporaneo deriva dall'incrocio di diversi fenomeni come:

- lo stress economico derivante dal costo di accesso alla casa e dal suo mantenimento;
- l'inadeguatezza degli spazi abitativi, determinando problemi di sovraffollamento;
- l'inidoneità abitativa, risultante dal livello di dotazioni di servizi fondamentali dell'alloggio.

L'azione congiunta di tali fattori scaturlisce il disagio e l'insoddisfacente numero di alloggi disponibili rispetto alla domanda abitativa (A. Graziani, *La nuova dimensione del disagio abitativo*, 2004).

Il disagio abitativo è soprattutto presente nelle aree urbane densamente popolate, e proprio per questo il D.l. n 267 del 2000 identifica i Comuni ad alta tensione abitativa i siti più sensibili a tale fenomeno ai quali indirizzare il sostegno pubblico.

Anche le analisi condotte dall'Anci-Cresme del 2002 mette in evidenza come l'avvio dei programmi di edilizia residenziale pubblica sia stentato da parte di tali comuni a forte densità. I comuni con oltre 40.000 abitanti risultano avere un disagio pari al 3,6% su un totale del 5,1%, fenomeno diffuso maggiormente al Nord-Ovest e nel Sud. Nel Mezzogiorno soprattutto con le condizioni di minor sviluppo economico e sociale il fenomeno del disagio è strettamente amplificato dal punto di vista abitativo registrando dei pari al 66% delle famiglie risultanti in miseria, al contrario dell'area del Nord-Ovest risultante vulnerabile dal punto di vista abitativo supportata da una forte diffusione urbana e di espansione delle metropoli, dalle trasformazioni economiche che creano anche precarietà reddituale e conseguente difficoltà sul versante abitativo (A.Graziani).

Volendo rintracciare le origini storiche e le progressive evolutive del disagio abitativo italiano il ragionamento inizia con il decisivo ridimensionamento di ruolo del settore pubblico e delle politiche abitative degli anni ottanta, in cui si registrava una realizzazione edilizia di 34.000 abitazioni in edilizia sovvenzionata, nettamente diminuita nel 2004 con circa 1.900 abitazioni ultimate, nel 1984 si realizzavano 56.000 abitazioni in regime di edilizia agevolata o convenzionata, mentre nel 2004 solo 11.000 abitazioni.

Molti quartieri con prevalenza di edilizia residenziale pubblica, sono stati generati negli anni '80 per dare un immediata risposta ai consistenti bisogni abitativi, attualmente tali insediamenti si presentano con gravi problemi sia di marginalizzazione sociale, sia di degrado urbanistico ed

edilizio, mostrando diversi problemi legati alla loro posizione periferica, alla carenza e alla scarsa qualità degli spazi aperti, delle attrezzature collettive, all'insufficiente numero di servizi presenti per gli abitanti.

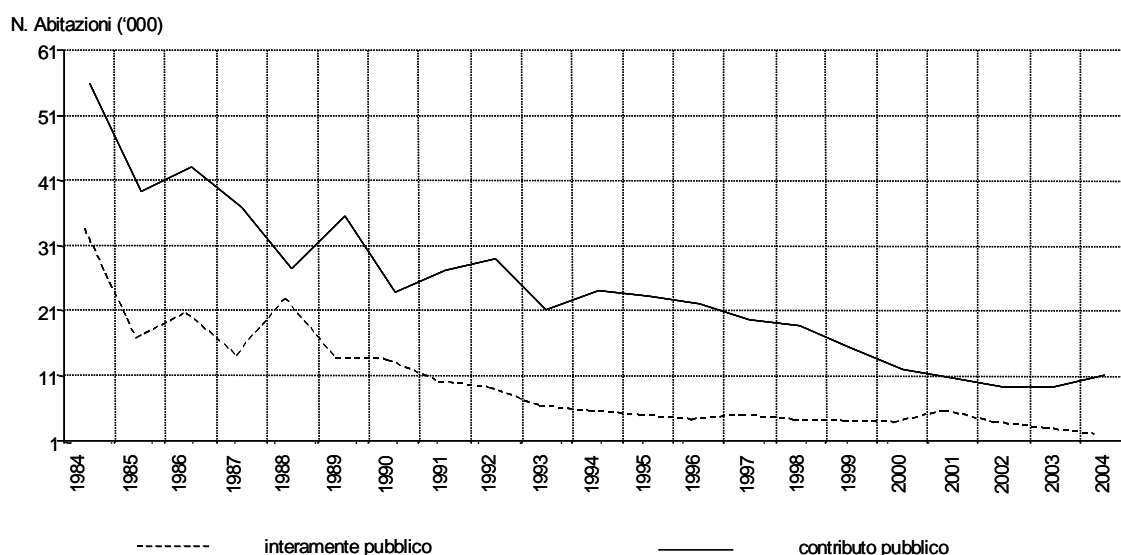
Inoltre il bisogno abitativo ha un forte impatto sociale, con riflessi sulla convivenza delle comunità e sul loro equilibrio.

Altro dato importante da considerare al fine di ricostruire le basi del disagio abitativo è l'incremento della frammentazione del nucleo familiare tradizionale, sempre più caratterizzato da processi individuali come famiglie monogenitoriali, single, attivando dinamiche differenti sia dal punto di vista abitativo che sociale.

Questo disagio così complesso necessita di una pluralità di interventi, al fine di intervenire con un adeguata strategia plurilivello, volta a:

- definire i giusti strumenti normativi e fiscali per facilitare le locazioni degli immobili;
- potenziare il sostegno finanziario alle famiglie economicamente disagiate;
- facilitare l'accesso al mercato dell'affitto per le famiglie della fascia cosiddetta grigia, in grado di pagare un canone moderato attraverso gli strumento di Social Housing.

**Tabella 8: Abitazioni costruite con sovvenzioni e contributi pubblici**



Fonte dati: Cresme

#### 4.1 *Analisi della domanda abitativa e della sua composizione sociale*

Da una prima analisi condotta dal Cresme su dati Istat sullo stock abitativo italiano nell'arco temporale dal 1961 al 2001, si evince come la produzione di abitazioni è quasi raddoppiata, mentre sono in netta diminuzione gli affitti rispetto alle vendite, testimoniata dal fatto che i valori degli affitti risultano sempre più alti.

I dati Cresme mostrano come le proprietà immobiliari hanno subito un definitivo mutamento, in cui il 30,6% degli abitanti in Italia nel 1970 possedeva una casa di proprietà mentre la restante parte risultava in affitto in immobili sul libero mercato, ma anche in alloggi realizzati in edilizia agevolata e sovvenzionata.

**Tabella 9: L'evoluzione dello stock abitativo, della popolazione, dei nuclei familiari e degli stranieri**

	1961	1971	1981	1991	2001	2005
<b>Stock abitazioni</b>	14.214.000	17.434.000	21.937.000	27.292.000	27.292.000	28.328.000
<b>In proprietà (%)</b>	45,8	50,8	58,9	68	71,4	-
<b>In affitto (%)</b>	46,6	44,2	35,5	25,3	20	-
<b>Altro titolo</b>	7,6	5	5,6	6,7	8,6	-
<b>Produzione di nuove abitazioni (media annua)</b>	-	-	450.325	317.200	237.600	268.000
<b>Numero famiglie</b>	-	15.981.177	18.632.000	19.909.000	21.811.000	22.339.000
<b>Popolazione residente</b>	50.624.000	54.137.000	56.557.000	56.778.000	56.996.000	58.462.375
<b>Stranieri residenti</b>	62.780	121.715	320.778	625.034	1.334.889	2.670.514

Fonte dati: elaborazione Cresme su dati Istat, in Comuni e questione abitativa, Cittalia, 2010

Gli stessi dati se messi in relazione al numero delle famiglie e delle abitazioni disponibili nell'arco temporale dal 1961 al 2005 (in tabella "Abitazioni e famiglie in Italia"), risultano circa 28.328.000 abitazioni, a fronte di 22.835.000 famiglie residenti.

**Tabella 10: Abitazioni e famiglie in Italia al 2005**

Anno	Abitazioni Totali	Famiglie	Differenza famiglie/abitazioni	% Abitazioni totali/famiglie
<b>1961</b>	14.214.000	13.747.000	467.000	3,4
<b>1971</b>	17.433.972	15.981.427	1.452.545	9,1
<b>1981</b>	21.937.223	18.632.337	3.304.886	17,7
<b>1991</b>	25.028.522	19.909.003	5.119.519	25,7
<b>2001</b>	27.291.993	21.810.676	5.481.317	25,1
<b>2005</b>	28.328.000	22.835.000	5.493.000	24,1

Fonte: Stime Cresme per il 2005, Valori Istat per anni.

Esistono dunque 5,5 milioni di abitazioni in più rispetto al numero delle famiglie. Ma si tratta di un conto approssimativo in quanto si deve tener presente che sono stati considerati alcuni immobili che possono non essere utilizzati come residenza, ma come case vacanza, uffici o abbandonati, mentre altri immobili possono anche non essere dichiarati e quindi non risultanti sui dati ufficiali.

Da questi dati si deduce come al 2005 lo stock abitativo di 28,3 milioni di abitazioni, poco più del 20% degli immobili non sia utilizzato come abitazione primaria, e che in Italia vi sono più famiglie residenti che abitazioni primarie: 22,8 milioni di famiglie residenti e 22,3 milioni di abitazioni occupate.

Una forte influenza su questi dati sono da connettere prettamente a fattori demografici ed amministrativi.

Nei Paesi europei l'edilizia residenziale pubblica è un settore generalmente piuttosto sviluppato. In Italia vengono destinate alle politiche di sostegno alla domanda abitativa solo l'1% della spesa sociale complessiva, mentre in altri Paesi europei risultano percentuali più consistenti investiti per l'Housing Sociale come nel Regno Unito con il 5,6%, in Irlanda con il 3,2,% ed in Francia con il 2,9% della spesa sociale.

I dati della tabella seguente mostrano come per le politiche abitative nei vari Stati europei, vengono impegnate risorse pubbliche decine di volte superiori a quelle italiane.

**Tabella 11: Il settore abitativo in Europa**

STATO	Alloggi disponibili (nr.)	All. in proprietà (%)	All. in affitto (%)	All. in affitto sociale (%)	Finanziamenti pubblici per edilizia sociale (% PIL)
AUSTRIA	3.670.000	51,2	21,5	23,4	n.d.
BELGIO	3.750.000	71,4	23	5,4	0,2
DANIMARCA	2.480.000	56,2	18,1	24,7	n.d.
FRANCIA	28.700.000	54,7	22	18	1,9
GERMANIA	29.680.000	41	49	10	0,3
ITALIA	28.328.000	72,2	15,9	3,7	0,07
IRLANDA	1.250.000	74,5	11,4	14,1	0,1
OLANDA	6.520.000	50,8	12,8	36,4	0,6
PORTOGALLO	4.740.000	66,2	29,4	3,4	0,5
REGNO UNITO	20.400.000	67	10	21	n.d.
SPAGNA	19.180.000	82	16,7	1,6	0,73
SVEZIA	4.270.000	58,6	20,7	20,7	n.d.

Fonte: Anci-Cresme 2005 <sup>12</sup>

<sup>12</sup> Minelli R., "La politica per la casa", Il Mulino, 2004.

L'Olanda presenta un dato superiore di alloggi in affitto sociale rispetto agli affitti del mercato libero immobiliare, mentre la Spagna risulta il paese con un dato minore di alloggi in affitto sociale, compensato da un elevato dato di alloggi di proprietà.

A livello normativo ormai viene affermata la posizione delle politiche abitative, intendendo l'edilizia sociale come un vero e proprio servizio di interesse economico generale, innescando un meccanismo di nuova progettualità con prospettive interessanti anche dal punto di vista economico.

Nel 2005 la Commissione Europea ha inglobato all'interno dei Servizi sociali di interesse generale i servizi abitativi compatibili con i servizi di tipo pubblico, rivolti alla popolazione svantaggiata a livello economico (CE n.842 del 2005).

L'alloggio sociale viene quindi inteso come servizio di interesse economico generale, rientrando all'interno del Piano Casa Nazionale.

Col passare del tempo la domanda abitativa si è andata sempre più articolando, presentandosi oggi caratterizzata da una scomposizione dei soggetti destinatari:

- Cittadini con redditi molto bassi, al limite del sostentamento;
- Famiglie con redditi limitati;
- Giovani e giovani coppie in cerca di autonomia dalle famiglie di origine;
- Anziani e coppie di anziani con redditi medio/bassi;
- Studenti fuori sede;
- Immigrati con regolari permessi di soggiorno;

In Italia la definizione del settore fa riferimento a quella dell'alloggio sociale fornita dal Decreto del Ministero delle Infrastrutture di concerto con il Ministero della Solidarietà Sociale, delle Politiche per la Famiglia, e per le Politiche Giovanili del 22 aprile 2008, introdotta anche per assicurare che le eventuali sovvenzioni pubbliche in questo campo non fossero considerate esclusivamente come aiuti dello Stato ai sensi degli art. 87 e 88 del Trattato CE.

*«E' definito "alloggio sociale" l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato» (Art.1, comma 2, Decreto Ministeriale 22 aprile 2008).*

Gli approcci tradizionali al problema casa hanno evidenziato una serie di criticità, innescate principalmente dalla riorganizzazione normativa, dalla maggiore complessità della domanda e dalle difficoltà di gestione degli interventi ERP esistenti.

Tali criticità derivano da alcuni elementi di maggiore impatto come:

- L'esaurimento delle risorse pubbliche destinate alla produzione del patrimonio ERP (cessazione fondi GESCAL);
- Riorganizzazione delle competenze e dei ruoli del sistema di gestione;
- Insufficiente differenziazione dell'offerta sociale;
- Monitoraggio difficile della persistenza della condizione di bisogno abitativo;

Dalle analisi sulla questione abitativa condotte dal Cresme risulta come in Italia negli ultimi 25 anni siano in decrescita le opere di costruzione degli alloggi pubblici.

Nel 1988 le abitazioni costruite erano 22.000 arrivando a solo 1.990 nel 2006. Questi cifre classificano l'Italia come il paese europeo con valori più bassi, con investimenti per il sostegno alla casa pari al 0,1% del PIL.

I fattori demografici sono condizionati dai forti flussi migratori verso il nostro paese, dalla forte crescita di nuove famiglie (baby boom degli anni '60 e '70) e dalla continua riduzione della "dimensione" media delle famiglie (dal 2000 in poi).

Mentre per quanto riguarda i fattori amministrativi sono assolutamente da prendere in considerazione il processo di regolarizzazione dell'immigrazione extracomunitaria e l'accentuazione dell'errore anagrafico dipeso dalla lenta registrazione dei nuovi iscritti e dalla eliminazione dei cancellati, sovrastimando in eccesso i dati anagrafici.

Dalla tabella "Rilevanza del fabbisogno abitativo" si possono osservare come alcune Regioni italiane si sono dotate dei relativi Osservatori al fine di monitorare i dati relativi al fabbisogno abitativo esistente, per poter svolgere delle ipotesi progettuali su dati più prossimi alla realtà attuale.

**Tabella 12: Rilevanza del fabbisogno abitativo. Monitoraggio dell'utenza e del patrimonio abitativo regionale**

Regioni	Osservatorio regionale	Riferimenti legislativi regionali
<b>Piemonte</b>	Oss. Reg. della condizione abitativa	Delibera del Consiglio Reg. n.442/1997, art.90 Legge regionale n. 44/2000
<b>Lombardia</b>	Oss. Reg. della condizione abitativa	DGR n.8701/2002
<b>Veneto</b>	Oss. Reg. sulla casa	Legge regionale n.10/1995, art. 66 L.r. n.11/2001
<b>Prov. Bolzano</b>	Oss. Casa del comune di BZ 2000	Art.11 comma 3 e art.105 Legge provinciale n.13/1998
<b>Prov. Trento</b>	Sistema informativo per le politiche abitative	Art.3 Legge provinciale n.21/1992
<b>Friuli V.G.</b>	non istituito	
<b>Liguria</b>	Oss. del sistema abitativo	Legge regionale n.35/1984 (abrogata da l.r. 9/1998)
<b>Emilia R.</b>	Oss. Reg. del sistema abitativo	Legge regionale n.24/2001
<b>Toscana</b>	Consulta Casa	Delibera Consiglio Reg. n.109/2002, Legge regionale n.77/1998 art.4

<b>Regioni</b>	<b>Osservatorio regionale</b>	<b>Riferimenti legislativi regionali</b>
<b>Marche</b>	Oss.reg. della condizione abitativa	Legge regionale n. 10/1999, art.55 l.r. n.44/97
<b>Lazio</b>	Oss. Reg. sulla condizione abitativa nel Lazio	Legge regionale n.12/1999, L.r. 10/2001, L.r. 2/2004
<b>Molise</b>	Oss. Reg. sulla condizione abitativa	Legge regionalen.17/2006
<b>Campania</b>	Oss. Reg. sulla casa	Legge regionale n.18/1997
<b>Puglia</b>	Oss. della condizione abitativa	Legge regionale n.12/84, legge r. n.20/2005
<b>Basilicata</b>	Oss. sulla condizione abitativa	Legge reg. n.7/1999
<b>Sicilia</b>	non istituito	
<b>Sardegna</b>	Osserv. Economico	Art.41, comma 7, Legge regionale n.7/2005

Fonte dati: Un programma per l'housing sociale, Abitare Sociale1, Il fondo immobiliare etico per l'edilizia sociale, Milano, 2009.

La conoscenza della consistenza del patrimonio edilizio ERP costituisce un'operazione propedeutica a qualsiasi attività di programmazione regionale, sia che essa abbia come oggetto la localizzazione di nuovi interventi costruttivi, che la definizione di interventi di recupero o la locazione di alloggi comunque acquisiti.

Già la legge n. 457/1978, nel prevedere l'attuazione del Piano decennale per l'edilizia residenziale, demandava alle Regioni, tra l'altro, il compito di individuare il fabbisogno abitativo nel territorio regionale.

L'analisi condotta dal Cresme evidenzia una situazione di particolare gravità localizzata nell'area del Sud e delle Isole maggiori, dove la domanda da sovrappiombamento rappresenta il 2,4% dello stock occupato. Meno grave la situazione nell'area del Nord-Est, dove la domanda da sovrappiombamento rappresenta lo 0,9% dello stock occupato.

Dal 1998 al 2004 si è verificato in Italia un sorprendente boom del mercato immobiliare. In questo periodo si sono sostenute compravendite di 7milioni di abitazioni pari al 28% dello stock abitativo presente, con prezzi di compravendita maggiorati del 51% e per gli affitti del 49%.

Dal 2000 in poi l'Italia ha subito una crescita di 1,5 famiglie, ovvero 500.000 nuove famiglie all'anno dal 2001 al 2004. Ma la crescita ha coinvolto solo famiglie composte da un solo componente.

I fattori che hanno influenzato tali andamenti sono legati a tre dinamiche propriamente demografiche:

- l'accelerazione dei flussi migratori verso l'Italia;
- la crescita di nuove famiglie, ovvero la fuoriuscita dal nucleo d'origine per dar vita a nuove forme di famiglia, anche come single;
- la riduzione della dimensione media della famiglia italiana.



Inoltre emerge ogni anno un forte flusso di domanda espressa dagli immigrati regolari, componente ormai importante della domanda abitativa, incrementata dal 2001 al 2004 grazie alla regolarizzazione dei flussi migratori da 1,5 milioni a 2,5 milioni, da 200.000 unità al 2001 fino a 500.000 unità al 2004.

**Tabella 13: Il boom delle famiglie in Italia**

	Popolazione totale	Popolazione residente in convivenza	Popolazione residente in famiglia	Numero di famiglie	Numero medio componenti
<b>2001</b>	56.995.744	401.723	56.594.021	21.810.676	2,59
<b>2004</b>	58.462.375	348.479	58.113.896	23.310.604	2,49
<b>Differenza 04/01</b>	1.466.631	-53.244	1.519.875	1.499.928	1,01
<b>Variazione %</b>	2,57%	-13,25%	2,69%	6,88%	

Fonte dati: elaborazione dati Cresme su dati Istat

Un grande disagio non del tutto colmato è quello riguardante la condizione abitativa, in Italia risultano oltre 2 milioni di abitazioni sovraffollate, di cui 1,4 milioni occupate in situazioni di sottostandard, la restante parte in condizioni di disagio più o meno grave. Il sovraffollamento è calcolato valutando il numero di stanze necessarie per raggiungere lo standard minimo fissato in una stanza per occupate.

**Tabella 14 : Sovraffollamento del patrimonio edilizio nazionale**

	Italia	nord-ovest	nord-est	centro	sud e isole
<b>Abitazioni occupate per livello di affollamento</b>					
Disagio abitativo grave	117.507	19.759	9.101	14.350	74.297
Disagio abitativo	454.876	92.443	43.803	68.834	249.796
Sottostandard	1.433.734	351.801	176.636	243.498	661.799
Totale disagio	2.006.117	464.003	229.540	326.682	985.892
Stock totale	21.653.288	6.182.936	4.194.709	4.192.229	7.083.414
<b>Domanda da sovraffollamento</b>					
Disagio abitativo grave	49.684	8.438	3.820	6.036	31.390
Disagio abitativo	117.428	24.944	11.395	17.917	63.172
Sottostandard	176.765	45.940	22.271	30.074	78.480
Totale	343.877	79.322	37.486	54.027	173.042
<b>Incidenza della domanda sullo stock occupato</b>					
Disagio abitativo grave	0,20%	0,10%	0,10%	0,10%	0,40%
Disagio abitativo	0,50%	0,40%	0,30%	0,40%	0,90%
Sottostandard	0,80%	0,70%	0,50%	0,70%	1,10%
Totale disagio	1,60%	1,30%	0,90%	1,30%	2,40%
Totale generale	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%

Fonte: Analisi Cresme al 2005

Nel Sud e Isole maggiori vige una situazione di particolare gravità, in cui la domanda di sovraffollamento rappresenta il 2,4% dello stock occupato, mentre a Nord-Est la domanda da sovraffollamento è rappresentata da uno stock del 0.9% occupato.

La questione abitativa attuale dunque è composta da fattori come l'emergenza di alloggi per le fasce più deboli in aumento, causata sia della crisi economica che del boom immobiliare, a ciò si correla l'aumento delle domande di alloggi ai bandi per le graduatorie presso gli Enti gestori.

In questo contesto necessitano nuove linee di intervento da parte dei soggetti pubblici e privati, basati sulle azioni di:

- Salvaguardia del mercato della casa in locazione per le famiglie a basso reddito;
- Ampliamento del mercato dell'affitto per le famiglie a medio e medio-basso reddito che non posseggono case di proprietà;
- Espansione dell'offerta di mercato, delle compravendite a prezzi calmierati;

#### ***4.2 La fascia grigia della domanda abitativa***

Dall'analisi della domanda di un adeguato alloggio sociale, con canone accessibile e proporzionato in base al proprio reddito annuale, si evince che negli ultimi anni i richiedenti di tali alloggi non sono più le famiglie con basso reddito e in totale disagio economico ma vengono inclusi lavoratori con reddito medio-basso, precari, famiglie monoreddito, giovani e anziani, incapaci di accedere al libero mercato immobiliare degli affitti.

Il disagio abitativo quindi non riguarda più solo le fasce in assoluto più deboli ma ingloba persone che pur contando su un reddito fisso fronteggiano il problema abitativo.

Tale fascia grigia non rientra nei canoni di povertà economica prevista per accedere ai bandi di edilizia residenziale pubblica, pertanto in questo caso si interviene per mezzo degli strumenti di Social Housing, a sostegno di chi non è in grado da solo di misurarsi con il mercato odierno dell'abitare.

I componenti di tale fascia incontrano spesso il problema di accesso ad un'abitazione adeguata a costi accessibili, ma al contempo incontrano difficoltà nel mantenere la casa a causa di un continuo aumento sia dei canoni che delle rate dei mutui (nel caso di case di proprietà).

Il disagio abitativo di questa fascia è stata stimata nel 2004 al 15% delle famiglie, corrispondenti a 3,3 milioni di famiglie. Per le famiglie con casa di proprietà il rischio incorso è di non riuscire a sostenere il tasso dei mutui variabile, portando la rata sopra le soglie di sostenibilità (30% del reddito), mentre per gli affittuari in rischio incorso è di poter accedere all'affitto ma di alloggi di dimensione minima rispetto al numero dei componenti, nonostante

usufruiscono di agevolazioni sui canoni vincolati su alloggi ERP, innescando il bisogno di un cambio per sovraffollamento.

Il 15,5% delle famiglie italiane presenta tali disagi di natura economica o di sovraffollamento, aggiunti al 2,8 delle famiglie considerate a rischio su 650.000 famiglie italiane <sup>13</sup>.

La domanda abitativa è quindi strettamente collegata alla sfera economica e ai cambiamenti della composizione delle famiglie.

### 4.3 L'offerta abitativa suddivisa in canoni sociali

Nel tempo la tipologia dei canoni di locazione pubblica o di libero mercato, ha subito molteplici cambiamenti, influenzata dalle politiche in atto, ma soprattutto dagli operatori che offrono il loro patrimonio immobiliare sul mercato.

L'Istat ha evidenziato come nel 2000 l'equo canone <sup>14</sup> ha rappresentato il contratto di locazione più diffuso, seguito dai patti in deroga applicati soprattutto nel nord Italia, o da affitti dichiarati ma con contratti senza regole e clausole, diffusi largamente al sud.

In Italia il 9% delle famiglie usufruisce di un mutuo per l'acquisto della casa, la restante parte usufruisce di un contratto di locazione dichiarato o non, presso alloggi residenziali e sociali.

**Tabella 15: Ripartizione geografica e tipologia di contratto nel 2000**

Tipi di contratti	Ripartizioni geografiche					
	nord-ovest	nord-est	centro	sud	Isole	Italia
Patti in deroga	30,8	29,8	24,2	11,4	16,4	23,5
Equo canone	45	43,2	43,1	49,8	40,1	45
Uso foresteria	0,8	1,1	1,1	0,5	0,2	0,8
Altro	23,4	25,9	31,6	38,3	43,3	30,7
Famiglie in affitto	1.396.421	732.355	653.934	1.001.836	428.405	4.212.951

Fonte:Elaborazione Federcasa su dati: Istat, I consumi delle famiglie - Anno 2000

Nelle grandi metropoli le spese di locazione aumenta ogni 5 anni, incidendo sul reddito dei residenti del 20,4 %.

<sup>13</sup> Dati forniti dal testo "L'accesso all'abitazione di residenza in Italia", Questioni di economia e di finanza (Occasional papers) di G.D'Alessio e R.Gambacorta, Banca d'Italia, n.9 - luglio 2007.

<sup>14</sup> Deriva dalla legge n.392 del 1978 che disciplina le locazioni degli immobili urbani. All'art. 12 di tale legge viene indicato come "Il canone di locazione e sublocazione degli immobili adibiti ad uso di abitazione non può superare il 3,85% del valore locativo dell'immobile locato. Il valore locativo è costituito dal prodotto della superficie convenzionale dell'immobile per il costo unitario di produzione del medesimo. Il costo unitario di produzione è pari al costo base moltiplicato per i coefficienti correttivi indicati nell'articolo 15. Gli elementi che concorrono alla determinazione del canone di affitto, accertati dalle parti, vanno indicati nel contratto di locazione. Se l'immobile locato è completamente arredato con mobili forniti dal locatore e idonei, per consistenza e qualità, all'uso convenuto, il canone determinato ai sensi dei commi precedenti può essere maggiorato fino ad un massimo del 30 per cento".

**Tabella 16: Ripartizione geografica del canone medio pagato delle famiglie in locazione**

Spesa	Ripartizioni geografiche					
	nord-ovest	nord-est	centro	sud	Isole	Italia
Canone alloggio sociale	161.000	160.000	163.000	108.000	111.000	142.000
Affitto	511.420	539.729	509.925	389.252	424.071	478.175
Mutuo	671.256	704.908	621.264	571.908	553.985	646.094

Fonte:Elaborazione Federcasa su dati: Istat, I consumi delle famiglie - Anno 2000

La Federcasa ha condotto negli ultimi anni la ricerca “Il fabbisogno di casa”, analizzando il costo della casa e i valori degli affitti. Da tale analisi emergono come il valore degli affitti per il settore privato risulta in crescita costante, con un tasso superiore rispetto al reddito delle famiglie in affitto.

Nell’ultimo decennio i canoni medi sono aumentati del 118%, il canone medio Iacp è aumentato del 119% ed i redditi dei nuclei familiari in affitto sono aumentati di poco, meno del 76% a causa dello spostamento della composizione sociale dei nuclei familiari in affitto verso le fasce reddituali più basse.

Nel complesso il canone medio dell’edilizia residenziale pubblica vale il 28% dell’affitto medio del settore privato per alloggi analoghi come ubicazione e dimensioni.

Il rapporto tra i canoni degli alloggi sociali e gli affitti del libero mercato, è da considerarsi positivo ma caratterizzato da tre condizioni critiche:

- l'elevato divario tra i canoni dell’edilizia residenziale pubblica e prezzi di affitto, determina una forte resistenza ad abbandonare l'abitazione sociale anche quando non sussistano più i motivi e le ragioni per la permanenza del nucleo;
- la tendenziale resistenza delle famiglie alla mobilità abitativa, determina un progressivo allontanamento della composizione sociale dei nuclei familiari, che abitano negli alloggi di edilizia residenziale pubblica dalle fasce sociali alle quali l'edilizia residenziale sociale in affitto è dedicata;
- la rigidità del comparto che ne consegue tende a rendere più difficile la gestione e la valorizzazione del patrimonio residenziale sia rispetto obiettivi di solidarietà sociale, sia rispetto ad obiettivi di efficienza economica.

Seguiranno delle brevi descrizioni dei canoni di locazioni proposti sul mercato, le leggi che li tutelano e li regolano, al fine di poter avere una panoramica sulle caratteristiche proposte, confrontandole i parametri ed i soggetti ai quali si rivolgono.

### **Contratti per abitazioni in affitto a canone libero**

---

La normativa sulla locazione abitativa è regolata in Italia da tre leggi:

- a) la legge dell'equo canone;
- b) la legge n. 392 del 1978;
- c) la legge 431 del 1998.

Di quest'ultima nell'art.14 non è stato abrogato completamente l'equo canone, per cui è possibile stabilire liberamente il canone di locazione da seguire a secondo le esigenze reddituali. La durata del contratto non può essere inferiore ai 4 anni con obbligo di rinnovo per altri 4 anni, salvo alcuni casi previsti dall'art.3 della legge 431/98.

### **Contratti di locazione a canone sociale**

---

Tali contratti rispondono alla necessità degli abitanti che presentano maggiori difficoltà economiche.

Vengono realizzati dai soggetti pubblici su aree e comparti perequativi, attraverso finanziamenti pubblici. Questa tipologia di locazione è divenuta una grande priorità per molti dei nuovi interventi edilizi, insieme a quello di tipo "moderato".

I richiedenti di tale affitto però, dovrebbero rispondere ad dei requisiti già stabiliti dai singoli Regolamenti regionali al fine di ottenere in locazione l'alloggio sociale.

### **Contratti di locazione a canone moderato**

---

Questo tipo di locazione è destinata a famiglie in condizioni socio-economiche al di sopra della fascia del canone sociale. Viene realizzato da soggetti privati su aree di cessione dei comparti perequativi, per mezzo di risorse derivate dalle trasformazioni urbane, finalizzate a servizi abitativi.

I destinatari dovranno possedere ovviamente certi requisiti richiesti dal Regolamento Regionale, per mezzo del quale verrà calcolato il canone in base alla metratura dell'alloggio e alla sua localizzazione. L'ammontare del canone di affitto viene calcolato in base alla localizzazione e alla metratura dell'alloggio.

### **Contratti di locazione a canone concordato**

---

Previsti dalla legge n.431/98, i contratti a canone concordato sono stipulabili soltanto in particolari Comuni ad alta densità abitativa che, a fronte di un canone calmierato, prevedono agevolazioni fiscali per il proprietario locatore e una durata più breve (3 + 2, anziché 4 + 4).

Nella città di Milano ad esempio, per mezzo di tale normativa sono stati prodotti i *contratti-tipo* in base ad un accordo stipulato tramite le organizzazioni dell'Inquilinato e della Proprietà a Milano, disciplinando i contratti di locazione tra privati con canoni più bassi rispetto al libero

mercato immobiliare. Inoltre per mezzo di un Piano Operativo Regionale, la Lombardia ha finanziato la realizzazione l'acquisto di nuovi alloggi da destinare a questo tipo di locazione a canone concordato, definendo alcuni criteri per l'accesso e per l'assegnazione di tali alloggi: famiglie soggette a sfratti, famiglie con portatori di handicap, famiglie di nuova formazione e famiglie soggette a disagio abitativo.

#### **Contratti di locazione a canone convenzionato**

---

Questo tipo di contratto di locazione convenzionata viene realizzato spesso nei Comuni ad alta densità abitativa oppure presso le Associazioni formate da inquilini della zona interessata. Viene realizzato da soggetti attuatori su aree fondiarie private, al fine di favorire il mercato dell'affitto solvibile, ovvero con future prospettive di acquisto dell'immobile.

Si intende come *Accordo convenzionato* in quanto viene costituito da accordi territoriali, che le organizzazioni degli inquilini e della proprietà edilizia stabiliscono tra di loro. Per cui questi contratti sono stipulabili utilizzando soltanto dei contratti – tipo, come da art.2 comma 3 della legge 431/98.

#### **Contratti di locazione a canone calmierato**

---

La legge 421/98, favorisce l'incontro tra domanda e offerta degli immobili offerti con contratti cosiddetti "convenzionati", prevedendo alcuni maggiori vantaggi rispetto ai contratti in cui tutte le condizioni sono concordate tra le parti. Unica differenza rispetto a quelli con canone convenzionato consiste nella durata, di 3 anni +2 di proroga automatica.

#### **4.4 Analisi del mercato immobiliare**

Al fine di comprendere meglio l'andamento della domanda e l'offerta più adeguata al disagio abitativo corrente è determinante comprendere le dinamiche immobiliari, analizzando il mercato italiano e del suo processo di *filtering up e down*.

Dalla seconda metà degli anni '80 alla prima metà degli anni 2000, il mercato immobiliare è stato caratterizzato da varie tipologie di domande:

- prima tipologia di domanda di qualità, espressa dalle famiglie in proprietà che lasciava un immobile e da nuove famiglie italiane o di immigrati che desideravano acquistare una proprietà immobiliare di qualità;
- seconda tipologia composta da una domanda di investimento, attività legate ai servizi di produzione, o da una domanda derivante da temporanei come studenti, *city users*, turisti;
- terza tipologia, espansiva del ciclo immobiliare, è sostenuta dai bassi tassi di interesse delle compravendite e dalla crescita dei prezzi;

- quarta tipologia di domanda, composta da una spirale ascensionale di famiglie in emergenza abitativa, in grado di acquistare abitazioni, nonostante il periodo di *filtering down* sul mercato.

**Figura 2: Il processo di filtering**



Fonte dati: La questione abitativa e il mercato casa in Italia 2006, AN CAB-CRESME.

Anche il mercato degli affitti ha subito notevoli problemi. Nel 2005 i contratti d'affitto tra privati risultavano 3,2 milioni con un incidenza media del 24% sul reddito netto delle famiglie. Le fasce più deboli hanno un'incidenza addirittura del 47% sul reddito spesso inferiore a 10 mila euro annui.

**Tabella 17: Stima delle famiglie in condizioni di disagio economico 2005 –2007**

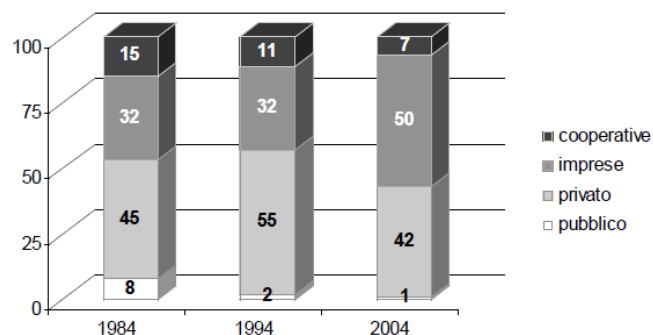
Classi di reddito	Redditi al 2005	Redditi al 2007	% su famiglie in affitto
<b>fino a 10.000</b>	668.500	668.500	100%
<b>da 10 a 20.000</b>	616.750	907.300	74%
<b>da 20 a 30.000</b>	68.050	148.200	28%
<b>da 30 a 40.000</b>	2.000	34.260	25%
<b>oltre 40.000</b>	-	-	17%
<b>Totale</b>	1.355.300	1.758.260	32%

Fonte elaborazione dati Cresme su dati I Banca d'Italia e ISTAT.

I contratti di locazione hanno subito notevoli aumenti grazie al boom immobiliare degli anni '90, incrementando il valore degli affitti, che dal 2000 in poi risulta essere in ulteriore aumento, incidendo sempre di più sui redditi delle famiglie meno abbienti.

La risposta immobiliare a tale disagio negli anni 2000 è stato l'incremento delle costruzioni da parte degli operatori privati, da offrire a canone moderato o convenzionato.

**Tabella 18: Composizione % dei promotori dell'iniziativa immobiliare**



Fonte immagine Cresme

Il grafico mette in evidenza come nel 1984 il ruolo delle Amministrazioni pubbliche era determinante, realizzando direttamente in forma sovvenzionata 34.000 abitazioni di edilizia economica e popolare, mentre nel 2004 l'edilizia residenziale pubblica prodotta è di circa 1.900 abitazioni.

L'edilizia agevolata e convenzionata al 1984 raggiungeva i margini di 56.000 abitazioni, mentre nel 2004 scende a 11.000 unità.

Attualmente risulta un eccesso del patrimonio edilizio esistente, in quanto nell'ultimo decennio risultano costruzioni con un valore doppio rispetto al numero dei nuclei familiari.

Dal 1971 al 2001 risulta un incremento del 56% di abitazioni, mentre per le abitazioni non occupate del 64%.

Emerge da tale analisi di mercato che la politica abitativa dovrebbe attivare una offerta adeguata sia alle liste in emergenza destinata a chi si trova in condizioni di forti disagi abitativi come senza casa, sovraffollati, sfrattati, che alle domande intermedie generate da nuove famiglie monoreddito, ai *city user*, stranieri residenti.

Occorre una nuova politica in grado di integrare azioni di sostegno alle famiglie in emergenza ma anche alle fasce grigie di destinatari, offrendo loro nuovi modelli di edilizia sovvenzionata tramite soggetti del non profit in campo Social Housing.



### 5. L'Edilizia Residenziale Sociale

Dal 1971 dopo l'approvazione della legge n.865/71 la precedente definizione di edilizia economica e popolare venne sostituita dall'espressione edilizia residenziale pubblica, intendendo “*il patrimonio immobiliare realizzato per mezzo di concorso statale o di altri Enti pubblici, al fine della costruzione di abitazioni a costo contenuto per i cittadini meno abbienti*”. Tale tipologia edilizia a totale carico o con contributo statale, doveva essere realizzata dallo Stato o dagli Enti (come Regione, Comuni, Iacp), denominata anche edilizia sovvenzionata<sup>15</sup>. Con l'approvazione della Legge della Commissione Europea n.842 del 2005 la concezione di “pubblica” venne mutata in “sociale”, ovvero gli alloggi residenziali sociali sono stati riconosciuti come dei servizi di interesse economico generale, mentre dal punto di vista urbanistico come standard urbanistico aggiuntivo, da configurare in base alle normative nazionali in vigore.

Nel 2006 infatti si iniziò a parlare di edilizia residenziale sociale anche su scala locale, unendo in quest'unica dizione tutte le esperienze promosse dai Comuni maggiori italiani, interessati a colmare l'offerta abitativa con procedure sperimentali al di fuori della legge 167/62.

Come ha descritto l'arch. L. Contardi<sup>16</sup>: “la differenza tra ERP ed ERS non è nella proprietà pubblica delle case, visto che entrambe possono avvalersi di edilizia privata, ma può essere identificata nella procedura e nella finalità: l'ERP si caratterizza per l'acquisizione pubblica delle aree attraverso l'esproprio e intende produrre specifici insediamenti (spesso distinti tra i molti di edilizia convenzionata e i pochi di edilizia sovvenzionata) di edilizia a basso costo; l'ERS invece può utilizzare diritti edificatori pubblici (su aree già pubbliche o acquisite consensualmente con la perequazione o con riserve “sociali” dentro le nuove trasformazioni) anche in contesti plurali, per coinvolgere soggetti pubblici, privati e del terzo settore nell'offerta di alloggi prevalentemente in affitto”.

L'edilizia residenziale sociale coinvolge in fase produttiva le risorse private in investimenti immobiliari remunerativi, con rendimenti ottenuti da affitti (a canone sociale o concordato) o

---

<sup>15</sup> E' costruita a totale carico dello Stato attraverso le Regioni e gli enti locali. Si realizza mediante intervento diretto del Comune o delle aziende territoriali per l'edilizia residenziale. In sostanza si tratta di alloggi meglio conosciuti come edilizia residenziale pubblica (Erp) o case popolari. Per la costruzione di questo tipo di alloggi (e anche per l'edilizia agevolata), le aree individuate vengono acquistate da parte del Comune mediante l'esproprio (legge n. 865/1971, art. 35 e successive modifiche contenute nella legge finanziaria n. 662/1996). È anche possibile attuare interventi di edilizia sovvenzionata al di fuori del Peep, ove questo non sia stato ancora approvato, ma nell'ambito delle aree residenziali previste nel Prg. In quest'ultimo caso, è prevista l'assegnazione alle Ater solo del diritto di superficie (legge n. 865/1971, art. 51 e successive modifiche).

<sup>16</sup> Presidente Inu Lazio, Gruppo di lavoro “Politiche e strumenti per la residenza sociale”, INU.

dalle vendite, incentivando quindi la collaborazione pubblico/privato a sostegno di interventi etici/sociali.

In molti Paesi europei si è sviluppata la concezione del “*social rental housing*” (alloggi sociali in affitto), ovvero un sistema di offerta, di alloggi di edilizia residenziale sociale, accompagnati da un sussidio che permetta l’occupazione dell’immobile altrimenti inaccessibile, per motivi di reddito, all’occupante.

I sostegni finanziari per realizzare le opere di ERS, possono variare secondo la tipologia dei finanziamenti, statali o etici, concessi dalle Regioni o dalle Associazioni non profit, Fondazioni e Istituzioni bancarie .

Nel 2008 in Italia con il Decreto Legge n.3904 venne data una prima definizione di alloggio sociale, ovvero: “*è definito alloggio sociale l’unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L’alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall’insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie*”<sup>17</sup>.

Lo stesso Decreto afferma che l’alloggio sociale deve essere valutato dagli strumenti urbanistici come “*servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali*”<sup>18</sup>.

Annesso al cambio concettuale di alloggio si trova anche una nuova concezione di destinatari, nata prevalentemente da un bisogno abitativo in continua crescita.

La nuova domanda abitativa ha incluso al suo interno i soggetti della fascia cosiddetta grigia, adeguandosi anche a realtà sociali che prima non venivano prese in considerazione, come:

- Anziani;
- Studenti fuori sede;
- Giovani famiglie monoreddito;
- Famiglie a basso-medio reddito;
- Single;
- Immigrati regolari;

La definizione restituita dall’Istituto Nazionale di Urbanistica, nel documento del 22 maggio 2007 dal Gruppo di lavoro nazionale, prosegue la definizione di “servizio di interesse generale”:

---

<sup>17</sup> Articolo 1 comma 2 del Decreto 22 aprile 2008 n.3904.

<sup>18</sup> Articolo 1 comma 5 del Decreto 22 aprile 2008 n.3904.

*“l’edilizia abitativa sociale, comunque promossa e supportata dalle pubbliche istituzioni a livello statale, regionale o locale, costituisce un servizio di interesse generale finalizzato al raggiungimento degli obiettivi di integrazione e coesione sociale e di qualità funzionale dei tessuti urbani indicati dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica ed alla riduzione degli svantaggi di individui o di gruppi nell’accesso ad un’abitazione funzionale, salubre, sicura, dignitosa e dai ridotti consumi energetici. Tale servizio può fruire di agevolazioni e finanziamenti pubblici ma può essere anche frutto di meccanismi compensativi, perequativi e negoziali o di altri accordi istituiti fra settore pubblico e settore privato. Esso riguarda principalmente gli alloggi in locazione permanente di proprietà pubblica a canone sociale o a canone concordato a tempo indeterminato ma può includere anche alloggi di proprietà privata in locazione a canone concordato o calmierato regolati da procedure di accesso attraverso bandi ad evidenza pubblica che stabiliscano, oltre che condizioni di permanenza della locazione, anche condizioni di durata della locazione limitata nel tempo, privilegiando quei meccanismi che prevedano, al rientro del capitale investito, una successiva acquisizione pubblica.”<sup>19</sup>*

La legge Finanziaria n.244 del 2007 nei commi 285-286-287, definisce l’Edilizia Residenziale Sociale, introducendo tale tipologia per incrementare il patrimonio immobiliare destinato alla locazione sociale, definendo come nuova tipologia la “residenza di interesse generale destinata alla locazione”, ovvero immobili residenziali, compresi in edifici non di lusso, localizzati in Comuni ad altra tensione abitativa e vincolati alla locazione a canone sostenibile per almeno 25 anni.

Negli ultimi anni l’INU si è dibattuto sulla questione di ritenere l’edilizia residenziale sociale come “dotazione aggiuntiva” su aree da destinare a tale funzione, anche su aree pervenute al Comune attraverso meccanismi perequativi e compensativi. Assegnando alla residenza sociale la finzione di “dotazione”, si limita conseguentemente la sua definizione di edilizia da offrire in locazione, inducendo a definire la tipologia di canone da intercorrere.

Pertanto la tipologia di locazione (concordato, moderato, sostenibile, ecc.), allargandola al settore privato, dovrebbe dettare il limite di un minimo di 25 anni di durata, mentre la forma di canone dovrebbe auspicare alla definizione di “affitto convenzionato”.

In tal caso il Comune può avere la possibilità di controllare i livelli di canoni predisposti e le regole secondo gli obiettivi da assumere.

Per tutte queste ragioni dall’INU viene esclusa la definizione di ERS come “dotazione”, da destinare allo “standard aggiuntivo residenziale”.

---

<sup>19</sup> Definizione proposta dall’INU Emilia Romagna come contributo al PdL "Governo e riqualificazione solidale del territorio" della Regione in revisione della L.R.20/2000.

Ma è pur vero che si deve lasciare la possibilità di destinare le aree attraverso la perequazione, anche a forme residenziali di questo tipo, eliminando in partenza gli impedimenti giuridici.

Non si tratta di escludere i programmi di edilizia residenziale di interesse pubblico, ma di definirli e aggiornare la finalità, durata e obblighi, al fine di far emergere la funzionalità che in passato è stata persa.

L'assegnazione di tali aree per l'edilizia convenzionata in vendita, inciderebbe su molti Comuni, permettendo di mettere sul mercato quote di alloggi in vendita a prezzi molto bassi.

Sempre il Gdln dell'INU Emilia Romagna continua il ragionamento sull'edilizia residenziale sociale considerandola "...un servizio di interesse generale finalizzato al raggiungimento degli obiettivi di integrazione e coesione sociale e di qualità funzionale dei tessuti urbani indicati dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica ed alla riduzione degli svantaggi di individui o di gruppi nell'accesso ad un'abitazione funzionale, salubre, sicura, dignitosa e dai ridotti consumi energetici. Essa comprende alloggi in locazione permanente o temporanea (di durata almeno venticinquennale) di proprietà pubblica o privata a canone sociale o convenzionato con procedure di accesso regolate attraverso bandi ad evidenza pubblica"<sup>19</sup>.

Se l'edilizia residenziale sociale viene considerata come standard, ed il reperimento delle aree edificabili è gratuito, allora sarebbe meglio, secondo l'arch. L. Contardi, parlare di una "quota sociale" di edificabilità in ogni trasformazione urbanistica, motivata da obiettivi di integrazione e coesione sociale, che secondo la Costituzione deve assolvere la proprietà privata.

**Tabella 19: La catena del valore dell'alloggio ERS**

Le componenti della catena del valore del bene casa	Le forze e le azioni che possono incidere sulla moderazione del suo prezzo	
	In capo al Comune	Di altra natura
<b>1. costo dell'area</b>	Politiche fondiari: aree a costo nullo per effetto della cessione generalizzata di diritti edificatori	(legislazione regionale)
<b>2. oneri di urbanizzazione</b>	Oneri interamente a carico dei cedenti i diritti edificatori pubblici	(legislazione regionale : ERS come standard?)
<b>3. spese tecniche</b>		Pluralità degli (e concorrenza tra gli ) operatori
<b>4. costo di costruzione</b>	Politiche regolamentari e loro impatto sui costi di costruzione, di manutenzione e gestione	Scelte tipologiche e tecnologiche, dimensioni dei programmi costruttivi
<b>5. oneri finanziari</b>		Leva finanziaria, agevolazioni pubbliche
<b>6. oneri fiscali</b>	Regime I.C.I.	Considerazione normativa degli interventi ERS
<b>7. oneri amministrativi</b>		Pluralità degli (e concorrenza tra gli ) operatori
<b>8. oneri gestionali</b>	Costo di costruzione	Scelte tipologiche e tecnologiche in fase costruttiva
<b>9. oneri manutentivi</b>	Costo di costruzione	Scelte tipologiche e tecnologiche in fase costruttiva

Fonte dati: U. Baldini, *La crisi abitativa e le mappe del nuovo disagio abitativo*, Convegno "Abitare Sociale: nuovi strumenti e nuove domande", Torino 2010.

Se le aree vengono acquistate gratuitamente per l'ERS, queste verranno però assunte come patrimonio indisponibile del Comune, riservato all'edilizia sovvenzionata, come emerge anche

dal pensiero dell'arch. S. Stanghellini (contributo al Convegno Inu di Pisa, Il Piano perequativo e il reperimento delle aree per l'edilizia sociale).

Ovvero nel patrimonio indisponibile per funzioni sociali, l'acquisizione è legittimata per gli interventi di edilizia da concedere in affitto a canoni accessibili, non renumerativi, in cui la finanza del progetto prevede la possibilità di integrare i vantaggi dell'operatore con ulteriori opere accessorie, da acquisire in proprietà privata.

Quindi l'opera accessoria diventa strumentale alla realizzazione dell'opera pubblica, consentendo l'alienazione delle aree a privati investitori. Questo consente all'ERS di poter essere integrata all'edilizia privata, garantendo alle abitazioni in affitto al termine del rientro economico-finanziario (30 anni circa) di restare di proprietà pubblica, garantendo una continuità della loro funzione di alloggi sociali.

### ***6. Il ruolo urbano del Social Housing***

Il concetto di Social Housing è difficile da spiegare con un'unica definizione, in quanto ogni Paese europeo ne associa significati e parametri spesso differenti.

Una definizione che ha cercato di convogliare la concezione europea su un'unica necessità di considerare il tema della casa con un approccio multidimensionale, è stata accennata per la prima volta dal Cecodhas Housing Europe, trattando gli aspetti immobiliari assieme a quelli sociali e ad i servizi, sviluppando quindi progetti immobiliari affiancati da programmi di supporto, di accompagnamento e di facilitazione della convivenza con l'obiettivo di rafforzare la sostenibilità delle comunità locali.

Nell'ambito di tale concezione *“housing sociale significa l'insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata. La finalità dell'housing sociale è di migliorare e rafforzare la condizione di queste persone, favorendo la formazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso all'interno del quale sia possibile non solo accedere ad un alloggio adeguato, ma anche a relazioni umane ricche e significative”*<sup>20</sup>.

In Italia al termine Social Housing, viene attribuito un significato ampio sia per indicare gli interventi di politica abitativa di interesse pubblico, sia per il concorso dei soggetti privati e non profit a determinati interventi.

Tra gli elementi principali che condizionano le attività di Social Housing emergono: le relazioni tra quartiere e residenti, l'accesso ai costi calmierati, le agevolazioni fiscali, la legislazione regionale e nazionale le politiche sulla casa.

---

<sup>20</sup> CECODHAS, Housing Europe 2007.

Genericamente si intende per Social Housing un sistema di alloggi sociali, forniti tramite un sussidio di assistenza, che permette l'occupazione di un immobile altrimenti inaccessibile, per motivi di reddito dall'occupante. E' considerato inoltre uno strumento la cui funzione specifica riscontrata nei diversi Paesi europei può essere definita come quella di soddisfare i bisogni abitativi della popolazione in termini di accesso e di permanenza al sistema residenziale.

Il Social Housing non si limita solo a colmare la carenza di alloggi ma presta maggiore attenzione alla qualità degli alloggi offerti e all'ambiente circostante, per questa una tra le priorità delle attività svolte è senza dubbio la realizzazione ed il recupero degli edifici da destinare a edilizia sociale e all'incremento della coesione sociale.

Le iniziative correlate al Social Housing necessitano di contributi a fondo perduto, come spesso accade nella realizzazione di alloggi per l'inclusione sociale dedicati ad un certo target di richiedenti (immigrati, persone in lista d'emergenza casa, famiglie con invalidi) o ancora residenze di tipo comunitario (alloggi con servizi per la socializzazione o assistenza domiciliare destinate ad anziani, disabili, donne sole con bambini).

### **6.1 *Gli obiettivi principali***

Lo scopo fondamentale di ogni politica abitativa è quello di garantire a tutta la popolazione un alloggio adeguato per qualità, dimensioni e costi, ma non solo, perché le politiche abitative si pongono ulteriori obiettivi qualitativi, definiti secondo un ordine di priorità che può variare di Paese in Paese.

Ad esempio possono proporsi di combattere l'esclusione sociale, di contribuire all'equilibrio del mercato abitativo, di promuovere il risparmio energetico, di offrire sufficienti garanzie agli affittuari contro lo sfratto.

Il successo di tali politiche dipende dalla combinazione di strumenti diversi, ed il Social Housing è uno di questi strumenti.

La funzione specifica affidata a tale strumento nei diversi Paesi europei può essere definita come quella di soddisfare i bisogni abitativi della popolazione in termini di accesso e permanenza in abitazioni adeguate e a prezzi accessibili. In particolare, il SH si rivolge a quei nuclei familiari i cui bisogni abitativi non possono essere soddisfatti alle condizioni di mercato, perché al di sotto di certe soglie di reddito o in condizioni di vulnerabilità. Inoltre non si limita a riguardare la carenza quantitativa di alloggi e il problema dell'onerosità, ma particolare attenzione si deve porre anche alla qualità degli alloggi e dell'ambiente circostante, nell'ottica di evoluzione delle esigenze della popolazione.

Per questo una priorità è quella di restaurare e rinnovare il patrimonio esistente, in base a standard più attuali lo stock immobiliare, così come quella di migliorare l'efficienza energetica degli edifici.

Alcuni sviluppi recenti, come il decentramento delle politiche per la casa e la privatizzazione degli alloggi di proprietà pubblica con tagli ai finanziamenti pubblici, hanno interessato particolarmente il Social Housing, contribuendo ad estendere il campo delle sue responsabilità o a rivalutarne le priorità. In quei Paesi membri dove le politiche di vendita degli alloggi sono state implementate in larga scala, ad esempio, il settore del SH è diventato sempre più residuale e stigmatizzato. Si è quindi affermata per esso anche la priorità di incrementare e promuovere la coesione sociale.

A tali politiche viene inoltre assegnata la responsabilità di contribuire allo sviluppo di comunità sostenibili locali, attraverso un approccio integrato con partner locali quali imprese, scuole, polizia, rappresentazioni locali e fornitori di servizi. L'obiettivo è quello di rendere tali aree come luoghi in cui sia piacevole risiedere, che conoscano uno sviluppo economico locale e soddisfino i bisogni emergenti dei nuovi nuclei familiari.

Le azioni di Social Housing sono pertanto multidisciplinari, da leggere e comprendere secondo tre chiavi di lettura, ovvero le tipologie di intervento, i destinatari ed i soggetti promotori.

## **6.2 *Le tipologie di intervento***

Gli interventi previsti dal Social Housing sono raggruppabili in due macro tipologie:

- la stipula di accordi tra i Comuni e gli investitori istituzionali per il recupero del patrimonio immobiliare già esistente o la realizzazione di nuovi insediamenti abitativi, anche attraverso la messa a disposizione, da parte del comune stesso, delle cosiddette "aree a standard".

Gli investitori istituzionali procedono alla costruzione degli immobili che dovranno essere assegnati in locazione a canoni calmierati, mentre il terzo settore, in accordo con le amministrazioni comunali, ha il compito di gestire il patrimonio immobiliare così realizzato, fornendo azioni di accompagnamento sociale.

- la stipula di accordi tra i Comuni e il settore delle costruzioni, finalizzati a realizzare nuovi insediamenti abitativi, all'interno dei quali si dovrà stabilire una percentuale da destinare ad edilizia pubblica per le fasce deboli della popolazione.

**Tabella 20: Categorie di intervento del Social Housing e piani e programmi d'azione**

Tipologia di intervento	
Strumenti di pianificazione urbanistica	PRG, PSC
Piani pubblici di investimento	ERP
Sperimentazioni di nuove tipologie abitative	Residenze temporanee (albergo sociale, abitazioni temporanee)
	Residenze di medio-lungo periodo
	Co-housing
	Auto-costruzione Locazione/riscatto
Strumenti finanziari	Fondi di garanzia
	Fondi immobiliari
Servizi di supporto immobiliare	Intermediazione immobiliare, gestione del patrimonio
Servizi di accompagnamento	Formazione, controllo, assistenza, microcredito

Fonte: "Social housing: quadro interpretativo dei metodi e delle esperienze in Italia", pp.3 e 4.

Al fine di comprendere la situazione italiana e l'approccio dato alle politiche abitative degli ultimi anni, sono stati rintracciati i recenti Piani e Programmi italiani, per costruire un quadro di sintesi grazie al quale emergono i soggetti promotori attivi nella programmazione, distinti per Provincia, Regione e Comune, le tipologie degli strumenti attivati ed i destinatari ai quali è indirizzato l'intervento.

**Tabella 21: Tipologie di intervento distinte per soggetti promotori**

TIPOLOGIE DI INTERVENTO					
Soggetti promotori			Piani e Strumenti	Tipologia	Destinatari
Provincia	Regione	Comune			
		Alpignano (TO)	Progetto Locagev	Strumenti di supporto immobiliare	Non vincolato a specifiche categorie
		Arezzo	Associazione "La Casa"	Servizi di accompagnamento	Lavoratori italiani e stranieri; Famiglie immigrate
		Bergamo	Associazione "Casa Amica"	Servizi di accompagnamento	Lavoratori italiani e stranieri; Single e separati
		<b>Bergamo</b>	<b>Intervento comunale su via Quarenghi</b>	<b>Piani pubblici di investimento sull'ERP</b>	<b>Non vincolato a specifiche categorie</b>
		Bologna	Progetto Domino- La casa possibile		Ex carcerati; Anziani
		<b>Bologna</b>	<b>Piano Strutturale Comunale</b>	<b>Strumenti di pianificazione urbanistica</b>	<b>Non vincolato a specifiche categorie</b>
		Bologna	Fondo immobiliare per l'housing sociale	Strumenti di supporto immobiliare	Giovani studenti e lavoratori
		<b>Bolzano</b>	<b>Progetto Casa Nova</b>	<b>Strumenti di pianificazione urbanistica</b>	<b>Non vincolato a specifiche categorie</b>
		<b>Casalecchio di Reno</b>	<b>Programma riqualificazione urbana "S.Biagio"</b>	<b>Strumenti di pianificazione urbanistica</b>	<b>Non vincolato a specifiche categorie</b>



TIPOLOGIE DI INTERVENTO					
Soggetti promotori			Piani e Strumenti	Tipologia	Destinatari
Provincia	Regione	Comune			
	Cesena	Società per l'affitto Onlus	Strumenti di supporto immobiliare	Famiglie immigrate	
	Firenze	Albergo Popolare "Fioretta Mazzei"	Sperimentazioni di nuove tipologie abitative	Anziani; Fasce sociali a rischio;	
	<b>Firenze</b>	<b>Intervento "20.000 alloggi in affitto"</b>	<b>Piani pubblici di investimento sull'ERP</b>	<b>Lavoratori italiani e stranieri; Anziani; Giovani coppie</b>	
	<b>Firenze</b>	<b>Piano Strutturale Comunale</b>	<b>Strumenti di pianificazione urbanistica</b>	<b>Non vincolato a specifiche categorie</b>	
	Forlì	Società per l'affitto Onlus	Strumenti di supporto immobiliare	Lavoratori italiani e stranieri	
	<b>Milano</b>	<b>Abitare Milano 1-2</b>	<b>Strumenti di pianificazione urbanistica</b>	<b>Non vincolato a specifiche categorie</b>	
	Milano	Interventi della Fondazione S.Carlo	Sperimentazioni di nuove tipologie abitative	Lavoratori italiani e stranieri; Single e separati	
	<b>Milano</b>	<b>Intervento "Quartiere Stadera"</b>	<b>Piani pubblici di investimento sull'ERP</b>	<b>Fasce sociali a rischio</b>	
	Milano	Intervento "Villagio Barona"	Sperimentazioni di nuove tipologie abitative	Anziani; Giovani studenti e lavoratori; Giovani coppie; Fasce sociali a rischio	
	Milano	Intervento "Casa alla Fontana"	Sperimentazioni di nuove tipologie abitative	Lavoratori italiani e stranieri; Giovani studenti e lavoratori; Giovani coppie	
	Milano	Intervento "Cooperativa DAR Casa"	Sperimentazioni di nuove tipologie abitative	Lavoratori italiani e stranieri	
	Milano	Progetti di Co-housing	Sperimentazioni di nuove tipologie abitative	Non vincolato a specifiche categorie	
	Modena	Agenzia per la casa per famiglie e anziani in condizioni di disagio	Strumenti di supporto immobiliare	Famiglie immigrate; Anziani	
	Padova	Cooperativa "Nuovo Villaggio"	Strumenti di supporto immobiliare	Lavoratori italiani e stranieri; Famiglie immigrate	
	Padova	Intervento 2Casa a colori"	Sperimentazioni di nuove tipologie abitative	Lavoratori italiani e stranieri; Giovani studenti e lavoratori; Ex carcerati	
	Padova	Operazione "Casabuona"	Strumenti di supporto immobiliare	Fasce sociali a rischio	
	Prato	Centro Ricerca e Servizi per l'immigrazione	Servizi di accompagnamento	Lavoratori italiani e stranieri; Famiglie immigrate; Giovani coppie; Enti e organizzazioni	
	<b>Ravenna</b>	<b>Piano Strutturale Comunale</b>	<b>Strumenti di pianificazione urbanistica</b>	<b>Non vincolato a specifiche categorie</b>	
	<b>Roma</b>	<b>Nuovo PRG</b>	<b>Strumenti di pianificazione urbanistica</b>	<b>Non vincolato a specifiche categorie</b>	
	<b>Schio (VI)</b>	<b>PRG</b>	<b>Strumenti di pianificazione urbanistica</b>	<b>Non vincolato a specifiche categorie</b>	

TIPOLOGIE DI INTERVENTO					
Soggetti promotori			Piani e Strumenti	Tipologia	Destinatari
Provincia	Regione	Comune			
		Torino	Centro servizi Lo.C.A.Re.	Strumenti di supporto immobiliare	Non vincolato a specifiche categorie
		Torino	Intervento "Collegio Einaudi"	Sperimentazioni di nuove tipologie abitative	Giovani studenti e lavoratori
		Torino	Intervento "Ospiteria dell'arsenale della Pace", SERMIG	Sperimentazioni di nuove tipologie abitative	Giovani studenti e lavoratori
		Torino	Intervento "Residence Villa 5"	Sperimentazioni di nuove tipologie abitative	Non vincolato a specifiche categorie
		Torino	Intervento "Residenza Open 011"	Sperimentazioni di nuove tipologie abitative	Giovani studenti e lavoratori
		Torino	Intervento 2Residenze universitarie", EDISU	Sperimentazioni di nuove tipologie abitative	Giovani studenti e lavoratori
		<b>Torino</b>	<b>PRG</b>	<b>Strumenti di pianificazione urbanistica</b>	<b>Non vincolato a specifiche categorie</b>
		<b>Torino</b>	<b>Progetto di insediamento abitativo villaggi olimpici</b>	<b>Strumenti di pianificazione urbanistica</b>	<b>Anziani; Giovani coppie; Fasce sociali a rischio</b>
		Torino	Programma Housing, Compagnia di S.Paolo	Sperimentazioni di nuove tipologie abitative	Non vincolato a specifiche categorie
		Torino	Ylda (Young People for Local Development Association)	Servizi di accompagnamento	Giovani studenti e lavoratori
		Udine	Operazione "Vicini di casa", Onlus	Strumenti di supporto immobiliare	Lavoratori italiani e stranieri; Famiglie immigrate
		Vicenza	Agenzia sociale per la casa	Servizi di accompagnamento	Lavoratori italiani e stranieri; Giovani coppie
Provincia di Rimini			Agenzia per la locazione dell'azienda Casa Emilia-Romagna	Strumenti di supporto immobiliare	Lavoratori italiani e stranieri; Famiglie immigrate; Giovani studenti e lavoratori
	Regione Veneto		Fondazione la casa	Strumenti Finanziari con fondo di garanzia	Enti e organizzazioni
Provincia di Parma			Fondo di garanzia per la locazione a lavoratori immigrati dipendenti da aziende provinciali	Strumenti Finanziari con fondo di garanzia	Lavoratori italiani e stranieri
	<b>Regione Lombardia</b>		<b>Interventi ERP e nuovi alloggi in affitto</b>	<b>Piani pubblici di investimento sull'ERP</b>	<b>Non vincolato a specifiche categorie</b>
	Regione Lombardia		Intervento "Cooperative di Abitanti"	Sperimentazioni di nuove tipologie abitative	Non vincolato a specifiche categorie
	Regione Umbria		Intervento "Un tetto per tutti"	Sperimentazioni di nuove tipologie abitative	Lavoratori italiani e stranieri; Famiglie immigrate
	Regione Toscana		Intervento "Villaggio La Brocchi"	Sperimentazioni di nuove tipologie abitative	Famiglie immigrate
	<b>Regione Piemonte</b>		<b>Programma casa "10.000 alloggi entro il 2012"</b>	<b>Piani pubblici di investimento sull'ERP</b>	<b>Fasce sociali a rischio</b>
	<b>Regione Liguria</b>		<b>Programma Sperimentale "20.000 alloggi in affitto"</b>	<b>Piani pubblici di investimento sull'ERP</b>	<b>Non vincolato a specifiche categorie</b>

Fonte dati: Acri, "Fondazione di origine bancaria e Housing Sociale".

Come si può osservare dai dati sugli interventi italiani di recente approvazione, il campo d'azione del Social Housing è prevalentemente portato avanti da Associazioni e Fondazioni Onlus, grazie ad interventi di recupero di edifici già esistenti o a servizi di accompagnamento alla locazione, con sussidi e garanzie agli inquilini.

Le Amministrazioni regionali o locali di contro incrementano i supporti di accompagnamento con l'ausilio delle agenzie sociali per la locazione e intervengono per mezzo di strumenti di pianificazione come Interventi Erp, Piani Strutturali, Programmi Sperimentali per la creazione di nuovi alloggi sociali, Piani di Riqualificazione e PRG.

### **6.3 I destinatari degli interventi di Social Housing**

Attualmente il Social Housing si trova a doversi confrontare con numerosi processi di cambiamento della società, in cui la domanda abitativa è sottoposta a pressioni da parte delle dinamiche demografiche e sociali.

Come prescritto dall'art. 11 del Decreto legge n.11 del 2008, dedicato proprio al tema della "casa", tramite i finanziamenti pubblici e privati si realizzano interventi al fine di aumentare la disponibilità di alloggi per le nuove tipologie di destinatari come:

- famiglie a basso e medio reddito
- lavoratori temporanei italiani e stranieri in mobilità
- anziani
- studenti
- single e separati
- giovani coppie
- nuove fasce sociali a rischio
- immigrati regolari a basso reddito
- soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio
- soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 L. 8 febbraio 2007, n. 9.

Le categorie pertanto alle quali dedicare maggiori attenzioni, con adeguati alloggi sono gli anziani, per standard di sicurezza e assenza di barriere architettoniche; i nuclei familiari monoparentali in aumento, richiedenti alloggi funzionali ma di piccolo taglio; gli immigrati in aumento nelle grandi città italiane, esprimono nuove domande abitative con condizioni di integrazione nella società, favorendo la formazione di interventi con priorità di coesione sociale e mixità allargata.

Il Social Housing deve quindi rispondere a tali esigenze e nuove domande con alloggi adeguati alle loro condizioni e servizi che li possano rendere indipendenti e integrati.

Sotto questo aspetto la situazione italiana si presenta da un lato con una forte domanda per il social housing in continua evoluzione, dall'altro con un offerta ancora sbilanciata e debole, con un livello di nuove costruzioni insufficiente a soddisfare la crescente domanda di alloggi a prezzi accessibili.

#### **6.4 I soggetti promotori**

Coesistono diversi livelli d'offerta, in grado di intrecciare una grande numerosità di operatori che vanno dal settore pubblico a quello *non profit* (formato da associazioni, fondazioni, cooperative sociali ecc.), a quello *limited profit* (formato soprattutto cooperative) fino a soggetti che operano in regime di libero mercato passando attraverso procedure più o meno complesse di regolamentazione e controllo <sup>21</sup>.

Da parte degli operatori privati, terzo settore, accresce la necessità di stipulare dei modelli nuovi di partenariato con gli Enti pubblici e locali, per favorire le dinamiche gestionali dei progetti di Social Housing.

Si distinguono diverse figure e tipologie di intervento già attive su territorio nazionale:

- le agenzie sociali immobiliari che si occupano della ricerca di immobili in affitto destinati a famiglie in condizioni di fragilità, facilitando l'accesso e dando garanzia sia all'inquilino che al proprietario dell'immobile;
- gli alloggi per l'inclusione sociale (micro comunità protette, pensioni e alberghi sociali) finalizzati a target specifici (immigrati e rifugiati, persone in emergenza a causa di uno sfratto o di un rottura nei rapporti familiari, familiari di malati in degenza lontani da casa, ecc.);
- le residenze con servizi di tipo comunitario (miniappartamenti con servizi, comunità destinate alla socializzazione, alla cura degli ambienti domestici, all'assistenza domiciliare, ad esempio destinati a persone anziane o a donne sole con bambini);
- progetti abitativi che puntano al coinvolgimento diretto e attivo dei residenti, nella fase di progettazione e realizzazione, così come nella manutenzione e nel mantenimento dell'edificio ospitante (progetti di autocostruzione, di auto recupero, di Co-housing)<sup>22</sup>.

Come si può osservare dalle successive tabelle, risulta evidente come nell'Europa del sud (Italia, Spagna, Portogallo) lo stock di alloggi in affitto e in affitto sociale è nettamente inferiore a quello del centro-nord (Francia, Regno Unito, Belgio, Irlanda), mentre l'affitto risulta più

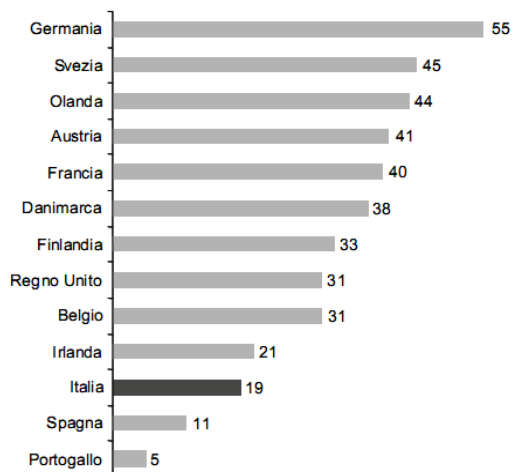
---

<sup>21</sup> Dati desunti dal testo dell'Acri, "Fondazione di origine bancaria e Housing Sociale", cap.5.

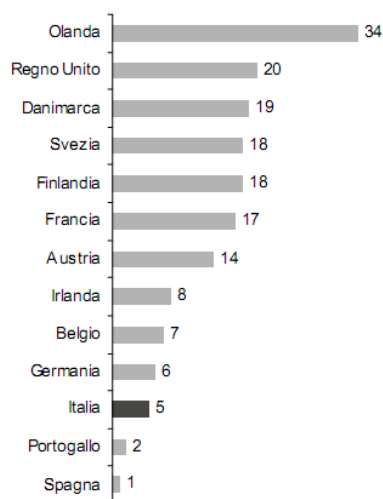
<sup>22</sup> Informazioni tratte da "Comuni e questione abitativa", Cittalia, 2010.

sviluppato nei paesi del nord (Germania, Svezia, Olanda, Austria) dove il sistema dell'offerta è maggiormente articolato e gli operatori provengono da settori diversi.

**Tabella 22: Percentuale di alloggi in affitto sullo stock residenziale totale al 2005**



**Tabella 23: Percentuale di alloggi in affitto sociale sullo stock residenziale totale al 2006**



Fonte: "Housing Statistics in the EU", 2005-2006.

L'offerta di alloggi in locazione sociale si differenzia in base alle politiche abitative in atto nel Paese di riferimento.

La regolamentazione delle Associazioni operanti nel Social Housing, in tutte le nazioni è demandata al Governo, il quale ha diversi strumenti per intervenire sulla gestione degli operatori, fino al limite del contratto di gestione, operato attraverso la nomina di un curatore esterno.

Da un'analisi condotta dall'Acri, emerge come si siano sviluppati tre macro sistemi integrati di offerta di alloggi sociali sviluppati in Belgio, Olanda e Gran Bretagna.

- In Belgio il Social Housing è di competenza regionale, vengono promosse politiche abitative finalizzate allo sviluppo degli alloggi in locazione a canone calmierato. Gran parte del patrimonio immobiliare concesso in locazione è di proprietà di Associazioni o Organizzazioni private, sovvenzionate e controllate dal settore pubblico. Queste Associazioni inoltre si occupano anche dell'assegnazione degli alloggi, dei canoni di locazione e del mantenimento della gestione finanziaria. Molti degli operatori del settore sono per la maggior parte privati ma partecipati dal pubblico, operando in regime non profit.

- In Olanda il settore del Social Housing è costituito da Associazioni private non profit. Esse non ricevono sussidi dallo Stato e si autofinanziano per mezzo di investimenti per l'housing sociale con attività edilizie e servizi che generano avanzi economici. Queste Associazioni si vantano di una grande professionalità, aventi come obiettivo un continuo miglioramento delle capacità progettuali e gestionali, della qualità architettonica, della vivibilità e della coesione sociale, la sostenibilità finanziaria, la competitività dell'offerta abitativa e soprattutto la partecipazione dei residenti alla vita della Associazione.

- Il Regno Unito vanta 30 anni di una forte crescita di Associazioni di housing sociale, circa 1.800 Associazioni non profit registrate presso la Housing Corporation, attualmente gestiscono l'8% dello stock abitativo totale inglese contro il 12% gestito dal settore pubblico.

La gestione di queste Associazioni di Social Housing è sussidiata dall'*housing benefit*, finanziamento pubblico concesso direttamente agli inquilini. La vitalità di tali Associazioni è aiutata dagli elevati stanziamenti governativi, che si attestano su valori corrispondenti a oltre 10 miliardi di Euro per anno.

Benché il sistema inglese preveda una molteplicità di soggetti, il segmento che presenta i maggiori tassi di crescita è quello delle *Housing Associations*, organizzazioni private e non profit che agiscono in stretta relazione con le politiche pubbliche.

## **6.5 Esperienze di Social Housing in Europa**

L'intervento pubblico nel settore della casa ha avuto avvio nei Paesi europei intorno alla metà del XIX secolo, in risposta all'industrializzazione e all'urbanesimo.

Fin dai primi tempi il Social Housing non si affermò come una responsabilità dello Stato ma piuttosto come un'iniziativa privata, per provvedere alle precarie condizioni abitative della popolazione e soprattutto dei lavoratori dei poli industriali.

Una successiva fase di sviluppo, in cui i Governi nazionali furono attivamente coinvolti, si aprì dopo la seconda guerra mondiale, quando ingenti risorse vennero destinate alla ricostruzione post bellica.

Teoricamente a livello storico lo sviluppo dell'edilizia residenziale pubblica e del Social Housing può essere suddiviso in tre fasi:

- la prima fase è definibile nel periodo dal 1945 al 1960, vista come la fase della “ripresa”, in quanto finalizzata alla ricostruzione e ad affrontare il problema della carenza di alloggi; l'attività principale era costituita dalla costruzione di immobili residenziali, che lo Stato provvedeva a finanziare e sovvenzionare in misura cospicua;

In questo periodo non si poteva ancora parlare di Social Housing, bensì di edilizia economica e popolare o di emergenza casa, offerta con canoni inferiori al livello di mercato, mirava soprattutto alla classe lavoratrice e al ceto medio.

- la seconda fase è considerata nel periodo dal 1960 al 1975, durante il quale si afferma una maggiore attenzione alla qualità edilizia e al rinnovamento urbano. I Governi dovevano confrontarsi con un calo della domanda di alloggi sociali, determinata dal maggiore benessere economico e da alcune delle conseguenze negative dei programmi di edilizia popolare e economica post bellica, quali la bassa qualità e l'inefficiente gestione degli immobili.

- la terza fase, dal 1975 al 1990 fa seguito alla recessione economica di fine anni '70, quando obiettivo dei governi diventava la riduzione dell'inflazione e della spesa pubblica. Fu questa la fase delle “nuove realtà per la casa”, che vide un progressivo disimpegno economico da parte dello Stato e lo sviluppo di un settore abitativo maggiormente orientato verso il mercato concorrenziale.

Significativamente diverso è stato il percorso seguito dai Paesi dell'Europa orientale dopo il 1945, quando l'Europa divenne politicamente ed economicamente divisa.

I regimi comunisti di alcuni Paesi si basavano su una economia collettivizzata, a cui erano soggette anche le politiche abitative. Il sistema che si sviluppò si distinse per la produzione di uno stock abitativo di proprietà pubblica e di scarsa qualità, nonché per inefficienza ed onerosità. Tale sistema ha subito grandi cambiamenti dopo il 1989, quando questi Paesi hanno iniziato la transizione da una politica abitativa pianificata ad una più orientata al mercato.

Le principali riforme hanno avuto come obiettivo il ridimensionamento dell'intervento pubblico e la liberalizzazione in primo luogo dei prezzi.

In particolare, un importante cambiamento si è realizzato in termini di struttura del diritto di occupazione: la percentuale di famiglie proprietarie ha raggiunto percentuali altissime a seguito del processo di privatizzazione e di restituzione dello stock abitativo pubblico.

Ciò è avvenuto in mancanza di una normativa che ne regolasse chiaramente gli aspetti finanziari, legali e organizzativi e in particolare ha determinato il problema dei “proprietari

poveri”, che non erano in grado di sostenere le spese della proprietà aumentando la scarsa qualità degli alloggi.<sup>23</sup>

Il processo di trasformazione del ruolo dello Stato nelle attività abitative si è affermato a partire dagli anni '80, e ha comportato il trasferimento (integrale o parziale) delle competenze e responsabilità in materia abitativa dal livello centrale al livello regionale o locale. Con questo passaggio si intendeva rendere le politiche abitative più flessibili e rispondenti alle esigenze locali, stabilendo interazioni più strette tra attori locali e famiglie beneficiarie.

Ancora dagli anni '80 in poi, si è affermata anche la dinamica della privatizzazione dello stock abitativo sociale. Tale privatizzazione può avvenire con diverse modalità. Una di queste è il trasferimento di tutti i diritti di proprietà agli affittuari residenti.

Le *Housing Associations* inglesi e olandesi forniscono attualmente un esempio di Istituti senza scopo di lucro, interpretabili come modelli più adatti alle esigenze della nuova domanda abitativa. Per quanto le politiche abitative siano quindi una competenza nazionale e/o locale, e non in generale dell'Unione Europea, devono risultare compatibili con le normative comunitarie.

Nel Regno Unito ad esempio, vige il principio del “*right-to-buy*”, introdotto nel 1980 e ampiamente diffuso; il sistema prevede la possibilità per gli affittuari di acquistare a prezzi scontati gli alloggi di Social Housing nei quali risiedono da un sufficiente periodo di tempo.

Nel passaggio da un sistema abitativo socialista ad uno orientato al mercato, con la vendita dello stock abitativo pubblico si intendeva ridurre la spesa pubblica, realizzare entrate, e liberarsi delle passività che il deterioramento delle abitazioni rappresentava.

Negli ultimi tempi, tutte queste dinamiche hanno portato i Governi dei Paesi europei a rivedere le proprie priorità in materia abitativa. La necessità di ridurre i crescenti costi abitativi ha portato a concentrare la fornitura di alloggi sociali sui gruppi con bisogni speciali come disabili, anziani e giovani nuclei familiari con redditi bassi.

La concentrazione delle famiglie più disagiate negli alloggi sociali può avere però alcune conseguenze negative, come l'effetto di stigma sugli utenti o la presenza di barriere all'effettiva integrazione sociale a causa dell'esclusione dai principali servizi.

Per fronteggiare l'insufficiente offerta di alloggi a prezzi accessibili alcuni Stati hanno previsto nuovi finanziamenti e programmi per promuovere la costruzione di questo tipo di alloggi, non solo previsioni di nuove costruzioni, ma anche il restauro e il rinnovamento dello stock abitativo esistente. In questa direzione si sono mossi ad esempio il Piano per la Coesione Sociale adottato in Francia nel 2004, o il Piano Abitativo per il 2005-2008 sottoscritto in Spagna<sup>24</sup>.

---

<sup>23</sup> Dati desunti dal Report “Guidelines on Social Housing”.

<sup>24</sup> CECODHAS European Social Housing Observatory, 2007 *Housing Europe 2007, Review of social, co-operative and public housing*.



In Paesi come il Regno Unito e i Paesi Bassi, spesso sono gli stessi operatori responsabili degli alloggi sociali a provvedere a tali servizi in partnership con altre organizzazioni specializzate.

Negli ultimi decenni la società europea è cambiata: le dimensioni dei nuclei familiari si sono ridotte, si vive più a lungo, l'immigrazione è cresciuta, le famiglie si sfasciano più facilmente. I prezzi abitativi sono aumentati, cosicché anche i nuclei familiari con redditi medi hanno difficoltà a trovare un'abitazione a prezzi accessibili, e i cosiddetti *key-workers*<sup>25</sup> spesso non possono permettersi una sistemazione appropriata vicino al luogo di lavoro.

Al tempo stesso una persistente condizione di disoccupazione contribuisce alle disuguaglianze e alla polarizzazione. Questi sono senza dubbio alcuni aspetti che minacciano la coesione sociale all'interno delle metropoli e dei quartieri pubblici.

Gli operatori di social housing e i *policymakers*<sup>26</sup> possono intervenire in direzione contraria fornendo abitazioni di buona qualità e a prezzi accessibili in aree prossime alle opportunità lavorative; riducendo le disuguaglianze nel reddito e nella ricchezza attraverso una redistribuzione che passa per affitti più bassi e il miglioramento della qualità della vita dei nuclei familiari più poveri; favorendo la formazione di comunità eterogenee per le caratteristiche sociali dei componenti.

## **Il Social Housing in Germania**

---

Il Social Housing tedesco ha origine nel 1950, in collaborazione con l'Ufficio Federale Statale (*Bundesländer*). Dal 1950 al 1970 infatti sono state costruite circa 8,75 milioni di alloggi di cui circa 5,5 milioni alloggi da dare in locazione sociale<sup>27</sup>.

Nel periodo post bellico la politica abitativa tedesca si è concentrata verso la domanda sociale delle famiglie a basso e medio reddito. Il quel periodo oltre il 60% della popolazione tedesca richiedeva un alloggio sociale, questa percentuale però si discosta dal 10% di alloggi sociali esistenti in Germania su tutto lo stock abitativo esistente, in quanto la Germania presenta un forte mercato privato ed una vasta gamma di prezzi offerti per diverse opzioni di alloggi a prezzi accessibili.

Inoltre le famiglie con basso reddito si avvalevano di contributi per l'alloggio, da usufruire anche sul mercato immobiliare privato, quindi con condizioni abitative più favorevoli. Questa particolare condizione è risultata negli anni una giusta politica abitativa a supporto della

---

<sup>25</sup> Coloro che svolgono un servizio di pubblica utilità come gli assistenti sanitari, gli insegnanti, le forze di polizia, ecc.

<sup>26</sup> Agenti che operano in rappresentanza dei governati (politici o burocratici).

<sup>27</sup> Dati forniti dal testo di Schlosser C., *Towards a Stronger Role of the Local Level in Social Housing: Innovative Housing Strategies of Local Governments in Germany*, per la conferenza "German Contribution to the UNECE-Conference on Social Housing", Vienna, 2004.

domanda abitativa, quindi oltre all'indennità vennero elargiti incentivi per investimenti sugli immobili, supportati da assistenza legale ed altri servizi sul reddito sociale percepito.

L'ultimo decennio invece ha visto un'inversione di tendenza, ovvero un eccessivo numero di unità abitative disponibili sul libero mercato a prezzi accessibili, con conseguente calo dei canoni d'affitto.

Si sono registrati dunque prezzi agibili, disponibilità anche nel settore della locazione del libero mercato, con conseguenze sugli investimenti pubblici nel campo delle abitazioni sociali, sostanzialmente ridotti.

Il risultato di tale fenomeno è stato costituito da un declino continuo del numero di abitazioni sociali disponibili, derivante dal calo degli accordi contrattuali tra pubblico e privato, che ha prevalso sul intervento esclusivamente statale.

La riforma apportata dal Social Housing nel 2002, ha dato risposta alle condizioni mutevoli della politica abitativa sociale, fornendo opportunità di alloggio per i gruppi vulnerabili della società.

Oggi in Germania risultano solo il 35% di tutti i residenti aventi il diritto ad ottenere un piano sociale adeguato alle proprie esigenze. Il programma politico dunque vede spostato il suo obiettivo sulla crescita quantitativa attraverso il sostegno alla costruzione di nuove unità abitative, utilizzando anche lo stock immobiliare esistente<sup>27</sup>.

Con l'adozione dello strumento del *Local Housing Strategies*, avente l'obiettivo di adottare strategie dettate dal Social Housing Program, sono state create le basi per una fornitura di alloggi adeguati a prezzi accessibili, mantenendo la sostenibilità sociale dei quartieri.

Gli Stati come Schleswing-Holstein e Hessen hanno adottato la strategia politica di far applicare questo nuovo strumento alle autorità locali, dando la disponibilità di 270 strategie di sviluppo urbano all'interno del Programma *Urban Redevelopment East*, ovvero: molte città della Germania Ovest (Dortmund, Hannover, Norimberga, Monaco di Baviera), per molto tempo hanno elaborato piani d'azione locale per l'alloggiamento, sulla base del mercato immobiliare locale, con sistemi di monitoraggio e di pianificazione urbana.

Attraverso il lavoro svolto dai governi locali (*cities provide*), si sono trovate risposte ai cambiamenti strutturali dei mercati immobiliari tedeschi, con l'utilizzo di adeguate politiche abitative per la sub-urbanizzazione e sulla disgregazione sociale, favorendo l'utilizzo delle risorse locali.

Ad esempio la città di Dortmund presenta una politica locale molto attiva, rivolgendo particolare attenzione alla coesione sociale, fornendo la possibilità alle giovani famiglie di acquistare una casa, fermando così anche il fenomeno di migrazione verso le comunità

suburbane. L'elemento chiave di questa strategia è l'incoraggiamento ad acquisire terra e tecniche costruttive per formare nuovi quartieri a prezzi bassissimi.

Con il Master Plan Housing del 2004 le Amministrazioni locali insieme alle Università e alle Società di edilizia popolare, hanno perseguito l'orientamento politico a sostegno del mercato immobiliare di qualità, con condizioni favorevoli per la proprietà privata, rafforzando anche l'attrattività di Dortmund come città in cui poter vivere.

Ad Hannover invece il mercato immobiliare è equilibrato con tendenza addirittura verso il surplus. Le politiche abitative adottate negli ultimi anni hanno portato alla risoluzione dei conflitti con una polarizzazione all'interno dei quartieri.

Gli accordi contrattuali con le Società di edilizia popolare sono stati costituiti e la città ha attuato già degli interventi per ridurre i senzatetto. La priorità di tali politiche è quello di migliorare la qualità abitativa e le condizioni fisiche, funzionali dei quartieri.

Nella città di Monaco di Baviera ad esempio, la situazione si presenta ben diversa. Essa infatti riflette la sua prosperità economica, caratterizzata da un mercato immobiliare stretto con alti costi di locazione e alti prezzi dei terreni. Nonostante ciò la domanda abitativa è sempre crescente, mentre l'attuale numero dei residenti è leggermente superiore a quello del 1970, aumentando fino a 250.000. Strumenti chiave di tale successo sono i Programmi di azione per le abitazioni (*Housing action programs*).

Ultimo programma attivato risale al 2001 *Handlungs programm Wohnen a München III*, impostato con l'obiettivo di costruire 1800 unità abitative sovvenzionate annualmente <sup>28</sup>.

I nuovi principi deliberati dal Consiglio Comunale (*City Council*) per la città di Monaco sono essenzialmente strategici dal punto di vista dello sviluppo urbano, in grado di coprire tutte le attività comunali e locali.

A seguito di un approccio integrato, questi principi forniscono un quadro per lo sviluppo di settore, concretizzati quindi per mezzo di strategie di sviluppo di piani d'azione interdisciplinare.

Analogo programma condotto a Monaco è "Vivere a Monaco di Baviera", secondo il progetto *the Munich Inner City*, strumento intrapreso a seguito delle strategie del Consiglio Comunale, costituito da adeguate norme e strategie formulate per implementare e ottimizzare questi progetti, concentrandosi sulle risorse finanziarie, spaziali e sociali della città.

Gli obiettivi dal punto di vista sociale invece vedono protagonisti i cittadini, coinvolti in attività di informazione e partecipazione attraverso *Plan Treff*, centro di informazione dedicato alle pubbliche relazioni; altra attività interessante è alla partecipazione della cittadinanza allo scopo della "Risoluzione dei problemi di traffico insieme", i programmi di "Azione comunitaria per

---

<sup>28</sup> Dati forniti dal *The Munich Municipal Housing Development Programme*, 2009.

una città più attraente”, e altre azioni partecipate ai programmi di azione localizzata al tema *Mittlerer Ring* e “Vivere a Monaco di Baviera”, piani di sviluppo generale con i contratti di sviluppo metropolitano, project management, monitoraggio e valutazioni<sup>28</sup>.

### **L’approccio al disagio abitativo sviluppato in Olanda**

---

L’*Housing Act* adottata nei Paesi Bassi nel 1902, diede origine ad un nuovo approccio politico alla questione abitativa olandese, nato dalla necessità di aumentare la qualità e la quantità di alloggi pubblici.

Al fine di affrontare questo problema i comuni olandesi sono stati obbligati a stabilire dei regolamenti edilizi, affrontando in questo modo anche un miglioramento infrastrutturale per una maggiore ventilazione degli alloggi, per la sicurezza antincendio, per portare anche l’acqua potabile all’interno delle abitazioni.

Già nei primi anni del ‘900 si ebbe così un’immediata nascita delle Associazioni edilizie, in continua crescita fino ai giorni nostri e appoggiata da molteplici Regolamenti Edilizi e normative.

Poco prima della seconda guerra mondiale, la percentuale di alloggi sociali realizzati risultava pari al 10%. Tra il 1945 e il 1975 invece vi è stato un aumento considerevole delle edificazioni, passando dal 12% al 41% e nei primi anni del 1990 invece ha raggiunto il 44% di realizzazioni sul totale delle costruzioni edilizie<sup>29</sup>.

Un cambiamento sostanziale viene segnato nel 1995 dalla sospensione da parte dello Stato delle sovvenzioni alle Housing Corporation, ovvero le associazioni private che si occupano esclusivamente dell’edilizia popolare olandese. Inizia così una nuova fase di avvio nel settore edilizio.

Dal 2000 in poi le Corporation iniziarono la vendita del loro patrimonio edilizio esistente, ridefinendo anche i parametri dei canoni locativi in base ad alcuni fattori come la considerevole diminuzione del numero medio di abitanti per famiglia e l’aumento degli stipendi, provvedendo ulteriormente alla realizzazione di nuove tipologie edilizie più conformi.

Altro fenomeno molto interessante vede protagonista una fase di demolizione dei vecchi quartieri popolari per costruirne di nuovi con adeguate caratteristiche strutturali e tipologiche. Queste attività si vedono strettamente legate anche al fenomeno della cosiddetta *gentrification*, ovvero la graduale trasformazione degli ex quartieri popolari in realtà completamente diverse, quartieri di impronta borghese con prezzi di mercato più alti. In alcune aree invece i nuovi edifici ospitano realtà differenti, ovvero alloggi per il libero mercato e altri alloggi per le

---

<sup>29</sup> Dati forniti dall’articolo “Social Housing in the Netherlands”, di Rosemary Dolata, in *Topics in Urbanism: Innovative Housing & Urbanism in the Netherlands*, 2008.

*subsidized houses* (alloggi sociali costruiti con sovvenzioni statali per persone a basso reddito). Questi edifici diventano quindi contenitori di categorie differenti di abitanti, dalle famiglie ai single, dagli anziani ai giovani studenti<sup>30</sup>.

Nel 2009, la Commissione Europea ha accettato da parte delle autorità olandesi l'espedito di modificare il sistema degli alloggi sociali europeo, rendendolo più concentrato ad un target ben definito di persone svantaggiate e bisognose. Venne adeguato il sistema esistente in linea con le norme dell'UE sugli aiuti statali, mentre le autorità olandesi adattarono per il loro sistema abitativo sociale più fondi pubblici esclusivamente vincolati alla realizzazione di edilizia pubblica.

Le 133 organizzazioni di edilizia popolare olandese conseguirono il diritto all'alloggio sociale alle famiglie con stipendio unico, agli anziani con pensione minima, a persone che ricevono già sussidi sociali. Escludendo pertanto i nuclei familiari a doppio stipendio, che saranno costretti a acquisire immobili, incrementando l'economia del mercato immobiliare.

Ma nonostante il buon funzionamento delle organizzazioni olandesi in questo settore, la Commissione Europea ha espresso dei dissensi sull'utilizzo dei fondi pubblici per la costruzione degli alloggi sociali da parte delle società edilizie ed imprese di costruzione che estendono le loro attività commerciali ben oltre la produzione di residenze sociali.

Tra gli esempi di interventi famosi olandesi, realizzati da studi di professionisti noti, si enuncia il caso degli edifici realizzati ad Amsterdam dallo studio tecnico Dok Architecten.

Il progetto è composto da quattro edifici, ognuno avente forma planimetrica differente, ma con prospetti omogenei. L'intervento ha previsto 128 unità abitative (di cui 21 alloggi destinati all'affitto sociale) in sostituzione dei 4 vecchi locali delle sedi del *Oude Indische Buurt* (un antico quartiere ad est di Amsterdam).

Le estremità dei quattro blocchi sono stati collegati ad un parcheggio sotterraneo, posto sotto la *Delistraat*. All'interno si sviluppano tipologie eterogenee, duplex con accesso dalla strada, simplex, case a ballatoio con scala in comune e duplex con doppia altezza collocati all'angolo dell'edificio.

Analogo intervento è l'edificio residenziale progettato dall'arch. Dick Van Gameren, a tipologie miste, facente parte del *blocco23* di Haveneiland, sull'isola più grande del nuovo insediamento di IJburg, in corso di realizzazione sul fiume IJ a ovest di Amsterdam.

Il progetto è formato da edifici che presentano altezze differenti rispetto al contesto, mentre l'intero blocco è composto da un edificio unitario, caratterizzato da una spazialità interna. Una strada interna è scavata nel corpo più basso, dando accesso alle case a schiera del volume basso; un percorso attraversa il piano terra del volume più alto, corrispondente ai piani superiori al

---

<sup>30</sup> Dalla rivista Housing in Olanda 2003-2008, n.401 maggio/giugno 2008.

corridoio interno di servizio agli appartamenti, trasformandosi alla fine dell'ultimo livello in una strada di copertura che dà accesso a una serie di attici concepiti come case indipendenti con giardino.

### **L'adozione del "perimetro di deficit" nella città di Parigi**

---

L'esperienza parigina sugli alloggi a canone moderato si riconduce spesso alle HLM (*le Habitation à Loyer Modéré*). Quasi un quarto della popolazione francese risiede in alloggi in affitto, con sussidi governativi annuali per i locatari e costruttori delle abitazioni HLM (per l'edilizia sovvenzionata). Il tenore di vita di questi quartieri però di presenta molto degradato, con alti tassi di criminalità.

Questa tipologia di alloggi ebbe inizio nel 1950 in risposta alla crisi post-bellica, influenzata dall'esodo rurale e dalla scarsa qualità degli edifici costruiti, specialmente nella regione dell'*Ile de France*.

In seguito nel 1956, con il Piano del Ministro Courant furono costruite 240.000 abitazioni per sopperire al fenomeno migratorio proveniente dall'Algeria, innescando un processo di costruzione di circa 300.000 abitazioni nuove annue, in buona percentuale HLM.

Le abitazioni costituivano nuovi complessi residenziali, condomini di grandi dimensioni.

Nel 1970 invece si vide l'avvio delle ZUP (zone di urbanizzazione con priorità), veri e propri quartieri costruiti nei sobborghi di Parigi, con qualche servizio in più rispetto alle precedenti abitazioni HLM.

Per quanto riguarda il Social Housing a Parigi, l'esperienza vede inizio solo nel 2004 con l'approvazione del Piano Locale Urbanistico, intrapreso in concomitanza dello Schema direttore della regione *Ile de France*.

Entrambi i programmi condividono le idee sulla sostenibilità ambientale, lo sviluppo sostenibile, solidarietà fiscale e la riduzione delle ineguaglianze sociali. Fra gli obiettivi principali si evidenzia il risanamento delle periferie come elemento chiave per lo sviluppo metropolitano.

Nel 2007 con la nomina del presidente Sarkozy alla presidenza della Repubblica il Piano Locale Urbanistico e lo Schema direttore regionale hanno visto mutare i loro obiettivi principali, convogliati in una ripresa economica di Parigi e della sua regione, rafforzando i punti strategici come il quartiere la Défense, la collocazione di piattaforme tecnologiche e anche la edificazione di settantamila alloggi sociali nelle periferie.

Il progetto ha lanciato una riflessione su come riorganizzare la capitale francese con circa 2 milioni di abitanti, corollata da numerose *banlieue* contenenti circa 9 milioni di persone.

Il piano de la *Grand Paris* non è stato concepito come un normale Piano regolatore, pur trattandosi di un progetto a scala regionale, che agisce sulla città e sul suo hinterland, ma è stato considerato come un programma di sviluppo sostenibile che intende trasformare l'agglomerato metropolitano parigino in una metropoli di massima coesione solidale e di alta qualità ambientale.

L'ambizione principale del nuovo piano è di promuovere una nuova solidarietà tra i territori ed i loro abitanti anche nella ripartizione delle ricchezze del patrimonio immobiliare disponibile.

Per quanto riguarda la predisposizione di nuovi alloggi sociali, la città di Parigi si è avvalso della normativa adottata già nel 2000, ovvero la legge SRU n.1208 <sup>31</sup>, che richiede ai comuni dell'Ile de France con più di 1.500 abitanti, di predisporre una quantità di alloggi per le locazioni sociali pari al 20% delle abitazioni residenziali.

La città di Parigi è suddivisa in "dipartimenti", i quali rispondono a questa legislazione con una percentuale pari all' 1% di alloggi sociali rispetto agli alloggi civili.

La politica parigina adottata di recente ha preannunciato che tra i nuovi obiettivi perseguiti dal nuovo Piano vi sarà la costruzione di nuovi alloggi sociali, proponendo diverse fonti di produzione, diversificando gli alloggi in base ai destinatari: famiglie numerose, anziani, studenti, ecc.

In occasione degli strumenti da adoperare per il Piano per la *Grand Paris* si è utilizzato un indice pari al 25% del cosiddetto "perimetro di deficit", da riconoscere come nuova regola per la distribuzione degli alloggi sociali.

La nuova regola di colmare il deficit di alloggi sociali all'interno dei dipartimenti che ne presentano carenza, viene imposto come un obbligo da parte degli operatori privati durante le operazioni di costruzione di riservare il 25% della superficie netta ad alloggi sociali.

Queste disposizioni si applicano solo in superfici superiori a 1.000 mq. Quindi se verranno costruiti alloggi residenziali su una superficie di 3.000 mq, circa 33 abitazioni di 90 mq ciascuna, verranno offerti 8 alloggi sociali alla comunità.

Ovviamente la regola del 25% non sarà applicata nei dipartimenti urbani che presentano già una destinazione ad alloggi sociali di circa 20%.

Questo nuovo regolamento edilizio ha generato un meccanismo di collaborazione pubblico/privato dando alla luce un ottima quantità di nuovi alloggi sociali pari al momento del 45% su tutta la superficie urbana, esclusi ovviamente il Bois de Boulogne e di Vincennes.

---

<sup>31</sup> Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, Modifié par Loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 - art. 97 JORF 3 juillet 2003.

Al di fuori dei “perimetri di deficit” di edilizia sociale, dove non si presenta l’obbligo del 25%, il mercato è libero e quindi incoraggiante per gli imprenditori privati, i quali possono adoperare concessioni edilizie agevolate.

La nuova politica della città di Parigi favorisce l’edilizia sociale con contributi inediti per il settore privato, incentivando alla creazione di alloggi sociali.

La legge SRU (*solidarité e tau renouvellement urbains*) considera come alloggi sociali quelli concessi in affitto a prezzo di sostegno e di integrazione; alloggi per anziani, disabili, giovani lavoratori, immigrati lavoratori e residenti sociali.

### **La questione abitativa in Spagna**

---

In Spagna la domanda abitativa è costituita principalmente da 2 tipologie distinte: la prima è rappresentata da chi vuole accedere ai mutui per acquistare gli alloggi, incentivata da tassi di interesse bassi, sgravi fiscali, aumento della vivibilità; la seconda copre una più ampia tipologia di domanda ovvero le persone che non arrivano ad un livello economico sufficiente per accedere agli alloggi, ovvero anziani, giovani, immigrati e disoccupati.

Negli ultimi anni risulta diminuito il numero delle unità abitative costruite, confrontando le percentuali medie europee risultano gli alloggi pubblici prodotti negli ultimi anni: per l’UE il 18%, per la Germania il 26%, per la Francia il 17%, mentre per la Spagna il 2%.

Dal 1999 sono stati introdotti diversi obiettivi nel panorama dell’edilizia residenziale pubblica, come il concetto di abitazioni sostenibili (1999), gli aiuti statali fino al 40% a partire (2000), la possibilità di edifici misti con regime di alloggi gratuiti (2001).

La risposta a questi nuovi obiettivi da parte degli operatori pubblici è risultata abbastanza bassa, mentre invece si cominciò a consolidare una nuova funzione da parte del patrocinio pubblico per la riqualificazione degli alloggi localizzati nei centri urbani.

La storia dell’evoluzione urbana spagnola, individua le origini del problema degli alloggi pubblici, in un fenomeno sociale di grande importanza, ovvero generato dal sovraffollamento nelle città inglesi e tedesche della prima industrializzazione, ancora identificabile nel processo di urbanizzazione o di espansione dello stile di vita urbano.

In Spagna fino al 1954 non risultava ancora alcun sviluppo privato nel campo dell’edilizia residenziale pubblica, e quindi fino alla fine degli anni settanta, esisteva ancora una forte presenza predominante del patrocinio pubblico. Tra il 1962 e il 1978, in piena esplosione dei processi di industrializzazione e di urbanizzazione, in Spagna sono state costruite case per circa 1.900.000 di alloggi liberi e più di 3 milioni di abitazioni sociali.



Negli ultimi decenni invece quasi duecentomila alloggi sociali sono stati realizzati a partire dal 1975, raggiungendo una media annuale di più di cinquanta mila alloggi negli anni '90.

La dinamica spagnola nel campo dell'edilizia sociale è spesso legata alla crescita dei prezzi dei terreni e degli alloggi. La scarsa quantità di terreni liberi ad esempio nella comunità di Madrid rende impossibile realizzare ciclicamente alloggi sociali.

A seguito del boom immobiliare madrileno degli anni '80, si sono registrati cali sulla costruzione degli alloggi. Lo Stato nel 1992 ha adottato un *Plan* per il recupero di alloggi già esistenti, mentre per quanto riguarda i terreni si sono intercettati quelli di proprietà pubblica, dati in dotazione a cooperative e utilizzati per l'Operazione di riqualificazione dei Quartieri (*Operación de Remodelación de Barrios*).

La città di Madrid è racchiusa da una corona di distretti, ben 14: Arganzuela, Fuencarral-El Pardo, Latina, Carabanchel, Usera, Puente de Vallecas, Moratalaz, Ciudad Lineal, Hortaleza, Villaverde, Villa Vallecas, Vicálvaro, San Blas, Barajas<sup>32</sup>.

Negli ultimi 15 anni si sono registrati interventi di costruzione di alloggi sociali da parte di operatori privati che hanno sponsorizzato costruzioni per un totale di 12.176 case e 13.532 villette. Di queste 25.708 case costruite dal GSS<sup>33</sup> e la IVIMA<sup>34</sup>, risultano valori intorno al 28% di VPO-RE (Viviendas de Protección Oficial de Régimen Especial), ed il 52% di VPO-RG (Vivienda de Protección Oficial de Régimen General).

Questo tipo di abitazioni sono concentrate nel distretto Puente de Vallecas, e più o meno equamente distribuiti in tutto il resto della Comunità.

Il problema della carenza di alloggi è sempre stato un fattore cronico ma anche universale. L'intensità e le caratteristiche specifiche di questo problema, si mantiene ancora come elemento in comune di molti paesi europei.

Una componente importante sulla crescita del fabbisogno abitativo è legata sicuramente al tenore di vita, con conseguente richiesta di standard di qualità.

A Madrid attualmente lo spazio abitativo procapite è di 20mq, mentre in Europa è di 40mq/abitante, negli Stati Uniti è di 50mq/abitante.

Altro fattore predominante è senza dubbio legato all'intensificazione della migrazione. Ovvero l'aumento costante di immigrazione straniera si traduce in un aumento della domanda di alloggi sociali.

---

<sup>32</sup> Per un immediata consapevolezza della situazione madrilena, sono state prese in considerazione le ricerche condotte dal prof. L. Moya, direttore del Dipartimento di Urbanistica della ETSAM (Escuela Técnica Superior de Arquitectura de Madrid), in "La vivienda de promoción pública".

<sup>33</sup> Global Sales Solutions, gruppo GSS opera nell'ambito del territorio spagnolo e dell'America Latina. Ha nel proprio portafoglio clienti come le primarie società spagnole operanti nel settore bancario, delle utilities, delle telecomunicazioni, nonché numerose Pubbliche Amministrazioni locali e centrali.

<sup>34</sup> Istituto de la Vivienda, il maggior promotore di edilizia pubblica di Spagna.

Negli ultimi decenni Madrid ha visto una crescita considerevole del patrimonio immobiliare di circa 20.820.000 alloggi esistenti nel censimento del 2001, rappresentando una crescita pari al 21% mentre la popolazione è cresciuta solo del 5% <sup>32</sup>.

La Spagna risulta uno dei *top ranking* mondiali per percentuali elevate di popolazione con capacità economica troppo bassa per potersi adeguare a tali prezzi immobiliari degli alloggi liberi. I dati dell'ultimo censimento rivelano, nel decennio 1991-2001, registrano un calo delle percentuali delle case date in locazione dal 15% al 11%.

Con il decreto n.11 del 2000, la Comunità di Madrid ha previsto quattro categorie di edilizia residenziale pubblica:

- a) Edilizia residenziale pubblica destinata alla vendita o ad uso proprio (VPP);
- b) Edilizia residenziale pubblica destinata all'affitto (VPPA);
- c) Edilizia residenziale pubblica destinata a giovani e over 65 (VPPJYM);
- d) Edilizia residenziale pubblica destinata alla integrazione sociale (VIS).

Nella tabella seguente si possono comprendere le varie fasi di realizzazione di queste categorie di edilizia residenziale pubblica.

**Tabella 24: Differenti regimi di protezione per il Piano Abitativo, distinti per anni e tipologia**

Diferentes Regímenes de Protección en los Planes de Vivienda

C. MADRID	ESTATALES
1985-1987: VPP	1984-1987: VPP
1988-1991: VPO RE.; VPO RG.	1988-1991: VPO RE.; VPO RG.
1992-1995: VPO RE.; VPO RG.; VPT	1992-1995: VPO RE.; VPO RG.; VPT
1997-2000: VPO RE.; VPO RG.; VPP; VIS.	1996-1999: VPO RE.; VPO RG.
2001-2004: VPP; VPPA; VPPJYM; VIS; VPO	1998-2001: VPO RE.; VPO RG.
	2002-2005: VPP

Fonte immagine dall'articolo "La vivienda de promoción pública", del .prof.L.Moya Gonzalez

In conformità al Decreto n.270 del 1995, la Direzione Generale di Architettura e degli alloggi del Ministero dei Lavori Pubblici Urbanistica e dei Trasporti (*Dirección General de Arquitectura y Vivienda de la Consejería de Obras Públicas Urbanismo y Transportes*) ha emanato il concorso per la concessione di alloggi sociali, che promuove l'Istituto de la Vivienda di Madrid (IVIMA), con aggiudicazione del Decreto n.195 del 2000.

Nella Comunità di Madrid l'IVIMA ha ottenuto il trasferimento dei poteri del precedente governo centrale. I comuni rimangono praticamente con la stessa capacità di manovra nel campo della pianificazione urbana e politiche abitative, mentre le Comunità acquisiscono le

capacità legislative e di gestione economica, inoltre la città continuerà a dipendere in larga misura dalle iniziative dei finanziamenti del Governo regionale.

L'art. 47 della Costituzione Spagnola definisce il ruolo dello Stato in materia di alloggi sociali, ovvero la responsabilità della programmazione economica, definendo le azioni ammissibili per la protezione e la regolamentazione delle formule di finanziamento; le Regioni invece sono autonome e in termini di competenze assumono il potere di utilizzare le proprie risorse, definendo e sviluppando una politica sulla proprietà degli alloggi, programmazione, attuazione, controllo e monitoraggio delle promozioni pubbliche degli alloggi sociali, amministrando il patrimonio dell'edilizia pubblica; le Comunità autonome oltre al proprio regime di aiuti, può intraprendere azioni di intervento diretto nello sviluppo immobiliare.

## 7. Una nuova tipologia di coabitazione: il Co-housing

Sotto varie forme urbane identificabili in condomini solidali, eco-villaggi, comunità territoriali e altre forme cooperative, l'abitare collettivo o Co-housing arriva ad essere percepito anche sotto forma di associazioni volontarie, ambiti di comunione, poco ideologici ma capaci di produrre un abitare conviviale e aperto <sup>35</sup>.

Sorge spontaneamente la curiosità di capire cosa si intende per *community*, e come mai molte persone per sfuggire alla disgregazione sociale delle moderne città si avvicinano a tale filosofia di vita. «Si tratta di uno stile di vita più che di ogni altra cosa, con la possibilità, per un gruppo di persone consolidato, di decidere di condividere alcuni servizi come modalità per risparmiare oltre che per socializzare. La ridotta disponibilità di superficie interna dell'alloggio viene supplita con spazi comuni di servizio e altri per giocare, ritrovarsi, ospitare un amico» <sup>36</sup>.

Questa tipologia di insediamenti ha avuto origine in Scandinavia negli anni '60 combinando l'autonomia dell'abitazione privata con i vantaggi dei servizi, delle risorse e degli spazi condivisi come: asili, laboratori, automobili, palestre, stanze per gli ospiti, orti e giardini.

Le *community* si sono diffuse anche nella realtà italiana per mezzo dell'intervento e promozione delle Associazioni di Co-housing, al momento localizzate prevalentemente in alcune Regioni del nord Italia.

Lo scopo principale di queste Associazioni è senza dubbio formare delle comunità e seguirle nel percorso di formazione, proponendo dei progetti immobiliari di tipo partecipativo. Il loro lavoro si basa inoltre sul recupero e la riqualificazione del patrimonio immobiliare degradato o dismesso da riqualificare, inclusa la valutazione della localizzazione degli interventi in termini di quantità e qualità dei servizi.

Far partecipare gli abitanti alle scelte progettuali per la creazione di un nuovo insediamento, è uno dei criteri del Co-housing, in quanto l'ambiente domestico risponda in pieno alle esigenze individuali e della intera comunità, utilizzando in modo consapevole gli spazi in comune, le risorse e i servizi <sup>37</sup>.

Queste nuove tipologie emergenti nell'ambito del Social Housing, non sono di origine esclusivamente religiosa o di accoglienza, bensì sono il frutto di un'esigenza sociale di condividere gli spazi, ottenendo una vita condivisa di sostenibilità sociale e ambientale.

Molti condomini solidali sono localizzati in strutture offerte in comodato d'uso da associazioni private o da congregazioni religiose, lontani dai centri abitati o all'interno del tessuto urbano.

---

<sup>35</sup> Sampieri A., "Tornare ad occuparsi di abitare collettivo", in *L'abitare collettivo*.

<sup>36</sup> Definizione di A. Delera, "Introduzione. Le politiche, i progetti e le tecnologie per un nuovo paradigma dell'abitare", in *Ri-Pensare l'abitare*, A. Delera (a cura di), Ulrico Hoepli Editore, Milano, 2009, pag. XVI

<sup>37</sup> Informazioni fornite dal sito <http://cohousing.it>

Ogni struttura, oltre ad ospitare le famiglie che coabitano il condominio, accoglie al suo interno attività sociali annesse quali centri giovanili, centri sociali, centri per attività sportive, oppure attività agro-zootecniche per un auto sostentamento.

Si assiste quindi ad un grande cambiamento concettuale, da abitazione a coabitazione all'interno di un unico complesso edilizio. Questa esigenza contemporanea nasce sicuramente da un incontro poco equilibrato tra la domanda e l'offerta abitativa di alloggi sociali; i nuclei familiari con un reddito basso, ma anche i single e gli anziani, trovano un riscontro positivo in queste nuove tipologie edilizie in offerta.

### **7.1 *Il modello dei condomini solidali***

Seguendo la nuova tendenza abitativa del Co-housing, all'interno dei contesti metropolitani vengono generati i condomini solidali, unendo a loro interno tutti i vantaggi della proprietà di alcuni servizi abitativi di pertinenza, alla comodità di un alloggio privato ed a basso costo.

Ovvero viene creato un connubio tra lo spazio privato e sociale, formando una comunità intergenerazionale con un ambiente sicuro specialmente per i bambini.

I condomini solidali non nascono solo spontaneamente da gruppi coesi di persone, ma anche per iniziativa delle associazioni non profit, che aiutano la formazione di tali insediamenti.

In generale tali associazioni si occupano dell'identificazione delle aree dismesse da acquisire e da offrire in comodato d'uso o in vendita, assegnando gli alloggi alle singole famiglie in base al numero dei componenti.

Nella città di Milano ad esempio, sono state utilizzate delle antiche cascine o edifici da ristrutturare, in cui gli abitanti condividevano spazi abitativi, problemi e anche stipendi.

Nella maggior parte dei casi italiani di condomini solidali sono stati localizzati presso strutture dismesse e da riqualificare, e quindi grazie all'individuazione di esse per mezzo delle associazioni, sono state recuperate aree ed edifici associando l'intervento ad nuova realtà abitativa. Gli edifici occupati dalle comunità sono spesso dati in comodato d'uso, costituiti da ex cascine, ex conventi, condomini urbani, ville o casali rurali.

Ogni nucleo familiare ha il proprio spazio-appartamento, con cucina, servizi, salone e camere da letto, le dimensioni degli appartamenti sono proporzionate al numero dei componenti familiari, e gli stessi immobili possono essere scambiati nel tempo se dovessero cambiare le esigenze individuali.

La privacy viene vista come uno dei valori imprescindibili, ma la concezione della comunità considera soprattutto il bisogno di supporto fisico e psicologico alle avversità che la vita possa

presentare, quindi molti dei problemi e delle scelte dei singoli membri vengono affrontati con la massima coalizione per risolverli.

I condomini solidali sono tenuti a stendere il proprio regolamento comportamentale e gestionale, secondo il quale verrà creato l'equilibrio giusto per coabitare.

Alcune delle comunità presentano una particolare condizione economica, ovvero, i redditi percepiti vengono consegnati all'amministratore delegato del condominio per formare una "cassa comune", ogni nucleo familiare riceverà un assegno in bianco mensile, sul quale il capofamiglia indicherà la cifra che ritiene necessaria, sulla base sempre del rispetto e della fiducia verso la comunità di appartenenza. Questa prova di fiducia ma anche di rispetto verso l'intera comunità è un grande banco di prova, al fine di verificare se il modello insediativo e di coesione sociale del condominio solidale può funzionare negli anni come meccanismo autosufficiente.

Per quanto riguarda lo svolgimento delle attività lavorative all'interno della comunità, vengono sostenuti i membri che non hanno trovato un'occupazione nel mondo lavorativo, stimolandolo quotidianamente a produrre qualcosa di cui possa beneficiarne sia la sua famiglia che l'intera comunità. Le stesse associazioni istaurano collaborazioni con i propri Comuni di appartenenza o con le Istituzioni locali procurando piccole attività di particolari valenze ambientaliste (raccolta differenziata porta a porta, attività di sgombero e riutilizzo di materiali di ogni genere, mobilio, abiti, libri, elettrodomestici, ecc)<sup>38</sup>.

## **7.2 Il sostegno delle Associazioni alle attività di Co-housing**

In Italia si sono sviluppate attualmente poche Associazioni non profit, riconosciute dalla Costituzione Italiana come Associazioni di Promozione Sociale interessate anche al Co-housing (art.18, 36, 37,38, del Dlgs. 460/1997 e dalla legge 383/2000).

Spesso tali associazioni nascono dalla volontà delle Fondazioni bancarie stesse che vogliono occuparsi di Social Housing (ad esempio la Fondazione Housing Sociale della Fondazione Cariplo) oppure istituite per necessità organizzativa da gruppi di persone che vogliono auto costruire il proprio progetto di coabitazione in edifici dismessi (ad es. l'Associazione CoAbitare e il Condominio Zero di Torino).

Molte associazioni condividono l'obiettivo iniziale di «realizzare una comunità intergenerazionale di coabitazione sostenibile, basata su un modello di convivenza attiva,

---

<sup>38</sup> Informazioni tratte dal libro *Vivere con la porta aperta. La pedagogia dell'accoglienza nella comunità familiare di Villapizzone*, Milano.

sull'aiuto reciproco e sulla volontà di mettere in compartecipazione conoscenze e capacità, nel rispetto dell'ambiente e di uno stile di vita pratico e spontaneo»<sup>39</sup>.

Da una prima analisi delle dinamiche intraprese dalle Associazioni italiane del settore della coabitazione sociale, si intuisce ancora una tendenza a sperimentare nuove tipologie abitative, secondo anche le possibilità di finanziamenti raggiungibili.

Tutte le Associazioni hanno dei siti ufficiali con relativi Statuti di riconoscimento, avente scopo di divulgare all'interno di singole Regioni l'obiettivo della coesione sociale per mezzo di nuove realtà residenziali di coabitazione (come condomini solidali ed ecovillaggi).

Tra le più attive nel settore, si riscontra con diversi interventi l'Associazione "Mondo di Comunità e Famiglia" (ACF), che copre al momento le seguenti Regioni: Lombardia, Piemonte, Trentino, Emilia Romagna, Lazio, Toscana, Friuli Venezia Giulia, Veneto, Marche.

Ha avuto origine a Milano con l'esperienza della comunità di Villapizzone, trovando sviluppo in seguito grazie alla promozione di attività di utilità sociale e promozione familiare.

Tra i principi che identificano il cammino di tale Associazione emerge la volontà di condividere (esperienza, oggetti, denaro, spazi), di accogliere e accompagnare verso il nuovo percorso abitativo le famiglie e le singole persone. Al fine di promuovere l'aggregazione sociale, l'ACF si prefigge anche la promozione di ricerche ed iniziative culturali come convegni e seminari.

A livello gestionale e amministrativo, l'Associazione si avvale di un Consiglio Generale, di soci ordinari e sostenitori (le famiglie), che provvedono alla votazione del eventuali attività da svolgere e regolamenti da seguire come dettato dal proprio Statuto.

L'Associazione viene sostenuta per mezzo di quote e contributi dei privati; dei contributi dello Stato, degli Enti e degli Istituzioni pubbliche; contributi dell'Unione Europea e di organismi internazionali; entrate derivanti da convenzioni; da eredità, da donazioni, da rendite di beni mobili o immobili pervenuti all'Associazione a qualunque titolo; da entrate derivanti da attività commerciali e produttive connesse a quelle istituzionali; da fondi pervenuti da raccolte pubbliche effettuate occasionalmente, anche mediante offerta di beni di modico valore; ogni altro provento, anche derivante da iniziative benefiche e sociali <sup>40</sup>.

Analoga tipologia di associazione, avente origini a Torino è l'Associazione CoAbitare, il cui scopo è favorire esclusivamente le attività di promozione sociale a favore di Enti ed Associazioni. L'Associazione senza scopo di lucro tra le finalità si prefigge l'impegno a conseguire risparmi economici, vantaggi ambientali attraverso attività come il *car sharing*, i gruppi di acquisto solidale, l'assistenza a bambini e anziani, la promozione dei principi del Co-housing o della coabitazione sul territorio.

---

<sup>39</sup> Finalità delle Associazioni non profit, tratta dallo Statuto dell'Associazione Coabitare.

<sup>40</sup> Informazioni tratte dallo Statuto dell'Associazione Mondo di Comunità e Famiglie.

A livello amministrativo tale Associazione è gestita dai soci fondatori, soci ordinari e sostenitori, il Consiglio Direttivo ed il Collegio dei Probiviri <sup>41</sup>.

Le attività svolte di prefiggono di stimolare l'aggregazione dei cittadini attorno all'idea della coabitazione, formulando soluzioni abitative aderenti allo Statuto, pubblicizzando convegni, seminari, attività di formazione aventi scopo di suscitare interesse al progetto e coinvolgere persone, Enti e Istituzioni.

Il sostentamento di tali attività risulta per mezzo di quote annuali associative; contributi dei soci; donazioni e lasciti; contributi di società, Enti pubblici e privati nazionali ed internazionali; entrate derivanti dalle convenzioni dei contratti, accordi con enti pubblici o privati per la gestione di iniziative; beni mobili e immobili; fondi di riserva <sup>42</sup>.

Viene favorita, promossa e sostenuta la realizzazione di forme abitative su un modello di convivenza e democrazia partecipata, promuovendo tra i soci uno stile di vita orientato alla comunicazione, alla relazione, alla condivisione e al reciproco aiuto, attraverso attività esperienziali di convivenza in gruppo, anche attraverso l'utilizzo di spazi e attività appropriati.

La progettazione abitativa è basata sul rispetto dell'ambiente e sull'uso sostenibile delle risorse, realizzando strutture a basso consumo energetico, con raccolte differenziate e riciclo dell'acqua. Compito essenziale dell'Associazione è il rapportarsi con le istituzioni, fondazioni, enti, aziende che si occupano di sviluppo sostenibile, energie alternative, salvaguardia dell'ambiente. Inoltre vengono effettuate la ricerca di aree fabbricabili da valorizzare o edifici dismessi da ristrutturare, ricerca terreni o immobili in comodato d'uso o in donazione per la realizzazione di nuovi insediamenti di coabitazione.

### **L'esperienza della coabitazione all'interno di un condominio solidale in Lombardia**

---

La regione Lombardia presenta diverse realtà di coabitazione all'interno di un unico condominio, localizzate all'interno di grandi edifici riqualificati, offerti in comodato d'uso da organizzazioni religiose, oppure in ville suburbane dismesse.

La "Comunità al Deserto" in Valchiavenna (Sondrio), ha avuto origine nel 2004 grazie al sostegno dall'Associazione Comunità e Famiglia Lombardia

(ACFL).



Fonte immagini: dal sito <http://www.nisida.coop/deserto.html>

---

<sup>41</sup> Gli statuti delle società cooperative prevedono sovente un collegio dei probiviri, organo che assume il compito di risolvere eventuali controversie tra i soci o fra soci e società, riguardanti il rapporto sociale (ammissione di nuovi soci, esclusione, recesso) o la gestione mutualistica.

<sup>42</sup> Informazioni tratte dallo Statuto dell'Associazione CoAbitare.



La struttura ospitante è offerta in comodato d'uso dall'Associazione, si tratta di un grande edificio del 1925 denominato "Il Deserto dell'Opera di don Guanella". Già in passato, in questo luogo, venivano svolte attività di accoglienza e formazione (come orfanotrofio, seminario, collegio, e convitto).

L'edificio ha una superficie di circa 2.800 mq, distribuiti su 4 piani. È circondato da un'area boschiva, orti e un grande cortile in cui trovano collocazione una cucina attrezzata per la comunità e due grandi saloni.

Un piano superiore è adibito a condominio solidale, mentre un altro piano sarà destinato all'attività di Ostello. La mansarda abitabile è destinata invece ad accoglienze specifiche inseribili nel progetto di "housing sociale" o dell'emergenza abitativa.

Le famiglie residenti hanno stretto una collaborazione con il Nisida (società di cooperativa sociale), al fine di offrire la propria struttura al progetto di "turismo sociale", utilizzando un piano adibito ad Ostello. Il condominio mette a disposizione inoltre la grande cucina in comune, la lavanderia, il salone per le feste e le riunioni, gli spazi esterni.

Il Nisida inoltre ha l'interesse di perseguire all'interno della comunità la promozione umana e l'integrazione sociale dei cittadini attraverso servizi educativi orientati a persone con disagio mentale, disabili, minori e famiglie, anziani.

Le attività attualmente promosse dall'Associazione Nisida in collaborazione con la Comunità al Deserto sono:

- Gestione del Centro Diurno Disabili in convenzione con la Comunità Montana;
- Gestione della Comunità Protetta, in convenzione con l'ASL;
- Il "Condominio solidale" al Deserto, gestito fino all'anno scorso dai padri guanelliani a Chiavenna;
- Il convitto per gli studenti iscritti alle scuole superiori di Chiavenna, c/o Deserto;
- Informa giovani per conto del Comune di Chiavenna;
- Attività di animazione c/o la Casa di riposo "Città di Chiavenna".

### **L'esperienza della coabitazione in una comunità territoriale in Emilia Romagna**

---

In Emilia Romagna ha preso avvio una tipologia di coabitazione estesa ad un intero territorio, ovvero una comunità territoriale<sup>43</sup>, occupando non solo un condominio ma bensì un intero borgo.

---

<sup>43</sup> Le Comunità Territoriali sono costituite da persone e famiglie che, avendo un forte radicamento sul territorio, scelgono di dare vita al loro desiderio di comunità e di solidarietà continuando a vivere nella propria abitazione. Esse stipulano patti di mutuo aiuto, nei quali le persone diventano vicendevolmente risorsa le une per le altre. Vengono pattuiti dei legami economici attraverso varie forme di condivisione dei beni, oppure riferendosi all'esperienza dei Bilanci di Giustizia, partecipando a Gruppi di Acquisto Solidale, o partecipando a forme di risparmio etico.

Tale insediamento è localizzato a Fidenza (Parma) denominato “Camminando”, nato nel 2020 da un'esigenza di quattro famiglie, aventi esperienza in comune in gruppi di condivisione, ma in mancanza di prospettive abitative vicine, hanno condotto alla formazione di questa comunità territoriale.



Fonte immagini: dal sito: <http://www.er-comunitaefamiglia.org>

Gli incontri tra gli abitanti è settimanale per convivialità, riflessione e programmazione, formando delle riunioni nelle singole case seguendo un turno a rotazione. Analogamente ai condomini solidali, anche la comunità ha una cassa comune formata dai proventi del lavoro di ciascun membro, gestita sotto forma di *trust*, destinando la cifra ad un progetto comune.

Il decalogo stesso della comunità enuncia alcuni punti fermi come:

1. Necessità di un patto scritto e condiviso;
2. La fiducia porta al patto ed il patto è un patto di fiducia;
3. “Starci per tutto il tempo in cui ho bisogno di starci”;
4. Il valore della diversità all'interno della Comunità;
5. Il valore della tipicità di ogni Comunità;
6. L'importanza della relazione: diventare accoglienti ed amabili;
7. Vivere il territorio come luogo privilegiato di presenza;
8. Necessità di esperienze di “quotidianità” secondo quanto il territorio permette o richiede;
9. Individuare forme concrete di condivisione economica;
10. Ricerca del “benessere” individuale e collettivo in prassi di lavoro, sobrietà, buone pratiche e senso del limite;
11. “Il mio benessere non può essere distinto dal benessere degli altri”;
12. Assiduità dei momenti di incontro <sup>44</sup>.

La Comunità è promotrice del programma “Abitare vicini”, ovvero l'aggregazione di 12 famiglie sparse nel territorio per la progettazione partecipata e la realizzazione di abitazioni con sostenibilità sociale, ambientale ed economica <sup>45</sup>.

---

<sup>44</sup> Informazioni tratte dal sito ufficiale della Comunità: <http://www.er-comunitaefamiglia.org/camminando-di-fidenza-pr>

<sup>45</sup> Informazioni tratte dal sito <http://www.er-comunitaefamiglia.org/camminando-di-fidenza-pr>

### *Motivazioni della scelta*

La scelta dei seguenti casi di studio è nata in maniera naturale durante l'elaborazione della seconda e terza parte della Ricerca, analizzando i piani e programmi adottati su scala regionale ed i fondi istituiti per la realizzazione delle opere residenziali sociali.

Rispettivamente la Regione Lombardia e la Regione Piemonte, sono risultate le più attive a livello nazionale nelle attività di Social Housing, grazie agli interventi svolti dai Comuni capoluoghi e dalle associazioni private locali, che hanno contribuito a far emergere tali Regioni nel contesto italiano degli interventi edilizi in fase di realizzazione e conclusi.

La Lombardia grazie al Fondo Immobiliare Etico "Abitare Sociale 1" e all'intraprendenza delle fondazioni bancarie come la Fondazione Cariplo, ha ottenuto 85milioni di euro per un periodo di 20 anni per attivare gli interventi di Social Housing, con operatività della Regione.

Il Piemonte invece ha ottenuto il Fondo *Social & Human Purpose* di 110milioni di euro promosso dalla Fondazione Crt <sup>46</sup>, oltre alla costituzione di un Fondo Immobiliare etico per l'Housing Sociale grazie all'apporto dell'Associazione Fondazioni Piemontesi.

Da queste premesse si può già intuire minimamente come il ruolo dell'Ente pubblico che realizza i grossi interventi di edilizia residenziale pubblica sia messo da parte per dare spazio e contributi a questa nuova generazione di interventi sociali attuati da operatori privati.

Per quanto riguarda il ruolo dello Stato in questo settore ci si riferisce ai fondi SIF, fondi ottenuti in accordo dai finanziamenti statali per adozione degli interventi previsti dal Piano nazionale di edilizia residenziale, in cui entrambe le Regioni studiate, occupano i primi posti della classifica dei coefficienti di riparto stabiliti dal Ministero stesso, assegnando rispettivamente alla Lombardia 14,50% di coefficiente e 54.820.949,77 di euro di riparto, mentre al Piemonte 8,69% di coefficiente e 32.839.363,62 di euro di riparto.

Sulla base di ciò è nata l'esigenza di approfondire le dinamiche di tali Regioni attraverso l'analisi dei loro Comuni capoluoghi, le attività svolte anche dai soggetti privati locali, che per mezzo di fondi sia regionali che etici, hanno contribuito a rendere tali città dei modelli nel campo del Social Housing.

---

<sup>46</sup> Il Fondo *Social & Human Purpose* è un fondo immobiliare a comparti con finalità sociali, riservato ad investitori qualificati e promosso dalla fondazione torinese, attraverso la Fondazione Sviluppo e Crescita-Crt, gestito da Ream Sgr, azienda specializzata nell'istituzione e gestione di fondi comuni d'investimento immobiliari.

## **8. *Gli interventi di edilizia residenziale sociale a Milano***

### **8.1 *Inquadramento del contesto urbano***

Le attività di pianificazione adottate dall'Amministrazione Comunale, a partire dal 1980 con l'approvazione del PRG, e successive varianti, è stata spesso accompagnata dalla elaborazione di documenti politici di indirizzo, succeduti per integrare e modificare i contenuti e le procedure dello stesso. Si è pertanto assistito a una crescita e maturazione in direzione di una innovazione procedurale definendo nuovi modi di pianificare le zone di recupero (zone B2).

Gli atti formali che presero vita due anni dopo l'entrata in vigore della nuova variante generale al PRG sono il Programma Casa (1982), il Progetto Passante (1984), ed i successivi Progetti d'area (approvati nel 1985).

Il Programma Casa era un aggiornamento della Variante generale, contenente un'integrazione delle previsioni di nuovi insediamenti residenziali e notevoli previsioni di nuova edificazione.

In particolare attraverso una serie di provvedimenti si andava a riprogettare i lotti Peep con un aumento delle densità edilizie, individuando i nuovi lotti con un aumento degli indici di edificabilità e utilizzando circa 83 ettari di aree destinate dalla Variante generale a servizi.

Il Documento direttore del Progetto Passante ha avviato una riflessione sulle implicazioni urbanistiche che sarebbero state indotte dalla realizzazione del Passante ferroviario e dalla terza linea della metropolitana, concentrando lo sviluppo di importanti funzioni terziarie, pubbliche e private, nelle aree localizzate intorno alle stazioni del nuovo passante.

I Progetti d'area invece, sono stati affiancati al Documento direttore, completandone le indicazioni politico-amministrative, sempre relativamente alle zone interessate dalle previsioni di intervento, ovvero le aree più direttamente interessate dal passante ferroviario, che avrebbero costituito la "base" della progettazione architettonica.

Le iniziative ed i progetti hanno riguardato in particolare:

- la trasformazione di aree strategiche e di riorganizzazione funzionale attraverso i "grandi progetti";
- la riqualificazione di parti significative della "città costruita" attraverso studi, piani e progetti sulle aree centrali;
- la creazione di un sistema di parchi attraverso la progettazione di nuove aree di verde pubblico e l'ampliamento dei parchi esistenti;
- le iniziative di riqualificazione in aree periferiche attraverso interventi di edilizia residenziale pubblica.

Negli anni '90 l'attività di revisione del Piano regolatore è proseguita attraverso due principali linee di intervento: la "progettazione e scala urbana" (Nove parchi per Milano) e "l'innovazione procedurale" (Programmi di riqualificazione urbana ex Dm 21/12/94).

La proposta dei Nove parchi per Milano è nata con l'obiettivo di avviare un processo di riqualificazione della città attraverso progetti che interessavano le zone periferiche (oltre la cerchia dei Navigli) collocate nella corona urbana e organizzando la sostanza edilizia attorno a nuovi parchi. Partendo dalla scelta di nove aree <sup>47</sup>, il progetto ha disegnato un'armatura complessa di tracciati, spazi aperti e tessuti edilizi come nuovo criterio d'ordine all'interno della città.

La redazione dei Programmi di riqualificazione urbana da parte dell'Amministrazione Comunale milanese è avvenuta attraverso l'elaborazione di due documenti: la Delibera comunale n. 147/95, che ha identificato i dieci ambiti cittadini di riqualificazione, e le Indicazioni per i Programmi di Riqualificazione Urbana, sulla base dei quali i privati e gli enti pubblici potevano presentare le proposte di intervento.

Per mezzo della Delibera n. 147/95 il Consiglio Comunale di Milano si è concentrato sul problema delle aree dismesse, con valenza strategica, individuando complessivamente aree raggruppate in dieci grandi perimetri <sup>48</sup>.

Nel 1999 con la legge regionale lombarda n.9/99 venne regolata la disciplina dei Programmi integrati di intervento, considerati come strumenti di trasformazione del territorio, in applicazione o in variante rispetto alle previsioni di Prg. La legge ha introdotto principi innovativi, quali i valori di flessibilità e compartecipazione, di particolare interesse.

E' stato assegnato il ruolo propositivo all'attore privato, mentre all'Amministrazione comunale spettava il compito di indirizzare le proposte secondo alcune scelte strategiche di sviluppo territoriale, con la possibilità di utilizzare anche risorse private per interventi di interesse pubblico.

Il Documento di inquadramento delle politiche urbanistiche di Milano, dal titolo Ricostruire la grande Milano, approvato il 6 giugno 2000, è stato redatto per iniziativa dell'Amministrazione Comunale con l'obiettivo di recuperare una visione strategica dell'azione di governo,

---

<sup>47</sup> L'area Marelli-Naviglio della Martesana; l'area Maserati-Parco Lambro; l'area Porta Vittoria-largo Marinai d'Italia; l'area Porta Romana-Om; l'area Porta Genova-Naviglio Grande; l'area Baggio-piazza d'Armi; l'area San Siro-Ippodromo; l'area Bovisa-Quarto Oggiaro. La nona area, assunta a matrice dell'intero progetto è quella del Parco Sempione-Ferrovie Nord e le tre *promenades* (tracciati di riqualificazione e collegamento a scala urbana) quelle di Garibaldi-Bovisa, Marelli-Certosa, Romana-Naviglio grande.

<sup>48</sup> 1.Sieroterapico, Barona, Parco Sud; 2.Porta Genova, Naviglio Grande, Lorenteggio-Bisceglie; 3.Quarto Cagnino, Parco delle Cave; 4.Portello, Fiera; 5.Bovisa, Quarto Oggiaro, Scalo Farini, Garibaldi; 6.Marelli; 7.Innocenti, Lambrate; 8.Vittoria, Ortomercato, Merezzate; 9.Ponte Lambro, Rogoredo.

assumendo il ruolo di indirizzo nel governo delle trasformazioni urbane e valutando le proposte di trasformazione urbana (i Programmi integrati di intervento, PII).

Il Documento è strutturato in due parti:

- le Procedure, in cui si introducono le nuove procedure per il governo delle trasformazioni a Milano, il sistema di pianificazione e le recenti trasformazioni legislative in materia urbanistica;
- le Strategie e politiche, obiettivi e regole, invece individuano la strategia generale di sviluppo per Milano (strategia di relazioni), come quadro di riferimento a cui ricondurre la strategia urbanistica (Ricostruire la Grande Milano)<sup>49</sup>.

I diversi piani e programmi che il Comune di Milano negli ultimi anni ha attuato, prendono come riferimento due principali normative nazionali che disciplinano gli Accordi locali e i diversi contratti di locazione: la legge n.431 del 1998 “*Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo*”, predispone le tipologie di contratti di locazione degli immobili adibiti ad uso abitativo, facendo riferimento agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai quali però si applica la relativa normativa vigente, a livello statale e regionale; il Decreto Ministeriale del 5 marzo approvato nel 1999, da parte del Ministero dei LL.PP., di concerto con il Ministero delle finanze, avente titolo “*Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431*”.

Quest'ultimo Decreto contiene i criteri per la definizione dei canoni di locazione da formare nell'ambito degli Accordi locali, ovvero una volta delimitate le micro zone censuarie del DPR n.138 del 1998 del territorio del Comune di Milano, per ciascuna zona urbana si determinano le fasce di oscillazione del canone di locazione, all'interno delle quali verranno concordati i canoni effettivi di locazione per ogni singola unità immobiliare.

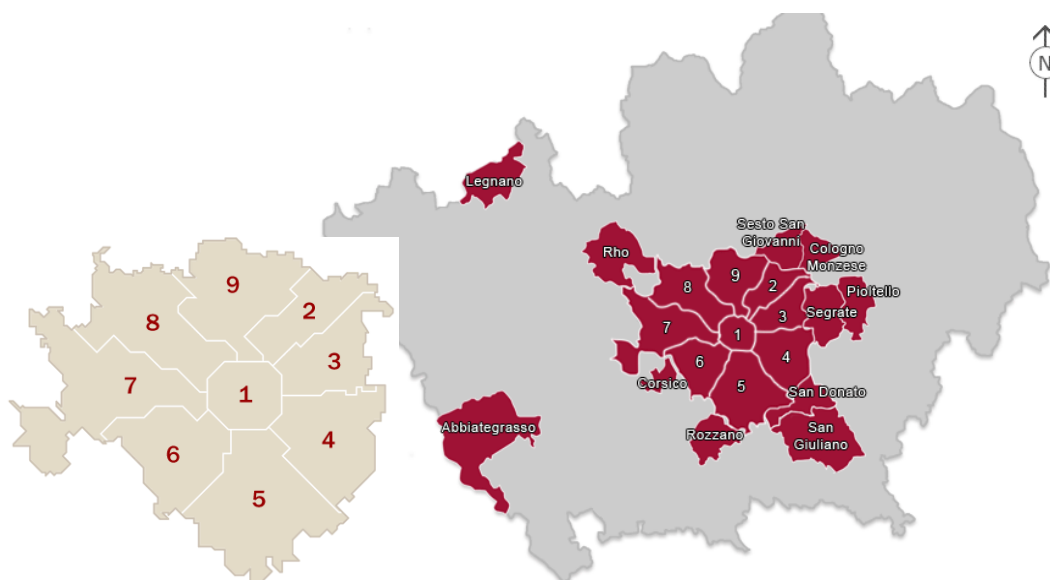
La realizzazione dell'Accordo locale prevede la facoltà per ogni Comune di deliberare le aliquote dell'imposta comunale sugli immobili dell'ICI qualora i proprietari degli immobili decidono di locarli a titolo di abitazioni principali con le condizioni definite dall'Accordo stesso.

I criteri per determinare i canoni di locazione delle zone urbane omogenee nel territorio del Comune di Milano, vengono predisposti in base alle caratteristiche delle “zone urbane omogenee”, disposte secondo l'art. 1, comma 2, del D.M. 5 marzo 1999, ovvero zone delimitate sulla base della divisione del territorio comunale definite dall'Ufficio del Territorio di Milano, tenendo conto dei valori di mercato, delle tipologie edilizie e delle infrastrutture presenti.

---

<sup>49</sup> Informazioni tratte dall'Allegato 2- Analisi del quadro conoscitivo, Documenti di Piano, PGT Milano.

**Figura 3: Quadro di unione zone urbane omogenee del territorio del comune di Milano**



Fonte immagini fornite dal sito <http://www.milanotoday.it/zona/> e <http://www.comune.milano.it>

Le caratteristiche che accomuna tali zone, sono i valori di mercato, le dotazioni infrastrutturali e le tipologie edilizie <sup>50</sup>:

- Zona 1: microzone denominate A01, A02, A03, A04, B01, B02 e B04;
- Zona 2: comprende le microzone denominate B03, B05, B06, C04;
- Zona 3: microzone denominate C02, C03, C05, C09, C10, C11;
- Zona 4: comprende le microzone denominate C01, C06, C07, C08, C12, D09, D11, D12, D14, D29;
- Zona 5: microzone denominate D10, D13, D15, D23, D28;
- Zona 6: comprende le microzone denominate D08, D07, D16, D24, D27;
- Zona 7: microzone denominate D02, D04, D05, D06, D17, D18, D19, D20, D21, D22, D25;
- Zona 8: comprende le microzone denominate D01, D26, E01, E02, E03;
- Zona 9: microzona denominata D03.

L'ambito di *zona urbana omogenea* è definito come una fascia di oscillazione, il valore minimo e massimo di riferimento per ogni ambito è espresso in €/mq annuo, mentre ogni zona è suddivisa in tre sub-fasce di valori di canone.

Nel 2005 il Comune di Milano avvalendosi della legge regionale n.7 “legge Borghini”, ha avviato un nuovo programma di Social Housing.

Questa legge regionale, ha anticipato all'interno della legislazione nazionale una normativa che miri al riordino del sistema delle autonomie in ambito regionale. Comprendendo la deroga agli

<sup>50</sup> Informazioni tratte dai documenti del Comune di Milano.

strumenti urbanistici vigenti, essi possono utilizzare aree di proprietà pubblica comprese nel territorio comunale e destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, per la localizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica compresa l'edilizia convenzionata.

Il progetto del Comune di Milano ha preso avvio nel 2005, individuando ben 46 aree di sua proprietà sulle quali realizzare 1,2 milioni di metri quadrati di residenza, suddivisa per tipologia di canone (can. sociale, can. moderato, can. convenzionato, can. speciale, can. universitario).

I primi interventi si concentrarono sulla realizzazione di 8 aree di edilizia residenziale pubblica e 2 di edilizia universitaria, avviando inoltre dei bandi per la realizzazione, assegnando per mezzo di bandi internazionali le otto aree a consulenti universitari, studi tecnici professionali, cooperative, costruttori edili, fondazioni, per la realizzazione degli insediamenti.

La realizzazione di queste 8 macro aree si colloca all'interno del bando "Abitare a Milano", esperienza in cui gli operatori privati per mezzo di finanziamento regionale possono coprire l'80% del costo per la realizzazione di alloggi da destinare al canone sociale.

Nel 2007 dopo l'approvazione della legge regionale n.9, la città di Milano ha portato avanti in base al Programma di sviluppo della città dei provvedimenti per l'attuazione del Consorzio intercomunale milanese per l'edilizia popolare (Cimep) <sup>51</sup>.

Tra gli obiettivi principali del Cimep vi sono:

- Privilegiare la qualità insediativa, con maggiore attenzione agli ambiti di infrastrutturazione della mobilità e a quelli interessati da programmi di sviluppo infrastrutturale, soprattutto nel trasporto pubblico.
- Qualificare e potenziare l'azione di miglioramento delle prestazioni del sistema della legge 167/62, già svolta nell'arco di attuazione del vigente secondo Piano di zona consortile <sup>52</sup>.
- Definire aggregazioni territoriali omogenee, al fine di costruire una prima ipotesi di bacini di assegnazione.
- Favorire l'integrazione del Piano di zona consortile con le altre forme di intervento funzionali soprattutto alla riqualificazione urbana e utilizzabili anche nel campo dell'edilizia residenziale pubblica.

---

<sup>51</sup> Il C.I.M.E.P. è un Consorzio volontario di Comuni, costituito ai sensi della legge 18 aprile 1962 n. 167, per occuparsi di edilizia residenziale pubblica e per dare risposta ai problemi ad essa connessi. Attualmente vi aderiscono la Provincia di Milano, il Comune di Milano e 69 dei 189 Comuni facenti parte della Provincia di Milano e della neocostituita Provincia di Monza e Brianza. L'attività svolta dal C.I.M.E.P. è la formazione nonché la gestione del piano di zona consortile in tutti i suoi molteplici aspetti: procedure urbanistiche ed espropriative, gestione della fase attuativa con verifica dei progetti planivolumetrici, attuazione delle previsioni dei singoli lotti tramite il convenzionamento tra C.I.M.E.P., Comune ed operatore (Cooperativa o Impresa), risoluzione dei contenziosi legali. In dettaglio l'operato del Consorzio è meglio esplicitato nelle sezioni che trattano le due aree, Tecnica ed Amministrativo-Finanziaria, in cui è suddivisa la struttura dell'Ente.

<sup>52</sup> Il PZC ha per oggetto la programmazione urbanistica ed edilizia delle aree da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico e popolare e relativi servizi secondo i disposti della legge 18 aprile 1962 n. 167 e successive modificazioni e integrazioni.



Su tali obiettivi il Cimep coinvolse non solo i Comuni aderenti, ma estese l'interazione della Provincia di Milano, con l'obiettivo di definire un Piano casa provinciale che rapporti con il Ptcp. Grazie al coinvolgimento di Fondazioni e operatori privati, si è raggiunto l'obiettivo del contenimento dei costi di produzione senza alcuna penalizzazione della qualità dell'offerta abitativa.

Da un'attenta analisi della domanda abitativa della Provincia di Milano emerse come sia ampia l'articolazione della struttura della domanda, scaturita da diversi fattori come i prezzi di locazione e vendita sia troppo elevati, coniugati alla richiesta di inserimento sociale e di assistenza.

In base alla legge regionale n.27 del 2009 (in cui vengono individuate tre tipologie di affitto sociale: canone sociale, canone moderato, canone convenzionato, locazione temporanea per studenti e lavoratori), la Regione Lombardia ha formato un quadro di offerte locative, introducendo la possibilità di applicare nuove tipologie di locazione sul mercato adeguatamente articolata in base alla nuova domanda allargata.

L'area vasta milanese è caratterizzata da diversi habitat, differenti ecologie, che formano una rete di geografie urbane e sociali con identità specifiche alla macro e micro scala.

Emergono pertanto all'interno dell'area metropolitana 5 ecologie, cinque città corrispondenti a diversi modi di utilizzare il territorio:

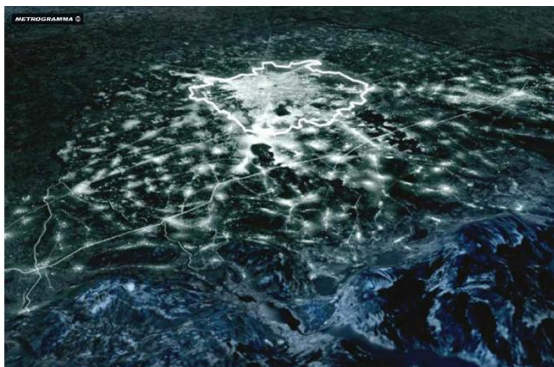
- “la città consolidata”, formata dalla città storica e le sue immediate espansioni;
- “la città lineare est del Lambro”, comprendente il territorio a est di Milano, dal Lambro all'Adda;
- “la foglia della Brianza”, ovvero l'area a nord di Milano fino al lago di Como;
- “la città trasversale nord Milano”, il sistema territoriale che si estende fra gli aeroporti di Malpensa ed Orio al Serio;
- “il Parco Sud”, territorio agricolo, che insieme al parco del Lambro circonda Milano.

Tali ambiti sono stati presi in considerazione nel 2007 dal nuovo PGT, definendo un nuovo assetto urbanistico a livello comunale, come prescritto dalla legge regionale n.12 del 2005.

Lo studio Metrogramma coinvolto nella redazione del Piano, insieme ad un team composto membri esterni ed interni all'ambito della pubblica amministrazione, hanno perseguito un indirizzo innovatore, con obiettivi prefissati verso un mix funzionale, la formazione di un piano aperto e processuale.

Il processo avviato nel 2007, è stato definito un processo “work in progress”, «all'interno del quale l'invariante è rappresentata dall'interesse collettivo» (arch. A. Boschetti, studio Metrogramma).

**Figura 4: Le cinque ecologie della città di Milano**



1. La città consolidata



2. La città lineare est del Lambro



3. La Foglia della Brianza



4. La città trasversale nord



5. Il Parco sud

Fonte immagine: *Il nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) di Milano*, Prof.ssa C. Barattucci, Laboratorio di Progettazione urbanistica 1, Università Iuav di Venezia, A.A. 2010/11.

La vasta area metropolitana è caratterizzata da una pluralità di nuclei urbanizzati, grandi e piccole aree residenziali, sistemi commerciali, distretti industriali, nuclei storici, aree miste diffuse, parchi, aree agricole, sistema delle acque, che definiscono la struttura policentrica, contrapponendosi al modello radiale che si forma dal centro alla periferia di Milano.

I progetti per la nuova Milano intende fondere la visione reticolare di tali elementi con la multicentrica, entrambe da sovrapporre alla visione radiale e monocentrica.

## 8.2 *Andamento e composizione della domanda abitativa*

La Provincia di Milano con quasi quattro milioni di persone, risulta fra le più abitate d'Italia, il 7% dell'intera popolazione nazionale. Il 9,2% della provincia è occupato dal comune di Milano, in cui al 2007 risiedevano il 33% degli abitanti della provincia e il 38% delle famiglie.

L'andamento della popolazione residente del comune di Milano è sostanzialmente costante intorno a 1,36 milioni di unità dal 1991 dopo l'iniziale decrescita dei primi anni novanta, mentre nel 2007 si registrano valori di circa 1,29 milioni di abitanti.

**Tabella 25: Confronto delle dinamiche socio-demografiche**

Indicatori	Milano	Resto Provincia	Provincia di Milano
Pop. Residente al 1991	1.369.231	2.553.479	3.922.710
Pop. Residente al 2001	1.256.211	2.450.999	3.707.210
Pop. Residente al 2007	1.298.196	2.607.093	3.906.726
Famiglie al 1991	583.889	907.004	1.490.893
Famiglie al 2001	588.197	957.306	1.545.503
Famiglie al 2007	625.885		
Dimensione media famiglie al 1991	2,3	2,8	2,6
Dimensione media famiglie al 2001	2,1	2,6	2,4
Dimensione media famiglie al 2007	2,1		

Fonte: Elaborazione dati ISTAT e Settore Statistica del Comune di Milano.

Mentre per quanto riguarda la popolazione straniera, risulta essere un segmento importante nella società milanese, con un andamento dei flussi di migranti considerato come elemento imprescindibile per la costruzione del Piano dei Servizi per i cittadini.

Al 1996 gli stranieri residenti rappresentavano il 4,6% della popolazione per un totale di 60.000 unità, valore pressoché triplicato 2007 con 175.997 unità con un'incidenza pari al 13,6%.

**Tabella 26: Incidenza degli stranieri sulla popolazione residente per anno**

Anno	Stranieri	Italiani	Popolazione	Incidenza
1996	60.000	1.243.925	1.303.925	4,6
2001	92.000	1.161.503	1.253.503	7,3
2007	175.997	1.122.199	1.298.196	13,6

Fonte: Elaborazione dati ISTAT e Settore Statistica del Comune di Milano.

Risulta quindi essere in calo la popolazione italiana residente nel comune di Milano, nel 2007 si contano 120.000 residenti italiani in meno rispetto al 1991 e nello stesso anno sono emigrati circa 2.500 italiani all'estero.

Le tipologie familiari presenti a Milano sono in permanente evoluzione: famiglie uni-personali, coppie senza figli in continuo aumento, mentre diminuiscono le coppie con figli.

Risultano presenti 16.000 domande di edilizia residenziale pubblica (Erp a canone sociale per soggetti sotto il 14.000 euro di Isee), alle quali è stata data risposta con poche centinaia di assegnazioni all'anno.

**Tabella 27: Famiglie residenti per anno e per numero di nuclei e tipologia familiare**

Tipologie familiari		1991	2001
		V.a	V.a
Famiglie senza nuclei	Famiglie uni-personali	Non in coabitazione	214.397
		In coabitazione	4.808
		Totale	219.205
	Altre famiglie	20.396	20.495
	Totale	207.046	239.700
Famiglie con un solo nucleo	Senza altre persone residenti	Coppie senza figli	128.884
		Coppie con figlie	153.217
		Madre con figli	40.884
		Padre con figli	7.729
		Totale	330.714
	Con altre persone residenti	Coppie senza figli	5.392
		Coppie con figlie	6.047
		Madre con figli	3.327
		Padre con figli	788
		Totale	15.554
	Totale	347.231	346.268
<b>Famiglie con due o più nuclei</b>		2.612	2.229
<b>Totale</b>		583.889	588.197

Fonte: Elaborazione dati ISTAT

Il patrimonio Erp di proprietà dell'Aler e del Comune di Milano è composto da circa 70.000 alloggi pubblici, ma ha una situazione ingessata, privo di mobilità interna ed esterna, degradato e con circa 3.000 alloggi vuoti perché inabitabili<sup>53</sup>.

Al momento risultano nel contesto milanese e lombardo tre forme: canone sociale, concordato e moderato, corrispondenti ad un ventaglio di canoni che non superino i 350/450 euro al mese per un bilocale o un piccolo trilocale. A queste tipologie però vanno affiancate le risorse pubbliche e se non bastassero anche quelle private recuperabili dalla quota di vendita.

<sup>53</sup> Informazioni tratte da "La cooperativa Dar-Casa", in Ri-Pensare l'abitare, A.Delera (a cura di).

Attualmente la domanda di alloggi sociali ai bandi comunali risulta essere costante negli anni.

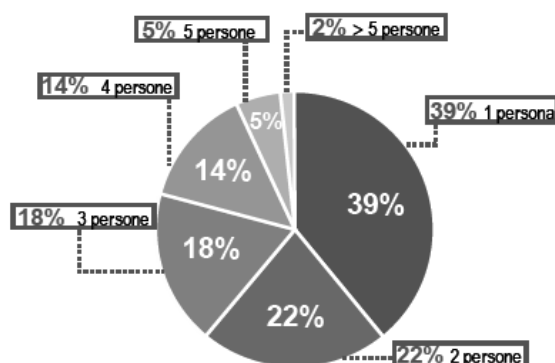
I dati del l'ultimo decennio evidenzia una consistente domanda abitativa e un offerta insufficiente per soddisfare le esigenze delle fasce deboli, con reddito medio-basso.

Le domande di alloggi sociali al bando del 2006 sono risultate più di 15.000, i nuclei familiari risultanti idonei all'assegnazione sono 12.820 al 2007.

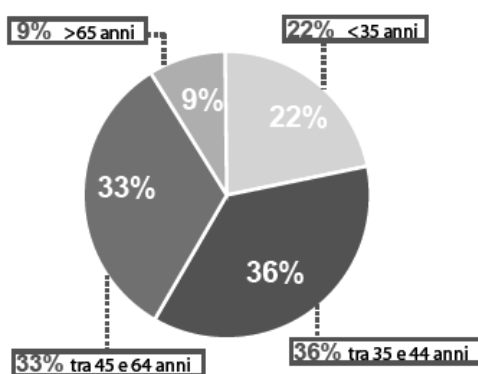
La percentuale maggiore è composta da nuclei piccoli, una o due persone (39%), seguito da giovani famiglie (22%).

**Tabella 28: Percentuali destinatari alloggi Erp**

Dati bando ERP 2006



Dati bando ERP 2006



Fonte dati: Piano per la Casa straordinario, Comune di Milano, 2007.

Le categorie particolari ai quali destinare alloggi sociali vedono una maggior domanda da parte di persone sole con minori (44,2%).

Le ultime iniziative proposte dal Comune interpretano le politiche della casa non solo dal punto di vista edilizio ma anche abitativo, operando verso un campo d'azione in cui si rafforza il rapporto tra residenza e dimensioni di servizio. Acquista quindi un maggiore significato ed

efficacia la definizione dell'alloggio come spazio dinamico, le attrezzature per le famiglie in combinazione alle funzioni di servizio al quartiere e alla città.

L'assegnazione degli alloggi disponibili segue i parametri regionali e comunali dettati dalla Giunta Regionale (n.1/2004, n. 7/11406 del 2002, n. 8/15613 del 2003, n.8/6242 del 2007) e Giunta Comunale (n.1079 del 2006, n. 1905 del 2007 e n. 3167 del 2007).

In relazione alla domanda abitativa rilevata a livello cittadino, vengono distinte:

1. famiglie di nuova formazione, intesi come chi ha costituito matrimonio prima della consegna dell'alloggio o costituitisi entro due anni precedenti dalla data della domanda, o anche i nuclei familiari in cui entrambi i coniugi o nubendi non superino i 36 anni di età;
2. nuclei familiari soggetti a provvedimenti esecutivi di sfratto;
3. nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap permanenti, che occupano alloggi con barriere architettoniche;
4. altri nuclei socialmente deboli soggetti a grave disagio abitativo, comprendendo in tale categoria in analogia:

- nuclei familiari nei quali uno o più componenti sia un malato terminale o un portatore di handicap con invalidità superiore al 66% e che occupino alloggi con barriere architettoniche;

- nuclei familiari nei quali uno o più componenti sia un ultra sessantacinquenne o che abbiano figli fiscalmente a carico e che si trovino a sostenere un canone integrato di locazione superiore al canone sopportabile.

In base a tali parametri le assegnazioni hanno ottenuto la seguente suddivisione percentuale:

- Famiglie di nuova formazione 40%;
- Nuclei familiari soggetti a provvedimenti esecutivi di sfratto 30%;
- Nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap permanenti che occupano alloggi con barriere architettoniche 10%;
- Altri nuclei socialmente deboli soggetti a grave disagio abitativo 20% <sup>54</sup>.

### **8.3 Riferimenti legislativi regionali**

#### **Legge regionale n.1 del 2000 “Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia”.**

Attuazione del D.lgs. n.112 del 1998 “Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello stato alle Regioni ed agli Enti locali, in attuazione del capo I della Legge n.59 del 1997.

Individua le funzioni trasferite o delegate agli enti locali ed alle autonomie funzionali e quelle mantenute in capo alla Regione, attinenti alle materie di cui al d.lgs. 31 marzo 1998, n. 112

---

<sup>54</sup> Fonte dati: Direzione Centrale Casa, Settore assegnazione alloggi di E.R.P., Comune di Milano.

(Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dallo Stato alle Regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59) e, in particolare, ai seguenti ambiti:

- a) sviluppo economico ed attività produttive;
- b) territorio, ambiente ed infrastrutture;
- c) servizi alla persona e alla comunità;
- d) polizia amministrativa.

La Regione può avvalersi, per l'attuazione delle politiche di rilevanza strategica che richiedono l'intervento congiunto dello Stato, degli enti locali, delle autonomie funzionali, nonché di soggetti privati, degli strumenti di programmazione negoziata di cui alla legislazione vigente ed, in particolare, di quelli di cui all'art. 2, comma 203 e seguenti, della legge 23 dicembre 1996, n. 662.

La Giunta regionale disciplina le modalità tecnico-operative per l'attivazione degli strumenti di programmazione negoziata, per la individuazione del contenuto degli accordi oggetto di sottoscrizione, nonché per la valutazione dei progetti di intervento e per la formalizzazione degli obblighi da essa derivanti.

Tali modalità devono comunque garantire:

- a) uno stretto raccordo con la programmazione regionale espressa dal programma regionale di sviluppo e suoi aggiornamenti annuali a livello di obiettivi sia settoriali che territoriali;
- b) l'unicità di responsabilità per progetti che si caratterizzano per l'approccio integrato e la concertazione tra soggetti molteplici;
- c) l'azione coordinata tra enti locali, Regione e amministrazione centrale, volta all'armonizzazione, alla chiarezza e alla semplificazione delle procedure;
- d) la disponibilità di strumenti di assistenza, consulenza e accompagnamento, in particolare nella fase di progettazione degli interventi;
- e) il raccordo dei singoli interventi con gli obiettivi di programmazione regionale in materia di conservazione della natura e di tutela e risanamento del suolo, delle acque, dell'aria.

#### **Legge regionale n. 1 del 2004 “Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”.**

Disciplina i criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, considerati come un servizio di interesse economico generale rivolti alle famiglie in disagio familiare, abitativo ed economico, per il periodo di permanenza del disagio stesso.

Sono considerati alloggi di ERP, gli alloggi realizzati o recuperati da enti pubblici a totale carico o con il concorso o il contributo dello Stato o della Regione, nonché quelli acquisiti a

qualunque titolo, realizzati o recuperati dagli enti locali o da enti pubblici, per le finalità sociali proprie dell'ERP, relative ai soggetti aventi i requisiti per l'assegnazione e la permanenza .

Tale legge distingue gli alloggi di ERP in:

a) alloggi realizzati, recuperati o acquisiti, i cui canoni concorrono alla copertura di oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché di costi di gestione;

b) alloggi realizzati, recuperati o acquisiti, il cui assegnatario corrisponde un canone che copre oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché costi di gestione.

Sono esclusi dall'applicazione gli alloggi:

a) realizzati dalle cooperative edilizie per i propri soci;

b) realizzati o recuperati con programmi di edilizia agevolata o convenzionata, purché non realizzati da enti pubblici e già utilizzati per le finalità dell'ERP;

c) di proprietà di enti pubblici previdenziali, purché non realizzati o recuperati a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione;

d) di servizio oggetto di concessione amministrativa in ragione dell'esercizio di particolari funzioni attribuite a pubblici dipendenti.

**Legge regionale n12 dell'11 marzo 2005, “Legge per il governo del territorio”,** definisce la nuova impostazione urbanistica a livello comunale, provvedendo:

a) alla definizione di indirizzi di pianificazione atti a garantire processi di sviluppo sostenibili;

b) alla verifica di compatibilità dei piani territoriali di coordinamento provinciali e dei piani di governo del territorio;

c) alla diffusione della cultura della sostenibilità ambientale con il sostegno agli enti locali e a quelli preposti alla ricerca e alla formazione per l'introduzione di forme di contabilità delle risorse;

d) all'attività di pianificazione territoriale regionale.

La Regione ha realizzato un Sistema Informativo Territoriale integrato, in coordinamento con altri Enti locali, al fine di allineare gli elementi necessari alla definizione delle scelte di programmazione generale e settoriale sia di pianificazione del territorio che per le attività progettuali.

**Deliberazione Consiglio Regionale n. 7/272 del 05.12.2006 “Approvazione Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica PRERP 2007/2009” .**

Il Programma regionale di Edilizia Residenziale Pubblica (PRERP) 2007 – 2009 si propone di soddisfare tutte le esigenze abitative e di realizzare un mix sociale, coinvolgendo tutti i



protagonisti dell'edilizia sociale: Aler, cooperative, imprenditori non profit, imprese, semplificando i procedimenti e responsabilizzare i soggetti gestori nell'assegnazione degli alloggi.

Vengono privilegiati programmi che assicurino tutte le tipologie di abitazioni a prezzi significativamente inferiori a quelli di mercato e più precisamente:

- la realizzazione di alloggi in affitto a canone sopportabile (ex sociale) destinati a famiglie con grave disagio socio-economico; a canone moderato per famiglie che non sono in condizioni da sostenere i canoni al valore di mercato; a canone concordato (contratti di affitto che, in alternativa ai contratti di mercato devono rispettare parametri e accordi definiti a livello nazionale e recepiti a livello locale);
- Servizi Abitativi a Canone Convenzionato (SAAC) e a canone convenzionato (a prezzi inferiori a quelli di mercato destinati a categorie di cittadini non in grado di sostenere i canoni di libero mercato, ovvero che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro o di studio.);
- la realizzazione di posti letto e di alloggi per studenti (studenti universitari e post universitari);
- locazione temporanea per particolari categorie (es. lavoratori a termine, studenti non universitari, ecc.) temporaneamente residenti in Lombardia per esigenze lavorative);
- creazione di un fondo per il sostegno all'affitto e per l'acquisto della prima casa.

Per la realizzazione di quanto sopra, la Regione Lombardia ricorre a diversi strumenti attuativi:

- Accordi Quadro di Sviluppo Territoriale (AQST) che prevedono interventi di edilizia residenziale pubblica a canone sociale e moderato nei comuni ad alto fabbisogno abitativo;
- Contratti di Quartiere, che prevedono la realizzazione di una serie coordinata e integrata di interventi edilizi e di azioni sociali da utilizzarsi in altri quartieri urbani degradati;
- Programma Emergenza Abitativa che intende soddisfare la domanda dei soggetti e nuclei familiari che hanno una condizione economica tale da poter accedere all'assegnazione di alloggi ERP<sup>55</sup>;

**Legge n.9 del 2007, “Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali”.** Sulla base di tale legge nei bandi per l'assegnazione degli alloggi ERP, sono state individuate le seguenti categorie, quali destinatari rientranti tra i nuclei socialmente deboli soggetti a grave disagio abitativo:

- ultra sessantacinquenni;
- malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66%;
- nuclei familiari con figli fiscalmente a carico.

---

<sup>55</sup> “Database delle normative regionali sulla casa”, CDPI Sgr, 2011.

**Legge regionale n.14 del 13 luglio 2007, “Innovazioni del sistema regionale dell’edilizia residenziale pubblica: disciplina dei servizi abitativi a canone convenzionato”**, approvato dal Consiglio Regionale per promuovere e attuare l’intervento dei soggetti pubblici o privati, favorendo l’accesso al servizio abitativo ai soggetti considerati meritevoli del sostegno pubblico.

Nel sistema regionale di edilizia residenziale pubblica rientrano i servizi abitativi a canone convenzionato destinati a categorie di cittadini che non sono in grado di sostenere i canoni di libero mercato, con esigenze abitative di tipo temporaneo per motivo di lavoro e di studio.

I canoni convenzionati sono inferiori rispetto a quelli del libero mercato, sono realizzati con agevolazioni e sovvenzioni pubbliche, quali cessioni di aree o finanziamenti agevolati, per cui sono finalizzati ad aumentare l’offerta di alloggi in affitto.

I servizi abitativi della regione Lombardia “SACC” (Servizi Abitativi a Canone Convenzionato), sono stati concepiti in risposta all’attuale domanda abitativa, esprimendo capacità economiche differenti attraverso strumenti in grado di produrre offerta a varie scale. Tali servizi sono destinati alle fasce di popolazione che non rientrano nei parametri per le unità abitative a canone sociale e moderato, ma non in grado di sostenere una locazione del mercato immobiliare libero, è stato dedicato un intermediario tra la domanda abitativa debole e gli operatori del mercato edile.

**Legge regionale 4 dicembre 2009 , n. 27 “Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica”**. Redatto ai sensi della legge regionale 9 marzo 2006, n. 7 (Riordino e semplificazione della normativa regionale mediante testi unici), riunisce le disposizioni legislative regionali in materia di edilizia residenziale pubblica.

Definisce le competenze e le funzioni della Regione Lombardia:

- a) la determinazione delle procedure di rilevazione del fabbisogno abitativo, tenendo conto della consistenza del patrimonio edilizio esistente e delle sue possibilità di integrazione attraverso l’azione coordinata e sinergica dei diversi soggetti sociali ed economici presenti sul territorio regionale;
- b) la determinazione delle linee di intervento e degli obiettivi di settore attraverso il programma regionale per l’edilizia residenziale pubblica;
- c) la predisposizione dei programmi annuali di attuazione del programma regionale per l’edilizia residenziale pubblica;
- d) la verifica dell’efficacia dei programmi attuati e dell’efficienza nell’utilizzo delle risorse finanziarie;

- e) la determinazione dei limiti di costo da rispettare nella realizzazione degli interventi comprese le attività svolte dagli uffici tecnici dell'ente richiedente, qualora lo stesso non si avvalga di professionisti esterni;
- f) l'approvazione dei progetti ai sensi della legislazione vigente e la verifica di congruità dei costi;
- g) la determinazione dei tassi di interesse per i finanziamenti in conto interessi e delle quote di contributo in conto capitale;
- h) la determinazione dei limiti di reddito per l'accesso ai finanziamenti di edilizia residenziale pubblica e la definizione di linee guida per il controllo della situazione economica dei nuclei familiari e della modalità di trasmissione degli esiti;
- i) la determinazione dei requisiti soggettivi dei beneficiari finali;
- j) la determinazione dei requisiti oggettivi degli interventi;
- k) la promozione e il coordinamento della formazione e gestione dell'anagrafe dei soggetti fruitori di contributi pubblici e dell'inventario del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;
- l) la promozione di iniziative di ricerca;
- m) la determinazione dei criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ivi compresi i casi di deroga ai requisiti per eccezionali esigenze sociali e la costituzione di una commissione consultiva tecnica comunale per le valutazioni finalizzate all'assegnazione degli alloggi alle famiglie, in possesso dei requisiti, che debbano forzatamente rilasciare l'alloggio in cui abitano a seguito di provvedimento esecutivo di sfratto;
- n) la determinazione dei criteri generali per la fissazione dei canoni per l'edilizia residenziale pubblica;
- o) l'individuazione delle modalità di gestione del sostegno finanziario al reddito per favorire l'accesso al mercato della locazione dei nuclei familiari meno abbienti;
- p) l'esercizio dell'attività di vigilanza e controllo sulle Aziende lombarde per l'edilizia residenziale (ALER);
- q) il concorso con la competente amministrazione dello Stato e con gli enti locali interessati nell'elaborazione di programmi di edilizia residenziale pubblica aventi interesse nazionale;
- r) la determinazione dei criteri per l'esercizio della vigilanza sulle cooperative edilizie comunque fruitori di contributi pubblici.

Gli strumenti di pianificazione e programmazione dell'edilizia residenziale pubblica sono:

- a) il programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica (PRERP) a cadenza triennale, approvato dal Consiglio regionale, che costituisce il documento di riferimento per il coordinamento degli interventi e della spesa e determina:

1. le linee di intervento nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, secondo gli obiettivi della programmazione socio-economica regionale, tenuto conto della programmazione territoriale della provincia, con particolare riferimento al soddisfacimento dei fabbisogni abitativi rilevati per singoli ambiti territoriali e per tipologie di intervento, da assolvere mediante interventi di edilizia residenziale pubblica;
  2. l'impegno finanziario per il raggiungimento degli obiettivi di soddisfacimento dei fabbisogni abitativi;
  3. le modalità di incentivazione;
  4. la definizione dei settori di intervento;
  5. i criteri generali per la ripartizione delle risorse finanziarie tra i vari settori di intervento;
  6. i criteri generali per la scelta delle categorie di operatori;
  7. le determinazioni in ordine alle modalità di erogazione dei flussi finanziari;
- b) il programma annuale di attuazione, approvato dalla Giunta regionale, che individua gli interventi ammessi a finanziamento, nonché i criteri per la localizzazione puntuale degli stessi e per la scelta dei soggetti attuatori e determina altresì l'entità delle risorse finanziarie disponibili.

#### **8.4 Piani e programmi**

##### **Piano Regolatore Generale**

---

Nel 1980 con delibera GRL n.29471 è stato approvato il Piano Regolatore Generale della città di Milano, aggiornato da varianti fino al 2008.

In tali varianti sono state individuate 147 zone omogenee di tipo B2 (ai sensi dell'art.27 della legge 457/78), ambiti distribuiti dal centro alla periferia, caratterizzati da una disomogeneità della qualità edilizia. Gli ambiti vennero assoggettati a Piano di Recupero, per esigenza di agevolare gli interventi attraverso strumenti procedurali più snelli, per cui si è avviato un procedimento di revisione delle previsioni del PRG, sostituendo le zone B2 in zone A di recupero (ex zone A/B2) e in zone B di recupero (tutte le altre ex zone B2).

Sempre negli anni ottanta la città di Milano subì un calo demografico da 1,6 milioni nel 1981 fino a 1,35 milioni nel 1991, nonostante nel 1982 si fosse adottato il Progetto Casa in cui si prevedevano alloggi con un numero sostanzialmente inferiore a quello proposto negli anni precedenti, si ebbe una spinta dell'edilizia popolare pubblica o sovvenzionata verso l'estrema periferia, contribuendo alla crescita delle realizzazioni di edilizia convenzionata o agevolata destinata ad un ceto medio.

Attraverso i Piani di Recupero (PRU) e i Programmi Integrati di Intervento (PII) presero vita progetti colossali, alcuni ancora in corso di realizzazione come: Tecnocity-Bicocca, Bovisa, Garibaldi-Repubblica, Portello-Fiera, Rogoredo-Montecity (chiamato in seguito Santa Giulia) e Porta Vittoria.

I cinque anni dal 1993 al 1997 rappresentarono per la città il periodo di maggiore speculazione, in quanto priva di strumenti di pianificazione complessiva fino alla giunta Albertini del 1997-2000, in cui ebbe inizio il periodo più proficuo per il settore edilizio. La città venne sommersa di progetti ed i prezzi degli immobili salirono alle stelle, diventando insostenibili anche per il ceto medio.

La città di Milano così facendo è cresciuta per dieci anni senza piano e senza controllo sul paesaggio urbano, senza un bilancio delle destinazioni ammesse, senza strategia di localizzazione delle grandi funzioni e senza la verifica complessiva del sistema della viabilità e dei trasporti <sup>56</sup>.

Gli interventi di trasformazione urbana che si sono susseguiti negli anni, tra cui anche le riconversioni di aree industriali dismesse ad uso residenziale, non sono riusciti a colmare del tutto il fabbisogno abitativo di circa 19.000 alloggi.

Il comune di Milano con la legge regionale n. 7 del 2005, la cosiddetta Legge Borghini, ha reso possibile ai Comuni lombardi in emergenza abitativa di utilizzare secondo quanto prescritto da tale normativa, in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, le aree a standard per realizzare nuovi insediamenti di ERP.

In applicazione di ciò, nel 2005 sono state individuate ben 46 aree di proprietà pubblica su cui realizzare gli interventi suddivisi in diverse tipologie:

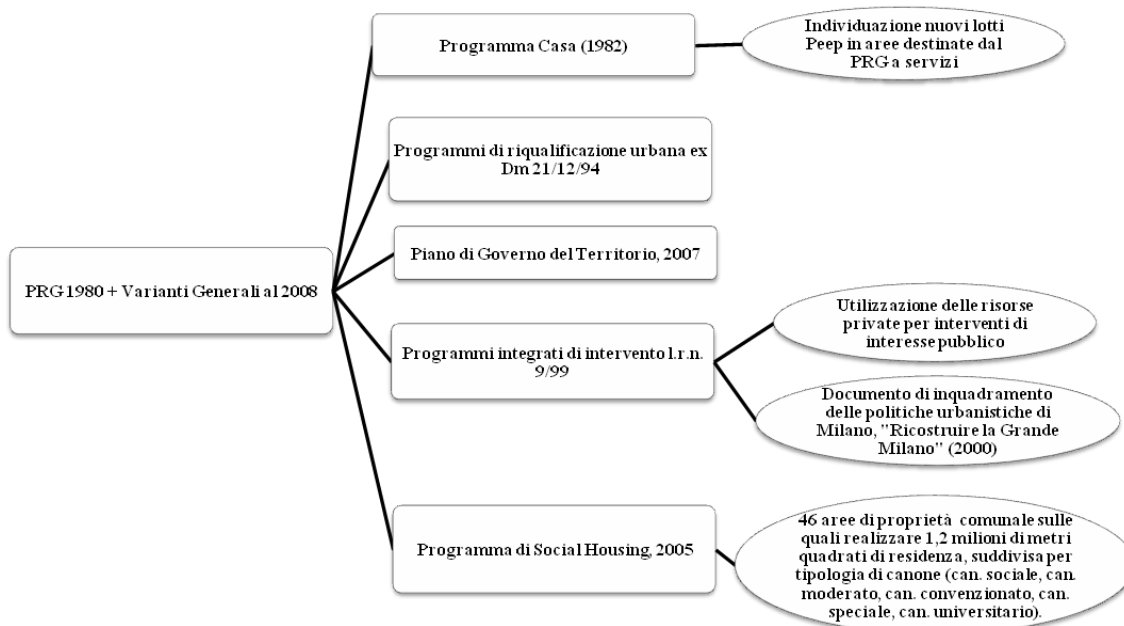
- Edilizia residenziale a canone sociale;
- Edilizia a canone moderato/convenzionato/speciale;
- Edilizia residenziale universitaria;

In 60.000 mq con le risorse della Regione Lombardia il Comune ha avviato in 4 aree comunali la realizzazione di 750 alloggi destinati a 2.250 abitanti. La selezione dei progetti di tale aree è stata destinata ad un concorso internazionale di progettazione. Mentre per le rimanenti aree da assoggettare ad intervento di edilizia a canone moderato e sociale furono destinati al Comune stesso avvalendosi della collaborazione dell'Aler e dei soggetti privati, per mezzo di risorse pubbliche e private.

---

<sup>56</sup> A.Ferrario, "Urbanistica a Milano", Città studi edizioni, 2007.

**Figura 5: Cronoprogramma dei Piani innescati dalle Varianti del PRG**



Fonte immagine: elaborazione personale

### **Piano di governo del Territorio**

Il 4 febbraio del 2011 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Milano con delibera n.7/2011. Sono state previste nel particolare 9 linee di metropolitana, 22 parchi, 30mila alloggi a prezzi calmierati, 18 metri cubi di costruzioni in aree abbandonate da riqualificare.

Il nuovo PGT è considerato come un sostanziale cambiamento rispetto ai precedenti strumenti urbanistici di gestione del territorio, un progetto capace di definire un processo di *work in progress*. L'attenzione del Piano è rivolta all'assetto dei grandi servizi (verde, piazze, boulevard, mobilità), concentrandosi sulle parti variabili, ovvero alle domande derivanti dalle istanze della cittadinanza.

Le prestazioni da realizzare pertanto non saranno distribuite in modo astratto ma secondo principi progettuali, intensificando la densità dei nodi ricchi di servizi e infrastrutture, mentre si prevede la salvaguardia delle aree naturali, con il diniego assoluto verso la costruzione, facendo buon uso della perequazione come strumento per redistribuire i diritti edificatori generati in aree non edificabili.

Elemento innovativo di tale PGT è l'apertura al concetto di diventare un modello partecipativo da un lato per il rapporto pubblico-privato, dall'altro per il rapporto con i cittadini, riportando

nei vari quartieri informazioni e tradurre in risposte progettuali le esigenze esplicitate dagli abitanti.

Data la complessità della città di Milano, l'Amministrazione comunale ha dettato un "Programma" connesso alla redazione del Documento di Piano, articolando gli obiettivi in 15 punti, riferiti a tre politiche principali:

1. La città attrattiva;
2. La città vivibile;
3. La città efficiente.

Per attivare tali politiche si sono presupposte due condizioni irrinunciabili: ascoltare le aspettative dei cittadini e dei gruppi portatori d'interesse e valutare in senso costruttivo le risorse che strutturano il territorio di Milano (da Milano città densa, in *The Plan Urban Development*)

**Tabella 29: Le tre politiche e i quindici obiettivi del PGT**

POLITICHE	OBIETTIVI				
<b>a. Milano, città attrattiva</b>	1. La metropoli a rete	2. Le sinergie tra sviluppo urbano e assetto infrastrutturale	3. La casa per tutti	4. L'incentivazione della creatività e del terziario propulsivo	5. La tutela delle identità quartiere e degli ambiti monumentali e paesaggistici
<b>b. Milano, città vivibile</b>	1. La permeabilità dei sistemi ambientali	2. L'uso efficiente degli ambiti agricoli	3. Il rinnovamento fisico del territorio contaminato o dismesso	4. L'acqua bene irrinunciabile	5. La nuova politica energetica
<b>c. Milano, città efficiente</b>	1. La qualità diffusa dei servizi	2. Le centralità di quartiere e la microprogettualità del verde	3. I tempi senza pause	4. La gestione e la manutenzione degli spazi pubblici	5. La sussidiarietà come relazione tra pubblico e privato

Fonte dati Metrogramma, articolo su *The Plan Urban Development*.

Obiettivo principale di tale strategia è individuare inoltre le relazioni e le connessioni, attraverso le aree estese di progetto, in ambiti di trasformazione con progetti di interesse pubblico.

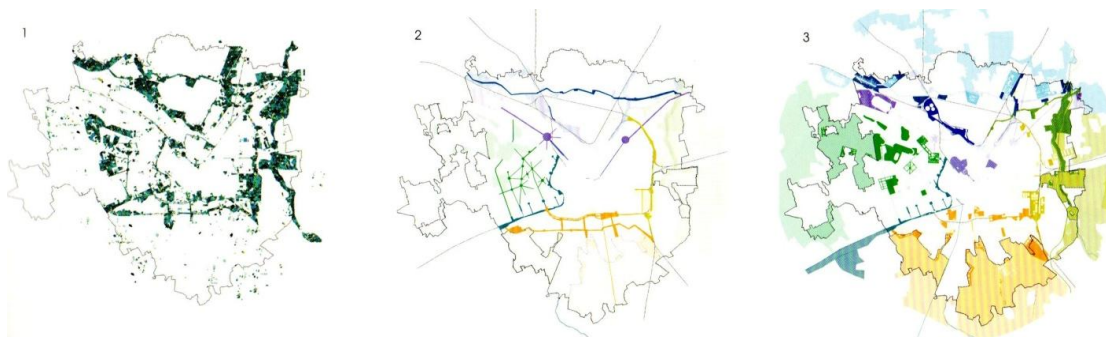
Tali ambiti di trasformazione sono da considerarsi come motore per il rinnovamento del tessuto urbano comunale, nodi per la nuova struttura a rete infrastrutturale e ambientale in grado di riqualificare ampie aree degradate e dismesse, restituendo alla città spazi fruibili.

La riqualificazione dei quartieri si baserà sull'incremento della qualità negli spazi e della dotazione di verde locale, i dieci obiettivi da seguire saranno:

1. I luoghi del vivere quotidiano;

2. Lo sviluppo di una propria identità contemporanea;
3. Il progetto di un centro o di un sistema di centralità connesse tra loro;
4. Il progetto di un parco alla scala locale o un sistema di giardini connessi tra loro;
5. Una connessione diretta con il sistema di trasporto pubblico urbano;
6. Contatto diretto con un sistema ambientale o collegamento con un sistema di “reti verdi”;
7. Mixità funzionale;
8. Mixità sociale;
9. Connessioni pedonali tra centralità, trasporto pubblico e servizi locali;
10. Divisione tra traffico di attraversamento e traffico locale.

**Figura 6: Gli epicentri della città: 1. La rete infrastrutturale; 2. La rete ambientale; 3. La rete degli epicentri.**



Fonte immagine Metrogramma, articolo su *The Plan Urban Development*.

Considerando un futuro aumento della popolazione il nuovo Piano prevede un raddoppio degli standard dei servizi pro capite passando da 18 a oltre 36 mq per progetti, in zone predisposte alla densificazione. Inoltre il sistema innovativo delle invarianti prevede l’assetto degli spazi pubblici, servizi, strade e mobilità collettiva, verde, sotto lo sguardo di uno strumento di controllo e garanzia sul continuo cambiamento della città.

Da uno strumento così organizzato si ottiene quindi una città governata costantemente, con un monitoraggio continuo sulle esigenze, un servizio di ascolto.

Vengono connessi i termini densità-vuoto-sostenibilità, ovvero la densità rimanda alla protezione e alla salvaguardia che si intende attuare per i vuoti della città, intesi come risorse per la sostenibilità.



Precedentemente al Piano sono state identificate 9 zone amministrative perché rispecchiavano le effettive identità locali, esse sono state a loro volta suddivise in 88 quartieri per riportare le singole caratteristiche che costituiscono la realtà urbana complessiva.

La suddivisione è stata basata sulle persone che abitano i luoghi, sui differenti contesti e sulle diverse realtà storiche sedimentate nella città di Milano. Al fine di interpretare la città a partire dalle caratteristiche storiche, morfologiche ed identitarie dei luoghi sono stati formulati i Nuclei di Identità Locale (NIL) per la lettura della città di Milano e le parti di cui è costituita. Essi sono degli elementi strategici fondamentali per il progetto del PGT.

Per mezzo del meccanismo della perequazione si è restituita una equità territoriale, assegnando gli indici di densificazione a diverse aree strategiche, determinando gli Ambiti di Trasformazione Urbana e la quantità massima di volumetria che le stesse aree possono accogliere.

Su tutti gli Ambiti di Trasformazione Urbana è stata effettuata una pre-valutazione di sostenibilità economico-finanziaria, con l'obiettivo di verificare la fattibilità concreta delle grandi trasformazioni di interesse collettivo come parchi, metropolitane e servizi.

Gli Ambiti costituiscono nel disegno di Piano i nodi principali della rete infrastrutturale e ambientale, un'occasione per riqualificare le ampie aree degradate e dismesse, comprendendo le aree occupate da scali ferroviari dismessi, le aree militari, le aree di impianti produttivi obsoleti. A queste aree si aggiungono il grande bacino del parco Sud e i relativi Piani di Cintura.

Per la realizzazione di questi interventi sono stati stimati circa 70 milioni di mq corrispondenti ad una spesa di 18 miliardi di euro, innescando un solidale rapporto tra pubblico e privato, con incentivi per la realizzazione dei servizi di necessità impellente mentre le amministrazioni curarono la sfera del coordinamento e regia.

Per ogni ambito di trasformazione sono state indicate specifiche vocazioni in rapporto alla città esistente e prevista. Rispetto alla rilevanza territoriale delle trasformazioni previste vengono articolati in: Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU), Ambiti di Trasformazione di Interesse Pubblico Generale (ATIPG), e Ambiti di Trasformazione Periurbana (ATP).

Auspiciando ad un maggiore equilibrio tra riqualificazione del territorio e dei servizi esistenti, il PGT ha spostato l'attenzione sulla quantità delle prestazioni dei servizi attuali e futuri.

Il Piano pertanto abbandona la logica dello standard localizzato attivando un ragionamento innovatore, ovvero proponendo un sistema che ruota attorno alla regia del Comune, soggetto portatore di obiettivi, ma con base di riferimento il dialogo con l'operatore privato.

Alla base di questo ragionamento, i punti cardini su cui ragionare al fine di erogare dei forti servizi sono risultati i seguenti tre:



graviti sul soggetto pubblico, ma bensì attraverso un sistema sussidiario per garantire un'alta qualità della vita a componenti della popolazione in disagio economico.

Gli incentivi favoriranno la realizzazione di nuove quote di edilizia residenziale convenzionata, in vendita ed in affitto, a canone sociale, moderato o concordato, applicate da parte dell'operatore privato.

Verranno realizzati nuovi alloggi in edilizia libera da operatori privati, conferendo una volumetria aggiuntiva, a condizioni stabilite dal soggetto pubblico, in termini di quote per i differenti regimi di proprietà o affitto, requisiti per l'assegnazione, prezzi di vendita o canoni di locazione.

Quindi il soggetto pubblico avrà un ruolo differente, garante dell'interesse dei singoli individui, promotore di nuovi interventi di mix abitativo.

Al contempo vengono considerate sempre di più le forme di co-housing, soluzione per alcune esigenze come studenti, lavoratori, giovani coppie, famiglie per moderare i costi della casa, favorendo al contempo la condivisione degli spazi comuni, attrezzature e risorse.

I cambiamenti sociali, economici e legislativi degli ultimi anni rappresentano per Milano un'importante occasione suddivisa in due macro ragioni:

1. Quantitativa: ampliare l'offerta di case, realizzando in ambito del Piano nuovi insediamenti che contribuiranno ad un cambiamento anche nel settore delle politiche della casa;
2. Qualitativa: realizzare nuovi insediamenti caratterizzati dal mix sociale, evitando di riproporre fenomeni di ghettizzazione di molti quartieri.

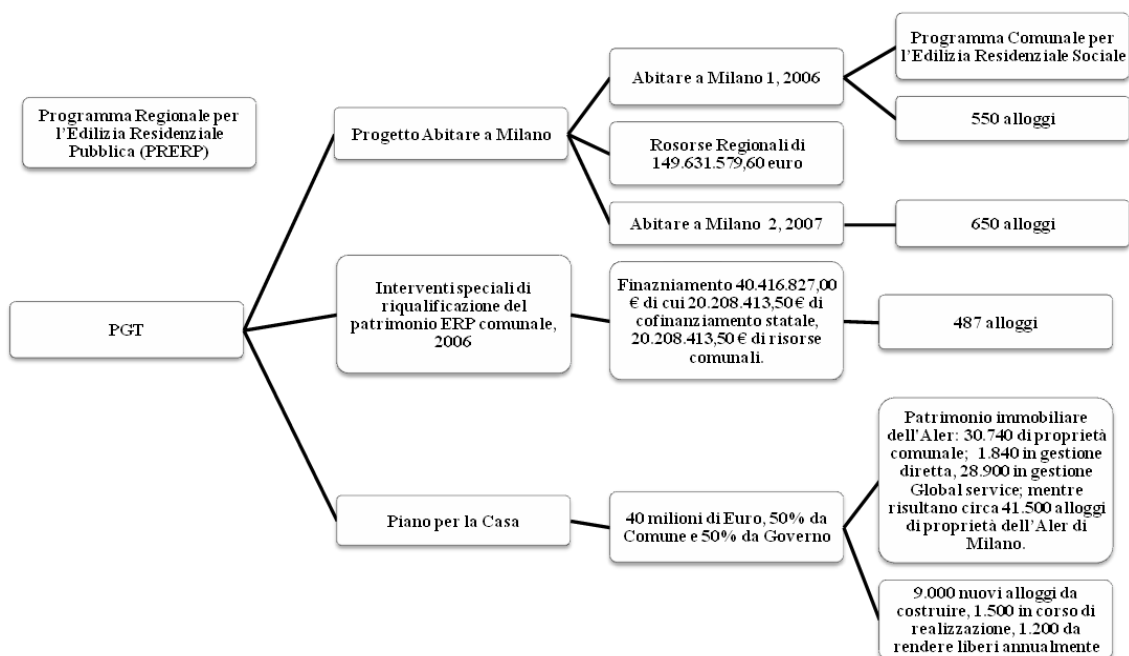
In risposta al tradizionale approccio alla pianificazione urbanistica, l'Amministrazione comunale agirà vincolando i terreni ben identificati per gli usi pre-determinati di interesse pubblico, in prospettiva di forme di sussidiarietà, secondo criteri e modi per riconoscere il bisogno:

- individuando le forme più adatte alla risposta in termini di efficacia ed efficienza a livello territoriale;
- mettendo in moto processi e risorse esterni o interni per la realizzazione di tali forme;
- predisporre sistemi di monitoraggio e di valutazione per assicurare un itinerario ed ex post adeguato.

Con queste soluzioni l'Ente pubblico fornirà l'indirizzo politico, indicando le priorità e assegnando i finanziamenti, mentre emergono i soggetti organizzati della società civile, quali associazioni, cooperative, imprese non profit, rafforzando il proprio ruolo nei compiti amministrativi, programmando interventi, svolgendo attività di controllo, valutando il raggiungimento degli obiettivi di governo, gestendo direttamente i servizi, quando il soggetto privato non è in grado di esprimere progettualità gestionale.

Il PGT introduce la politica di housing sociale tramite l'adozione del progetto Abitare Milano, ovvero introducendo un indice per l'housing sociale pari a 0,35 mq/mq in ogni Ambito di Trasformazione, in risposta alla domanda di edilizia in affitto sociale concordato, in affitto a riscatto e convenzionata agevolata.

**Figura 8: Cronoprogramma dei pani innescati dal PGT**



Fonte immagine: elaborazione personale

### Interventi “Abitare a Milano”

Il Concorso Internazionale di progettazione architettonica “Abitare a Milano”<sup>57</sup>, è stato bandito dal Comune di Milano nel 2005, in attuazione di quanto previsto dal PGT e dal successivo Programma Comunale per l’Edilizia Residenziale Sociale, al fine di realizzare delle residenze destinate alla fasce più deboli della popolazione, per quattro delle quarantasei aree messe a disposizione dalla Municipalità.

L’Amministrazione Comunale ha messo a disposizione sul mercato terreni di sua proprietà, destinati a standard da Piano Regolatore, per interventi di edilizia residenziale sociale.

Si accese così una riflessione ampia sulla città pubblica, innescando percorsi di sperimentazione sulla casa e sull’alloggio sociale, dando soluzione progettuale alla richiesta di 550 alloggi di edilizia sociale a locazione per complessivi 100mila metri quadrati di superficie.

<sup>57</sup> Concorso internazionale di progettazione. Abitare a Milano. Nuovi spazi urbani per gli insediamenti di edilizia sociale, Assessorato Sviluppo del territorio, Direzione Centrale Pianificazione Urbana e Attuazione P.R.. Settore Piani e Programmi esecutivo per l’Edilizia Pubblica, Settore Pianificazione Urbanistica Generale, Ufficio Concorsi di Progettazione, Comune di Milano, Milano 2005.

Ai concorrenti fu richiesta:

- la definizione dell'impianto urbano dei nuovi insediamenti, sviluppando le indicazioni del Master Plan contenuto nel Documento Preliminare alla Progettazione (D.P.P.);
- la progettazione di ciascun edificio residenziale con particolare attenzione ai caratteri distributivi e tipologici;
- la progettazione degli eventuali edifici destinati ad ospitare i servizi pubblici;
- la progettazione dello spazio aperto e degli spazi di relazione, con particolare attenzione alle connessioni del quartiere con il settore urbano di riferimento.
- una particolare attenzione ai temi e alle tecnologie atti a garantire la sostenibilità ambientale degli interventi <sup>58</sup>.

Le prime aree interessate dagli interventi sono state: via Civitavecchia, via Gallarate, via Ovada e via Senigallia (Abitare a Milano/1), seguite da quelle di via degli Appennini, via Cogne, via del Ricordo e via Giambellino (Abitare a Milano/2).

Elementi innovatori di tale concorso è il coinvolgimento delle Università, ovvero la collaborazione del Politecnico di Milano, rispecchiando la volontà dell'Amministrazione comunale di affrontare i temi in relazione ai luoghi, con la forma urbana ad essi legata, evitando in tal modo la costruzione di edifici tutti uguali fra di loro e distribuiti sul territorio.

Ulteriore novità da parte dell'Amministrazione è la affissione di un Concorso internazionale al fine di coinvolgere le nuove generazioni di professionisti, sfatando il binomio italiano "edilizia pubblica- architettura anonima", che negli anni '70 e '80 ebbe grande diffusione nelle periferie di numerose città.

Per realizzare le otto aree è stato ipotizzato un costo complessivo di 149.631.579,60 euro di cui 22.009.989,12 finanziati dalla Regione Lombardia, i rimanenti a carico del bilancio comunale.

Il primo bando emesso per commissionare gli interventi su alcune aree specifiche è stato il concorso "Abitare a Milano 1", indetto dal Comune di Milano nel 2006, avente come tema principale la trasformazione urbana della Via Civitavecchia, Via Gallarate, Via Ovada e Via Senigallia.

Su queste quattro aree, sono previsti gli interventi relativi al Programma Comunale per l'Edilizia Residenziale Sociale (PCERS) da realizzarsi con il cofinanziamento comunale: 256 alloggi totali pari a 64 alloggi e a circa 5.600 mq di superficie lorda di pavimento per ogni area. I finanziamenti comunali previsti a carico del bilancio 2004 permettono la realizzazione di ulteriori 294 alloggi circa da suddividere sulle medesime aree a soddisfacimento dell'indice di utilizzazione territoriale secondo le disposizioni del Master Plan <sup>59</sup>.

---

<sup>58</sup> Informazioni tratte dal documento "International Design Competition-Living in Milan, new urban spaces for public housing development", Bando di Concorso.

<sup>59</sup> Informazioni tratte dal Documento preliminare alla progettazione "Abitare a Milano/1".

Per ogni intervento è stato stimato il costo massimo di realizzazione per ciascuno degli interventi da progettare: per l'area di via Civitavecchia 12.700.000 euro, per l'area di via Gallarate 19.400.000 euro, per l'area di via Ovada 12.800.000 euro, per l'area di via Senigallia 9.300.000 euro.

Gli alloggi finanziati dalla Regione saranno locati a canone sociale, predisposti secondo i parametri e regole sulle superfici utili minime degli alloggi, le prestazioni ed i tempi di realizzazione del bando di finanziamento stesso.

### **Progetto “Abitare a Milano 1”, via Gallarate.**

---

Realizzato dallo studio MAB, il progetto ha previsto la realizzazione di blocchi residenziali sociali per circa 400 abitanti, su una superficie territoriale totale di 33.500mq geometricamente stretta e lunga, ha consentito la creazione da parte dei progettisti di un grande parco lineare con forte connotazione urbana, con alta rilevanza data allo spazio pubblico, come elemento innovatore in un'area marginale come quella del contesto. Un parco che accolga al suo interno nuove residenze e servizi.

La superficie destinata al residenziale è di circa 15.733 mq, destinata alla residenza a canone sociale. Mentre per quanto riguarda gli spazi pubblici e aree attrezzate sono destinati circa 20.000 mq. .

Il progetto è compreso tra la via Gallarate, un'arteria di scorrimento veloce tra Milano, Malpensa e la via Appennini, occupando un area di nuova centralità di un quartiere residenziale storico.

Il quartiere Gallaratese ha un forte legame con la città, grazie alle arterie che lo attraversano, ma contemporaneamente ha al suo interno un sistema di coesione debole. L'ultimo intervento di edilizia residenziale pubblica di via Bolla ne è testimone di tale difficoltà ad inserirsi ed integrarsi tra le parti.

“L'abitare il parco” diviene quindi il filo conduttore per unire il progetto urbano, architettonico e paesaggistico, costituendo un intreccio di connessioni attraversato da un asse di percorrenza est-ovest, sono state collegate le fasce verdi a nord e a sud.

**Figura 9: Fotoarea dell'area interessata con ricostruzione grafica del nuovo insediamento**



**Figura 10: Planimetria e sezione del progetto**



Fonte immagini <http://ordinearchitetti.mi.it>

**Figura 11: Immagini dei blocchi residenziali e degli spazi pubblici**





Fonte immagini: archivio personale.

### **Il Progetto “Abitare a Milano/1” di via Senigallia.**

Realizzato da Remo Dorigliani e la OdA associati, in un'area costituita da un grande isolato (avente un'area di circa 14.450 mq), è localizzato in un contesto con un'edilizia anonima, attraversata da arterie stradali ed imponenti infrastrutture.

Lo scopo principale del progetto è di rispondere al degrado urbano della zona, recuperando le potenzialità dello spazio aperto.

La nuova struttura collegherà lo spazio interno a quello esterno, generando uno spazio attraversabile con giardini e percorsi, creando luoghi di incontro. Si genera così una nuova cerniera, una spina dorsale nella composizione architettonica su cui si affacciano i servizi, collocati ai piani terra. Inoltre sono stati progettati tre padiglioni per le attività culturali e per il tempo libero, spazi per il commercio e la ristorazione, uffici per il terziario e per gli studi professionali, un poliambulatorio.

La superficie destinata alla residenza è di 7.000 mq, di cui libera 2.000mq, convenzionata 5.000 mq, alternata a superficie commerciale di 200mq e per uffici di 200 mq.

Le tipologie abitative ospitano circa 220 abitanti e comprendono: bilocali a piano terra (adatti ad anziani e a disabili), monolocali, bilocali e trilocali, ai piani successivi, e piccole “ville a patio”, collocate sul tetto.



**Figura 12: Fotoarea dell'area interessata dall'intervento e progetto dell'insediamento**



**Figura 13: Ricostruzione 3D degli edifici e dei giardini circostanti**



Fonte immagine dal sito <http://ordinearchitetti.mi.it>

### **Il Progetto “Abitare a Milano/1” in via Ovada.**

---

Realizzato dallo studio Cecchi Lima all'interno del quartiere Barogna, il progetto accosta due tipologie di quartieri vicini, attraverso la costruzione di edifici residenziali ed un parco in un unico progetto, sfruttando il dislivello naturale e disponendo in accordo i nuovi edifici.

Il disegno integrato del parco dei servizi e degli edifici favorisce la percorribilità dell'area valorizzandone i due quartieri interconnessi.

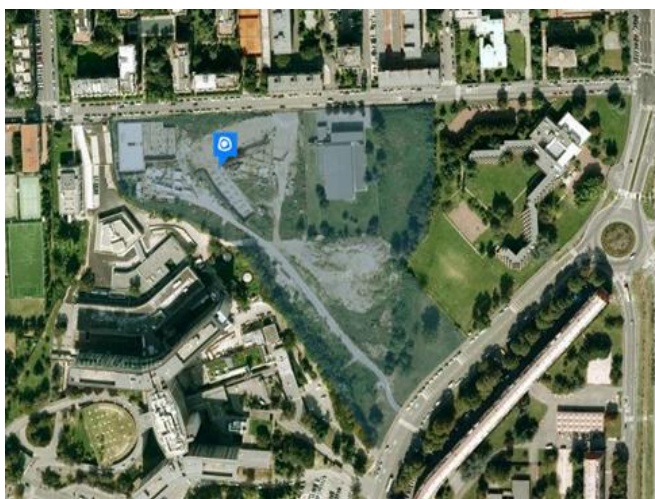
La via Ovada è un asse residenziale sviluppato negli anni '60 e '70, ben servito dai mezzi di trasporto pubblico. Dal punto di vista sociale, si presenta come un quartiere eterogeneo, articolato da tipologie residenziali di libero mercato, edilizia convenzionata, edilizia pubblica.

La superficie destinata alla residenza è di 9.860, per alloggi a canone sociale.

Il progetto interpreta l'area come un campus, con disposizione libera del costruito, esaltando lo spazio intorno agli edifici. Vengono accostati diverse tipologie di insediamento per poter ospitare circa 247 abitanti, creando un gioco strategico tra rigidità del tracciato di via Ovada e configurazione libera del parco. Tale idea nasce dall'esigenza di accostare il nuovo all'esistente, liberando il progetto dalla idea di continuità sintattica.

La composizione sociale degli abitanti dei nuovi edifici di edilizia sociale ha stimolato i tecnici a progettare degli alloggi come spazi dinamici, flessibili nello spazio interno alle singole unità per soddisfare esigenze in continuo mutamento. Vengono così realizzati di superfici minime, dotate di pareti attrezzate per gli impianti, intervallate da spazi calibrati in modo da poter essere aggregati o sottratti, per configurare in modo autonomo gli spazi intermedi. Mentre gli spazi accessori e gli spazi collettivi sono a disposizione degli abitanti stessi che occupandoli ne colgono le potenzialità, data la eterogenea composizione dei nuclei familiari.

**Figura 14: Fotoarea dell'area e del cantiere nel 2009**



Fonte immagini <http://ordinearchitetti.mi.it>

### **Il Progetto “Abitare a Milano/1” in via Civitavecchia.**

Localizzato su un'area avente una superficie di circa 24.800 mq, che costeggia il Parco Lambro, nell'area circostante vi è la sede della Rizzoli, un grande parcheggio e un quartiere di case popolari. La zona si presenta poco valorizzata ma con forti potenzialità dettate dalla presenza del parco. L'intervento prevede la realizzazione di residenze e di servizi, collocati su di un lotto stretto e lungo, posizionato al termine del parco. A quota superiore verranno posizionate le residenze, creando un rapporto diretto tra il parco ed il quartiere, una zona filtro “parco-città” donando carattere alla composizione degli edifici in altezza e densità delle masse architettoniche.

Un edificio a torre posizionato verso la città sarà il più alto rispetto a quelli posizionati verso il parco, denominato “casa dell’acqua” è concepito come un centro benessere in cui si concentrano i servizi rivolti alla città.

**Figura 15: Fotoaerea della zona interessata dall'intervento e cartografia del progetto**



Fonte immagini dal sito <http://ordinearchitetti.mi.it>

Le residenze (10.451 mq) sono state progettate su due tipologie: la casa a torre per l’edilizia convenzionata; la casa in linea per le case Aler di residenze popolari.

Le case Aler, sono invece disposte su tre stecche parallele di cinque piani con all’interno sistemi modulari di sei alloggi, dando vita ad una composizione interna con ampie logge a doppia e tripla altezza e spazi comune aperti.

**Figura 16: Render e immagini degli edifici ancora in cantiere nel 2009**





Fonte immagini dal sito <http://ordinearchitetti.mi.it>

I servizi alla residenza di portineria, deposito e sale riunioni, si sviluppano in vari piani fino ai sottotetti, dove si sviluppano la sala comune per usi condominiali, ampie terrazze con giardini pensili e chiostro.

### **I progetti di “Abitare a Milano /2”**

---

I nuovi interventi per spazi urbani e per gli insediamenti di edilizia sociale sono stati messi a bando dopo Abitare a Milano 1 dall'Amministrazione Comunale per riqualificare altre quattro aree milanesi. Utilizzando terreni di proprietà comunale, destinati a standard dal Piano Regolatore i progetti hanno lo scopo di realizzare edilizia residenziale sociale in locazione, inserendosi in un percorso ampio come quello della programmazione del Settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica integrato al Documento di Inquadramento delle Politiche Comunali, in coincidenza alla revisione dello Strumento Urbanistico Generale. Si è cercato in tal modo di rispondere al fabbisogno di servizi generati dagli interventi stessi, facendo riferimento ai nuovi strumenti di governo del territorio per il recupero delle aree a servizi utilizzate per la realizzazione dei nuovi insediamenti di ERP <sup>60</sup>.

Il concorso si è sviluppato coerentemente con le linee strategiche del Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (P.R.E.R.P.), seguendo i criteri dei Programmi Comunali per l'Edilizia Residenziale Pubblica, attuabili su aree comunali.

Le superfici interessate dagli interventi hanno una superficie totale di circa 1.673.000 mq con la possibilità di realizzare 16.000 alloggi.

I risorse reperite sono in parte comunali e in parte private in base alla tipologia di programmazione. Per la realizzazione dei circa 1.200 alloggi di edilizia residenziale pubblica su

---

<sup>60</sup> Fonte dati: “Concorso internazionale di progettazione Abitare a Milano/2”, Documento preliminare alla progettazione, Comune di Milano.

otto aree, rientranti nella Programmazione Comunale per l'edilizia residenziale sociale coesistono 550 alloggi localizzati su aree del precedente Concorso "Abitare a Milano/1, mentre 650 sono per le quattro aree dell'attuale Milano/2.

Al fine di tale realizzazione è stato ipotizzato un costo complessivo di 149.631.579,60 euro, di cui 22.009.989,12 finanziati dalla Regione Lombardia, i rimanenti a carico del bilancio comunale.

I Progetti del Concorso devono rispettare determinati parametri e principi dettati dal bando stesso come:

1. La tutela dell'ambiente ed il risparmio energetico con particolare attenzione all'efficienza e al risparmio energetico, alla corretta gestione del ciclo delle acque, al mantenimento della qualità del suolo e della falda acquifera, alla riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti.
2. La tutela del benessere psicofisico degli abitanti con particolare attenzione alla qualità dell'ambiente all'interno dell'edificio.

**Tabella 30: Limiti finanziari e stima dei costi**

Area di progetto	Via degli Appennini	Via Cogne	Via Giambellino	Via del Ricordo
Costo totale presunto in Euro	19.360.000	5.271.000	18.329.000	5.839.000

Fonte: DDP "Abitare a Milano/2".

Le quattro aree del Concorso "Abitare a Milano/2" sono localizzate rispettivamente in Via degli Appennini, Via Cogne, Via Giambellino, Via del Ricordo, ognuna avente un limite finanziario per quanto riguarda il costo totale di realizzazione.

### **Il Progetto "Abitare a Milano/2" in via degli Appennini**

Il contesto è costituito da un insieme di aree in edificate, utilizzate come orti informali, parcheggi e in parte abbandonate.

Le residenze, i servizi, i gli spazi di pertinenza previsti sono stati insediati su "isole" localizzate nello spazio aperto pubblico, quindi lo spazio residenziale e collettivo dialogano, proponendo delle nuove articolazioni dello spazio aperto, con pratiche sociali per chi lo popola o lo attraversa.

L'ambito da edificare (area A) è di forma triangolare, delimitato dalla via Appennini, strada di distribuzione collegata alla via Gallarate, la via Consolini e via Bolla, ed un ampio lotto occupato da edifici produttivi e da un progetto di trasformazione residenziale ( Programma Integrato di Intervento via Bolla).

Il progetto adottato nel 2007 è stato realizzato nel marzo del 2011 dai progettisti Alessandra Macchioni, Samuel Arriola Clemenz, Renzo Candidi. Tale intervento prevede la realizzazione

di un nuovo quartiere residenziale sociale, integrato ai servizi collettivi, ai nuovi spazi commerciali, ai parcheggi pertinenziali (parzialmente interrati), il tutto inserito in uno spazio aperto pubblico esistente di circa 2,5ha totali. Le residenze ed i servizi saranno realizzati su delle “isole” in mezzo all’area del parco circostante, attraversato da percorsi pedonali.

Gli edifici realizzati sono sette, poggiati su cinque nuclei denominati “isole”, collegati da strutture fuori terra destinate alle residenze: quattro edifici alti, composti da “livello sottoisola”, “livello isola” e nove livelli residenziali; tre edifici bassi composti da “livello sottoisola”, “livello isola” e quattro livelli residenziali. Gli edifici bassi sono sempre a cavallo tra due isole per consentire l’accesso alle residenze.

Lo spazio pubblico invece è costituito da cinque isole accessibili dal parco per mezzo di scale, cordonate e rampe pubbliche.

I servizi alla residenza sono collocati ai 5 livelli “isola” (al piano terra degli edifici residenziali), mentre i servizi alla collettività e piccole attività commerciali trovano posto al livello “sottoisola”.

Gli edifici residenziali sono con tipologia “a ballatoio” destinati per circa 587 abitanti potenziali, con scale di accesso all’aperto e disposte parallelamente ai ballatoi e gli alloggi sono disposti verso l’interno dell’isola.

Gli alloggi sono 196 in totale, articolati in 20 tipologie occupanti una superficie di circa 13.400 mq, diverse superfici utili da 39mq a 78mq, destinati a nuclei familiari composti da 1,2,3,4,5 persone.

Tra i servizi forniti è stato realizzato un Asilo Nido per 48 bambini, due spazi per associazioni, un Servizio orientamento e uno di Accoglienza Stranieri.<sup>61</sup>

#### **Figura 17: Fotoaerea e progetto dell’insediamento**



Fonte immagini: <http://ordinearchitetti.mi.it>

<sup>61</sup> Informazioni tratte dalla scheda progetto sul sito: [http://ordinearchitetti.mi.it/index.php/page,Milanohecambia.Edificio/edifici\\_id,5/aree\\_id,41/view,scheda](http://ordinearchitetti.mi.it/index.php/page,Milanohecambia.Edificio/edifici_id,5/aree_id,41/view,scheda)

**Figura 18: Immagine del cantiere iniziato nel 2008**



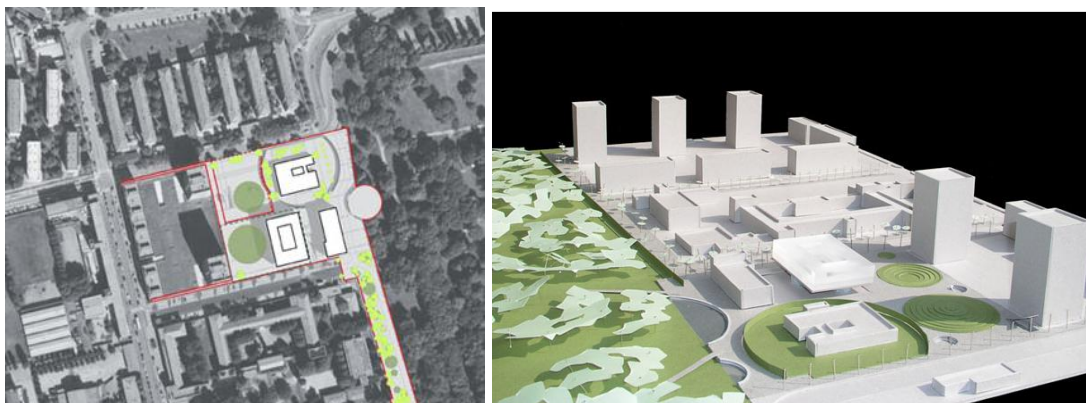
Fonte immagine dal sito <http://www.lab29.it>

### **Il Progetto “Abitare a Milano/2” in via Cogne.**

Ancora in corso d’opera, l’intervento di realizzazione verrà completato nel 2014.

Lo scopo del progetto è la riqualificazione dell’area urbana e degli spazi pubblici a ovest della Villa Scheibler. I nuovi edifici residenziali definiranno nuovi spazi e attrezzature valorizzando la fruibilità e la qualità urbana del quartiere. La via Otranto sarà chiusa al traffico e pedonalizzata, trasformandola in una passeggiata pubblica, accedendo alla Villa, alle aree attrezzate, all’asilo nido e alla biblioteca. L’edificio di edilizia sociale sarà composto da 48 alloggi di taglio medio piccolo, destinato a locazione temporanea, con servizi residenziali annessi<sup>62</sup>.

**Figura 19: Fotoaerea dell'area e plastico dell'intervento**



Fonte immagini: <http://www.comune.milano.it>

<sup>62</sup> Informazioni dal sito del comune di Milano: <http://www.comune.milano.it>

## **Interventi speciali di riqualificazione del patrimonio ERP comunale**

---

Ulteriori interventi programmati nella città di Milano, in parte conclusi ed in parte da concludere, rientrano nel programma degli “Interventi speciali di riqualificazione del patrimonio ERP comunale”, ovvero di recupero, ristrutturazione e nuova destinazione d’uso di edifici esistenti e in stato di abbandono.

La Giunta Comunale nel 2006 con delibera n. 3127 ha approvato per tali interventi l'utilizzazione del cofinanziamento statale di euro 20.208.413,50 di cui al D.M. 16.3.2006.

Il Comune di Milano, seguendo tre modalità di intervento, intende sviluppare progetti mirati alla riqualificazione degli immobili di proprietà comunale e alla rivitalizzazione dei contesti urbani limitrofi:

- recupero edilizio sotto il profilo strutturale, impiantistico e tipologico;
- ri-funzionalizzazione degli spazi ai piani terra mediante progetti abitativi speciali, e inserimento di servizi in grado di favorire opportunità di sviluppo locale e la continuità delle iniziative nel tempo;
- sperimentazioni tecnologico-ambientale e tecnologico-sociale.

Tutti gli interventi vedranno un finanziamento complessivo di 40.416.827,00 € di cui 20.208.413,50 € di cofinanziamento statale, 20.208.413,50 € di risorse comunali.

Gli interventi sono finalizzati alla realizzazione di alloggi sociali sperimentali al fine di incrementare la disponibilità di alloggi di edilizia sociale da destinare a sfrattati e a famiglia in particolare stato di disagio:

- famiglie che abbiano nel proprio nucleo familiare, ultrasessantacinquenni o handicappati gravi e che, inoltre, non dispongano di altra abitazione o di redditi sufficienti ad accedere alla locazione di una nuova unità immobiliare, secondo i requisiti economici stabiliti dallo stesso Ministero;
- famiglie che abbiano nel proprio nucleo familiare almeno un figlio di età inferiore ai tre anni o almeno due figli minorenni fiscalmente a carico, ovvero che nell’ambito del proprio nucleo familiare abbiano sostenuto spese mediche documentate superiori al 10% del reddito annuo netto complessivo o abbiano componenti del nucleo familiare affetti da malattie invalidanti o che non ne consentono il trasferimento, purché non dispongano di altra abitazione, né di redditi sufficienti ad accedere alla locazione di un nuovo immobile.

Tra gli ambiti di intervento da riqualificare sono stati individuati dal Comune di Milano la via Tofano, il quartiere di Quarto Oggiaro (composto da interventi in via Pascarella, via Lopez, Piazza Capuana), via Solari, via Scaldasole e via De Lemene.



**Tabella 31: Tabella riassuntiva interventi**

Localizzazione interventi	STATO DI FATTO			IPOTESI PROGETTUALE		
	Alloggi esistenti	di cui		Totale alloggi	Costi	
		attualmente vuoti	prevista la non ri-assegnibilità		Fase 1	Fase 2
Via Tofano 5	100	19	81	116	18.700.000,00 €	
Quarto Oggiaro	116	22	94	58	2.500.000,00 €	
Via Solari 40	215	50	165	247	12.616.827,00 €	9.340.435,00 €
Via Scaldasole 5				15	2.200.000,00 €	
Via De Lemene 51-55	54	54		51	8.400.000,00 €	
Totale	485	145	340	487	31.316.827,00 €	9.340.435,00 €

Tra le attività che hanno preso avvio, per quanto riguarda le opere di ristrutturazione e demolizione degli edifici già esistenti, sono state portate avanti l'intervento alle 3 torri di via Tofano, nel quartiere Quinto Romano, zona 7 del comune di Milano.

Il complesso edilizio è costituito da 3 torri A, B e C. La torre C (50 alloggi disponibili) è stata già ultimata dai lavori di ristrutturazione edilizia, mentre gli edifici A e B stanno via via per essere sgomberati al fine di demolirli e ricostruirli.

**Tabella 32: Cronoprogramma interventi ERP**

Localizzazione	2007	2008	2009	2010	2011
Via Tofano 5					
Quarto Oggiaro					
Via Solari 40					
Via Scaldasole 5					
Via De Lemene 51-55					

Fonte dati: <http://www.comune.milano.it>, Interventi speciali di riqualificazione del patrimonio ERP comunale, Allegati.

Il progetto inoltre prevede l'incremento degli alloggi realizzati, la costruzione di un posteggio al piano interrato, al piano terra spazi per i servizi alla residenza, attrezzature per il gioco e per il tempo libero e sistemi di parcheggio a raso.

Gli alloggi attualmente esistenti sono 100, previsti 116, mentre la superficie lorda complessiva prevista sarà di mq 7.498, pari a quella esistente.

**Figura 20: Stralcio del “Programma Interventi”, fotoaerea delle torri di via Tofano**



Fonte immagini: <http://www.comune.milano.it>, Interventi speciali di riqualificazione del patrimonio ERP comunale, Allegati.

Questo intervento è a carico del Comune di Milano, con il sostegno dell'Assessorato della Casa, e in collaborazione con il Comitato degli Inquilini.

È stato previsto il trasferimento degli inquilini delle torri A e B in alloggi momentanei, tutto a carico del Comune, prevedendo un vero e proprio Piano di mobilità, in cui un numero programmato di famiglie verranno trasferite negli alloggi liberi della torre C (già ultimata), in edifici disponibili del quartiere Quinto Romano, Baggio, e nei dintorni di via Novara e dell'Ospedale San Carlo, in periodi alternati, ovvero 15 trasferimenti ogni 2 mesi. Cosicché da concludere il Piano mobilità entro 6 mesi per poi procedere con l'abbattimento delle due torri.

### **Piano per la Casa straordinario triennale**

Come previsto dalla legge n.9 del 8 febbraio 2007 “Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali”, il Comune di Milano ha approvato il provvedimento riguardante gli interventi di risanamento e rivitalizzazione dei quartieri di edilizia sociale .

In collaborazione con l'Aler, l'Amministrazione comunale ha effettuato un rilevamento del fabbisogno abitativo della città di Milano, mettendo appunto un programma che possa attivare la riconversione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica della città e dei quartieri di edilizia sociale.

Il Piano è articolato secondo diverse modalità di intervento:

- la razionalizzazione ed il recupero degli spazi abbandonati o degradati, incrementando la disponibilità di alloggi di edilizia sociale;
- la rivitalizzazione dei quartieri di edilizia residenziale pubblica, attraverso azioni di valorizzazione e di uso degli spazi a scopo sociale, ricreativo, aggregato e culturale;
- la sperimentazione nei campi tecnologico – ambientale, tipologico e sociale.

Con l'attuazione di tali interventi sono stati stimati circa 12 mila nuovi alloggi, secondo il Piano sono previsti 9.000 nuovi alloggi da costruire, 1.500 in corso di realizzazione, 1.200 da rendere liberi annualmente.

Gli interventi verranno realizzati in collaborazione con il Ministero alle Infrastrutture in concomitanza dell'avvio di "Interventi speciali di riqualificazione del patrimonio ERP comunale" previsto per 5 zone di Milano (50% da Comune e 50% da Governo) per un investimento pari a 40 milioni di euro.

La riqualificazione di tale patrimonio ERP ha come obiettivo principale il dare una risposta ad una domanda abitativa di alloggi a canoni accessibili, migliorando la qualità di vita dei quartieri, valorizzandoli, sia secondo un ottica economica che sociale.

Il Piano per la Casa è stato supportato da due direttrici principali:

- la rilevazione del fabbisogno abitativo mirato a ricostruire un primo sguardo sulla domanda abitativa a Milano e a comprenderne priorità, bisogni ed emergenze come ad inserire l'emergenza sfratti in un contesto più ampio e articolato della domanda e dell'emergenza abitativa;
- la mappatura del patrimonio esistente volta a ricostruire una visione complessiva: stato di manutenzione e di aggiornamento impiantistico e tipologico, grado e qualità della fruizione (tipo di utenza, situazioni alloggiative e contrattuali), problematiche gestionali (condomini), potenzialità espresse in relazione ai singoli contesti qualità di vita in relazione ai servizi e alle funzioni urbane presenti<sup>63</sup>.

**Tabella 33: Piano complessivo degli interventi quinquennale e triennale**

Piano complessivo degli interventi quinquennale				Piano triennale		
Tipologie di intervento	Alloggi Comune	Alloggi Aler	Totale alloggi	Costi	Alloggi Comune/Aler	Costi
<b>Interventi di recupero in corso di programmazione</b>				40.416.827		40.416.827
1.Interventi di recupero	365		365		365	
<b>Recupero dell'esistente</b>				394.108.727		243.783.010
1.Edifici e/o alloggi inagibili	49	326	375		375	
2.Alloggi idonei all'assegnazione	730	1400	2130		1658	
3.Ricostruzione	19		19		19	
4.Recupero sottotetti	388	680	1068		536	
5.Alloggi sottosoglia	44	200	244		204	
6.Unità abitative da frazione		300	300		200	

<sup>63</sup> Piano per la casa straordinario, Comune di Milano, 2007.

Piano complessivo degli interventi quinquennale				Piano triennale		
Potenzialità				1.078.807.263		598.932.500
1.Integrazione dei quartieri esistenti	1173	2050	3223		1565	
2.Riconversione a fini abitativi di edifici		1321	1321		800	
			<b>Totale alloggi</b>	<b>Totale costi</b>	<b>Totale alloggi</b>	<b>Totale costi</b>
<b>Riuso piani terra per alloggi speciali o per altre funzioni</b>			9.045	1.513.332.817	5.722	88.132.337

Fonte dati: Piano per la casa straordinario, Comune di Milano, 2007.

Da analisi condotte dal Comune di Milano sul patrimonio ERP è risultato un patrimonio residenziale pubblico che ammonta a 72.240 alloggi, di cui 30.740 di proprietà comunale, di questi 1.840 in gestione diretta, 28.900 in gestione Global service; mentre risultano circa 41.500 alloggi di proprietà dell'Aler di Milano.

Tra le tipologie di intervento previste dal Piano :

- Interventi in corso di programmazione: con le risorse di cui al D.M. 16 marzo 2006 (1° fase): Via Tofano; Quarto Oggiaro; Via Solari, 40; via De Lemene, 55; via Scaldasole, 5 (già enunciati nel paragrafo inerente agli interventi del “Interventi speciali di riqualificazione del patrimonio ERP”).
- Recupero dell'esistente: interventi di risanamento/ristrutturazione riguardanti: edifici e/o alloggi inagibili; alloggi inadatti per la assegnazione; alloggi sottosoglia (inferiori ai minimi previsti dalle norme regionali); unità abitative da frazionare in quanto sottoutilizzate; ricostruzione di edifici demoliti; recupero sottotetti.
- Potenzialità. Interventi per potenziare l'incremento e la razionalizzazione degli ambiti di edilizia pubblica mediante: integrazione dei quartieri esistenti (densificazione); riconversione ai fini abitativi di edifici e/o aree.
- Riuso dei piani terra per alloggi speciali o per altre funzioni: rifunzionalizzazione degli spazi ai piani terra: interventi sperimentali per la sistemazione di nuclei familiari in situazione di particolare disagio (ad es. anziani e disabili); assegnazione ad associazioni che svolgano attività di servizio ai quartieri; destinazioni mirate ad evitare l'abbandono e a creare opportunità di sviluppo locale<sup>63</sup>.

### **Programma Strategico per l'edilizia residenziale pubblica**

Il Programma strategico per l'edilizia residenziale pubblica è stato approvato dal Consiglio Comunale con Delibera C.C. n. 26 del 16.5.2005. Il Comune ha messo a disposizione 46 aree per un totale di circa 1.200.000 mq per la realizzazione di edilizia residenziale sociale, convenzionata e per la realizzazione di edilizia residenziale universitaria, stimando un programma di risorse pari a 1,5 miliardi di euro per realizzare 20.000 alloggi.

Gli Obiettivi del Programma sono:

- Rispondere al fabbisogno abitativo per le diverse categorie di utenza: studenti, lavoratori temporanei, famiglie di nuova formazione, differenti categorie di reddito dalle 16.000 persone in graduatoria a chi non è in grado di accedere al libero mercato;
- Dare attuazione al Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (PRERP);
- Coinvolgere le risorse private;
- Integrare funzioni complementari a quella residenziale, promuovere la qualità architettonica, ambientale, tecnica e dei servizi.

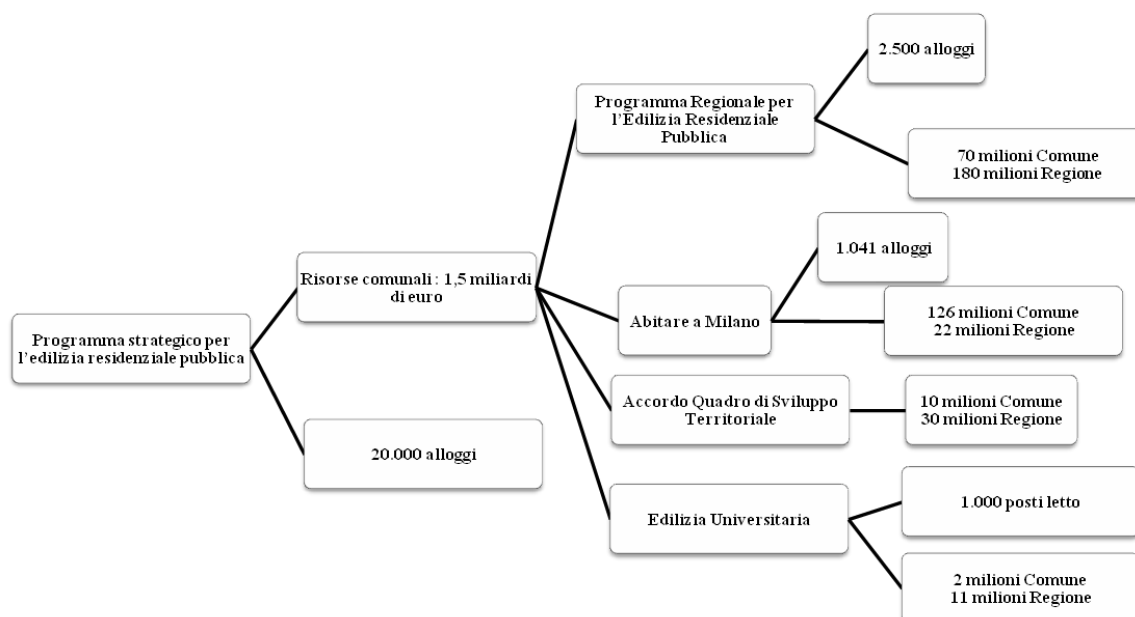
Tale Programma ha attivato diversi strumenti e tipologie di intervento indirizzate a soddisfare il fabbisogno abitativo:

**Tabella 34: Tipologie di intervento e Risorse**

Strumento di Pianificazione	num. Alloggi	Risorse
Partecipazione al P.R.E.R.P. (Piano Operativo Regionale, Emergenza Abitativa, Canone Moderato, Locazione Temporanea)	2.500 alloggi	70 milioni Comune 180 milioni Regione
Abitare a Milano	8 aree per 1.041 alloggi	126 milioni Comune 22 milioni Regione
Accordo Quadro di Sviluppo Territoriale		10 milioni Comune 30 milioni Regione
Edilizia Universitaria	4 interventi per 1.000 posti letto	2 milioni Comune 11 milioni Regione

Fonte dati: Assessorato allo Sviluppo e Territorio, Settore Piani e Programmi Esecutivi per l'Edilizia Residenziale Pubblica, Dossier *Politiche per la Casa*.

**Figura 21: Cronoprogramma degli interventi legati al Programma strategico per l'edilizia residenziale pubblica**



## **Piano Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica**

---

Con il trasferimento delle competenze dallo Stato alle Regioni, per programmare le politiche per la casa la Lombardia ha attivato il Piano Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica ("PRERP")<sup>64</sup>, il documento triennale che individua le azioni per realizzare nuovi alloggi, riqualificare quelli esistenti, sperimentare strumenti innovativi e attivare altre forme di sostegno per coloro che hanno problemi di natura abitativa.

Obiettivo di tale Piano è realizzare alloggi da destinare a varie categorie sociali, tramite apposite linee di azione, il programma è articolato secondo quattro assi:

- sviluppo di interventi, prevalentemente a carico delle risorse pubbliche, per produrre alloggi a canone sociale e realizzare interventi integrati con realtà del settore privato sociale;
- aumento dell'offerta di alloggi a canone moderato – più alto di quello sociale – per consentire una maggiore articolazione dell'offerta in locazione per fasce a reddito medio-basso;
- sostegno alle famiglie in affitto, assegnando contributi economici a coloro che pagano canoni con un'incidenza molto elevata rispetto al reddito familiare;
- promozione di azioni di concertazione tra pubblico e privato, utilizzando strumenti come i Contratti di Quartiere, i Piani Integrati di Intervento e altri.

L'attuazione del PRERP ha permesso di mettere a disposizione delle Amministrazioni Comunali le risorse finalizzate alla riqualificazione e all'ampliamento del patrimonio esistente di ERP, attuando la L.r. Borghini n.7 del 2005 con le quali rendere possibili gli interventi su aree con destinazione del PGR a "servizi".

Approvato con DGR del 30 marzo 2009, il secondo PRERP 2007-2009 prevede lo stanziamento di 327milioni di Euro per l'Edilizia Residenziale Pubblica, ripartiti in:

- 113milioni per il Fondo sostegno affitti;
- 47 per agevolare l'acquisto della prima casa
- 22 per il bando "emergenza abitativa";
- 14 per i Servizi Abitativi a Canone Convenzionato SACC;
- 52 milioni per la riqualificazione del patrimonio immobiliare del Bando FSA 2009.

In questo triennio si sono calcolate circa 240.000 famiglie lombarde beneficiarie del contributo; mentre saranno circa 210.000 famiglie quelle previste per il prossimo triennio.

Il contributo alloggi a canone convenzionato è previsto dalla legge regionale n.14 del 2007, per interventi attuati da soggetti pubblici o privati, che favoriscano l'accesso alla casa ai cittadini che non hanno i requisiti per accedere al canone sociale.

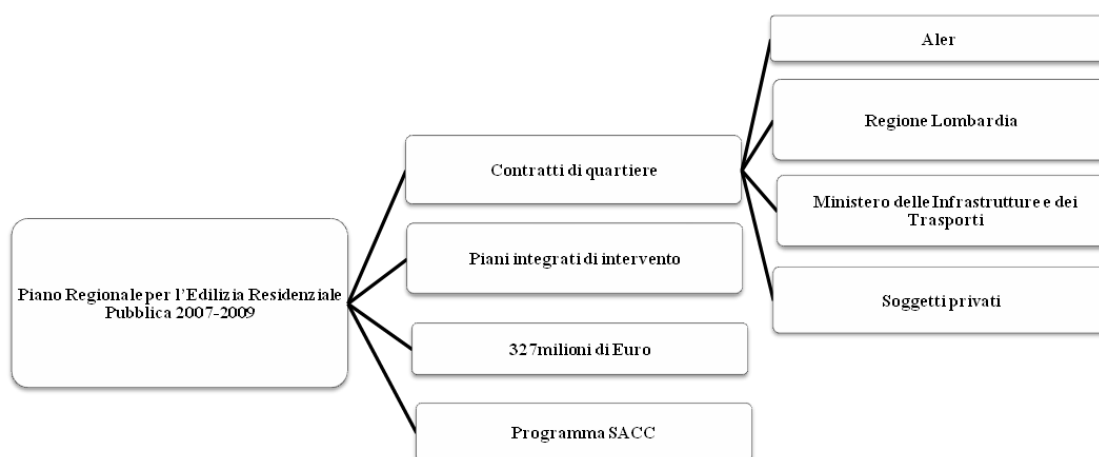
---

<sup>64</sup> Il PRERP è lo strumento di programmazione delle politiche abitative di Regione Lombardia. Il primo PRERP (2002-2004), ed il secondo PRERP (2007- 2009).

Con il Programma SACC la Regione sostiene con 14 milioni di Euro gli operatori che offrono alloggi a canoni convenzionati inferiori al libero mercato, realizzando con ciò circa 700 unità abitative.

Per quanto riguarda l'emergenza alloggi a canone sociale e moderato la Regione Lombardia cofinanzia 22 milioni di Euro per interventi di nuova costruzione da destinare a famiglie aventi i requisiti per un alloggio sociale con patto di futura vendita. Un incremento di 33 milioni di euro sono stati destinati alla realizzazione di 435 appartamenti a canone sociale e 210 a canone moderato.

**Figura 22: Cronoprogramma dei piani collegati al PRERP**



Fonte immagine: elaborazione personale

## **Programma SACC**

Approvati dalla legge regionale n.14 del 2007 “Innovazioni del sistema regionale dell’edilizia residenziale pubblica: disciplina dei servizi abitativi a canone convenzionato”, avente l’obiettivo di promuovere e attuare l’intervento dei soggetti pubblici o privati, favorendo l’accesso al servizio abitativo ai soggetti considerati meritevoli del sostegno pubblico.

Per le fasce di popolazione che non rientrano nei parametri per le unità abitative a canone sociale e moderato, ma non in grado di sostenere una locazione del mercato immobiliare libero, è stato dedicato un intermediario tra la domanda abitativa debole e gli operatori del mercato edile.

I servizi abitativi a canone convenzionato “SACC” della regione Lombardia, sono stati concepiti in risposta all’attuale domanda abitativa, esprimendo capacità economiche differenti attraverso strumenti in grado di produrre offerta a varie scale.

Già con la legge regionale n.27 del 4 dicembre 2007, erano stati attuati a tal proposito gli interventi da parte dei soggetti pubblici o privati per favorire l'accesso alla casa a persone della fascia debole, costituendo un servizio abitativo in ambito dell'edilizia residenziale pubblica.

Il Programma SACC quindi ha l'obiettivo di sostenere tali operatori capaci di offrire alloggi in affitto a canoni inferiori, alleviando la tensione abitativa. Gli alloggi offerti con tale Programma devono esclusivamente essere destinati ai cittadini che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo, in alloggi che propongono canoni inferiori rispetto al mercato e che sono stati realizzati con agevolazioni diverse dalle sovvenzioni pubbliche, quali cessione di aree o accesso a finanziamenti agevolati<sup>65</sup>.

Nel 2010 la Regione Lombardia ha approvato il nuovo "schema di convenzione tipo" per la realizzazione e gestione di interventi destinati ai servizi abitativi a canone convenzionato (DGR 9060 del 4 marzo 2009).

I soggetti pubblici e privati che volessero accedere ai finanziamenti regionali SACC, stipulano atto obbligatorio e preliminare di convenzionamento con la Regione Lombardia, redatto in base allo "Schema di Convenzione Tipo", in base alla tipologia dell'intervento da realizzare, dettate dalle "Linee guida per la progettazione e requisiti prestazionali del manufatto abitativo e della gestione di immobili da adibire a SACC".

### **Contratti di Quartiere**

---

Il Programma nazionale "Contratti di Quartiere II", è stato approvato per la Regione Lombardia con deliberazione della Giunta Regionale n. VII/13861 il 29 luglio del 2003, avente alcune modifiche in riferimento ai contenuti e alle caratteristiche dei contratti di quartiere, alla tipologia degli interventi finanziabili, alle modalità di determinazione dell'entità dei cofinanziamenti.

Nel 2006 sono stati formalizzati 22 Contratti di Quartiere attraverso il coinvolgimento di soggetti attuatori quali ALER - Aziende Lombarde per l'Edilizia Residenziale e Comuni e con la partecipazione economica del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e la Regione Lombardia, per il recupero edilizio e sociale di 19 aree urbane problematiche lombarde.

Tali contratti sono stati predisposti dai Comuni della Regione Lombardia, con lo scopo di promuovere la partecipazione degli abitanti, anche in forma associata, finalizzando gli interventi alla riqualificazione sociale ed edilizia dei quartieri di edilizia residenziale pubblica degradati, e ad attualizzarne e ad incrementarne, anche con il concorso di investimenti privati, la dotazione

---

<sup>65</sup> Informazioni da sito <http://www.casa.regione.lombardia.it>



infrastrutturale, prevedendo, nel contempo, misure ed interventi per favorire l'integrazione sociale e l'occupazione.

**Tabella 35: Contratto di quartiere e oggetto dell'Accordo con i singoli comuni**

N.	COMUNE	DENOMINAZIONE CONTRATTO
1	MANTOVA	UN'OCCASIONE PER LUNETTA
2	SEREGNO	ABITARE E INCONTRARSI AL CROCIONE
3	RHO	LUCERNATE DI RHO
4	MILANO Mazzini	IL QUARTIERE SI RITROVA IN CITTA'
5	MILANO S. Siro	SAN SIRO
6	MILANO Calvairate Molise	LA CITTA' ENTRA NEL QUARTIERE, IL QUARTIERE SI APRE ALLA CITTA'
7	SESTO S.GIOVANNI	PARCO DELLE TORRI
8	PIOLTELLO	DA QUARTIERE DORMITORIO A CITTA' LABORATORIO
9	PAVIA Crosione	CROSIONE
10	MILANO Gratosoglio	PUNTARE IN ALTO
11	SANT'ANGELO LODIGIANO	QUARTIERE PILOTA
12	PAVIA Cascina Scala	CASCINA SCALA
13	MILANO Ponte Lambro	MUOVERE PONTE LAMBRO
14	CREMONA	VIVERE A BORGO LORETO
15	CINISELLO BALSAMO	OLTRE SANT'EUSEBIO
16	SARONNO	MATTEOTTI
17	ROZZANO	QUARTIERE ALER
18	CERNUSCO SUL NAVIGLIO	QUARTIERE ALER DI VIA DON STURZO E COMPLETAMENTO DEL VILLAGGIO ARCOBALENO DI VIA BUONARROTI
19	PAVIA Pelizza	PELIZZA
20	LIMBIATE	PINZANO
21	BOLLATE Cascina del Sole	CASCINA DEL SOLE
22	BUSTO ARSIZIO	VIA TITO SPERI

Fonte dati: Accordo Quadro per l'attuazione del Programma Nazionale "Contratti di quartiere II", Ministero delle Infrastrutture, Regione Lombardia.

**Tabella 36: Finanziamenti predisposti per i Contratti di Quartiere II per la Regione Lombardia**

<b>FONTE</b>	<b>Valori in euro</b>
Ministero Infrastrutture e Trasporti	€ 119.400.219
Regione Lombardia	€ 180.812.756,00
Comuni	€ 61.623.582
Aler	€ 47.820.919
Altri soggetti pubblici	€ 2.599.174
Privati	€ 6.472.024

Fonte dati: Accordo Quadro per l'attuazione del Programma Nazionale "Contratti di quartiere II", Ministero delle Infrastrutture, Regione Lombardia.

La cifra stimata per Milano, al fine di realizzare 460 alloggi a canone sociale è di circa 69 milioni di Euro, di questi alloggi 240 saranno destinati al canone moderato e 130 saranno i posti letto in locazione temporanea.

Questi fondi sono costituiti da risorse emanate da parte della Direzione Casa (60 milioni di Euro) e dalla Direzione Famiglia e Solidarietà Sociale, Commercio Fiere e Mercati, Protezione Civile, Prevenzione e Polizia locale, Artigianato e Servizi, Reti e Servizi di Pubblica Utilità (i restanti 9mln di Euro).

Le opere e gli interventi verteranno secondo degli assi prioritari :

- a) opere infrastrutturali;
- b) interventi sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica, che prevedono:
  1. opere di abbattimento delle barriere architettoniche, manutenzione ordinaria di facciate e coperture;
  2. manutenzione straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, sostituzione edilizia, nuova costruzione, per gruppi di alloggi almeno riferibili ad un corpo scala;
  3. interventi a carattere sperimentale, finalizzati a ridurre i costi di gestione del patrimonio pubblico;
  4. azioni di progettazione partecipata, relativamente a interventi sul patrimonio di edilizia residenziale pubblica di nuova realizzazione ed esistente, fatta eccezione per quelli relativi all'abbattimento delle barriere architettoniche e alla manutenzione ordinaria.

I soggetti coinvolti da tali interventi sono partenariati pubblico-privati, costituenti forma giuridica di Associazione Temporanea di Scopo (ATS). Mentre il Comune o il proprietario del patrimonio immobiliare da destinare ad ERP, assumeranno il ruolo Capofila del Partenariato.

Il Contratto viene gestito tramite una Struttura Tecnica diretta da un Direttore del Contratto di Quartiere, manager esperto nella gestione di programmi complessi.

L'iter seguito per avvalersi delle risorse inizia dalla sottoscrizione delle convenzioni con la Regione Lombardia, avviando l'azione connessa all'attuazione del Contratto di Quartiere.

**Tabella 37: Ripartizione quote di cofinanziamento**

PROGRAMMA NAZIONALE CONTRATTI DI QUARTIERE II					
RIPARTIZIONE QUOTE DI COFINANZIAMENTO MESSE A DISPOSIZIONE DAL BANDO ATTUATIVO DEL PROGRAMMA NAZIONALE					
N.	COMUNE - QUARTIERE	COFINANZIAMENTO TOTALE	MINISTERO INFRASTRUTTURE E TRASPORTI	REGIONE LOMBARDIA	INTEGRAZIONE AI FINANZIAMENTI DI REGIONE LOMBARDIA
1	MANTOVA	€ 18.041.141,00	€ 9.293.894,00	€ 8.747.247,00	
2	SEREGNO	€ 6.122.417,00	€ 3.153.964,00	€ 2.968.453,00	
3	RHO	€ 12.760.759,00	€ 6.573.705,00	€ 6.187.054,00	
4	MILANO Mazzini	€ 21.269.273,00	€ 10.956.866,00	€ 10.312.407,00	
5	<b>MILANO S. Siro</b>	<b>€ 28.082.710,00</b>	<b>€ 14.466.808,00</b>	<b>€ 13.615.902,00</b>	
6	<b>MILANO Calvairate Molise</b>	<b>€ 35.713.465,00</b>	<b>€ 18.397.792,00</b>	<b>€ 17.315.673,00</b>	
7	SESTO S.GIOVANNI	€ 24.626.298,00	€ 12.686.238,00	€ 11.940.060,00	
8	PIOLTELLO	€ 6.962.088,00	€ 3.586.520,00	€ 3.375.568,00	
9	PAVIA Crosione	€ 2.576.350,00	€ 1.327.207,00	€ 1.249.143,00	
10	<b>MILANO Gratosoglio</b>	<b>€ 35.261.029,00</b>	<b>€ 18.164.720,00</b>	<b>€ 17.096.309,00</b>	
11	SANT'ANGELO LODIGIANO	€ 3.844.291,00	€ 1.980.387,00	€ 1.863.904,00	
12	PAVIA Cascina Scala	€ 1.261.884,00	€ 650.060,00	€ 611.824,00	
13	<b>MILANO Ponte Lambro</b>	<b>€ 19.614.376,00</b>	<b>€ 10.104.346,00</b>	<b>€ 9.510.030,00</b>	
14	CREMONA	€ 7.091.318,00	€ 3.653.093,00	€ 3.438.225,00	
15	CINISELLO BALSAMO	€ 11.280.270,00	€ 4.404.619,00	€ 4.143.201,00	€ 2.732.450,00
16	SARONNO	€ 15.234.692,00			€ 15.234.692,00
17	ROZZANO	€ 21.718.737,00			€ 21.718.737,00
18	CERNUSCO SUL NAVIGLIO	€ 11.354.682,00			€ 11.354.682,00
19	PAVIA - PELIZZA	€ 2.011.840,00			€ 2.011.840,00
20	LIMBIATE	€ 6.921.448,00			€ 6.921.448,00
21	BOLLATE	€ 1.440.896,00			€ 1.440.896,00
22	BUSTO ARSIZIO	€ 4.306.881,00			€ 4.306.881,00
ACCANTONAMENTO					€ 2.716.130,00
€ 300.212.975,00			€ 119.400.219,00	€ 112.375.000,00	€ 68.437.756,00

Fonte dati: Regione Lombardia, [www.casa.regione.lombardia.it](http://www.casa.regione.lombardia.it)

Entro i 5 anni devono iniziare le opere edilizie ed entro 7 anni invece devono terminare. Le proposte sono valutate in base al livello di degrado del quartiere oggetto della riqualificazione, alla qualità delle azioni proposte e alla sostenibilità dell'intervento stesso.

Ogni Contratto di Quartiere ha avviato un Laboratorio di Quartiere, come luogo ufficiale della partecipazione. Uno spazio dedicato ai cittadini per trovare delle risposte concrete ai problemi, proponendo delle proposte.

**Il Contratto di Quartiere: Mazzini:** i lavori sono ancora in corso e si interessano sia dell'ambiente costruito che dell'ambiente sociale e dei servizi.

Gli interventi previsti per il quartiere sono :

- il risanamento edilizio degli edifici di proprietà Aler sino al completamento di tutto il quartiere;
- la sistemazione di due cortili e l'inserimento di nuovi ascensori per l'abbattimento delle barriere architettoniche in via Ravenna 5, via Pomposa 2-4, via Dei Cinquecento 14/3 e Mompiani 10, via Dei Cinquecento 4;
- la sistemazione della viabilità, con l'eliminazione del traffico pesante lungo le vie Polesine e Comacchio e il rifacimento delle strade del quartiere;
- la riqualificazione di Piazza Ferrara, che sarà riservata ai pedoni, con alberature e spazi di sosta: il mercato potrà essere trasferito al piano terra della nuova residenza universitaria che sorgerà sul lato nord della piazza;
- la nuova residenza universitaria: un palazzo di sei/sette piani da edificare a completamento della forma di Piazza Ferrara;
- una nuova rete di servizi alla persona da programmare insieme agli abitanti.

La Aler si occupa dell'ultimazione dei lavori di ristrutturazione dei 286 alloggi di via Mompiani 1-5 e via Polesine 2-6

Mentre tramite il Programma Regionale per la emergenza abitativa Aler, si sta provvedendo alla ristrutturazione di altri 100 alloggi, localizzati in vari edifici del quartiere Mazzini e che serviranno per dare al più presto una casa a nuovi assegnatari.

**Il Contratto di Quartiere San Siro:** iniziato nel 2005, ha portato avanti diversi lavori conclusi nel programma delle attività previste come: la riqualificazione di piazza Selinunte con l'inserimento di strutture di gioco e l'incremento del verde, conclusa nel 2008; la riqualificazione del piano seminterrato di via Stratico 7 dove si è trasferito il Centro Multiservizio Anziani prima ospitato in p.le Segesta; la creazione di percorsi pedonali e parcheggi in v.le Aretusa; la costruzione di una pensilina per il Mercato Comunale in piazza Selinunte e la riqualificazione dell'asilo nido di via Mar Jonio 5.

Inoltre come interventi di ristrutturazione e manutenzione straordinaria degli edifici ERP, sono previsti il rifacimento e la tinteggiatura delle facciate, plafoni, sottoscalette, scale, pareti dei pianerottoli, la fornitura e posa di nuovi serramenti nei vani scala, la sostituzione dei portoncini d'ingresso, la sistemazione delle aree esterne, la realizzazione di locali immondezzai esterni, l'adeguamento degli impianti per le parti comuni, la revisione della fognatura sub-orizzontale e della rete di smaltimento delle acque meteoriche.

**Il Contratto di Quartiere Calvairate-Molise:** due grandi quartieri costituiti da complessi edilizi della Aler. Proprio dal patrimonio Aler il Contratto di quartiere inizierà le opere con la riqualificazione e l'incremento dell'edilizia residenziale ERP, a cui si affianca un fascio di azioni rivolte direttamente alla rigenerazione sociale.

Il programma prevede la realizzazione da parte di Aler e Comune di Milano di complessivi 25 interventi edilizi, di cui 8 sul patrimonio Erp e 17 su spazi destinati ad accogliere servizi per il miglioramento della qualità dell'abitare, oltre allo sviluppo di azioni sociali tese alla creazione di una rete di soggetti pubblico/privati che, agendo in forma di partenariato, possano implementare il sostegno delle fasce più deboli presenti nel quartiere.

Nello specifico i progetti di riqualificazione degli alloggi saranno attuati per mezzo di mobilità dei residenti, per recuperare anche i sottotetti ad uso abitativo e delle coperture. Gli alloggi saranno successivamente assegnati a canone sociale e moderato da parte dell'Aler. In particolare l'intervento di riqualificazione degli alloggi si concentra in un macroisolato del quartiere Calvairate, (nei fabbricati 1, 5, 8 in figura) completando il processo di recupero già avviato nel quartiere.

**Il Contratto di Quartiere di Ponte Lambro:** gli obiettivi del progetto si suddividono in due macro tipologie: la riqualificazione edilizia e tecnologica; il frazionamento delle unità abitative.

La prima tipologia d'intervento riguarda la riqualificazione complessiva degli stabili attraverso un intervento di Manutenzione Straordinaria, adottando soluzioni progettuali tese ad assicurare la qualità del manufatto edilizio, una adeguata progettazione ed utilizzazione degli spazi comuni, del servizio residenziale offerto, del risparmio delle risorse energetiche.

La seconda tipologia riguarda invece il frazionamento di n. 22 unità abitative esistenti di ampia metratura (circa 96 mq e 81 mq), sfitti, in alloggi di taglio minore, rispondendo pertanto alle esigenze e richieste abitative del quartiere e all'obiettivo di valorizzare e incrementare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Gli edifici oggetto del progetto sono le case bianche, due edifici lineari costituiti da sei piani fuori terra.

Gli obiettivi dell'Amministrazione comunale per il Contratto di Quartiere Ponte Lambro sono:

- Abitare a Ponte Lambro come dimensione che lavora sullo spazio della casa intesa sia come spazio 'privato' che come luogo collettivo. A questo asse appartengono le azioni relative alla riqualificazione, alla valorizzazione e all'incremento del patrimonio abitativo pubblico.
- Attrezzare Ponte Lambro come dimensione attenta all'adeguamento e al miglioramento delle infrastrutture e delle dotazioni di interesse pubblico. Collegamenti, attraversamenti, nuove strutture di scala locale e urbana, diventano i materiali su cui appoggiare il progetto di miglioramento della qualità e della funzionalità urbana del quartiere attraverso le cuciture interne, tra vecchio borgo e insediamenti popolari, e il rafforzamento delle relazioni con il resto della città partendo dai territori circostanti.
- Vivere a Ponte Lambro è l'asse in cui convergono gli interventi di tipo materiale associati allo sviluppo sociale e all'incremento delle opportunità occupazionali. Iniziative di integrazione, azioni a maggior garanzia e tutela degli abitanti e piani di lavoro orientati alla partecipazione e al coinvolgimento della popolazione e degli attori locali, rappresentano i capitoli in cui si articola lo sforzo di ridisegnare il sistema delle opportunità individuali e collettive.

In particolare si stanno sviluppando interventi all'interno dell'iter per la realizzazione di un Piano Integrato di Intervento che interesserà una vasta area compresa fra via Parea e via Serrati Menotti, con una superficie di quasi 7.500 metri quadrati.

Il progetto prevede la realizzazione di edifici residenziali in linea e a corte comprendenti le funzioni commerciali e produttive. Fra le opere a scomputo degli oneri di urbanizzazione, oltre alla sistemazione delle aree superficiali e a lavori di viabilità, verrà realizzata una piazza pubblica adiacente alla parte nord del centro civico e la sistemazione delle rimanenti aree a verde alberato.

**Il Contratto di Quartiere di Gratosoglio:** rappresenta una grande opportunità di intervento sull'area sia per le esigenze dei residenti e per le loro relazioni, servizi e spazi fisici disponibili, da riqualificare e progettare.

In particolare, sono riconducibili al campo "riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica" i seguenti indirizzi:

- valorizzazione e incremento del patrimonio esistente di edilizia residenziale pubblica,
- incremento della funzionalità del contesto urbano,
- adozione di soluzioni costruttive innovative per la qualità del manufatto edilizio;
- miglioramento della qualità abitativa e insediativa del quartiere.

Sono stati individuati n. 18 edifici esistenti, che saranno oggetto di manutenzione straordinaria generale, a completamento dell'intervento già avviato su n. 7 stabili, con adeguamento

funzionale degli stessi ai moderni standard prestazionali in termini di comfort termico e acustico, nonché di messa a norma degli impianti elettrici, citofonici, TV, gas e canne fumarie. Sono previsti altresì: un intervento di recupero Edilizio dei piani terra delle Torri n. 53 e 57 di via Saponaro, destinati alla “Casa delle Associazioni”, la costruzione di un nuovo edificio per giovani coppie e la riqualificazione delle strade e degli spazi a verde con un nuovo assetto urbano/ambientale lungo via Baroni, e sistemazione dei parcheggi, spazi ad uso collettivo, per favorire l’aggregazione dei residenti

### **8.5 *Gli operatori coinvolti nelle dinamiche di Social Housing***

Uno degli elementi che caratterizza la Regione Lombardia è ricerca di nuovi modelli d’intervento da parte dell’Aler di Milano e dei soggetti privati, stimolata in parte dall’esigenza di reperire nuove fonti di finanziamento, in parte dalla capacità di alcuni attori di trattare in modo efficace alcune delle nuove forme del disagio abitativo e sociale.

Alcuni strumenti della programmazione comunale (come l’Accordo locale per la città di Milano) hanno sollecitato esplicitamente l’intervento diretto da parte delle imprese di costruzione, delle cooperative edilizie e dei loro Consorzi, delle Istituzioni bancarie, nonché dal terzo settore e in particolare delle Associazioni non profit.

Nella maggior parte dei casi l’attivazione di questi soggetti nel campo delle politiche abitative sociali avviene attraverso l’intervento e la mediazione delle Amministrazioni comunali, che si pongono l’obiettivo di migliorare l’efficacia delle politiche abitative attraverso un migliore coordinamento degli attori necessari per attuarle, inserendo logiche sovra comunali per meglio governare un problema che è di area vasta.

In quest’ottica di coordinamento sovra comunale delle politiche abitative si è operato al fine di coinvolgere i Comuni dell’area metropolitana milanese, sia nelle decisioni di reperimento aree da destinare ad interventi di Housing Sociale, sia per definire una mappatura delle aree già di proprietà pubblica che potrebbero essere fin da subito attivate per interventi abitativi di tipo sociale.

Operatore coinvolto	Ente pubblico non economico	Ente privato	Fondazione di origine bancaria	Onlus	Normativa di riferimento	Patrimonio abitativo
<b>Azienda Lombarda Edilizia Residenziale</b>	X				L.R. n. 13 del 1996;  Dgr 1966 del 2011, Programmi di valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica;	Gestisce 72.000 alloggi
<b>Agenzia Sociale per la Casa</b>			X			
<b>Fondazione San Carlo</b>				X	Agenzie sociali per la casa	150 alloggi gestiti, Pensionati, Alberghi-Casa
<b>Fondazione Cariplo</b>			X			
<b>Cooperativa DAR-Casa</b>		X				Gestisce 172 alloggi di proprietà pubblica, 105 di Aler, 60 del Comune di Milano, 6 del Comune di Lodi, 1 Albergo del Pio Albergo Trivulzio.
<b>Fondazione I Care Ancora</b>				X		Beni conferiti dai fondatori all'atto costitutivo; beni acquisti, lasciti e donazioni di beni mobili e immobili pervenuti all'ente.

### **L'Azienda Lombarda Edilizia Residenziale**

La Aler è un ente pubblico di natura economica dotato di personalità giuridica, di autonomia imprenditoriale e organizzativa, patrimoniale, contabile e di proprio Statuto approvato dal Consiglio regionale. Ha assunto tale denominazione, in attuazione della legge della Regione Lombardia n. 13 del 1996, in cui viene trasformata in azienda vera e propria dagli Istituti Autonomi Case Popolari.

Il patrimonio abitativo pubblico attualmente è enorme, circa 72.000 sono gli alloggi di proprietà e altrettanti alienati, ospitando almeno 350.000 persone.

L'Azienda opera con criteri di efficacia, di efficienza, di economicità nell'ambito dei poteri di coordinamento, indirizzo e di controllo che la Regione esercita ai sensi della legge regionale n.13/1996.

Dal 1970 ad oggi è stata conclusa la fase costruttiva della Aler, e con la trasformazione da Istituto ad Azienda economica, l'Aler si è impegnata in uno straordinario sforzo di riqualificazione dei quartieri negli aspetti edilizi, ambientali e sociali.

Anche l'Aler di Milano, segue il processo di trasformazione della città e dei nuovi modi di abitare, un tema attuale e comune a molte realtà europee.



L'Azienda ha la capacità di intervenire secondo i seguenti canali di azioni:

- a) attuare interventi di edilizia residenziale sovvenzionata, agevolata e convenzionata mediante l'acquisto, la costruzione ed il recupero di abitazioni e di immobili di pertinenza anche attraverso programmi integrati e programmi di recupero urbano, nonché programmi di edilizia residenziale.
- b) acquistare, nell'ambito dei fini istituzionali, terreni fabbricabili, necessari all'attuazione degli interventi
- c) progettare programmi integrati, programmi di recupero urbano, programmi di edilizia residenziale, e/o eseguire opere di edilizia e di urbanizzazione propri o per conto di enti pubblici o privati;
- d) svolgere attività per nuove costruzioni e/o recupero del patrimonio immobiliare esistente, collegate a programmi di edilizia residenziale pubblica;
- e) gestire il patrimonio proprio e di altri enti pubblici comunque realizzato o acquisito, nonché svolgere ogni altra attività di edilizia residenziale pubblica rientrante nei fini istituzionali e conforme alla normativa statale e regionale;
- f) stipulare convenzioni con gli enti locali e con altri operatori pubblici o privati per la progettazione e/o l'esecuzione delle azioni;
- g) aderire ad associazioni regionali e/o nazionali che abbiano per fine la promozione di interessi dell'Azienda stessa;
- h) intervenire, mediante l'utilizzazione di risorse proprie non vincolate ad altri scopi istituzionali, con fini calmieratori sul mercato edilizio, realizzando abitazioni anche a mezzo di piani di lottizzazione, allo scopo di localle o venderle a prezzi economicamente competitivi;
- i) formulare agli enti competenti proposte sulle localizzazioni degli interventi di edilizia residenziale pubblica;
- l) svolgere ogni altro compito attribuito da leggi statali o regionali.

Con il recente Dgr 1966/2011 si sono rese più semplici le procedure di autorizzazione dei Programmi di valorizzazione e razionalizzazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica, con cui le Aler e i Comuni, in quanto Enti proprietari del Patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP), potranno ottenere in modo semplice e rapido l'autorizzazione al programma di vendita degli alloggi e al piano di reinvestimento degli utili per valorizzare il proprio patrimonio.

## **L'Agenzia sociale per la Casa**

---

Attraverso convenzioni con Istituti bancari, l'Agenzia Sociale per la Casa concede prestiti sino a 5.000€ agli inquilini per facilitare l'accesso alle locazioni, ed inoltre garantisce una copertura ai padroni dell'immobile per eventuali spese non remunerate sino a 7.000€.

L'Associazione, non ha finalità di lucro e svolge attività per promuovere una cultura territoriale di accoglienza ed integrazione sociale, favorendo l'accesso ad una abitazione dignitosa a cittadini italiani e stranieri.

Queste ed altre iniziative promosse grazie al sussidio dalla Fondazione San Carlo, gestite dall'Agenzia, operante su scala comunale in collaborazione con la Caritas e la Acli, è disposta a seguire gli inquilini ed i proprietari degli immobili per facilitare l'inserimento abitativo e tutto l'iter che lo correda.

L'Associazione è stata promossa dall'Assemblea Territoriale del Terzo Settore del vimercatese e trezzese, su iniziativa di alcune organizzazioni aderenti in risposta al fabbisogno abitativo, promuovendo la cultura territoriale di integrazione sociale.

Le attività promosse dall'Agenzia mirano a sostenere ed integrare l'attuazione dei programmi degli organismi associati, promuovere e realizzare il recupero degli immobili, provvedere alla manutenzione del patrimonio immobiliare sostenendo e promuovendo gli interventi di rilevanza urbanistica. Grazie alla costituzione dei fondi di garanzia vengono favoriti i progetti di accoglienza abitativa e integrazione sociale.

La tipologia dei servizi forniti varia dall'accoglienza d'emergenza per persone in grave disagio abitativo, agli appartamenti collettivi di accoglienza temporanea (massimo 3 mesi di permanenza rinnovabili). Inoltre è fornito anche un servizio di microcredito erogato fino a 5.000 euro restituibili in 36 mesi per agevolare l'accesso alla locazione degli immobili.

Per supportare la ricerca di strutture abitative e di accoglienza, l'Associazione ha evidenziato l'esigenza di estendere l'intervento di accoglienza abitativa ad un certo target più particolare, ovvero persone con sofferenza psichiatrica, donne sole con minori a carico e donne vittime di violenze domestiche. A fronte di tali interventi l'Associazione ha già avviato specifiche progettazioni per la realizzazione di appartamenti per l'accoglienza alcune tipologie di persone dimesse dagli ospedali rientranti nei parametri del Progetto Casa e Cura.

## **La Fondazione San Carlo**

---

La Fondazione è una Onlus il cui obiettivo principale è l'offerta di una sistemazione abitativa dignitosa per persone non in grado di trovare una soluzione autonoma sul libero mercato.

Le attività previste si sviluppano nei settori dell'assistenza sociale, nella formazione e nella tutela delle persone svantaggiate in campo economico, sociale e per motivi familiari, gestendo

delle strutture e dei servizi rivolti ad accogliere determinate tipologie di destinatari, in ambienti che consentano di soddisfare le esigenze di socializzazione, per soggetti in stato di bisogno e anche per gli stranieri.

La maggior parte del patrimonio immobiliare della Fondazione è composto da strutture collettive come pensionati e alberghi-casa, gestiti a Milano dalla Fondazione stessa.

Tali strutture sono destinate a soggiorni temporanei (per motivi lavorativi o sociali) e per l'accoglienza ordinaria (con periodi massimi prestabiliti da un regolamento di circa uno o due anni).

La permanenza presso gli alloggi a carattere temporaneo è spesso associato a servizi di sostegno al lavoro ma anche di microcredito.

I pensionati sono localizzati a Milano, a Sesto San Giovanni e a Cinisello Balsamo, e sono costituiti da alcuni edifici multipiano dotati di spazi in comune interni (come lavanderia, cucina attrezzata, saletta per il tempo libero), altri invece in ex conventi o ville, con ampi spazi esterni ed interni.

Mediante Agenzia Sociale della casa, la Fondazione inserisce famiglie, immigrati e single in alloggi privati in affitto, assicurando garanzie finanziarie e sociali.

La gestione dei pensionati e delle locazioni degli appartamenti è integrata ai servizi sociali territoriali e con gli Enti interessati al settore.

**Figura 23: Il pensionato Belloni, Casa Fatima, Albergo Don Mazzanotti della Fondazione San Carlo**



Fonte immagini: sito della Fondazione: <http://www.fondazionecarlo.it>

Gli alloggi amministrati dalla Fondazione sono circa 150, localizzati nei quartieri periferici di Milano. Sono costituiti da alloggi di proprietà della Aler e del comune di Milano, alcuni ristrutturati dalla Fondazione stessa (rendendo i costi di locazione più disponibili).

Altri appartamenti disponibili sono dati dalle associazioni sociali e dalla Caritas, sempre rientrando all'interno di interventi di inserimento abitativo di persone e famiglie in condizione di fragilità sociale.

La fondazione San Carlo ha attivato diversi interventi al fine di accogliere sul territorio della Diocesi ambrosiana un determinato target di persone bisognose:

- *Luoghi Ospitali – Milano Diocesi*: è un progetto finanziato attraverso fondi per l'integrazione degli immigrati del Ministero del Lavoro; l'accoglienza consiste in 6 appartamenti connessi a servizi relativi al lavoro, alla salute e alle questioni legali, localizzati a Lecco, Caronno Pertusella, Concorezzo.

- *Alloggi solidali*: è un progetto finanziato dalla Fondazione Cariplo e da alcuni progetti ministeriali al fine di costruire appartamenti per l'accoglienza temporanea, per italiani e stranieri.

- *Emergenza dimora*: è un progetto della Fondazione Cariplo, costituito da alcuni luoghi di pronta accoglienza localizzati a Milano Villapozzone, Sesto S.Giovanni e Varese, gestiti da organizzazioni locali e volontariato. Il target al quale è indirizzato è composto da persone temporaneamente senza dimora. Questo progetto di housing sociale ha interessato degli edifici messi a disposizione dalle parrocchie e dalle amministrazioni comunali.

- *Decanato Vemerate*: è un progetto realizzato dalla Fondazione San Carlo, Caritas e Acli, al fine di istituire l'associazione "Progetto Ospitalità". Tale nuova associazione gestisce 8 appartamenti per l'accoglienza temporanea di nuclei familiari <sup>66</sup>.

## **La Fondazione Cariplo**

---

L'Istituto bancario Cariplo e l'omonima fondazione tra le molte missioni ha dedicato, nell'ambito del "Servizio alla persona", un Piano di Azione n.9 esclusivamente rivolto agli interventi di Social Housing.

Il Piano intende occuparsi dei soggetti deboli, attraverso interventi di prima accoglienza, iniziative per creare e rafforzare l'autonomia abitativa, favorendone l'accesso al mercato degli affitti.

L'esito principale è stato un'autonoma struttura denominata Fondazione Housing Sociale, che dal 2004 porta avanti il progetto Housing Sociale di Fondazione Cariplo.

La *mission* del PdA 9 è diffondere e potenziare l'abitare sociale temporaneo, a favore di:

- persone e nuclei familiari che necessitano di un'abitazione come parte di un percorso di accompagnamento volto alla (ri)acquisizione o al mantenimento della propria autonomia dopo percorsi di accoglienza o assistenza protetti (es. persone con disabilità, vittime di tratta o violenza, rifugiati, nuclei mamma-bambino, neo-maggiorenni) o come occasione di uscita da

---

<sup>66</sup> Informazioni tratte dal sito: da <http://www.housingsociale milano.it>

condizioni di marginalità sociale ed economica (detenuti in misure alternative o ex detenuti, persone/nuclei sfrattati o che vivono in situazioni di grave precarietà abitativa, ecc.);

- persone con esigenze abitative a basso costo, di natura temporanea, anche di brevissima durata (es. parenti di degenti ospedalieri, lavoratori temporanei, stagisti, separati) <sup>67</sup>.

Le risposte che la Fondazione intende restituire al disagio abitativo è operare nel ambito del patrimonio immobiliare per renderlo disponibile, reperendo a condizioni agevolate alloggi, trovandone risorse e adeguamenti, valorizzando a scopi sociali il patrimonio immobiliare inutilizzato e sottoutilizzato.

Per attivare tali obiettivi la Fondazione Cariplo ha costituito il Fondo Immobiliare Etico “Abitare Sociale 1” gestito da Polaris SGR e dalla stessa Fondazione Housing Sociale.

Attraverso il bando del 2011 la Fondazione Cariplo ha selezionato gli interventi di abitare sociale temporaneo promossi da soggetti non profit, da realizzare con contributi a fondo perduto, capaci di rivolgersi in modo mirato alle categorie sociali più bisognose e di mobilitare e catalizzare risorse locali altrimenti non disponibili.

Obiettivi principali di tali azioni è l’aumento dell’offerta di alloggi temporanei, con servizio di accompagnamento e sostegno all’affitto; rendere accessibile economicamente i servizi di ospitalità alle categorie deboli.

Gli interventi della Fondazione Housing Sociale sono prioritariamente incentrate a sostegno di unità immobiliari identificate dall’ente gestore, per un periodo congruo agli obiettivi previsti e agli investimenti preventivati di valorizzazione.

### **Fondo etico Abitare Sociale 1**

---

Tramite il Fondo etico Abitare Sociale 1 (AS1), istituito dalla Fondazione Cariplo, sono state ricercate nuove modalità per incrementare il livello degli investimenti nel settore dell’Edilizia Privata Sociale, condotto con investitori istituzionali pubblici e privati del territorio lombardo che ne condividono gli obiettivi.

Grazie al tale Fondo, sono stati realizzati e gestiti insieme alla Polaris Investment Italia SGR, gli interventi di via Cenni, via Figino e via Ferrari a Milano.

In via Cenni a Milano è stato realizzato un intervento per giovani famiglie e ragazzi con esperienza di prima dimora, ha previsto come perno unico lo spazio pubblico centrale, come luogo di relazione tra il nuovo insediamento e la comunità esistente. L’edificio composto da due piani f.t. ha un piano ballatoio abitabile e quattro torri residenziali impostate sul corpo basso, destinato a servizi e commercio al piano terra.

---

<sup>67</sup> Informazioni da “Piano di azione”, Promuovere l’abitare sociale nelle comunità territoriali, Fondazione Cariplo, Bando 2011.

Il progetto è localizzato in prossimità di un ex cascina di proprietà comunale (Torrette di Trenno), che sarà ristrutturata e destinata a immobile per servizi locali e urbani. L'area è stata suddivisa in due parti:

- area A nella quale saranno collocati gli edifici con una superficie di 11.951mq;
- area B da destinare alle infrastrutture e spazi pubblici su una superficie di 5.090 mq.

L'intervento nel suo complesso prevede:

- la realizzazione di edifici per complessivi 9.000 mq di slp, di cui 8.550 mq di residenza e 450 mq di funzioni compatibili con la residenza (FCR);
- negli edifici dovranno trovare collocazione sia gli spazi accessori per le funzioni compatibili che spazi comuni da adibire a servizi integrativi per l'abitare, questi ultimi nella misura di 220 mq ;
- la realizzazione di 900 mq di superfici da destinare a servizi locali e urbani;
- la ristrutturazione di 900 mq di superficie della cascina esistente da destinare a servizi locali ed urbani non ancora individuati;
- la dotazione, eventualmente anche al piano interrato, di: posti auto pertinenziali per la residenza, almeno un posto moto ogni tre unità immobiliari, cantine, depositi, locali tecnici, oltre a locali per il ricovero delle biciclette;
- la dotazione di posti auto pertinenziali per le FCR (100% della slp) e i servizi locali e urbani (25% della superficie costruita);
- la realizzazione della viabilità come indicato nelle prescrizioni illustrate di seguito;
- la sistemazione dell'intera area di progetto, destinando un minimo di 8.500 mq a spazi pubblici (di cui almeno 2.600 mq di superficie permeabile) attrezzato con aree giochi per bambini di ogni età.<sup>68</sup>

**Figura 24: Immagini del progetto di via Cenni a Milano**



Fonte immagini dal sito <http://www.fhs.it/scheda-progetto>

<sup>68</sup> Informazioni tratte dal Documento preliminare, Fondazione Housing Sociale, "Cenni, una Comunità per crescere".

L'intervento di Figino, Borgo sostenibile, ha avuto l'obiettivo di valorizzare il borgo e l'identità del quartiere stesso, sviluppando alcuni elementi di attrazione interessanti per il resto della città in relazione a Figino e al verde agricolo/parchi circostanti.

Per mezzo di concorso internazionale di progettazione promosso dalla Polaris Investment Italia SGR sono stati selezionati quattro degli studi di architettura, i gruppi degli architetti Favole, Garbin, Matucci e Sarno, per studiare insieme il progetto dell'area. In fase di progettazione definitiva si prevede un programma di approfondimento degli aspetti legati al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale, finalizzato alla realizzazione di un intervento emblematico in collaborazione con la Fondazione Cariplo.

Verranno destinati alla residenza 25.175 mq di slp corrispondenti a circa 320 alloggi dedicati a famiglie numerose, giovani coppie, anziani, professionisti che lavorano da casa, famiglie aperte all'accoglienza e persone con disabilità; agli spazi destinati a esercizi commerciali 1.325 mq di slp; ai servizi integrativi per l'abitare 255 mq di spazi destinati ai nuovi residenti tra cui il living room, la sala brico, l'utensteria; ai servizi locali e urbani 2.650 mq di servizi come per esempio un presidio medico, il co-lavoro, un centro di sensibilizzazione ambientale e un orto didattico.

**Figura 25: Immagini del progetto finale del Figino**



Fonte immagini dal sito [www.fhs.it/scheda-progetto](http://www.fhs.it/scheda-progetto)

L'intervento di via Ferrari a Milano si lega ai progetti di residenze temporanee a prezzi contenuti. L'area di intervento è localizzata ai confini del Parco Sud nel quartiere di Piazza Agrippa, via Ferrari e la campagna.

I destinatari saranno studenti, lavoratori in trasferta o in mobilità, parenti di degenti in cura nelle strutture ospedaliere vicine, e fasce sociali con bisogni temporanei, con circa 230 posti letto messi a disposizione.

Le consistenze saranno suddivise in 6.000mq di slp per le i a residenze e le funzioni; 2.600mq di servizi locali urbani; 230 posti letto circa suddivisi in camere, minialloggi, nuclei integrati (alloggi composti da 3 o più camere singole con soggiorno e cucina in comune).

**Figura 26: Alcune immagine del progetto del gruppo Caputo, vincitore del concorso di via Ferrari**



Fonte immagini dal sito [www.fhs.it/scheda-progetto](http://www.fhs.it/scheda-progetto)

## La cooperativa DAR-Casa

---

La Cooperativa è nata nel 1991, imponendosi come obiettivo principale la ricerca di alloggi a basso costo da affittare a lavoratori italiani e stranieri, a famiglie e a tutti coloro che non possono sostenere i canoni d'affitto del libero mercato.

La cooperativa si è impegnata fin da subito anche nella ristrutturazione degli alloggi di proprietà o ottenuti in affitto o comodato d'uso dagli enti pubblici (Aler e Comuni), offrendoli in locazione a canone moderato.

Attualmente nell'area metropolitana di Milano gestisce circa 172 alloggi di proprietà pubblica, 105 di Aler, 60 del Comune di Milano, 6 del Comune di Lodi, l'Albergo del Pio Albergo Trivulzio.

Nel complesso Stradera in particolare sono stati ricavati 48 alloggi Aler, mentre di proprietà DAR sono 40 alloggi di cui 7 a Milano, 12 in un'unica palazzina in località Seregno, 21 presso il Villaggio Grazioli a Milano.

Il Villaggio Grazioli, complesso residenziale in via Affori a Milano, realizzato nel 2001 da dieci cooperative aderenti alla Lega nazionale cooperative e mutue "Consorzio Ca' Granda".

**Figura 27: Il complesso edilizio di Villaggio Grazioli**



Fonte immagini dal sito [www.darcasa.org](http://www.darcasa.org)

Il complesso è composto da 248 appartamenti, raggruppati in 13 corpi-scala e 4 edifici in linea, con vaste aree verdi e servizi. Per la locazione saranno destinati 120 appartamenti destinati alle cooperative, 34 appartamenti destinati alla vendita convenzionata, 94 per la vendita libera.

Al Dar Casa sono destinati 21 appartamenti per la locazione permanente a canone concordato, di cui 14 bilocali (63mq) e 7 trilocali (89 mq).

Le opere edili sono state affidate all'impresa Edilferri, ed i lavori sono stati ultimati nel corso del 2008 e i 248 alloggi (compresi i 21 appartamenti di DAR) sono stati occupati subito dagli aventi diritto.



## **La Fondazione I Care**

---

E' una fondazione Onlus, creata nel 1998 da Bruno Volpi, ideatore del movimento "Comunità e Famiglia", ed altri soci. L'esperienza di "Comunità e Famiglia" è riuscita ha portare avanti diverse esperienze di formazione di piccole comunità alloggio, nell'hinterland milanese (esempio importante ne è Villa Pizzone).

L'obiettivo principale è di promuovere l'esperienza del vicinato solidale tra le famiglie, con la collaborazione di associazioni e cooperative impegnate quotidianamente nella costruzione di una condizione abitativa migliore.

La Fondazione I Care Ancòra, ha contribuito a realizzare progetti caratterizzati da abitazioni solidali e frammentate nel territorio. Solidali intese come accoglienze di persone offese nella loro dignità psico-sociale e socio-economica. Mentre frammentate intese come testimonianza di un mondo rinnovato nei bisogni primari (come la casa e la famiglia).

La Fondazione è dunque intesa come un servizio ed uno strumento per associazioni, cooperative e persone che già operano nel settore dell'edilizia sociale. Non persegue finalità di lucro e opera a livello territoriale, assumendo nella propria denominazione la qualificazione di Organizzazione non lucrativa di utilità sociale (Onlus).

Il patrimonio della Fondazione è costituito:

- dai beni conferiti dai fondatori all'atto costitutivo;
- da acquisti, lasciti e donazioni di beni mobili e immobili pervenuti all'ente a titolo di incremento del patrimonio, e da lasciti e donazioni con destinazione vincolata;
- da sopravvenienze attive non utilizzate per il conseguimento, degli scopi istituzionali.

L'intervento sul condominio "La sosta solidale", è situato in via Urbino 9 a Bruzzano (Milano), un'esperienza di vicinanza solidale, creato da tre palazzine, avente un cortile interno in comune. Realtà abitative indipendenti che realizzano una semi-convivenza tramite gli spazi esterni in comune.

Il progetto è stato realizzato con fondi regionali, grazie ai quali è stato possibile realizzare la formula Ostello con nove posti letto, cucina attrezzata, lavanderia, parcheggio e giardino, con locazione temporanea per tipologie di ospiti come turisti, studenti, familiari di persone ospedalizzate, trasferte di lavoro.


Il progetto di residenza integrata di Santa Maria alla Fontana "Casa della Fontana", situato in via Santa Maria alla Fontana 11 a Milano, è nata per dare risposta al disagio abitativo delle fasce più deboli del territorio, nell'ambito del Comitato RIT (Residenza Integrata al Territorio), costituita nel luglio del 1999, in collaborazione con le principali Associazioni che a Milano operano con i disabili insieme a Fondazioni, Cooperative sociali ed altri soggetti sensibili ai problemi delle persone disabili.


Il progetto ha recuperato una porzione di un edificio residenziale (ex casa parrocchiale) per ricavarne degli alloggi per persone con disabilità, studenti, lavoratori e famiglie.

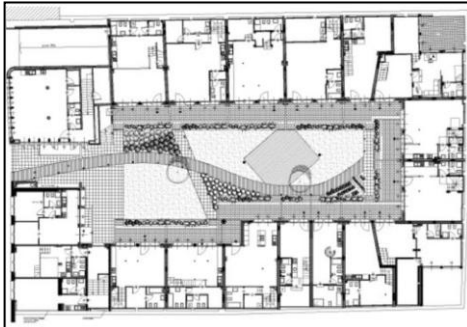

Grazie alla collaborazione con l'Associazione Temporanea di Scopo (ATS) e al Comitato RIT, entrambe non profit, la "Casa alla Fontana" ha costituito un soggetto unico referente del progetto, ovvero tre realtà differenti unite per un unico progetto di abitare sostenibile nel campo del sociale, ponendo al centro del progetto la persona con disabilità e le sue specifiche caratteristiche, esigenze, aspirazioni e aspettative. Per quanto riguarda invece la residenza per gli studenti, è intervenuta la cooperativa sociale "La Cordata" che promuove e gestisce gli interventi a carattere residenziale/educativo.

## 8.6 Recenti esperienze di Social Housing a Milano

<b>Villaggio Barona</b>	
<b>Ubicazione</b>	Quartiere a sud della città di Milano, delimitato a nord dalla circonvallazione di Viale Liguria - Cassala, a est ed ovest dai navigli, a sud dal Parco Agricolo Sud.
<b>Anno inizio lavori</b>	2003
<b>Proprietà dell'area</b>	In parte di proprietà del Comune, in parte della Fondazione Cassoni
<b>Estensione area</b>	45.000 mq
<b>Soggetti coinvolti</b>	Fondazione Cassoni, la Parrocchia del quartiere, l'Associazione di volontariato Sviluppo e Promozione, la Cooperativa La Cordata e l'Ospedale S. Paolo di Milano.
<b>Finanziamenti</b>	Fondazione Cariplo, Banca Popolare di Milano; Mondadori, Mediaset, Cattolica Assicurazioni; Società costruttrice Borio Mangiarotti, Società Ligure, Fondazione Cassoni.
<b>Studio di progettazione</b>	Arch. P. L. Saccheri
<b>Strumenti urbanistici</b>	Area vincolata a standard nel PRG del 1976; concessione dell'area di durata trentennale da parte del Comune; cambio di destinazione d'uso in "servizi collettivi di interesse comunale"; convenzione con il Comune per all'asservimento perpetuo dell'area ad uso di interesse pubblico. Definizione di nuove procedure di attuazione urbanistica realizzando, attraverso una forma di asservimento perpetuo all'uso pubblico, un intervento integrato dal punto di vista funzionale su un'area destinata a servizi collettivi.
<b>Tipologia di intervento</b>	Riqualificazione urbana, residenza sociale, attività commerciali, pensionato sociale integrato, servizi alla persona, verde pubblico.
<b>Alloggi realizzati</b>	Il Villaggio è suddiviso in cinque ambiti funzionali; la residenza sociale, il commercio, il pensionato sociale integrato, i servizi alla persona e il verde pubblico: 78 alloggi di edilizia sociale in locazione a canone calmierato e agevolato; 4 comunità alloggio per ragazze madri, disabili intellettivi, anziani e malati terminali da 250 mq ciascuna; 1 pensionato sociale integrato con 110 posti letto per studenti, lavoratori e soggetti deboli segnalati dai servizi sociali;
<b>Servizi e spazi in comune</b>	Strutture di servizio rivolte a famiglie in difficoltà con bambini in età prescolare, o per gli anziani del quartiere; centro di animazione e promozione culturale; giardino attrezzato di uso pubblico su una superficie complessiva di 22.000 mq.
<b>Immagini</b>	
	

<b>Quartiere Stadera</b>	
<b>Ubicazione</b>	Quartiere a sud della città di Milano
<b>Anno inizio lavori</b>	2000
<b>Proprietà dell'area</b>	Proprietà prevalentemente della Aler
<b>Estensione area</b>	n.d.
<b>Soggetti coinvolti</b>	Dar-Casa, Aler
<b>Finanziamenti</b>	Regione Lombardia; Servizi Sociali del Comune di Milano; AbCittà (cooperativa sociale esperta in progettazione partecipata); Fondazione Cariplo;
<b>Studio di progettazione</b>	Aler
<b>Strumenti urbanistici</b>	Convenzione tra Regione, Aler e Agenzia Lombardia per la ristrutturazione degli edifici le "Quattro Corti"; Accordo di Programma per l'attuazione degli interventi di recupero dello storico quartiere milanese Stadera, in coerenza con gli obiettivi del Programma regionale di edilizia residenziale pubblica per il triennio 2002-2004.; concessione del diritto di ristrutturare gli edifici da parte dell'Aler alla cooperativa "La Famiglia" e al Dar-Casa, per ricavare alloggi da affittare a canone concordato, da assegnare al di fuori dei bandi di ERP.
<b>Tipologia di intervento</b>	Interventi di recupero e ristrutturazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica
<b>Alloggi realizzati</b>	51 alloggi assegnati alle famiglie immigrate (150 persone), 200 appartamenti (circa 48 appartamenti per singola torre, bilocali e trilocali di circa 60 mq).
<b>Servizi e spazi in comune</b>	Programma di sostegno all'inserimento abitativo
<b>Immagini</b>	

<b>Progetto Portello</b>	
<b>Ubicazione</b>	Area a nord-ovest di Milano
<b>Anno inizio lavori</b>	1994-1999
<b>Proprietà dell'area</b>	Proprietà privata
<b>Estensione area</b>	152.000 mq di SLP (50% residenziale, 13% commerciale, 32% terziario, 3% artigianato, 2% funzioni pubbliche), 60.000 mq di Parco.
<b>Soggetti coinvolti</b>	Soggetti privati
<b>Finanziamenti</b>	Pubblici e privati
<b>Studio di progettazione</b>	Masterplan dell'arch. G. Valle, nuovo Parco di Charles Jencks e Land, il comparto residenziale progettato dall'arch. C. Zucchi, complesso di edilizia residenziale libera dell'arch. G. Canali.
<b>Strumenti urbanistici</b>	Nel 1994-1999 è stato indetto dal Comune di Milano l'Accordo di Programma "Progetto Portello" in Variante al PRG.
<b>Tipologia di intervento</b>	Riqualificazione delle aree dismesse ex fabbriche storiche della Alfa Romeo ed della ex Lancia
<b>Alloggi realizzati</b>	Nuovi insediamenti residenziali per insediare circa 2.000 abitanti, cinque torri binate di residenza convenzionata, tre edifici a torre di residenza libera (8 piani f.t.), per un totale di 611 alloggi.
<b>Servizi e spazi in comune</b>	Grande parco attrezzato, un edificio per uffici, spazi commerciali e terziari
<b>Immagini</b>	
	

<b>Urban Village Bovisa 01</b>	
<b>Ubicazione</b>	via Donadoni 12, nel quartiere Bovisa di Milano
<b>Anno inizio lavori</b>	2005
<b>Proprietà dell'area</b>	Proprietà privata
<b>Estensione area</b>	7.500 mc
<b>Soggetti coinvolti</b>	Cohousing Ventures, l'ISPCO - Istituto Studio e Promozione del Cohousing
<b>Finanziamenti</b>	Fondi privati
<b>Studio di progettazione</b>	Arch. L. Beverina
<b>Strumenti urbanistici</b>	Ristrutturazione edilizia e interventi di manutenzione straordinaria.
<b>Tipologia di intervento</b>	Recupero di un ex-opificio, per creare un insediamento di cohousing.
<b>Alloggi realizzati</b>	32 unità abitative accorpabili con tipologie e tagli diversi per creare una comunità residenziale viva e intergenerazionale, spazi privati che si compongono in loft, mansarde, duplex e appartamenti con soluzioni che variano dai 53 ai 140 mq.
<b>Servizi e spazi in comune</b>	Ampio spazio in comune a corte(400 mq), garage, giardino, 300 mq di spazi comuni (lavanderia, hobby room, living e una piscina all'aperto)
<b>Immagini</b>	 

<b>Borgo sostenibile Figino</b>	
<b>Ubicazione</b>	Quartiere a nord-ovest di Milano, al confine con i comuni di Pero, Rho e Settimo Milanese. L'area è delimitata a nord da via Rosario, a est da via Silla, a ovest dal fontanile materno e a sud confina con un'area agricola comunale.
<b>Anno inizio lavori</b>	2009
<b>Proprietà dell'area</b>	Proprietà privata
<b>Estensione area</b>	48.000 mq
<b>Soggetti coinvolti</b>	Partenariato tra il Comune di Milano, la Fondazione Cariplo e la Fondazione Housing Sociale
<b>Finanziamenti</b>	Polaris Investment Italia SGR, Fondo Immobiliare Etico "Abitare Sociale 1"
<b>Studio di progettazione</b>	Arch. Favone, arch. Garbin, arch. Matucci, arch. Sarno.
<b>Strumenti urbanistici</b>	Programma Abitare sociale del Comune di Milano
<b>Tipologia di intervento</b>	Creare per Figino un Borgo sostenibile, per mezzo di nuove strutture di housing sociale che rispondano ai canoni di sostenibilità.
<b>Alloggi realizzati</b>	320 alloggi suddivisi in tre tipologie differenti secondo l'utenza che dovrà accogliere: per le famiglie l'alloggio di tipo A di 100 mq; per le giovani coppie l'alloggio di tipo B di 75 mq; per i single, anziani o lavoratori temporanei l'alloggio di tipo C di 50 mq. 12 cortili tutti irregolari e tutti aperti
<b>Servizi e spazi in comune</b>	Il complesso è dotato di scuola, casa di riposo per anziani, ristoranti, club sportivo, spazio commerciale integrato, giochi per bambini, il cortile dell'energia, ecc.
<b>Immagini</b>	

## ***9. Gli interventi di edilizia sociale a Torino***

### ***9.1 Inquadramento del contesto urbano***

La Regione Piemonte negli ultimi anni ha investito oltre 185 milioni di euro per il sostegno all'edilizia sociale. L'attenzione che la Regione pone nei confronti delle fasce deboli della popolazione, è testimoniata da una pluralità di linee di intervento pronte ad affrontare i differenti bisogni sociali, per mezzo di risorse regionali per recuperare o realizzare nuovi alloggi da offrire in locazione a canone sociale o concordato. Dato complessivo sul totale degli alloggi finanziati fino al 2011 ed ancora in corso è oltre gli 8.000 alloggi.

In quest'ottica operativa il Comune di Torino negli ultimi anni ha tentato di coniugare la gestione delle modalità di intervento incentrate sull'edilizia residenziale pubblica con la costruzione di un sistema alternativo di programmi orientati verso il mercato immobiliare.

Il Comune ha direttamente cercato una risposta al disagio abitativo sia attraverso la vendita che l'acquisto degli immobili, per mezzo di dinamiche di riqualificazione dell'esistente in convenzione con operatori privati. Sono stati creati inoltre strutture, strumenti e incentivi per favorire la domanda e l'offerta abitativa del mercato delle locazioni, con politiche adeguate al sostegno del reddito.

Tra le attività promosse vi è la creazione dell'ufficio comunale che opera come agenzia immobiliare pubblica, che cerca di favorire l'incontro tra la domanda e l'offerta del mercato privato delle locazioni, denominata LO.CA.RE. (Locazioni Convenzionate Assistite Residenziali).

Riguardo al recupero degli edifici, è stato attivato il Programma di recupero del patrimonio immobiliare e di edilizia sociale, tramite il quale sono state già definite le convenzioni tra la città di Torino e l'Agenzia Territoriale per la Casa, al fine di realizzare 250 alloggi di edilizia pubblica nel prossimo biennio nelle zone del Nebiolo, c.so Vigevano, via Cavagnolo, via Balbo, ecc. Mentre in altre zone della città sono previste opere di ristrutturazione dei complessi edilizi ERP già esistenti (via Gessi, c.so XI Febbraio, via Fiochetto, via Barbaroux).

Adeguandosi ai nuovi criteri di assegnazione e alle tipologie di destinatari, il Comune ha previsto inoltre 30 alloggi sociali da destinare agli anziani, tramite un intervento di recupero e ristrutturazione di un complesso edilizio comunale già esistente in via Lanino. Oltre agli alloggi saranno previsti servizi rivolti all'autonomia e integrazione dell'anziano, più alcuni servizi per il quartiere stesso (poliambulatorio, baby parking, palestra). Data l'integrazione del progetto con il quartiere ospitante, stanno collaborando anche i settori comunali di Edilizia e Urbanistica, Assistenza, Lavoro, Patrimonio e le ASL.



Dal 2000 ad oggi la città di Torino ha emesso 6 bandi pubblici (10.607 famiglie), per i quali è stata erogata la cifra di circa 53 milioni di Euro<sup>69</sup>.

Nel 2004 risultano tra gli obiettivi raggiunti il Fondo Nazionale per il Sostegno alla Locazione (646 alloggi assegnati), ovvero 11.621 famiglie aventi diritto al contributo alloggio, con una spesa di 4.500.000 euro.

Al settore dell'edilizia residenziale pubblica viene affiancato il Programma di rigenerazione urbana delle periferie, indetto dalla Conferenza dei Servizi tra Città e la Regione Piemonte, nell'ambito del Programma di Recupero Urbano (P.R.U.) di via Artom<sup>70</sup>.

Torino dai rapporti sul mercato immobiliare del Firmaa risulta non avere al 2010 alcuna variazione sui dati rilevanti le locazioni di immobili.

Come indica la tabella sottostante ad influire sul costo degli affitti sono soprattutto le caratteristiche dell'unità immobiliare oltre alle spese di gestione che solitamente incrementano del 20% i canoni di locazione (riscaldamento, condominio, portineria, ecc.).

**Tabella 38: Comune di Torino - Canoni minimi e massimi medi di locazione per zona urbana.**

Comune di Torino			
Zone urbane	Fino a 50mq*	Oltre 50mq*	Arredato*
Centro	9	10	8
Zona Ovest	7	8	6
Pre-collina	9	10	8
Zona Nord	6	7,5	5
Zona Sud	7	8	6
media	7,6	8,7	6,6

\* Valori espressi in euro al mq per mese

Fonte dati : Ufficio Studi Firmaa Torino.

Seguendo i dati nel 2010 risulta un aumento dei contratti d'affitto per alcune zone centrali, incrementato da una nuova tendenza dei proprietari immobiliari a rendere sempre più abitabili gli immobili grazie ad interventi di manutenzione.

Complessivamente la città di Torino contiene 499.132 unità abitative di categoria catastale A (dati della Divisione Servizi Tributarî e Catasto di Torino), lo 0,5% del totale è rappresentato da immobili di pregio, mentre per quanto riguarda la categoria A3 (tipo economico) sono presenti 334.758 unità ovvero il 67% del totale.

La distribuzione delle abitazioni di tipo economico si espandono quasi in tutte le Circoscrizioni, nelle zone centrali e nella zona sud-sud/est sono presenti valori minimi di 5.000 unità censite ed un massimo di circa 15.000.

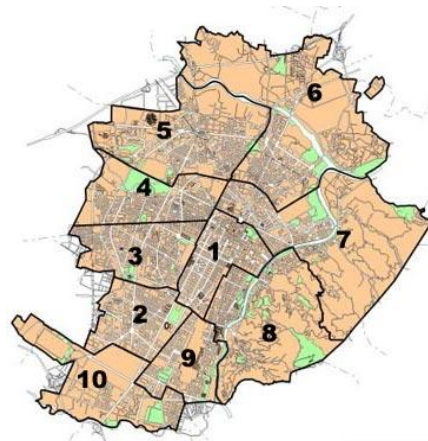
<sup>69</sup> Dati forniti dal Comune di Torino.

<sup>70</sup> Dati forniti dal sito: <http://www.comune.torino.it/bilanciosociale>

In tutte le altre Circoscrizioni invece i valori raggiungono come valore minimo 20.000 e superano 50.000 costruzioni di categoria A03.

**Figura 28: Suddivisioni in Circoscrizioni della città di Torino**

- Circoscrizione 1** : Centro Crocetta
- Circoscrizione 2** : Santa Rita - Mirafiori Nord
- Circoscrizione 3** : Pozzo Strada - San Paolo - Cenisia Cit  
Turin - Borgata Lesna
- Circoscrizione 4** : Parella - San Donato - Campidoglio
- Circoscrizione 5** : Vallette - Madonna di Campagna - Borgo  
Vittoria - Lucento
- Circoscrizione 6** : Regio Parco-Barriera di Milano-Barca  
Bertolla-Falchera-Rebaudengo-Villaretto
- Circoscrizione 7** : Vanchiglia - Aurora - Sassi - Madonna del  
Pilone
- Circoscrizione 8** : Cavoretto - San Salvario - Borgo PO
- Circoscrizione 9** : Nizza Millefonti - Lingotto - Filadelfia
- Circoscrizione 10** : Mirafiori Sud



Fonte: immagine tratta dal sito <http://www.atc.torino.it>

Le Circoscrizioni 5 e 10 contrariamente alla loro marcata identità “popolare”, contengono all’interno valori, di unità abitative di tale tipologia, al di sotto delle 500 unità totali.

Il patrimonio immobiliare di tipologia “abitazioni di tipo civile A02” è distribuito con valori elevati nelle Circoscrizioni 1, 2, 3, 4, 5 e 7. Mentre per quanto riguarda le unità abitative di “tipo economico e popolare A03-04” si sviluppano in prevalenza nelle circoscrizioni 8, 9 e 10, presentano bassi valori di unità abitative di tipo A01-02.

Nel 2002 il comune di Torino attraverso la Variante n. 37 del Piano Regolatore, ha stabilito le norme urbanistico-edilizie su gli interventi di completamento e ristrutturazione urbanistica che superando i 4.000 mq di superficie lorda complessiva (SLP), sviluppate in aree storiche o residenziali miste, una quota pari al 10% della SLP residenziale deve essere destinata all’edilizia residenziale di tipo convenzionata.

Al momento dell’approvazione della Convenzione Urbanistica, su tale quota di SLP, il Comune può esercitare il diritto d’acquisto, e se non viene reclamato i proprietari dell’area hanno la possibilità di darla in locazione, purché sia destinata ad opere di edilizia convenzionata a soggetti appartenenti a categorie indicate dal Comune stesso. In tal caso la proposta dovrà comunque essere approvata dal Consiglio Comunale contestualmente all’approvazione della Convenzione.

## 9.2 *Andamento e composizione della domanda abitativa*

Dal VII Rapporto della Divisione Edilizia Residenziale Pubblica del Comune di Torino, sono stati estrapolati i dati relativi alla popolazione residente al 2010, in cui risulta una lieve diminuzione degli abitanti rispetto agli anni precedenti, attenendosi a 908.501 unità.

Al 2010 la Circoscrizione 3 (Cenisia-Pozzo, strada-San Paolo) risulta la più popolata con 131.097 residenti, seguita dalla Circoscrizione 5 (Borgata Vittoria-Vallette-Madonna di Campagna) con 126.770 residenti e la Circoscrizione 10 (Mirafiori sud) con 39.206 residenti.

Sei i dati del 2010 vengono articolati in 441.712 nuclei familiari, e scomposti nei vari soggetti destinatari, emergeranno delle variazioni alle percentuali rispetto al 2009.

**Tabella 39: Popolazione residente suddivisa per circoscrizioni al 2010**

Circ.	Totale abitanti
1	79.168
2	102.818
3	131.097
4	98.550
5	126.770
6	107.058
7	89.362
8	58.307
9	76.165
10	39.206
<b>Totale</b>	<b>908.501</b>

Fonte dati : Settore Statistica e Toponomastica della Città di Torino

Diminuiscono in particolare le coppie con figli (-1,8%) e le coppie senza figli (-1%), aumentano invece le famiglie monogenitoriali (+1,6%) che rappresentano il 9,5% del totale (nel 2009 erano il 9,3%), mentre le persone sole registrano un aumento pari allo 0,4% e rappresentano il 42% sul totale.

Un aumento di percentuale risulta invece sulla popolazione straniera residente nella città di Torino, che occupa un valore del 14,2% sulla popolazione totale (13,6% nel 2009).

I valori più alti di popolazione residente straniera nel 2010 sono stati registrati presso la Circoscrizione 6 con 21.567 abitanti, pari al 20,1% della popolazione totale residente, con una media cittadina dell'14,2%; seguita dalla Circoscrizione 10 (Mirafiori Sud) con una presenza minima di 4.155 persone pari al 10,6% della popolazione totale. Mentre nella Circoscrizione 1 (Centro, Crocetta) sono presenti al 2010 circa 8.429 stranieri che rappresentano il 10,6% dei residenti totali.

Molti immigrati con reddito medio-basso, non trovano ancora un'adeguata abitazione, ed in molti trovano soluzioni abitative mediamente peggiori o più costose di quelle accessibili alla popolazione locale, a parità di reddito, o in molti casi trovano soluzioni del tutto inadeguate, come rifugi di fortuna o edifici abbandonati, in quanto molti stranieri non possono permettersi di acquistare un appartamento o impegnare metà del proprio reddito in un canone di locazione.

Di fronte a tali situazioni, appare chiaro l'inadeguato sistema di offerta abitativa, che il fenomeno dell'immigrazione ha solo evidenziato, ed appare palese la sproporzione tra il bisogno di alloggio sociale e l'attuale offerta immobiliare.

Il mercato degli affitti risulta avere un andamento costante, dai dati forniti dall'Osservatorio dell'edilizia regionale Piemontese è possibile esaminare l'andamento del canone medio annuo nell'arco temporale 2000 - 2007, percepito dagli immobili a Torino.

**Tabella 40: Canone medio annuo delle Agenzie Territoriali della Casa per provincia**

ATC/canone annuale	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Torino	1.017,71 €	1.056,47 €	1.036,15 €	1.049,81 €	1.041,33 €	1.029,71 €	1.005,17 €	1.081,51 €
<b>Media regionale</b>	<b>1.122,54 €</b>	<b>1.154,70 €</b>	<b>1.119,35 €</b>	<b>1.164,08 €</b>	<b>1.143,55 €</b>	<b>1.195,77 €</b>	<b>1.170,88 €</b>	<b>1.168,57 €</b>

Fonte: elaborazione dati forniti dall'Osservatorio dell'edilizia regionale Piemonte, cap.2, 2009

Nel 2009, risultano essere gestiti in Piemonte circa 3.662 fabbricati, complessivamente 50.865 alloggi, in base ai dati delle Agenzie Territoriali per la Casa, in circa un decennio, il numero delle proprietà immobiliari disponibili delle ATC risultano aumentate e solo nella Provincia di Torino risulta un decremento da 33.168 nel 2000 fino a 30.285 nel 2009.

**Tabella 41: Patrimonio immobiliare delle ATC**

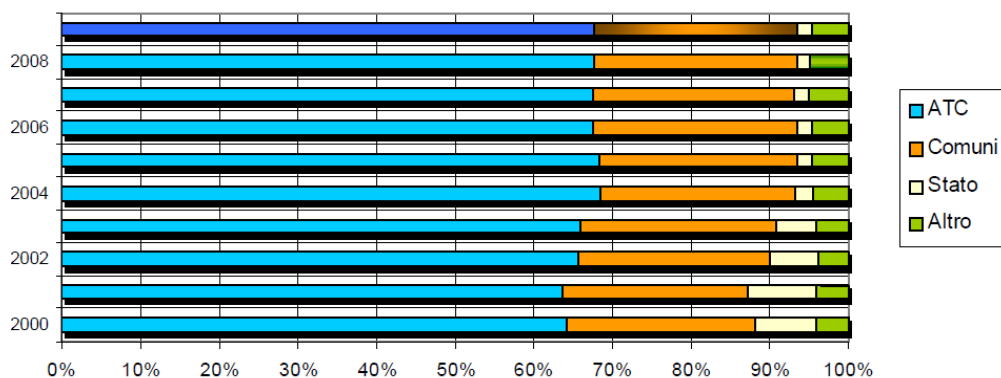
ATC	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Torino	33.168	32.607	31.711	31.833	31.619	31.408	31.694	30.865	30.575	30.285
<b>Totale regionale</b>	<b>52.270</b>	<b>52.267</b>	<b>51.497</b>	<b>51.695</b>	<b>51.836</b>	<b>51.734</b>	<b>51.843</b>	<b>51.056</b>	<b>50.929</b>	<b>50.865</b>

Fonte: Elaborazione dati forniti dall'Osservatorio dell'edilizia regionale Piemonte, cap.2, 2009

Dal 2000 e per un quinquennio vi è stato un trend in diminuzione, ad eccezione del 2006 in cui vi è stato un aumento dell'1%.

**Tabella 42: Tipologia degli alloggi e soggetti gestori**

Alloggi gestiti dalle Atc per tipologia di ente proprietario



Fonte immagine: Osservatorio dell'edilizia regionale Piemonte, cap.2, 2009

Gli alloggi di proprietà dalle Aziende ATC sono circa il 60%, gestiti direttamente dai Comuni sono circa il 30% la restante parte è gestita dallo Stato.

Nel 2001 in Piemonte, risultavano circa 433.000 famiglie vivere in affitto, ovvero il 23,34% sul totale delle famiglie residenti.

Il Cresme nel 2005 sulla totale provincia di Torino è emerso come si sia ridotta la percentuale di famiglie in locazione al 21,1% , mentre per la sola città di Torino è diventato il 25,6% (nel 1981 era del 57,9%, nel 2005 era del 23,4%).

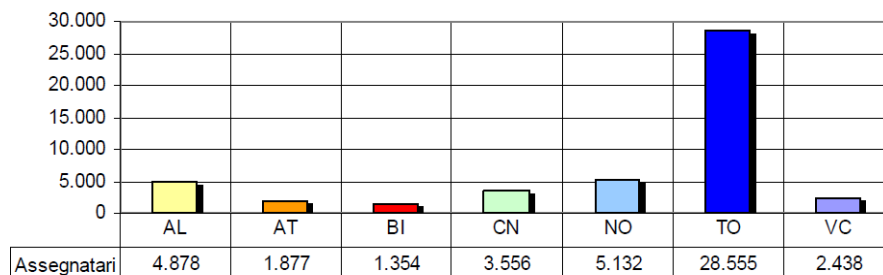
**Tabella 43: Titolo di godimento dell'immobile per Provincia**

	Famiglie residenti	Famiglie in proprietà	%	Famiglie in affitto	%
<b>Torino</b>	962.639	721.741	74,98	240.896	25
Totale regionale	1.857.392	1.423.925	76,66	433.467	23,34

Fonte: Elaborazione dati forniti dall'Osservatorio regionale su dati Istat XVI Censimento

**Tabella 44: Numero assegnazioni case popolari per Provincia**

Famiglie assegnatarie di case popolari nel 2009



Fonte immagine: Osservatorio dell'edilizia regionale Piemonte, cap.2, 2009

Risulta a Torino una forte assegnazione di alloggi sociali pari a 28.555, dato importante rispetto a tutte le altre provincie piemontesi, che come valore medio presentano un assegnazione di circa 3.500 alloggi.

Si considera sempre un *turn-over* temporale degli alloggi, ovvero il 4% degli alloggi annualmente diventano disponibili (l'alloggio è stato ristrutturato o si è liberato da precedente affittuario) per una nuova assegnazione.

In occasione della revisione del Piano Territoriale di Coordinamento, la Provincia ha istituito l'Osservatorio sul Sistema Insediativo Residenziale e sul fabbisogno Abitativo Sociale, permettendo alla Provincia di Torino di estrapolare i dati sulla situazione abitativa attuale.

Tra i nuclei locatari circa il 26% vive in condizioni di disagio economico, il 17,5% risulta essere in condizione di povertà sicura, secondo i parametri dell'Istat.

Oltre 91.000 famiglie della Provincia di Torino sono in seria o grave difficoltà economica, in tal senso si giustificano i dati rilevati da un confronto dei valori di locazione tra l'area metropolitana e la corona circostante.

**Tabella 45: Condizione abitativa della Provincia di Torino**

	Domande insoddisf. ERP	Famiglie in disagio abit.	Famiglie assistite econom.	Morosi incolpevoli	Pensioni minime Inps	Sostegno alla locazione	Totale fabbisogno	Indice fabbisogno
<b>Torino</b>	10.220	1.052	9.440	4.281	5.303	18.079	48.375	6,67%
<b>Totale regionale</b>	11.401	1.609	12.106	4.739	5.811	22.111	57.777	5,57%

Fonte: Elaborazione dati forniti dall'Osservatorio dell'edilizia regionale Piemonte, cap.2, 2009

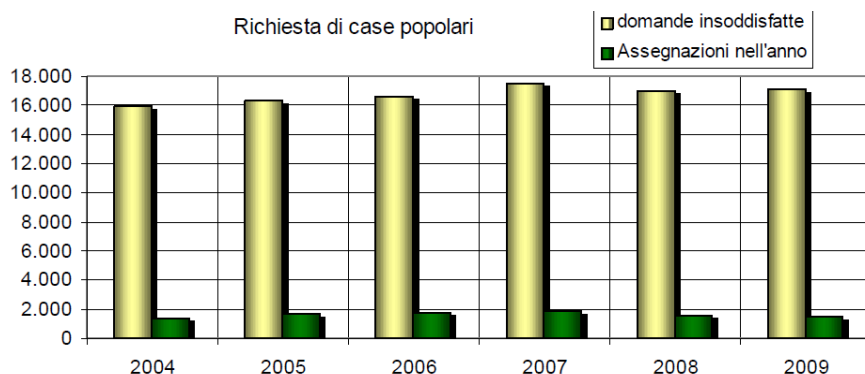
**Tabella 46: Tipologia di contratti per la Provincia di Torino**

Tipo di contratto	Provincia di Torino		
	Provincia di Torino	Comune di Torino	Corona
<b>Contratto libero quadriennale</b>	66,50%	62,40%	67,50%
<b>Canone sociale</b>	12,20%	14,10%	14,40%
<b>Informale/amichevole</b>	7,30%	7,00%	5,10%
<b>Equo canone/altro</b>	4,20%	4,40%	5,00%
<b>Non risponde</b>	3,90%	4,10%	5,5%
<b>Locazione a canone concordato</b>	3,70%	4,70%	1,70%
<b>Uso foresteria/non residenziali/ufficio</b>	2,20%	3,30%	0,80%

Fonte dati Cresme

Nel 2005 in Piemonte sono stati emessi circa 3.480 provvedimenti di sfratto, con un incremento rispetto al 2004 del 6,4%. Il 50% di questi sfratti riguardavano la provincia di Torino, sfratti per causa di morosità, per necessità del locatore o per termine del contratto di locazione.

**Figura 29: Richiesta di alloggi sociali nel tempo**



Fonte: Osservatorio dell'edilizia regionale Piemonte, cap.2, 2009

La Provincia ha pertanto individuato degli indicatori del fabbisogno abitativo, come:

- famiglie in emergenza abitativa (senza fissa dimora o con situazioni precarie o in abitazioni inadeguate o malsane documentate presso il comune);
- famiglie assistite economicamente a fini abitativi (pagamenti di riscaldamento, luce, ecc.)
- domande insoddisfatte ERP (famiglie in possesso dei requisiti necessari e in attesa di assegnazione di casa popolare);
- morosità incolpevole degli inquilini ERP (assegnatari di casa popolare che non pagano l'affitto sociale e le spese di gestione dell'alloggio a causa di stato di disoccupazione o grave malattia dell'assegnatario);
- inquilini ERP con soli redditi da pensione minima, ai quali è destinato un contributo del Fondo Sociale Regionale;
- domande valide al fondo nazionale di sostegno all'affitto (domande di aiuto economico effettuate da famiglie in affitto sul mercato privato, aventi redditi medio bassi e con elevata incidenza del canone sul reddito)<sup>71</sup>.

Altro indicatore significativo è l'indice di indebitamento delle famiglie nel fronte all'acquisto della prima abitazione, con cui la provincia di Torino si colloca al terzo posto, dopo le province di Milano e Roma, sia per numero di immobili compravenduti assistiti da ipoteca sia per maggiore capitale prestato e con maggior durata dei mutui.

<sup>71</sup> Provincia di Torino, *Indirizzi di governo del territorio sul sistema insediativo residenziale con particolare riguardo al fabbisogno abitativo sociale*, giugno 2008, e *Rapporto informativo* dell'Osservatorio provinciale sul sistema insediativo residenziale, luglio 2008.

### **9.3 Riferimenti legislativi regionali**

**Legge Regionale n.11 del 1993 “Nuovo ordinamento degli Enti operanti nel settore dell’Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata”.** Abrogazione legge regionale 16 dicembre 1987, n. 65.

La Regione esercita la propria azione legislativa, regolamentare, amministrativa, di programmazione, di indirizzo e di coordinamento, finalizzata alla promozione del settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica, sia sovvenzionata che agevolata, nonché di controllo, disciplinando il nuovo ordinamento degli Enti operanti nel settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata.

Il Consiglio Regionale determinerà le politiche, gli indirizzi ed i programmi del settore, in coerenza con i contenuti della programmazione economica e sociale, della pianificazione territoriale ed urbanistica e tenuto conto del rapporto predisposto dalla Giunta Regionale. Tale Giunta eserciterà le funzioni di promozione, coordinamento ed i poteri di vigilanza e controllo sugli Enti e soggetti attuatori e gestori di Edilizia Residenziale Pubblica, presenterà al Consiglio Regionale, annualmente ed in coerenza con i tempi della programmazione, un rapporto sullo stato d'attuazione degli interventi e sulla gestione degli Enti e dei soggetti operanti nel settore, nonché valutazioni sull'andamento del fabbisogno abitativo.

Gli Istituti Autonomi per le Case Popolari (I.A.C.P.) assumeranno la denominazione di Agenzie Territoriali per la Casa (A.T.C.) ed eserciteranno le funzioni attribuite agli Istituti Autonomi per le Case Popolari dalla vigente legislazione.

Le A.T.C. vengono riconosciuti come Enti pubblici di servizio, non economici, ausiliari della Regione, con competenza estesa al territorio delle rispettive province o, nel rispetto dei principi fondamentali contenuti nella legge 8 giugno 1990, n. 142.

Inoltre sono riconosciuti come Enti attuatori degli interventi di Edilizia Sovvenzionata e gestori dei relativi patrimoni, entro i limiti stabiliti dalla vigente legislazione, i Comuni ed i loro Consorzi, i quali possono delegare tali funzioni alle A.T.C. competenti per territorio.

I Comuni con popolazione inferiore a diecimila abitanti devono affidare alle A.T.C. la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica realizzato o acquisito con finanziamenti a totale carico o con il contributo dello Stato o della Regione.

**Legge regionale n.46 del 1995 “Nuove norme per le assegnazioni e per la determinazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”.**

Tale normativa viene applicata su tutti gli alloggi acquistati, realizzati o recuperati da Enti pubblici a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione, nonché a



quelli acquistati, realizzati o recuperati da enti pubblici non economici per le finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.

Risultano esclusi da tale applicazione gli alloggi:

- a) realizzati o recuperati con programmi di edilizia agevolata e convenzionata;
- b) di servizio e cioè quelli per i quali la legge preveda la semplice concessione amministrativa con conseguente disciplinare e senza contratto di locazione;
- c) di proprietà degli enti pubblici previdenziali, purché non realizzati o recuperati a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione;
- d) costruiti per i profughi con i finanziamenti di cui alla legge 4 marzo 1952, n. 137 e successive modificazioni;
- e) gli alloggi che per modalità di acquisizione, per destinazione funzionale, per caratteristiche dell'utenza insediata, quali comunità alloggio terapeutiche o assistenziali, o che per particolari caratteri di pregio storico o artistico, non siano utilizzati o utilizzabili per i fini propri dell'edilizia residenziale pubblica;
- f) gli alloggi di proprietà degli enti pubblici non economici che non siano stati realizzati o recuperati con fondi dello Stato o della Regione e che siano destinati a soddisfare fasce di redditi superiori a quelli per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica.

Risultano altresì esclusi, gli alloggi che hanno formato oggetto di interventi di recupero, qualora riassegnati ai precedenti occupanti, se in possesso dei requisiti per la permanenza nell'edilizia residenziale pubblica.

**Legge regionale n.5 del 2001 “Modificazioni ed integrazioni alla legge regionale 26 aprile 2000, n. 44”.** Soggetti operanti nel settore dell'edilizia residenziale pubblica: Agenzie Territoriali per la Casa (ATC), Enti pubblici di servizio, non economici.

Viene specificato quali sono le competenze delle Province e le funzioni amministrative:

- a) il concorso alla programmazione regionale mediante la presentazione di proposte, concordate con gli enti gestori dei servizi sociali, contenenti l'indicazione delle attività da svolgersi sul territorio di competenza nel periodo di riferimento della programmazione stessa e individuate sulla base dei bisogni rilevati sul territorio medesimo;
- b) la promozione del coordinamento dei servizi sociali locali, affinché si realizzi un'equilibrata distribuzione di servizi sul proprio territorio, mediante l'istituzione di apposite conferenze con gli enti gestori dei servizi sociali e con gli altri soggetti del proprio territorio coinvolti nella realizzazione dei servizi;

- c) la raccolta ed elaborazione dei dati sui bisogni, sulle risorse e sull'offerta dei servizi del territorio di competenza, anche con analisi mirate su fenomeni rilevanti in ambito provinciale, in raccordo con i sistemi informativi dei servizi sociali regionali e locali;
- d) la diffusione, di concerto con gli enti gestori precitati, dell'informazione in materia di servizi sociali sul proprio territorio;
- e) l'istituzione dell'ufficio provinciale di pubblica tutela per l'esercizio di funzioni di tutore ad esse deferite dalle competenti autorità giudiziarie e per la consulenza a favore di altri soggetti individuati come tutori dalle autorità' stesse.

Inoltre sono state trasferite alle Province le seguenti funzioni amministrative:

- l'istituzione della sezione provinciale dell'albo delle cooperative sociali, l'iscrizione e la cancellazione dall'albo stesso, nonché i relativi adempimenti amministrativi previsti dalla normativa vigente;
- l'istituzione della sezione provinciale del registro delle organizzazioni di volontariato, l'iscrizione e la cancellazione dal registro stesso, nonché i relativi adempimenti amministrativi previsti dalla normativa vigente;
- il rilascio delle autorizzazioni all'attivazione dei corsi di formazione degli operatori dei servizi sociali, la nomina delle commissioni esaminatrici e il rilascio degli attestati su moduli predisposti dalla Regione;
- l'autorizzazione agli svincoli di destinazione degli asili-nido comunali realizzati con i piani di finanziamento regionale.

**Deliberazione del Consiglio Regionale n. 93 - 43238 del 20.12.2006 “Edilizia residenziale pubblica.** Approvazione del “Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012”, ai sensi dell’articolo 89 della legge regionale 26 aprile 2000, n. 44, di attuazione del d.lgs. 112/1998”.

La Delibera esplicita attraverso il “Programma Casa: 10.000 alloggi entro il 2012” gli obiettivi della politica abitativa regionale inerenti alla edilizia residenziale pubblica.

Il Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012 si articola secondo i seguenti punti:

- intervenire a favore delle fasce deboli della popolazione che hanno difficoltà a trovare una soluzione abitativa;
- realizzare alloggi da destinare all’affitto a canone sociale o canone calmierato;
- supportare con specifiche misure la ricerca della casa da parte di giovani e anziani e favorire il mix sociale;
- incentivare la possibilità di poter stipulare contratti di affitto a canone concordato (legge 431/98) anziché a libero mercato;
- privilegiare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio abitativo;

- vincolare la progettazione e la realizzazione degli interventi all'obiettivo di contenere i consumi di energia.

La programmazione è articolata su tre bienni 2007/2008; 2009/2010; 2011/2012; per alcune misure (edilizia sovvenzionata, edilizia agevolata, edilizia agevolata sperimentale) i bandi di concorso sono stati articolati per ambito provinciale, destinati a Comuni con più di 8.000 abitanti, mentre per altre (edilizia sovvenzionata e agevolata per anziani, giovani, studi di fattibilità, sostegno alle agenzie locali per la locazione) i bandi sono stati predisposti a livello regionale.

La Regione ha previsto per la realizzazione degli alloggi di edilizia sovvenzionata un contributo medio di € 90.000,00 per alloggio, incrementato da un ulteriore contributo di € 7.500,00 per alloggio, a riconoscimento dei maggiori costi derivanti dalla realizzazione di edilizia sostenibile. Il contributo sarà determinato sulla base dei massimali di costo vigenti, stabiliti dalla Regione per l'edilizia residenziale pubblica e dalla superficie dell'intervento e potrà coprire al massimo il 90% del costo totale di intervento con un contributo massimo per alloggio, comprensivo dei costi per l'edilizia sostenibile, di € 110.000,00.

I soggetti attuatori per l'edilizia sovvenzionata sono i Comuni per gli interventi di recupero e le Agenzie Territoriali per la Casa (A.T.C.) per gli interventi di recupero e nuova costruzione.

Gli interventi di edilizia sociale finanziati dalla Regione Piemonte mediante i Programmi di riqualificazione urbana e il "Programma Casa:10.000 alloggi entro il 2012" devono essere progettati e realizzati con l'obiettivo di contenere i consumi di energia e delle risorse ambientali, favorendo l'uso

delle fonti energetiche rinnovabili e dei materiali eco-compatibili.

Il tema della sostenibilità ambientale è divenuto prassi nella realizzazione di tutti gli interventi di edilizia sociale grazie all'approvazione, da parte della Giunta regionale nel maggio 2009, del sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA sintetico 2009 Regione Piemonte".

Il Protocollo costituisce uno strumento particolarmente importante in quanto, tenendo conto della normativa statale e regionale in materia di sostenibilità ambientale e rendimento energetico nell'edilizia, è stato anche contestualizzato alla realtà piemontese<sup>72</sup>.

### **Legge regionale n. 3 del 2010 "Norme in materia di edilizia sociale".**

La Regione Piemonte riconosce e promuove il diritto all'abitazione mediante politiche territoriali e abitative tese ad assicurare il fabbisogno delle famiglie e delle persone meno abbienti e di particolari categorie sociali.

---

<sup>72</sup> Data Base delle normative regionali sulla casa, CDPI Sgr, 2011.

Tale normativa disciplina il sistema dell'intervento pubblico nel settore dell'edilizia sociale attraverso:

- a) l'individuazione delle modalità di assegnazione degli alloggi e di calcolo del relativo canone di locazione;
- b) l'ordinamento degli enti operanti in materia;
- c) la definizione dei criteri per l'alienazione degli alloggi.

Si applica agli alloggi sociali tale normativa nel caso in cui siano:

- acquistati, realizzati o recuperati da enti pubblici a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione;
- acquistati, realizzati o recuperati da enti pubblici non economici per le finalità proprie dell'edilizia sociale;
- acquistati, realizzati o recuperati con i proventi delle alienazioni operate ai sensi della legge 24 dicembre 1993, n. 560 (Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica).

Risultano esclusi dall'applicazione gli alloggi:

- realizzati o recuperati con programmi di edilizia agevolata o convenzionata;
- di servizio, ossia quelli per i quali la normativa vigente prevede la semplice concessione amministrativa con conseguente disciplinare e senza contratto di locazione;
- di proprietà degli enti pubblici previdenziali, purché non realizzati o recuperati a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione;
- costruiti per i profughi con i finanziamenti di cui alla legge 4 marzo 1952, n. 137 (Assistenza a favore dei profughi).

#### ***9.4 Piani e programmi***

##### **Variante Strutturale del Piano Regolatore Generale**

---

Nel 2006 è stata approvata la Variante Strutturale n.100 al PRG con D.C.C. n. 147 del 12/04/2006, con cui si disciplina l'uso del territorio di Torino secondo "aree" e "zone normative" diversamente classificate in funzione dei caratteri insediativi e degli indirizzi di Piano.

Il territorio comunale è suddiviso in zone normative, distintamente individuate nella cartografia del P.R.G., in relazione alle caratteristiche morfologiche, all'epoca dell'impianto urbano e del

tessuto edilizio, agli obiettivi di modificazione o di conservazione contenuti nel piano, fornendo i parametri di trasformazione urbanistici ed edilizi.

Tali zone normative vengono distinte con i seguenti nomi:

1. Zona urbana centrale storica
2. Zone urbane storico ambientali
3. Zone urbane consolidate residenziali miste
4. Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte piana)
5. Zone urbane consolidate per attività produttive
6. Zone consolidate collinari
7. Zone a verde privato con preesistenze edilizie (parte collinare)
8. Zone boscate
9. Zone urbane di trasformazione

Riguardo alle "Zone urbane di trasformazione", il Piano le individua soprattutto nella zona urbana centrale storica, in porzioni di isolati ineditati o danneggiati e non più ricostruiti; oppure con edifici non coerenti con i caratteri storico-architettonici dell'ambiente. Tali zone urbane vengono classificate come le parti di territorio per le quali sono previsti interventi di radicale ristrutturazione urbanistica e di nuovo impianto, prevedendo un indice di edificabilità territoriale massimo di 0,7 mq SLP/mq ST, elevabile dove consentito sino a 0,8 mq SLP/mq ST, per la realizzazione della SLP generata dalle utilizzazioni edificatorie dei parchi urbani e fluviali, collinari e tessuti ad alta densità della zona urbana centrale storica.

Le utilizzazioni edificatorie definite dal Piano per ambito o per sub-ambiti, relative alle aree pubbliche e private, possono essere cedute a terzi anche separatamente dai suoli con apposito atto di asservimento, da recepirsi in sede di strumento urbanistico esecutivo o di concessione convenzionata, in cui sia sancito che l'area asservita non può più essere ritenuta disponibile per ulteriori utilizzazioni edificatorie.

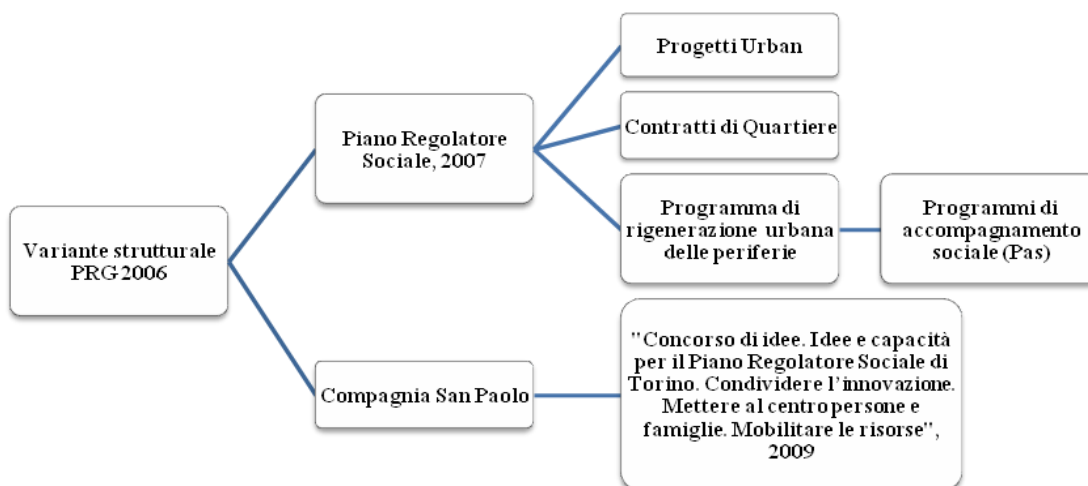
I nuovi interventi previsti su queste aree perseguono l'obiettivo di reintegrare e valorizzare il tessuto costruito e la maglia degli isolati, ripristinando i filari di edificazione originari, la continuità dei fronti su strada, le vedute prospettiche, la complessità interna ai lotti.

I nuovi edifici faranno invece riferimento ai caratteri del contesto ambientale e agli elementi che ne definiscono l'immagine generale.

Oltre alle aree da trasformare, gli interventi riguardano anche gli edifici, privi di rilevanti elementi di coerenza con i caratteri del tessuto circostante, i quali saranno demoliti per la creazione di nuovi spazi liberi o giardini.

Il piano inoltre individua nella zona centrale storica alcuni "perimetri di studio", ovvero aree di grande rilevanza storica e valore simbolico.

**Figura 30: Cronoprogramma dei Piani innescati dalla Variante Strutturale**



Fonte immagine: elaborazione personale

## **Piano Regolatore Sociale**

---

Il Piano Regolatore Sociale (PRS) è uno strumento per la programmazione delle politiche e degli interventi sociali mirante ad innalzare il livello di benessere di tutti i cittadini ed in particolare di coloro che vivono una condizione di difficoltà.

E' uno strumento a disposizione delle amministrazioni locali che risultano interessate a quel complesso di fatti che riguardano sia la soddisfazione dei bisogni di base, l'aspetto socio-assistenziale tradizionale, sia quello socio-sanitario, come l'abitazione o l'occupazione, fino ad arrivare alle componenti meno immediatamente intelligibili come la coesione sociale, il tempo libero, le reti sociali a cui si aderisce, la sicurezza, e tutto ciò riguarda il benessere e la qualità della vita.

Venne integrato nel 2007 alle politiche pubbliche che incidono sulle dimensioni sociali, operando trasversalmente per promuovere e coordinare la mobilitazione delle risorse pubbliche nella produzione di servizi e infrastrutture; la redistribuzione di risorse finanziarie volte a sostenere la capacità di libera scelta dei cittadini; la regolazione della competizione fra fornitori pubblici e privati nei mercati sociali; l'incentivazione degli investimenti privati e del credito; l'appropriata applicazione e integrazione a livello locale delle politiche del lavoro.

Nel contesto italiano, il PRS è stato applicato in altri due soli casi: dalla Città di Roma, che lo ha varato nel 2002 conferendogli una scadenza triennale; dalla Città di Genova, che ha avviato il progetto nel 2005 attraverso un forum cittadino, con l'ambizioso obiettivo di utilizzarlo come strumento per migliorare il rendimento complessivo dell'amministrazione.

A Torino sono cresciuti in questi ultimi anni una serie di iniziative: i progetti Urban, i Contratti di Quartiere, i Programmi di rigenerazione urbana delle periferie.

Tali strumenti hanno coinvolto numerosi attori in fase di progettazione e realizzazione, determinando la capacità di pensare agli interventi di politica sociale con modalità di tipo aggregato.

Il PRS di Torino, è stato coordinato dall'Assessorato ai Servizi sociali del Comune, incentrato sulla possibilità di saldare le attività programmatiche dei servizi sociali con quelle di tutti i settori correlati alla società locale, comportando l'attivazione di modelli di integrazione diversi della struttura amministrativa.

Il processo di costruzione del Piano Regolatore Sociale, è stato previsto tra i progetti del Secondo Piano Strategico dell'area metropolitana di Torino, contando sull'accompagnamento metodologico e scientifico dell'Associazione Torino Internazionale, nella convinzione del valore strategico di uno strumento che facesse convergere verso l'obiettivo della qualità sociale disponibilità e competenze diffuse nella società locale.

Con la collaborazione della Compagnia di San Paolo, il PRS ha aperto un canale di comunicazione verso la società civile organizzata, gli operatori economici, i singoli cittadini.

Questo canale ha assunto la forma di un concorso di idee progettuali, con il quale il PRS ha attivato e raccolto la creatività progettuale della società civile ed economica.

Il Comune di Torino ha considerato questa iniziativa come un'opportunità di cooperazione e di compartecipazione con gli attori sociali ed economici del sistema locale, che sono già partner dell'Amministrazione o che potrebbero diventarlo. Tale concorso non è stato rivolto ai soli soggetti che già operano nell'ambito delle politiche sociali, ma al contrario ha stimolato la produzione di idee innovative in campo sociale anche in attori portatori di obiettivi e competenze diverse da quelle tradizionalmente associate all'ambito del sociale, quali, ad esempio, le imprese o le Università.

I partecipanti al concorso si candidano a prendere parte ad una discussione allargata con l'Amministrazione comunale di Torino e con gli altri operatori, in materia di nuove politiche per la qualità e la coesione sociale in città. Le idee presentate e raccolte costituiranno la base di una riflessione comune propedeutica alla concreta attuazione del PRS<sup>73</sup>.

---

<sup>73</sup> Informazioni tratte dal documento "Concorso di idee. Idee e capacità per il Piano Regolatore Sociale di Torino.

Condividere l'innovazione. Mettere al centro persone e famiglie. Mobilitare le risorse", Comune di Torino, 2009.

## **Il Programma di rigenerazione urbana delle periferie**

---

Il Programma di recupero urbano è un programma complesso di trasformazione e riqualificazione dei quartieri degradati. Gli interventi previsti da tale Programma sono di natura edilizia e urbanistica, con un approccio integrato (urbanistico-edilizio, sociale e ambientale), tramite programmazione e attuazione da parte della Regione Piemonte.

Il Comune di Torino ha finanziato con propri fondi i Piani di accompagnamento sociale (Pas) nelle tre aree interessate al Pru, affidandone la realizzazione a soggetti esterni.

I Pas riuscirono a realizzare azioni di comunicazione e partecipazione, sviluppo locale e di comunità.

Gli interventi del Programma di Rigenerazione Urbana realizzati sono localizzati in via Artom, Corso Grosseto e via Ivrea.

L'intervento di via Artom, è ubicato nella Circoscrizione 10, in cui sono stati investiti 140 milioni di euro per realizzare: interventi di demolizione di due edifici di ERP; manutenzione straordinaria dei restanti edifici; riqualificazione del Parco Collonetti e delle sponde del Sangone; realizzazione di piazza Monastir; riapertura di via Pisacane; realizzazione di una piazza e di un complesso edilizio che prevede abitazioni, servizi e attività commerciali, che possano contribuire alla rivitalizzazione economica dell'area.

Il Pas ha seguito le trasformazioni edilizie ed urbanistiche integrandole con azioni volte a ricostruire un'identità positiva dei luoghi, potenziandone la rete commerciale.

Nel 2008 è stata costituita la Fondazione di Comunità di Mirafiori, con l'obiettivo di reperire risorse per rendere stabile e permanente il processo di sviluppo locale avviato.

L'intervento di Corso Grosseto è ubicato nella Circoscrizione 5, quartiere popolare con circa 1.200 abitanti. Sono stati investiti 160 milioni di euro da destinare ad interventi di ristrutturazione di due complessi ERP; riqualificare gli spazi pubblici; recuperare alcune strutture sportive e centri di incontro; realizzare opere di iniziativa privata.

Il Pas in questo contesto ha gestito le trasformazioni edilizie ed urbanistiche integrandole con azioni sociali e di sviluppo locale rivolte ai cittadini. Nel 2000 è stato attivato il Tavolo sociale di via Fiesole, che coinvolge realtà associative locali e promuove azioni di animazione territoriale e di sviluppo di comunità.

L'intervento di via Ivrea è ubicato nella Circoscrizione 6, in cui sono stati investiti 37 milioni di euro per: manutenzione straordinaria dell'edilizia residenziale pubblica; ristrutturazione di un edificio da destinare a centro di aggregazione culturale; riqualificazione del Parco Stura (inserita nel progetto Torino Città d'acque); realizzazione di impianti sportivi e aree gioco; riqualificazione delle aree verdi e la riorganizzazione del traffico.



Il Pas in tale contesto ha seguito le trasformazioni edilizie ed urbanistiche e le ha integrate con azioni sociali e di sviluppo locale, tramite l'allestimento e gestione di una sede in via Ivrea 47, in corso Giulio Cesare 403/A, punti di incontro e di informazione rivolti ai cittadini.

Nel 2007 è stata costituita l'Agenzia per lo Sviluppo di Pietra Alta, composta da soggetti e associazioni locali, con l'obiettivo di progettare e realizzare iniziative a sostegno della comunità locale.

## **Contratti di Quartiere**

---

I CdQ sono considerati uno strumento innovativo di intervento per il recupero di quartieri degradati, con carenze di servizi, scarsa coesione sociale e marcato disagio abitativo.

I Contratti sono interventi coordinati tra Regioni, Comuni e soggetti privati locali, in cui le risorse private sono stanziare per la realizzazione degli interventi edilizi, mentre le altre categorie di interventi sono realizzati dai privati.

Sono stati istituiti dei Contratti di Quartiere in via Arquata, in via Parenzo, in via Ghedini e in via Dina.

L'intervento di via Arquata, ubicato nella Circoscrizione 1, appartiene ai Contratti di Quartiere I, approvato nel 2000 con un finanziamento di 16 milioni di euro.

L'obiettivo era di accompagnare i lavori di riqualificazione, preparando i residenti al funzionamento degli sportelli informativi. Infine è stato creato la BiblioArquata, un punto prestito libri convenzionato con il Sistema bibliotecario urbano ed nido aziendale Atc convenzionato con il Comune "I frugoletti".

L'intervento di via Parenzo, ubicato nella Circoscrizione 5, aveva come obiettivo la nuova qualità dell'abitare ed il rafforzamento del quartiere.

E' stato istituito il Laboratorio Parenzo, come luogo fisico e ambito progettuale, dove poter svolgere la funzione di accompagnamento al Contratto di Quartiere

L'intervento di via Ghedini, ubicato nella Circoscrizione 6, ha come obiettivo l'intervento di recupero urbano del complesso di edifici di ERP. I livelli di intervento sono suddivisibili in due macro aree:

- Sviluppo di comunità: volto a garantire un sostegno alla cittadinanza attiva, offre un supporto alle realtà sociali e istituzionali presenti sul territorio e in esso operanti, per la promozione e la valorizzazione dell'identità culturale di quest'area;
- Riqualificazione strutturale e ambientale: volto al recupero delle unità immobiliari e alla ristrutturazione degli alloggi con lo scopo di promuovere il mix sociale; recupero fisico delle parti comuni e sensibilizzazione dei residenti sulle modalità di utilizzo; riqualificazione delle

aree verdi e della viabilità; realizzazione di un polo integrato di servizi pubblici e attività di servizio alle persone e alle imprese.

L'intervento di via Dina, ubicato nella Circoscrizione 2, è intervenuto su un gruppo di edifici chiamati Quartiere M2 e S2., realizzati negli anni '20 e '40.

Gli assi di intervento sono suddivisibili in :

- riqualificazione fisica degli spazi abitativi ;
- riqualificazione fisica degli spazi pubblici destinati ai servizi ;
- interventi di riqualificazione sociale ed economica .

Tutti gli interventi sono stati portati a compimento e in molte realtà i risultati di coesione sociale e riqualificazione dei quartieri stessi hanno raggiunto dei buoni risultati ancora verificabili.

### **Programma di Iniziativa Comunitaria Urban 2**

---

Urban 2 è un programma promosso dall'Unione Europea di rigenerazione urbana, con l'obiettivo di creare interventi volti a rilanciare lo sviluppo e a migliorare la qualità della vita e dell'ambiente dei quartieri periferici. Gli interventi hanno un valore superiore di 40 milioni di euro, ed il finanziamento dovrà essere impiegato per attivare processi di trasformazione sociale, fisica ed economica nel quartiere.

Tali azioni si inseriscono negli interventi di valorizzazione delle periferie torinesi, e attraverso il Programma è stato possibile investire risorse per la riqualificazione delle periferie dal punto di vista urbano, sociale e ambientale.

Nel 2001 è stato adottato il Programma d'Iniziativa Comunitaria (PIC) URBAN II Mirafiori Nord, risultato tra i dieci selezionati dal bando di gara nazionale, predisposto dall'allora Ministero dei Lavori Pubblici, per la Città di Torino.

Il programma intendeva promuovere l'elaborazione e l'attuazione di strategie particolarmente innovative ai fini della ripresa economica e sociale sostenibile di Mirafiori Nord.

Urban 2 ha avuto inizio nel gennaio 2002, il programma si fonda su una stretta collaborazione tra la Circoscrizione, i cittadini residenti e gli enti promotori. L'obiettivo comune è quello di cambiare in meglio il volto di Mirafiori Nord, dando ai cittadini (25 mila abitanti) la possibilità di riappropriarsi di un quartiere vivibile.

Il progetto Urban 2 è organizzato secondo tre principali assi di intervento:

- Asse verde: il recupero fisico e la sostenibilità ambientale;

Gli interventi di valorizzazione delle aree verdi e sportive promuovono lo sviluppo sostenibile come un elemento di distinzione del quartiere, aumentandone la vivibilità.

- Asse Blu: la creazione di infrastrutture e conoscenze per lo sviluppo economico; L'aiuto ed il sostegno alle imprese esistenti e nuove è indirizzato a creare occupazione e a trasformare la periferia in un centro produttivo e vitale.
- Asse rosso: l'integrazione sociale, la lotta all'esclusione e la crescita culturale.

Dal punto di vista sociale gli interventi hanno lo scopo anche di rafforzare i legami sociali, riducendo i fenomeni di isolamento ed esclusione sociale, ampliando servizi e l'accessibilità alle occasioni di espressione culturale e artistica.

Tra i progetti conclusi nel 2009, vi è l'apertura della Cascina Roccafranca, un centro per famiglie, infanzia e anziani, ed il Progetto Cortili, per il miglioramento dell'abitare nelle case di proprietà pubblica <sup>74</sup>.

## **I Piani di Zona**

---

La Provincia di Torino in conformità a quanto prescritto dalla Legge Reg. n.1 del 2004, ha predisposto i Piani di Zona, strumenti attuativi di programmazione delle attività e dei servizi sociali, rispettando le aggregazioni territoriali già adottate per la gestione di questa tipologia di servizi (Enti Gestori dei servizi socio assistenziali).

A seguito delle analisi del contesto territoriale e dei bisogni sono state delineate le linee programmatiche ed relativi interventi e azioni attraverso cui si quantificheranno le risorse necessarie e le modalità di attuazione e monitoraggio.

I PdZ sono il risultato di un lavoro coordinato che vede il coinvolgimento di molteplici soggetti, secondo il metodo della programmazione partecipata. Ai Tavoli di concertazione prendono parte i Comuni, gli Enti gestori delle funzioni socio-assistenziali, le Asl, le Province e i Centri per l'Impiego, i sindacati, le Ipab, le agenzie di formazione professionale, eventuali fondazioni private, associazioni di volontariato, cooperative, case di riposo, chiese, ecc.

Si tratta quindi di uno strumento di programmazione territoriale innovativo con validità triennale, riguardanti al momento il periodo 2006-2008, e/o 2005-2007, prevedendo la sottoscrizione di relativo un Accordo di Programma.

Tra gli interventi previsti a carattere sociale, vi è un discreto numero di progetti legati al problema dell'emergenza abitativa. Le aree di intervento individuate si rivolgono al sostegno dei giovani (G), degli anziani (A), degli adulti in difficoltà (AD) e degli immigrati (I).

La maggior parte degli interventi proposti è ancora in fase di progettazione esecutiva, nella provincia di Torino. I Piani di Zona programmano tutte le iniziative a carattere sociale, concentrandosi maggiormente sulle azioni "immateriali" di sostegno alla persona piuttosto che su interventi a carattere edilizio abitativo in senso stretto. Il problema casa, comunque, è

---

<sup>74</sup> Informazioni dal sito <http://www.comune.torino.it/urban2/index.html>

evidenziato quasi sempre nell'analisi dei bisogni e per lo più declinato tra gli obiettivi strategici di programmazione.

### **Il Programma per la realizzazione del mix sociale negli alloggi E.R.P.**

---

Con Deliberazione della Giunta Comunale del 31 agosto 2004, al fine di favorire una maggior coesione ed integrazione sociale nei quartieri di edilizia residenziale pubblica e, sono state approvate le Linee Guida per promuovere il mix sociale negli insediamenti di ERP.

La finalità del Programma e delle Linee Guida è di determinare una differente composizione socio culturale nei quartieri, prevedendo delle azioni da sperimentare e realizzare sia negli ambiti oggetto di programmi complessi di rigenerazione urbana, sia negli ambiti di nuova edificazione disponibili a seguito della riconversione dei villaggi olimpici.

Tali azioni si prefiggono di migliorare il mix sociale e culturale, agendo positivamente anche sulla coesione urbana, finalizzata a favorire una migliore integrazione.

Tra gli obiettivi perseguiti vi sono:

- favorire ulteriormente il mix sociale,
- prevenire l'insorgere di forme di degrado sociale e fisico negli stabili;
- favorire la realizzazione di una rete di comunità solidale attraverso azioni mirate;
- mantenere l'uso corretto degli spazi comuni;
- promuovere l'accoglienza di soggetti deboli contribuendo al superamento del pregiudizio verso "l'altro da se".
- sensibilizzare e incentivare azioni che favoriscano la raccolta differenziata e la tutela dell'ambiente <sup>75</sup>.

In tale contesto programmatico sono state attivate delle comunità di coabitazione solidale , che hanno permesso di prevenire l'insorgere di forme di degrado fisico e sociale nei quartieri Erp, facilitando il coinvolgimento degli abitanti stessi. Nel 2009 la Giunta Comunale, con deliberazione del 25 agosto ha individuato gli ambiti urbani e gli alloggi sui quali avviare le coabitazioni solidali.

---

<sup>75</sup> Dal "Programma per la realizzazione del mix sociale negli alloggi E.R.P.", Città di Torino.

**Figura 31: Programma degli interventi**

Ambito	Tempi di attuazione	a)	b)
		N. alloggi già destinati al mix sociale	N. alloggi per coabitazione solidale
Via Arquata - cdq1	fase 1 - 2009	24	6
Via Biglieri	fase 1 - 2009	9	3
Via Sospello	fase 1 - 2009	16	8
Via Nizza 15 - 17	fase 1 - 2009		5
Via Poma - Scarsellini	fase 1 - 2009	20	5
Villaggio olimpico ex Moi	fase 1 - 2009		3
Via Artom	fase 2 - 2010		4
Villaggio olimpico Media	fase 2 - 2010		(2+2)
Corso Vigevano ex Incet	fase 2 - 2010	-	3
Via Dina - cdq2	fase 3 - 2011	26	5
Via Ghedini - cdq2	fase 3 - 2011	22	4

Fonte dati "Programma per la realizzazione del mix sociale negli alloggi E.R.P.", Città di Torino.

## **Il Programma Casa**

Per mezzo di Delibera n. 93-43238 del 20 dicembre 2006 il Consiglio regionale del Piemonte ha approvato, a fronte del settore di Edilizia Residenziale Pubblica, il "Programma Casa: 10.000 alloggi entro il 2012.

In base a tale Programma sono stati ottenuti finanziamenti per la realizzazione di 5.444 alloggi di edilizia pubblica, 23 studi di fattibilità e di 18 agenzie sociali per la locazione, con l'utilizzo di risorse disponibili pari a 306,900 milioni di euro.

Il Programma nel 2007 ha incluso all'interno delle sue dinamiche le "Linee guida per l'housing sociale in Piemonte" e nel 2008 il "Programma di riqualificazione urbana a canone sostenibile".

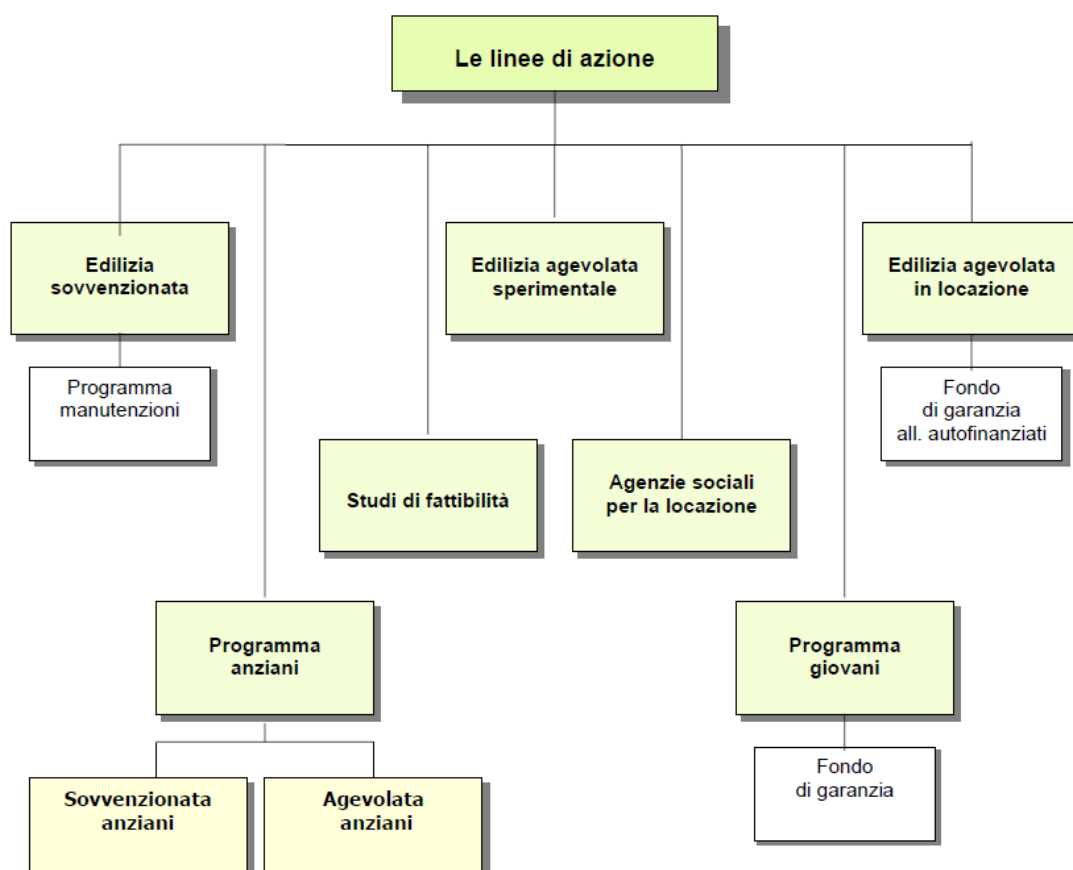
Il Programma è stato suddiviso in tre bienni (I bienni 2007-2008, II biennio 2009-2010, III biennio 2010-2012) in modo tale da far coincidere i tempi di risposta al fabbisogno con le risorse finanziarie disponibili, attraverso piani e programmi specifici approvati dalla Giunta regionale.

Le linee di azione di tale Programma Casa sono state articolate in interventi specifici, ognuno dei quali aventi una tipologia edilizia differente:

- Intervenire a favore delle fasce deboli della popolazione con difficoltà a trovare una soluzione abitativa stabile e decorosa, offrendo alloggi in affitto a prezzi accessibili rispetto al reddito;
- Realizzare alloggi da destinare all'affitto a canone sociale o calmierato;

- Supportare con specifiche misure la ricerca della casa da parte di giovani e anziani, favorendo il mix sociale;
- Incentivare la possibilità di stipulare contratti di affitto a canone concordato anziché a libero mercato;
- Privilegiare la realizzazione degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente al fine di ridurre la tendenza ad occupare nuovi spazi compromettendo il territorio;
- Vincolare la progettazione e la realizzazione degli interventi all'obiettivo di contenere i consumi dell'energia e delle risorse ambientali, favorendo l'uso delle fonti energetiche rinnovabili e materiali eco-compatibili;

**Figura 32: Scala gerarchica delle categorie di intervento**



Fonte: Regione Piemonte, L'attuazione del Programma Casa: 10.000 alloggi entro il 2012 - Relazione sul primo biennio.

Il primo livello di intervento è occupato da progetti di edilizia sovvenzionata, realizzati dalle Agenzie territoriali per la casa; da progetti di edilizia agevolata sperimentale e agevolata in locazione, attuata da ATC e da Cooperative edilizie e consorzi. Ad ogni intervento è stato dato un finanziamento differente.

Il secondo livello d'azione invece colloca lo studio di fattibilità e le attività svolte dalle Agenzie sociali per la locazione, che vedono come soggetti attuatori i Comuni, Cooperative edilizie e Consorzi.

Ultimo livello di priorità ma non di importanza, sono stati collocati i nuovi programmi anziani e giovani, attivati dalle Cooperative edilizie e Consorzi.

**Tabella 47: Soggetti attuatori degli interventi previsti**

Misure di intervento	Soggetti attuatori	Destinatari	
<b>Locazione permanente</b>	Edilizia sovvenzionata	Comuni, ATC	Cittadini con reddito medio non superiore al limite massimo previsto per l'accesso alla locazione in edilizia sovvenzionata
	Edilizia agevolata sperimentale	Comuni, ATC, Cooperative edil., Consorzi, Imprese edili	Cittadini con reddito medio non superiore al limite massimo previsto per l'accesso all'edilizia sovvenzionata incrementato del 30%
	Edilizia agevolata	Comuni, ATC, Cooperative edil., Consorzi, Imprese edili	Cittadini con reddito medio non superiore al limite massimo previsto per l'accesso alla proprietà e alla locazione in edilizia agevolata
<b>Programma manutenzione</b>	Edilizia sovvenzionata	Comuni, ATC	
<b>Programma Giovani</b>		Privati	Cittadini con età superiore a 35 anni e con reddito non superiore al limite massimo per l'accesso alla locazione in edilizia agevolata
<b>Programma Anziani</b>	Sovvenzionata	Comuni, ATC	Cittadini con età superiore a 65 anni e con reddito non superiore al limite massimo per l'accesso alla locazione in edilizia sovvenzionata
	Agevolata	Cooperative edili., Consorzi, Imprese edili	Cittadini con età superiore a 65 anni e con reddito non superiore al limite massimo per l'accesso alla locazione in edilizia agevolata
<b>Studi di fattibilità</b>		Comuni, ATC, Cooperative edil., Consorzi, Imprese edili	
<b>Sostegno alle agenzie per la locazione</b>		Comuni	

Fonte: "Risposte ai bisogni abitativi e azioni di Social Housing nella Provincia di Torino: analisi delle politiche pubbliche dei Comuni", Provincia di Torino, 2008.

Le risorse disponibili per raggiungere i risultati nel primo biennio, per tutta la Regione Piemonte sono stati di 317,65 milioni di euro per finanziare 5.444 alloggi di edilizia pubblica, impiegando il lavoro di 13 Agenzie sociali per la locazione.

**Tabella 48: Localizzazione degli interventi da realizzare nel primo biennio**

<b>Alloggi finanziati</b>	<b>Torino</b>
Sovvenzionata	937
Agevolata	697
Agevolata sperimentale	201
Agevolata anziani	92
Sovvenzionata anziani	88
Giovani	539
<b>Totale</b>	<b>2554</b>

Fonte dati: Regione Piemonte, L'attuazione del Programma Casa: 10.000 alloggi entro il 2012 - Relazione sul primo biennio.

Durante il primo biennio i finanziamenti sono stati articolati per tipologia di interventi, ed in base a ciò sono stati quantificati gli alloggi da realizzare.

**Tabella 49: Interventi del I° biennio**

<b>I Biennio</b>		
<b>Intervento</b>	<b>Fabbisogno euro</b>	<b>Alloggi</b>
Sovvenzionata	211.288.500,00	2.102
Agevolata Sperimentale	21.000.000,00	300
Agevolata	32.385.500,00	737
Programma Giovani	10.750.000,00	700
Programma Anziani	25.476.000,00	300
Studi di fattibilità	4.000.000,00	
Sost. Alle agenzie per la locazione	2.000.000,00	
<b>Totale</b>	<b>306.900.000,00</b>	<b>4.200</b>

Fonte: Regione Piemonte, L'attuazione del Programma Casa: 10.000 alloggi entro il 2012 - Relazione sul primo biennio.

All'interno di tale Programma si sviluppano numerose linee d'azione, alcune sono sperimentali come l'edilizia agevolata sperimentale, il sostegno alle agenzie locali per la locazione e i fondi di garanzia per gli interventi autofinanziati, concentrati solo nel primo biennio.

Sono stati quantificati 748.850 milioni di euro di fabbisogno finanziario da destinare alla realizzazione dei 10.000 alloggi, alle Agenzie sociali per la locazione e alla creazione del Programma giovani e del Programma alloggi autofinanziati.

Il Programma Casa è stato suddiviso a sua volta in 8 Misure di intervento, alle quali corrispondono specifici bandi e domande di partecipazione per la concessione dei contributi.



Il primo biennio è stato sviluppato nel corso del 2008, sia l'amministrazione che l'attuazione sono state approvate con otto delibere della Giunta regionale e 83 determinazioni dirigenziali, in particolare con la DGR n.18-8456 del 2008 sono stati definiti i criteri e le modalità per l'accesso e l'erogazione del Fondo di garanzia per gli alloggi autofinanziati e per il programma giovani. Circa il 44% degli alloggi finanziati si è conclusa la progettazione e sono state avviate le procedure per le gare di appalto; per circa il 41% degli alloggi risulta in corso la progettazione, mentre per il 15% si registrano criticità sulla mancata procedura di approvazione delle varianti urbanistiche, sulla disponibilità dell'area o dell'immobile.

**Tabella 50: Il sistema di obiettivi e politiche del Programma Casa**

<b>Obiettivi generali e specifici</b>		<b>Azioni</b>
<b>A. Contrastare i rischi di povertà abitativa</b>	1. Migliorare il contesto socio-economico locale	1.01
		1.02
		1.03
	2. Ridurre la pressione dell'emergenza abitativa con misure congiunturali di sostegno dell'affitto	2.01
		2.02
		2.03
	3. Ampliare le dimensioni strutturali e la articolazione istituzionale del mercato dell'affitto	3.01
		3.02
		3.03
		3.04
		3.05
		3.06
	4. Migliorare l'efficienza delle politiche di sostegno all'emergenza abitativa	4.01
		4.02
		4.03
	5. Focalizzare il sostegno all'accesso alla proprietà della abitazione	5.01
		5.02
<b>B. 6. Impedire i processi di segregazione socio spaziale</b>	6.01	
	6.02	
	6.03	
	6.04	
	6.05	
<b>C. 7. Aumentare la sostenibilità ambientale della nuova offerta abitativa</b>	7.01	
	7.02	
	7.03	
	7.04	
<b>D. 8. Costruire una nuova governance per la politica nazionale della casa</b>	8.01	

Fonte dati: Atti del seminario "Abitare sociale, nuovi strumenti e nuove domande", di Baldini U., Università degli Studi di Torino, 2010.

Gli acquisti degli alloggi finanziati risultano essere 363 concentrati nella Provincia di Torino (di cui 326 alloggi assegnati, 37 in corso di assegnazione) e conclusi con la stipula dei rogiti notarili.

Il Programma per quanto riguarda gli interventi di edilizia sovvenzionata, prevede che il contributo regionale copra almeno il 90% del costo totale dell'intervento e per la parte restante si utilizzino le risorse degli enti attuatori (Comuni e Atc).

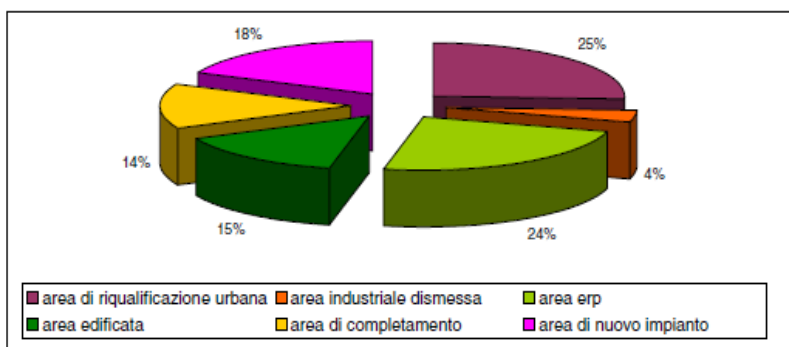
Nel caso in cui il soggetto attuatore sia impossibilitato a cofinanziare si può procedere con la copertura integrale dei costi con fondi regionali e alla conseguente riduzione del numero degli alloggi finanziati.

Al 2008 sono stati erogati contributi pari a 50,099 milioni di euro, pari al 30,43% circa del contributo complessivo. A tale somma vanno aggiunti i contributi erogati per due interventi revocati pari a 570.718,65 euro da recuperare.

Il grafico restituisce in percentuali come le aree destinate all'edilizia residenziale pubblica (24%) e quelle di riqualificazione urbana (25%) accolgono la metà degli interventi finanziati, mentre con percentuali decrescenti sono presenti le aree edificate e di completamento anche su aree industriali dismesse. Questo mix di valori indica al contempo il progressivo esaurirsi delle aree destinate dai PRG all'edilizia residenziale pubblica, con la contemporanea incidenza dei costi di acquisizione delle aree da reperire sul libero mercato.

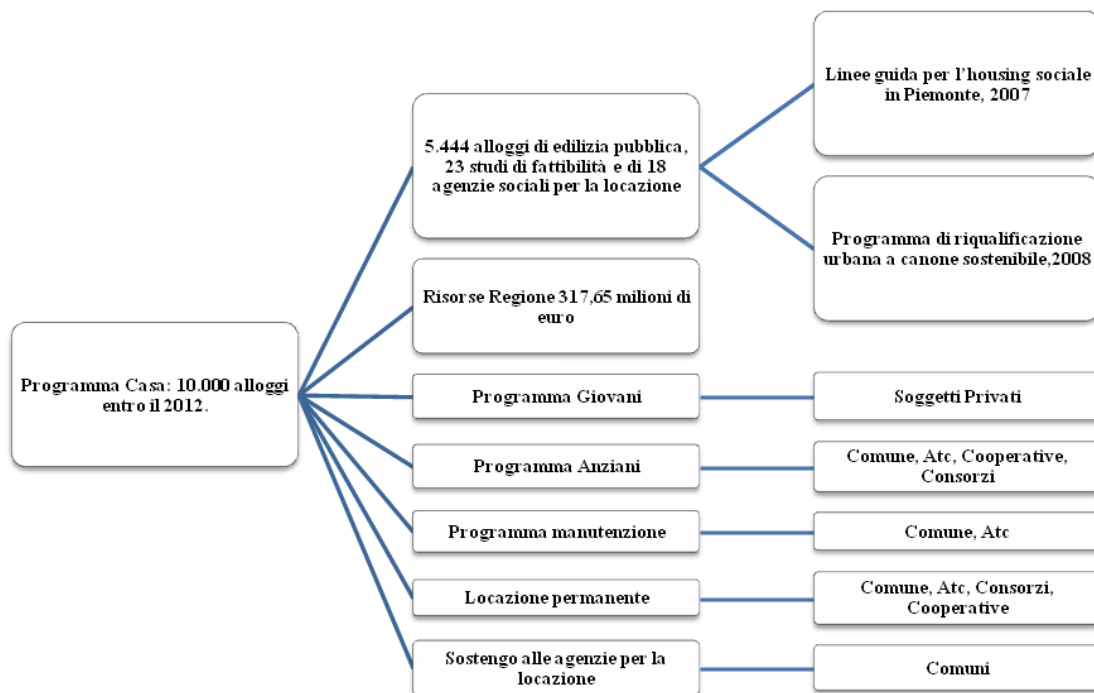
Il Programma Casa prevede un contributo pari al 90% del costo totale dell'intervento proprio per attenuare la contrazione del -3,8% avvenuta per la difficoltà nel reperimento delle risorse per il cofinanziamento alla realizzazione degli alloggi.

**Figura 33: Tipologie degli interventi realizzati**



Fonte: Assessorato Politiche Territoriali, "L'attuazione del Programma Casa 10.000 alloggi entro il 2012", Regione Piemonte, 2008.

**Figura 34: Cronoprogramma interventi promossi da Programma Casa**



Fonte immagine: elaborazione personale

### **Linee guida per il social housing in Piemonte**

Nel 2007 con la Delibera n.27-7346 la Giunta della Regione Piemonte ha approvato il documento Linee guida per il social housing in Piemonte, con le quali vengono definite le nuove linee di sviluppo per l'attuazione di un modello di intervento che si pone come obiettivo il completamento della risposta al variegato mondo dell'esigenza abitativa e l'individuazione di nuovi spazi per una politica pubblica attenta all'evolversi dei bisogni sociali.

Al fine di mitigare il disagio e la vulnerabilità dei cittadini nella ricerca di una abitazione adeguata e decorosa, la Regione Piemonte ha previsto degli interventi di social housing suddivisibili in due macro tipologie:

- realizzazione di *residenze temporanee*, a loro volta articolate in alloggi individuali, residenze collettive e alloggi per l'inclusione sociale;
- realizzazione di *alloggi individuali* destinati alla locazione permanente.

**Residenze temporanee:** questa tipologia residenziale è compresa nell'ambito dei progetti integrati caratterizzati da una pluralità di destinazioni e funzioni.

La localizzazione degli interventi è prevista nei Comuni capoluogo di provincia e nei Comuni singoli o associati con popolazione superiore a 10.000 abitanti.

Vengono individuati come soggetti attuatori i Comuni, ATC, Cooperative edilizie, Imprese, Fondazioni bancarie, terzo settore con consolidata esperienza nell'edilizia sociale.

Gli Enti gestori potranno essere gli stessi soggetti attuatori o un eventuale altro soggetto, convenzionato con il soggetto attuatore, scelto tra organizzazioni/enti/istituzioni del terzo settore no profit.

Il finanziamento degli interventi è previsto tramite concorso di più soggetti operatori, sia pubblici sia privati. Il contributo pubblico in conto capitale è compreso tra il 20 e il 30% del costo.

La destinazione d'uso della struttura realizzata dal soggetto attuatore rimane vincolata per un periodo pari a 30 anni, al cui termine ne acquisterà la proprietà.

**Alloggi individuali:** questa tipologia residenziale costituisce una soluzione all'esigenza di una sistemazione alloggiativa stabile a canoni inferiori rispetto al libero mercato, con eventuale e futura possibilità di riscatto dell'immobile per i cittadini con reddito superiore al limite di permanenza nell'edilizia sovvenzionata.

La fattibilità economica dell'intervento è garantita prevedendo anche delle unità immobiliari con destinazione commerciale, terziaria, artigianale e box auto, da destinare alla vendita immediata.

La localizzazione degli interventi è prevista nei Comuni singoli o associati con popolazione superiore a 8.000 abitanti.

Il finanziamento dell'intervento prevede il concorso di più operatori, sia pubblici sia privati, incluse le riduzioni ICI e fondi di garanzia per il regolare pagamento dell'affitto.

Vengono individuati come soggetti attuatori i Comuni, ATC, Cooperative edilizie, Imprese, Fondazioni bancarie, terzo settore con consolidata esperienza nell'edilizia sociale.

Gli Enti gestori potranno essere gli stessi soggetti attuatori o un eventuale soggetto gestore convenzionato con il soggetto attuatore.

La destinazione d'uso della struttura realizzata dal soggetto attuatore rimane vincolata per un periodo pari a 15-30 anni. Al termine la struttura alloggiativa realizzata rimane di proprietà del soggetto attuatore o può essere riscattata dall'affittuario o dal Comune.

### ***9.5 Gli operatori coinvolti nelle dinamiche di Social Housing***

Torino vanta di numerosi sostegni privati da parte di Fondazioni di origine bancaria e soprattutto grazie all'istituzione di Fondi adibiti al sostegno degli interventi di Social Housing è stato possibile realizzare la ristrutturazione di grandi edifici da adibire a condomini solidali.

La partecipazione del Comune stesso, ha agevolato l'incremento del mercato degli affitti, creando apposite agenzie con il compito di gestire il patrimonio immobiliare in disuso, sia privato che pubblico, con appositi contratti di locazione agevolati per destinatari come studenti universitari, lavoratori temporanei.

Gli operatori privati coinvolti in tali dinamiche concentrano le loro attività soprattutto per la fascia grigia dei destinatari, nuova tipologia di persone in disagio abitativo ed economico temporaneo, aventi redditi medio-bassi ma con scarse possibilità di accedere al libero mercato degli affitti.

Operatore coinvolto	Ente pubblico non economico	Ente privato	Fondazione di origine bancaria	Onlus	Normativa di riferimento	Patrimonio abitativo
<b>Agenzie Territoriali per la Casa</b>	X				Atto pubblico amministrativo n. 3770/2010	Gestisce 9.532 alloggi, 4.075 box e post auto, oltre a 389 locali a varia destinazione.
<b>Agenzia immobiliare Sociale Lo.Ca.Re.</b>	X				Legge 431/1998	
<b>Agenzia Stesso Piano</b>		X				Gestisce 200 alloggi
<b>Fondazione CRT</b>			X			
<b>Società REAM sgr</b>			X			
<b>Compagnia San Paolo</b>			X			
<b>Società CDP Investimenti Sgr</b>			X			

### Agenzie Territoriali per la Casa

Le Atc sono enti pubblici di servizio, che perseguono il pubblico interesse identificato nell'obbligo sociale di fornire alloggi economici a categorie di cittadini meno abbienti.

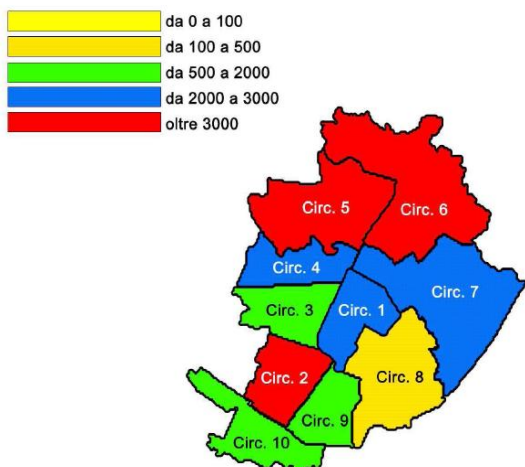
L'Agenzia Territoriale per la Casa della Provincia di Torino è un soggetto pubblico, non economico, ausiliare della Regione, con competenza estesa al territorio delle rispettive province. Provvede all'amministrazione e alla gestione del proprio patrimonio e di quello che le viene affidato da altri enti pubblici, provvedendo ad attuare interventi finalizzati al recupero e alla conservazione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e dei relativi servizi.

Il patrimonio di ERP nella città di Torino è concentrato soprattutto nelle circoscrizioni 2, 5 e 6 dove si rilevano più di tremila alloggi di edilizia pubblica gestiti dalla città.

Valori intermedi di tremila unità, si rilevano nella fascia centrale costituita dalle circoscrizioni 1, 4 e 7.

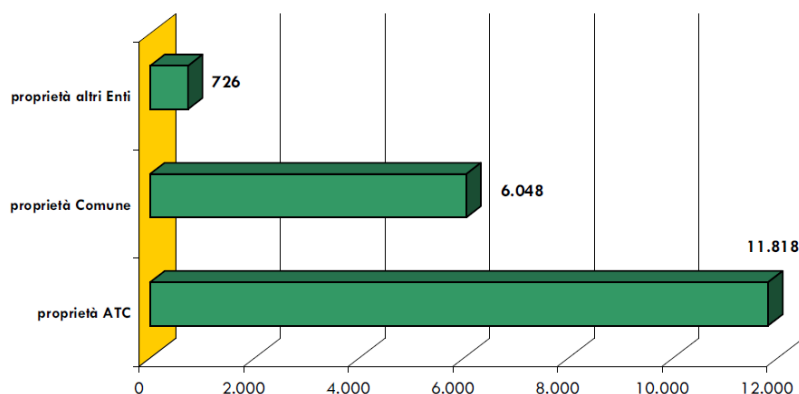
Mentre le nuove unità abitative di ERS (circa 400) sono concentrate nella circoscrizione 4 rese disponibili in seguito all’insediamento dei villaggi olimpici, e nella circoscrizione 9 con 200 nuove unità (che si aggiungeranno alle duemila già esistenti).

**Figura 35: Distribuzione patrimonio immobiliare ATC nella città di Torino**



Fonte immagine “Osservatorio sulla condizione abitativa”, Comune di Torino, 2010.

**Figura 36: Immobili gestiti dall'ATC nel Comune di Torino**



Fonte immagine “Osservatorio sulla condizione abitativa”, Comune di Torino, 2010.

Nel 2010 con atto pubblico amministrativo n. 3770 è stata stipulata una Convenzione tra il Comune di Torino e l’A.T.C. per la gestione del patrimonio immobiliare comunale a prevalente destinazione residenziale pubblica, costituito da circa 9.532 alloggi, 4.075 box e post auto, oltre a 389 locali a varia destinazione. Tale convenzione, autorizza inoltre l’ATC ad incassare i rispettivi canoni di locazione ed a sostenere pertanto le spese di amministrazione, manutenzione ordinaria e straordinaria diffusa, presentando il saldo d’esercizio al Comune.

## **Agenzia immobiliare Sociale Lo.Ca.Re.**

---

L'Agenzia sociale per la locazione nel 2007 ha finanziato un importo complessivo pari a 2.752.563 di euro. La misura di intervento adottata ha lo scopo di sottoscrivere i contratti di affitto convenzionati ai sensi dell'art.2, comma 3, della legge 431/1998 attraverso la costituzione di apposite Agenzie pubbliche.

A tali Agenzie possono rivolgersi utenti come i cittadini o i proprietari di immobili da locare con contratti convenzionati. I canoni di locazione offerti agli inquilini apporta dei vantaggi fiscali e garanzie anche ai proprietari degli immobili.

Le Agenzie sono state costituite con il finanziamento regionale concesso nel 2007, permettendo l'apertura di 15 Agenzie e il consolidamento di 3 Agenzie già esistenti nelle città di Torino, Alpignano e Verbania. Con tale formula è avvenuta la trasformazione dell'Agenzia sociale in "Lo.Ca.Re." del Comune di Torino, un'agenzia di livello metropolitano con il coinvolgimento di undici Comuni dell'area torinese (Collegno, Grugliasco, Moncalieri, Nichelino, Orbassano, Piossasco, Rivalta di Torino, Rivoli, Settimo Torinese, Venaria Reale), creando un unico modello operativo e gestionale che ha consentito nel tempo di realizzare un'economia di scala con potenziamento dello spazio di incontro tra domanda e offerta di alloggi.

Tale Agenzia ha lo scopo di incrementare la collaborazione tra i Comuni dell'area metropolitana, attraverso un approccio integrato e trasversale ai problemi del territorio, partendo dal presupposto che il Piano Casa regionale per gli anni 2007/2012 prevede, tra l'altro di:

- assicurare un fondo di garanzia contro il rischio di morosità del conduttore, per coprire fino a 18 mesi di canone dovuto;
- incentivare a livello economico i proprietari degli immobili con finanziamenti a fondo perduto, per chi stipula contratti di locazione con inquilini di una specifica graduatoria comunale;
- elargire bonus a fondo perduto per gli inquilini.

**Tabella 51: Limiti di reddito per accedere ai servizi offerti da Lo.Ca.Re. metropolitano.**

<b>Componenti</b>	<b>Limite ERP Reddito da lavoro dipendente</b>	<b>Limite minimo per accesso al Fondo di Garanzia (reddito da lavoro pari al 70% del reddito Erp)</b>	<b>Limite massimo di reddito per l'accesso a Lo.Ca.Re. (reddito da lavoro dipendente superiore al 30% del limite Erp)</b>	<b>Reddito da lavoro dipendente superiore al 50% del limite Erp</b>
fino a 2	€ 20.647	€ 14.452	€ 26.840	€ 30.969
2,5	€ 22.917	€ 16.042	€ 29.792	€ 34.376
3	€ 25.188	€ 17.632	€ 32.745	€ 37.783
3,5	€ 27.253	€ 19.077	€ 35.429	€ 40.880
4	€ 29.318	€ 20.522	€ 38.113	€ 43.977
4,5	€ 31.176	€ 21.823	€ 40.529	€ 46.764
oltre 4,5	€ 33.034	€ 23.124	€ 42.944	€ 49.551

Fonte dati dal sito [http://www.comune.torino.it/informacasa/politiche\\_casa](http://www.comune.torino.it/informacasa/politiche_casa)

Il Comune riconoscendo i contratti d'affitto stipulati, riconosce inoltre un incentivo economico per le famiglie in disagio economico. In base alla legge n.431/1998, infatti viene indetto il contratto convenzionato, ovvero un canone non superiore a certi massimi previsti dall'Accordo Territoriale, con durata di: 3 anni+2, 4 anni + 2, 5 anni +2, 6 anni +2.

Anche il proprietario degli immobili messi a disposizione è in questo caso tutelato, grazie al centro servizi istituito dal Comune, il proprio alloggio verrà iscritto a Lo.Ca.Re, il quale si attiverà nella ricerca di inquilini idonei e compatibile con le caratteristiche dell'alloggio stesso, stipulano infine un contratto, rendendo degli incentivi economici e garanzie da parte del Comune.

Gli inquilini selezionati per poter accedere all'edilizia residenziale pubblica dovranno rientrare nel limite del 30% del reddito previsto.

I proprietari invece per poter usufruire degli incentivi "una tantum" del Comune e delle relative garanzie, devono stipulare un regolare contratto di affitto convenzionato regolarmente registrato. Ad esempio un "contratto convenzionato" stipulato con una famiglia segnalata dal Comune di Torino, ha diritto ad un incentivo economico differente a seconda della durata contrattuale di seguito specificata:

€ 1.500,00 per una durata di 3 anni + 2

€ 2.000,00 per una durata di 4 anni + 2

€ 2.500,00 per una durata di 5 anni + 2

€ 3.000,00 per una durata di 6 anni + 2.

Inoltre il proprietario potrà godere della riduzione dell'I.C.I., con aliquota dal 7 per mille all'1 per mille; riduzione dell'IRPEF, in cui il reddito imponibile è ulteriormente ridotto del 30% rispetto ai contratti mercato libero; riduzione dell'imposta di registro, calcolata solo sul 70% del canone annuo.

### **Agenzia Stesso Piano**

---

"Stesso Piano" è un servizio di intermediazione sociale finalizzato all'abitazione in comune di giovani tra i 18 e i 35 anni, portando avanti i principi della solidarietà e di crescita sociale in comune.

Gli interventi sono di tipo sperimentale e sono condotti nell'ambito del Programma Housing della Compagnia San Paolo. Ad oggi risultano iscritti al servizio 350 utenti, richiedenti alloggi in coabitazione nella città di Torino, l'offerta è stata di 200 contratti stipulati con costi di locazione calmierati e sostenibili per questa fascia di destinatari.



L'agenzia è nata da un partenariato tra gli enti specializzati nel settore, come l'Associazione YLDA e il Programma Housing e la Cooperativa Sociale Synergica, aventi il compito di reperire immobili, fornendo ai proprietari e ai coabitanti una consulenza per la stipula del contratto.

## **Fondazione CRT**

---

La Fondazione CRT è un ente privato non profit, nato nel 1991 dalla privatizzazione della Cassa di Risparmio di Torino.

Il campo d'azione della Fondazione si sviluppa sul territorio del Piemonte e della Valle d'Aosta, sui settori della conservazione e valorizzazione dei beni artistici, dell'istruzione, di assistenza alle categorie sociali deboli e all'innovazione negli enti locali.

La Fondazione ha impegnato diverse risorse nella *venture philanthropy*<sup>76</sup>, costituendo la Fondazione Sviluppo e Crescita CRT, un approccio innovativo all'investimento nel sociale, gestendo strategicamente le relazioni con i soggetti ad alto potenziale di crescita.

Le finalità si basano sullo scambio scientifico e tecnologico delle imprese, al fine di valorizzare i talenti personali. In campo ambientale l'obiettivo si prefigge la valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio, finalizzando le iniziative con la collaborazione di partner privati e pubblici.

Le iniziative proposte si diramano in quattro campi d'azione:

- Housing Sociale, su immobili residenziali privati, presso la città di Torino;
- Immobili ad uso collettivo, afferenti all'area del "*Social and Human Purpose*", con interventi di ristrutturazione per alloggi destinati ad anziani, ecc.;
- Immobili afferenti all'area universitaria, con offerta residenziale per i giovani, partecipando a grandi progetti di riqualificazione urbana e sviluppo scientifico e culturale con l'Università di Torino;
- Sviluppo del territorio, con riferimento all'ambiente, all'energia, alle attrezzature ospedaliere e ai servizi al cittadino.

## **Società REAM Sgr**

---

La Real Estate Asset Management è una Società di Gestione del Risparmio specializzata nell'istituzione e gestione di Fondi comuni d'Investimento immobiliari. E' costituita dalle

---

<sup>76</sup> La *venture philanthropy* prevede una strategia di investimento completa, comprensiva della valutazione iniziale dell'investimento, della strategia di uscita e della sostenibilità dell'organizzazione finanziata.

maggiori fondazioni bancarie piemontesi tra cui la Fondazione CRT, la Fondazione Cassa di Risparmio di Asti, la Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria e la Fondazione Cassa di Risparmio di Fossano.

La REAM SGR ha istituito cinque fondi di investimento immobiliare: il Fondo *Social & Human Purpose* (Piemonte, Lombardia, Liguria, Valle d'Aosta), il Fondo Core Nord Ovest (Torino, Milano, Genova), il Fondo Titania (Toscana) e Fondo Sympleo, per un attivo gestito complessivamente pari a circa 900 milioni di euro.

La Ream gestisce il Fondo Piemonte Case, di 100 milioni di Euro, Fondo specializzato nell'edilizia privata sociale, ubicate nell'area torinese. Il Fondo è in fase di promozione da parte di Ream Sgr, individuando i possibili progetti di investimento da sottoporre all'approvazione di CDPI Sgr per la sottoscrizione conclusiva.

### **Fondo Social & Human Purpose**

---

Si tratta di un Fondo immobiliare a comparti con finalità sociali, ed è stato promosso nel 2008 dalla Fondazione Sviluppo e Crescita Crt di Torino. Gestito in seguito dalla Ream azienda specializzata nell'istituzione e nella gestione dei fondi comuni di investimento immobiliare.

E' stato suddiviso in due macro comparti: A-Immobiliare sociale ad uso collettivo; C- Campus Universitari.

Il Comparto A ha raccolto attualmente un capitale di € 80 milioni da investire in beni immobili e/o diritti reali immobiliari, utilizzati con finalità sociali quali:

- progetti di rigenerazione urbana e/o di riqualificazione di aree ed iniziative sociali destinate alle persone;
- Università;
- case di riposo;
- ospedali;
- impianti di produzione energetica.

Per quanto riguarda gli interventi di edilizia sociale, vengono applicati dei canoni di locazione ridotti rispetto al libero mercato, con obiettivi di rendimento contenuti per gli investitori (principio coerente con le finalità sociali del Fondo).

Tra i primi investimenti selezionati dal Fondo, è stato preso in considerazione il recupero del complesso monastico della Certosa di San Francesco ad Avigliana (TO), e la realizzazione di edifici nell'ambito della Cittadella Politecnico di Torino.

Viene coniugata con questa tipologia di finanziamento, la finanza equilibrata che opera per il progresso della società, ad una visione filantropica che interpreta le regole e l'efficacia/efficienza del settore profit.

### **Compagnia San Paolo**

---

La Compagnia San Paolo ha promosso attraverso il Programma Housing una serie di interventi sperimentali (residenze temporanee, co-housing giovanile, ecc.), da realizzare in collaborazione con altre Fondazioni piemontesi tramite il Fondo Immobiliare etico, il Fondo Abitare Sostenibile Piemonte (FASP), al fine di realizzare ex novo o ristrutturare l'esistente, alloggi da locare con canoni calmierati.

Il Programma Housing indirizzato alla "fascia grigia" della popolazione, ha come obiettivo di offrire delle soluzioni abitative, contribuendo alla nascita di una nuova cultura dell'abitare, promuovendo azioni di solidarietà mediante il sostegno reciproco e la partecipazione alle attività di socializzazione. Tali azioni innescano il mix sociale all'interno di un unico condominio, in cui convivono diverse fasce di popolazione con diversi disagi ed esigenze, diventando risorse gli uni per gli altri.

Nel 2006 ebbe inizio il Programma Housing con un finanziamento di 9 milioni di euro, interessandosi di tutto il Piemonte. Al 2011 la Compagnia San Paolo ha messo a disposizione 20,6 milioni di euro più 25 milioni recuperati da fondi patrimoniali investiti sul Fondo Immobiliare Sostenibile Piemonte.

Tutti gli interventi sono sviluppati dall'Area Politiche Sociali della Compagnia San Paolo e seguono un iter di monitoraggio e valutazione eseguito dal Comitato tecnico di valutazione, dal Comitato tecnico di direzione ed uno Staff operativo.

Il Programma Housing sostiene progetti innovativi rivolti a persone che, pur avendo capacità reddituali, non trovano o non sono in grado di dare risposta in modo autonomo alle proprie esigenze abitative, anche di carattere temporaneo.

Oltre a sostenere in parte i costi dei progetti, il Programma Housing svolge anche attività di consulenza e monitoraggio. Nel 2008 infatti sono state pubblicate le Linee Guida per la presentazione delle richieste di contributo, stimolando nuove progettazioni ed esplicitando i criteri di selezione dei progetti.

Tali progetti al fine di essere selezionati dovevano avere come caratteristica fondamentale quella di prevedere azioni inserite nell'ambito dell'Housing Sociale e in linea con le finalità e le priorità espresse dal Programma Housing.

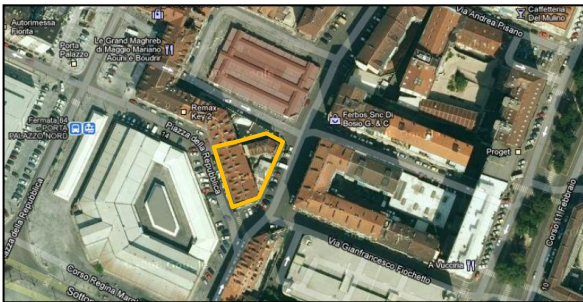
Prerogativa essenziale dei progetti sono le azioni di accompagnamento e gestione, adeguamento e riqualificazione degli immobili stessi. Sono stati in tal senso portati avanti dal 2010 al 2011 12 progetti, di cui 6 sono stati finanziati mentre 6 non hanno superato la selezione.

I più importanti interventi, ancora in corso, di recupero di immobili per la realizzazione di residenze temporanee, per la città di Torino sono due: l'edificio di Piazza della Repubblica e l'edificio di via Pio V.

L'immobile di piazza della Repubblica è ubicato nel quartiere di Porta Palazzo a Torino, l'intervento sarà destinato a single e coppie senza figli, calibrando per tanto gli alloggi da recuperare.

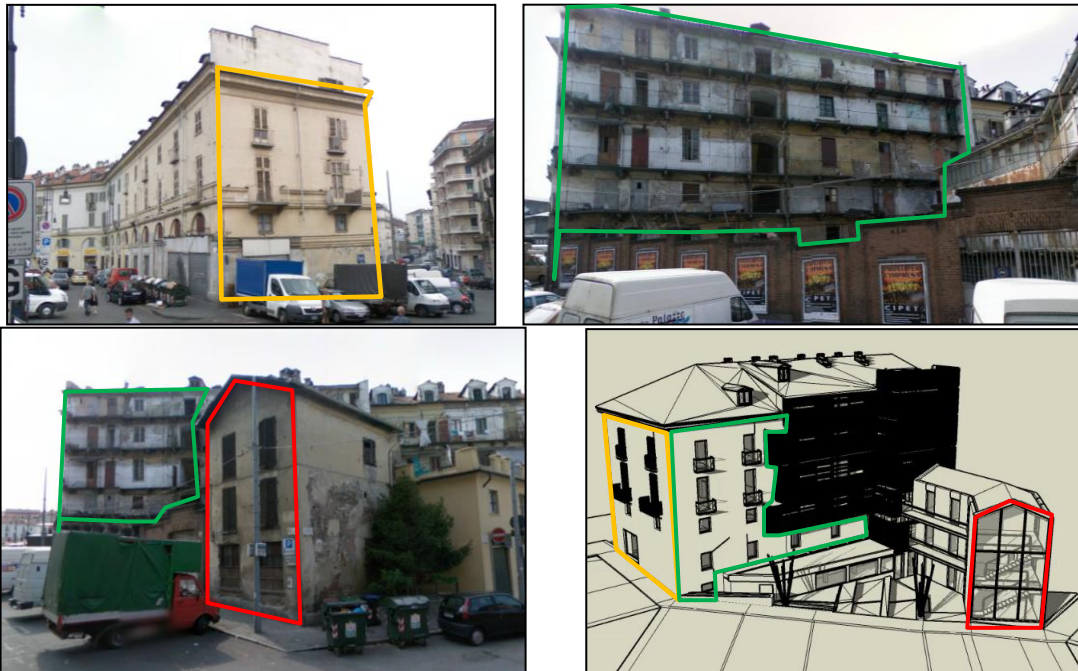
L'edificio, degli anni '20, si presenta in totale degrado strutturale, di proprietà del Comune. Sarà recuperato al fine di realizzare degli alloggi di piccole dimensioni con spazi ampi e aree comuni per incentivare alla socializzazione come il ristorante, i locali commerciali, la lavanderia, ecc..

**Figura 37: Fotoarea dell'area interessata dall'intervento**



Fonte immagine Google Maps

**Figura 38: L'edificio ripreso dalla piazza della Repubblica e da via C.D. Priocca**



Fonte immagini: archivio personale

Fonte immagine dal sito [www.programmahousing.org](http://www.programmahousing.org)

Il quartiere negli ultimi anni è stato coinvolto da diversi processi di riqualificazione, sviluppandosi una ricca vita associativa in cui la cittadinanza è stata coinvolta insieme alle associazioni, agenzie di promozione culturale e al terzo settore.

Saranno realizzati 27 alloggi di cui 13 monocalci e 14 bilocali, un ristorante al piano terra e degli spazi commerciali, oltre agli spazi in comune all'interno. I lavori sono ancora in corso.

Le residenze temporanee in via Pio V, sono localizzate invece nel quartiere San Savario, in un edificio di proprietà dell'Istituto di Santa Maria, concesso in comodato d'uso all'Ufficio Pio della Compagnia San Paolo. L'immobile sarà destinato a famiglie e coppie con figli, ha una superficie di 2.600 mq, contiene 24 alloggi di cui 6 monocalci, 10 bilocali, 6 trilocali, 2 quadrilocali, più spazi comuni come ludoteca, cucina lavanderia, locali commerciali.

**Figura 39: L'edificio e la sua localizzazione in fotoaerea**



Fonte immagini: archivio personale; fotoaerea fornita da Google Maps.

L'edificio è stato costruito nel XIX secolo, ed è localizzato vicino la stazione principale di Porta Nuova. Per la ristrutturazione dell'edificio è stato indetto un concorso per la selezione del miglior progetto, tra le 12 domande pervenute il primo posto in graduatoria è risultato lo Studio De Ferrari Architetti.

Il progetto infatti restituisce un rinnovo strutturale dell'edificio accogliendo utenze differenti che dovranno convivere in residenza temporanea. Al momento l'intervento è ancora in fase progettuale.

### **Fondo Immobiliare Etico della Regione Piemonte**

---

Il Fondo promosso dalla Regione Piemonte e da nove Fondazioni bancarie come: la Compagnia di San Paolo, la Fondazione CR Cuneo, CR Asti, CR Torino, CR Biella, CR Fossano, CR Alessandria, Cr Saluzzo, Cr Vercelli.

Tale fondo è stato denominato "Abitare Sostenibile in Piemonte" e mira non al massimo rendimento per gli investitori ma alla finalità sociale di alleviare l'attuale emergenza abitativa

costruendo abitazioni che saranno affittate a prezzi del 25-30% inferiori rispetto a quelli di mercato.

Sono stati stipulati 45 milioni di euro, più 2,5 milioni di euro di contributo da parte della Regione.

Tra i progetti proposti, alcuni si concentreranno sulla cosiddetta “fascia grigia” della popolazione (ovvero pendolari, immigrati, studenti, anziani, single e giovani coppie) che si trovano in disagio economico, proponendo tipologie di contratti per locazione a lunga durata (con canone differenziato) e locazione mirata all’acquisto futuro (con quota finalizzata al riscatto dell’immobile dopo 12 anni).

Tale fondo si integra agli interventi previsti dal programma a favore dell’edilizia residenziale di 8.808 alloggi del Programma casa, interventi per la fascia di popolazione che non è in grado di sostenere le spese di locazione ma che non rientra nei parametri di reddito per accedere alle case popolari.

### **Società CDP Investimenti Sgr**

---

La Società è stata costituita nel 2009 per iniziativa della Cassa Depositi e Prestiti, l’Acri e l’Abi. L’obiettivo principale di tale società era di dare una piattaforma di lancio per i fondi di investimento immobiliari, destinati ad incrementare l’offerta di alloggi sociali sul territorio italiano.

La CDPI ha istituito il Fondo Investimento per l’Abitare (FIA), fondo immobiliare del settore dell’edilizia privata sociale, riservato a investitori privati qualificati. Il fine è l’incremento dell’offerta di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati.

Il FIA opera su tutto il territorio nazionale, su iniziative locali per realizzare case a costi accessibili, destinate alle famiglie della cosiddetta area grigia, non in grado di soddisfare sul mercato le proprie esigenze abitative, ma con redditi superiori a quelli che danno diritto alle assegnazioni dell’ERP.

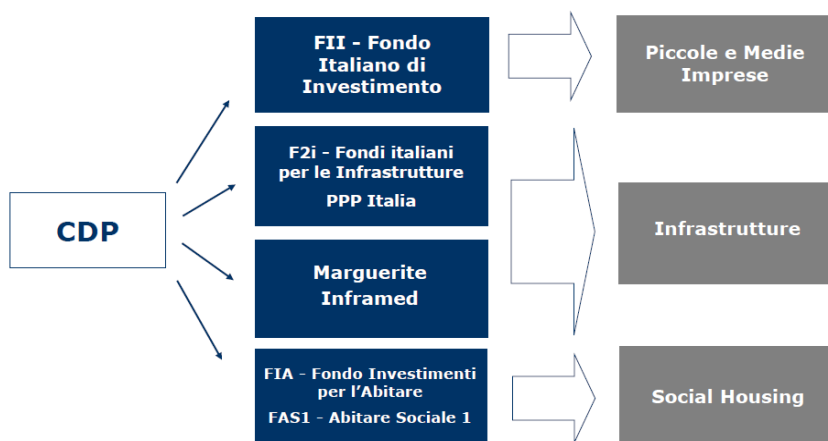
I due Fondi destinati agli interventi di Social Housing sono: il Fondo Investimenti per l’Abitare; il Fondo Abitare Sociale I.

Nell’ambito delle sei linee di intervento individuate dal Piano Nazionale di edilizia abitativa, viene prevista la possibilità di utilizzare i fondi immobiliari chiusi come strumento per finanziare la realizzazione di alloggi sociali, fondi immobiliari costituiti mediante la partecipazione di soggetti pubblici e privati, articolati in un “Sistema Integrato di Fondi” (SIF). Tale Fondo Nazionale del SIF è rappresentato dal FIA, gestito da CDPI Sgr.

L'investimento complessivo di CDP nel campo del Social Housing è di circa 1,7 milioni di Euro, il 30% della dotazione totale dei fondi.

Il FIA è un fondo comune di investimento immobiliare gestito da CDPI e riservato ad investitori qualificati.

**Figura 40: Settori di intervento della CDPI**



Fonte immagine “Private Equityed Economia Italiana: il ruolo degli Investitori di Lungo Termine”, di G. Gorno Tempini, Milano 2011.

Il Fondo interviene nel settore dell’Edilizia Privata Sociale, per contribuire ad incrementare l’offerta di alloggi. L’operatività è quella del “fondo di fondi”: la partecipazione nei veicoli di investimento locale avviene nel limite del 40% di ciascun progetto.

Tra le ultime operazioni gli interventi nel Fondo Parma Social House (€25ml) e nel Fondo Piemonte Case (€40ml).

Il Fondo Abitare Sociale 1 è di tipo Etico immobiliare chiuso, nato nel 2007 dalla Fondazione Cariplo, dalla Regione Lombardia e dall’ANCI Lombardia, Intesa San Paolo, Pirelli &C.Real Estate, Telecom Italia. L’investitore principale è il CDP con 20 milioni di Euro, mentre per il FAS 1 sono destinati 80milioni di euro.

### **Fondo Abitare Sostenibile Piemonte**

---

Fondo immobiliare etico promosso da Regione Piemonte e da nove fondazioni bancarie tra cui: Compagnia di San Paolo, che interviene con una quota rilevante, Fondazione delle Casse di Risparmio Piemontesi (Fondazione CR Torino, CR Alessandria, CR Asti, CR Biella, CR Cuneo, CR Fossano, CR Saluzzo, CR Vercelli).

Il Fondo è specializzato nella promozione e realizzazione di iniziative di edilizia sociale localizzate nel territorio piemontese.

La finalità sociale si basa sull'alleviare l'attuale emergenza abitativa, costruendo abitazioni che saranno affittate a canoni del 25-30% inferiori rispetto a quelli di mercato, destinando gli interventi alla "fascia grigia" della popolazione: coppie giovani, pendolari, immigrati, studenti, ma anche anziani e single che si trovano in difficoltà economica.

Al Fondo confluiscono oltre 46 milioni di euro provenienti dai fondi patrimoniali delle Fondazioni di origine bancaria, mentre la Regione Piemonte partecipa con una quota di 2,5 milioni di euro.

Le modalità attraverso cui le azioni vengono finanziate, sono corrispondenti a tali tipologie:

- Interventi su aree o edifici ceduti al Fondo da Enti pubblici o da altri soggetti tramite cessione a titolo gratuito o a condizioni agevolate della proprietà o dei diritti di superficie o d'uso per un minimo di 30 anni o ceduti in apporto partecipando al Fondo;
- Priorità per la ristrutturazione di beni esistenti rispetto all'edificazione di nuovi immobili;
- Dimensione degli edifici adeguata in funzione delle aree di intervento coerente con le tipologie locali, con particolare riguardo alla qualità architettonica e al contesto paesaggistico-ambientale;
- Alloggi di diversa dimensione e composizione;
- Costi di costruzione contenuti attraverso la selezione competitiva dei costruttori;
- Particolare attenzione all'efficienza energetica e all'uso di materiali eco-compatibili;
- Coinvolgimento della comunità locale di riferimento e attenzione alla qualità micro-urbana<sup>77</sup>.


Le due possibilità contrattuali previste sono la locazione permanente con canoni d'affitto inferiori in media del 25-30% rispetto a quelli del libero mercato, o l'affitto con l'acconto per un riscatto dopo un minimo di 15 anni.



---


<sup>77</sup> Informazioni fornite dal documento "Fondo Abitare Sostenibile in Piemonte", Programma Social Housing.



## 9.6 Recenti esperienze di Social Housing a Torino

<b>Progetto Sharing Ivrea 24</b>	
<b>Ubicazione</b>	Quartiere Pietra Alta, della Circostrizione 6 di Torino.
<b>Anno inizio lavori</b>	2008
<b>Proprietà dell'area</b>	Ex Poste
<b>Estensione area</b>	10.000 mq
<b>Soggetti coinvolti</b>	Fondazione Cassoni, la Parrocchia del quartiere, l'Associazione di volontariato Sviluppo e Promozione, la Cooperativa La Cordata e l'Ospedale S. Paolo di Milano.
<b>Finanziamenti</b>	Fondazione CRT
<b>Studio di progettazione</b>	Studio Costa&partners e l'Impresa Rosso.
<b>Strumenti urbanistici</b>	L'edificio costruito nel 1970 ha destinazione d'uso vincolata ad alloggi ad uso temporaneo, al tempo per gli impiegati delle Poste. Interventi di bonifica, messa a norma, ristrutturazione totale e successivamente di un ripensamento funzionale dei collegamenti verticali e orizzontali degli spazi interni. Bando indetto dal Comune di Torino nel 2008, promosso da Fondazione Sviluppo e Crescita CRT, Fondazione Oltre e la Cooperativa Sociale D.O.C.
<b>Tipologia di intervento</b>	Casa Albergo Residenza Sociale
<b>Alloggi realizzati</b>	122 unità residenziali completamente arredate e 58 camere ad uso hotel a costi contenuti, per un totale di 470 posti letto.
<b>Servizi e spazi in comune</b>	Negozi, un bio-market, una lavanderia ed un bar/ristorante accessibile sia ai residenti che dal vicinato. Oltre ai servizi abitativi sono stati inclusi dei servizi di supporto come un centro di mediazione e consulenza legale, ambulatori medici a prezzi calmierati, uno spazio ludico per bambini, sala riunioni, e servizi di promozione sociale.
<b>Immagini</b>	
	

<b>Condominio solidale "Numero Zero"</b>	
<b>Ubicazione</b>	via San G.B. Cottolengo 2-4, Torino
<b>Anno inizio lavori</b>	2009
<b>Proprietà dell'area</b>	Proprietà privata
<b>Estensione area</b>	785 mq, 330 mq spazio seminterrato
<b>Soggetti coinvolti</b>	Assessorato alle Politiche per l'ambiente, la Casa del Comune, l'Agenzia comunale The Gate
<b>Finanziamenti</b>	Banca Popolare Etica
<b>Studio di progettazione</b>	Ing. P.Sanna e l'arch. C.Mossetti, Associazione Coabitare
<b>Strumenti urbanistici</b>	n.d.
<b>Tipologia di intervento</b>	Interventi di recupero e ristrutturazione dell'edificio
<b>Alloggi realizzati</b>	5 alloggi per 5 famiglie
<b>Servizi e spazi in comune</b>	Negoziò al piano terra, un giardino ed un terrazzo
<b>Immagini</b>	 

<b>Condominio solidale "Casa di Jessy"</b>	
<b>Ubicazione</b>	via Romolo Gessi, Torino
<b>Anno inizio lavori</b>	2008
<b>Proprietà dell'area</b>	Proprietà privata
<b>Estensione area</b>	Edificio 5 piani f.t.
<b>Soggetti coinvolti</b>	Comune di Torino e l'Associazione Giovani Salesiani
<b>Finanziamenti</b>	Pubblici e privati
<b>Studio di progettazione</b>	Associazione Giovani Salesiani e volontari
<b>Strumenti urbanistici</b>	n.d.
<b>Tipologia di intervento</b>	Promozione di un modello di convivenza basato sulla solidarietà e sul reciproco aiuto tra generazioni diverse
<b>Alloggi realizzati</b>	30 minialloggi, di cui 18 alloggi destinati agli anziani, altri 8 alloggi sono per le madri, le donne ed i giovani e 4 alloggi destinati per le famiglie affidatarie
<b>Servizi e spazi in comune</b>	Spazi esterni condominiali
<b>Immagini</b>	
	

## ***10. Un confronto tra i casi di studio***

L'approccio multidimensionale al tema della casa secondo la concezione del Social Housing è molto complesso, specialmente in Italia dove a livello amministrativo i tempi sono molto lunghi e la politica abitativa deve ancora fare dei passi in avanti.

Se consideriamo i diversi fattori che articolano gli interventi di Social Housing realizzati a Milano e Torino, si possono dedurre diverse riflessioni, secondo:

- **l'aspetto immobiliare:** gli interventi vertono sia sulla qualità architettonica ma anche sul bisogno del destinatario, in termini di quadrature e di servizi. Le opere vengono indirizzate su appartamenti di piccole dimensioni in complessi edilizi con spazi aperti in comune, offrendo la possibilità di avere il garage, le cantine, le lavanderie ecc. da dividere con altri condomini;
- **i servizi:** vengono intesi gli alloggi stessi come dei servizi, da dover creare per chi è in disagio economico e abitativo, temporaneo o permanente. Inoltre l'incremento della coesione sociale all'interno dei quartieri tra generazioni e tra etnie è da considerare un servizio sociale, indispensabile per la riqualificazione delle periferie ma anche per una nuova mentalità più civile e globale.
- **la diversificazione dei destinatari e delle tipologie abitative:** la concezione dell'abitazione è mutata nel tempo in conseguenza alla mutata tendenza immobiliare che verte ad un aumento della richiesta di alloggi monolocali da parte di single, lavoratori temporanei, studenti e anziani, o di alloggi di piccole dimensioni per coppie senza figli, nuclei monoparentali con figli. Anche dal punto di vista architettonico di conseguenza muta il settore delle tipologie edilizie da adottare per soddisfare queste determinate fasce di utenza, contribuendo a diversificare l'offerta immobiliare in termini di prezzo e qualità.
- **i programmi di supporto e di accompagnamento:** altro servizio introdotto dalle associazioni ma anche dai Comuni stessi, attivando tali programmi favoriscono il mercato delle locazioni sia libere che convenzionate, gestendo gli immobili pubblici e privati ma anche i destinatari con contratti registrati e sicuri sia per i proprietari che per i locatari.

Dai casi studio di Milano e Torino, emergono due realtà affini ma contemporaneamente eterogenee, sia dal punto di vista normativo ma anche sotto l'aspetto gestionale.

Il primo ragionamento verte sui dati del patrimonio immobiliare della Aler di Milano e la Atc di Torino. Il patrimonio immobiliare pubblico milanese corrispondente a circa 70.000 di alloggi (30.740 di proprietà del Comune, 12.820 di proprietà dell'Aler), di cui risultano assegnati al 2007 12.820 alloggi a fronte di una domanda abitativa ai bandi comunali di 16.000 domande. Mentre a Torino il patrimonio immobiliare pubblico risulta pari al 50.865 alloggi (di cui 20.580

di proprietà del Comune, 30.285 di proprietà della Atc) a fronte di una domanda abitativa di 11.621 domande ai bandi comunali.

Patrimonio immobiliare							
<b>Milano</b>	<b>Popolazione:</b> 1.298.196 <b>Domanda abitativa:</b> 16.000	<b>Patrimonio immobiliare:</b> 70.000 alloggi	<b>Patr. Immob. del Comune:</b> 30.740	<b>Patr. Immob. . Aler :</b> 12.820	<b>Operatori pubblici</b> Azienda Lombarda Edilizia Residenziale ALER	<b>Operatori privati</b> Fondazione San Carlo, Fondazione Cariplo	Agenzia Sociale per la Casa , Cooperativa Dar-Casa
<b>Torino</b>	<b>Popolazione:</b> 908.501 <b>Domanda abitativa:</b> 11.621	<b>Patrimonio immobiliare:</b> 50.865 alloggi	<b>Patr. Immob. del Comune:</b> 20.580	<b>Patr. Immob. . Atc:</b> 30.285	<b>Operatori pubblici</b> Agenzie Territoriali per la Casa ATC	<b>Operatori privati</b> Fondazione CRT, Compagnia San Paolo, Società REAM Sgr, Fondo Social & Human Purpose, Fondo Immobiliare Etico della Regione Piemonte, Società CDP Investment Sgr, Fondo Abitare Sostenibile Piemonte	Agenzia Immobiliare Sociale Lo.Ca.Re., Agenzia Stesso Piano

Destinatari					
<b>Milano</b>	nuclei familiari soggetti a provvedimenti esecutivi di sfratto	nuclei familiari comprendenti soggetti portatori di handicap permanenti	nuclei familiari nei quali uno o più componenti sia un malato terminale	nuclei familiari nei quali uno o più componenti sia un ultra sessantacinquenne o che abbiano figli fiscalmente a carico	famiglie di nuova formazione
<b>Torino</b>	lavoratori in trasferta	inquilini ERP con soli redditi da pensione minima	famiglie in emergenza abitativa temporanea	famiglie assistite economicamente a fini abitativi	studenti anziani

A fronte di tali dati si può affermare che le Amministrazioni Comunali rispondono in maniera adeguata al disagio abitativo, ma il resto del patrimonio comunale ERP, in molti casi verte in stato di degrado e abbandono, tale da innescare un notevole interesse da parte degli operatori privati con progetti di recupero e riqualificazione urbana, ottenendo tali interventi in concessione da parte del Comune, con l'obbligo finale di offrire tali alloggi ultimati in locazione convenzionata.

Le normative regionali in entrambe le realtà risultano coerenti all'obiettivo di tutelare l'accesso all'alloggio con un'attenzione particolare verso le categorie dei destinatari ai quali assegnare gli alloggi pubblici e la differente tipologia edilizia indicata per soddisfare le esigenze di tali categorie sociali.

<b>Leggi per l'accesso all'alloggio</b>	
<b>Milano</b>	<p>“Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”, <b>Legge regionale n. 1 del 2004</b></p> <p>Tale legge distingue gli alloggi di ERP in:  a) alloggi realizzati, recuperati o acquisiti, i cui canoni concorrono alla copertura di oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché di costi di gestione;  b) alloggi realizzati, recuperati o acquisiti, il cui assegnatario corrisponde un canone che copre oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché costi di gestione.</p>
	<p>“Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali”, <b>Legge n.9 del 2007</b></p> <p>Sono individuate le categorie dei destinatari rientranti tra i nuclei socialmente deboli soggetti a grave disagio abitativo, come gli ultra sessantacinquenni, i malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66%, i nuclei familiari con figli fiscalmente a carico.</p>
<b>Torino</b>	<p>“Nuove norme per le assegnazioni e per la determinazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”, <b>Legge regionale n.46 del 1995</b></p> <p>Vengono applicate tali norme su tutti gli alloggi acquistati, realizzati o recuperati da Enti pubblici a totale carico o con il concorso o contributo dello Stato o della Regione, nonché a quelli acquistati, realizzati o recuperati da enti pubblici non economici per le finalità sociali proprie dell'edilizia residenziale pubblica.</p>

Mentre le normative regionali che definiscono le competenze e i parametri con i quali intervenire nel settore dell'edilizia residenziale pubblica, vertono negli ultimi anni a legiferare l'intervento del soggetto sia pubblico che privato in tale ambito d'azione, prescrivendo e articolando per punti le tipologie di intervento sia per la realizzazione di alloggi che a supporto degli interventi di recupero del patrimonio immobiliare esistente.

<b>Leggi per introduzione nuovi strumenti di pianificazione</b>	
	<p>“Approvazione Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica PRERP 2007/2009”, <b>Deliberazione Consiglio Regionale n. 7/272 del 05.12.2006</b></p> <p>Soddisfare tutte le esigenze abitative e di realizzare un mix sociale, coinvolgendo tutti i protagonisti dell'edilizia sociale: Aler, cooperative, imprenditori non profit, imprese, semplificare i procedimenti e responsabilizzare i soggetti gestori nell'assegnazione degli alloggi.</p>
<b>Milano</b>	<p>“Innovazioni del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica: disciplina dei servizi abitativi a canone convenzionato”, <b>Legge regionale n.14 del 13 luglio 2007</b></p> <p>Promuovere e attuare l'intervento dei soggetti pubblici o privati, favorendo l'accesso al servizio abitativo ai soggetti considerati meritevoli del sostegno pubblico. I servizi abitativi della regione Lombardia “SACC” (Servizi Abitativi a Canone Convenzionato), sono stati concepiti in risposta all'attuale domanda abitativa, esprimendo capacità economiche differenti attraverso strumenti in grado di produrre offerta a varie scale.</p>
	<p>“Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica”, <b>Legge regionale 4 dicembre 2009 n. 27</b></p> <p>Definire le competenze e le funzioni della Regione Lombardia attraverso le linee di intervento e degli obiettivi di settore attraverso il programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica.</p>
<b>Torino</b>	<p>“Edilizia residenziale pubblica”, <b>Deliberazione del Consiglio Regionale n. 93 - 43238 del 20.12.2006</b> - Approvazione del “Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012”, ai sensi dell'articolo 89 della legge regionale 26 aprile 2000, n. 44, di attuazione del d.lgs. 112/1998.</p> <p>Il Programma si articola secondo i seguenti punti:  – intervenire a favore delle fasce deboli della popolazione che hanno difficoltà a trovare una soluzione abitativa;  – realizzare alloggi da destinare all'affitto a canone sociale o canone calmierato;  – supportare con specifiche misure la ricerca della casa da parte di giovani e anziani e favorire il mix sociale;  – incentivare la possibilità di poter stipulare contratti di affitto a canone concordato (legge 431/98) anziché a libero mercato;  – privilegiare gli interventi di recupero del patrimonio edilizio abitativo;</p>
	<p>“Norme in materia di edilizia sociale”, <b>Legge regionale n. 3 del 2010</b></p> <p>La Regione Piemonte riconosce e promuove il diritto all'abitazione mediante politiche territoriali e abitative tese ad assicurare il fabbisogno delle famiglie e delle persone meno abbienti e di particolari categorie sociali.</p>

A Milano l'Amministrazione Comunale negli anni, per mezzo del Piano Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2007-2009, e dei consecutivi strumenti come Contratti di Quartiere o Programmi Integrati di Intervento promossi dalla Regione Lombardia insieme al Comune, Aler e Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, ha attivato interventi di riqualificazione di interi complessi edilizi al fine di rimetterli in locazione o in vendita a prezzi calmierati.

A Torino analogo sistema di procedure di intervento è stato adottato tramite Variante Strutturale n.100 del 2006, strumento con cui sono state stabilite delle nuove norme edilizio-urbanistiche, connesse agli interventi di completamento e ristrutturazione urbanistica. Tali norme hanno introdotto la quota del 10% da destinare all'edilizia residenziale di tipo convenzionata, su interventi che superino i 4.000 mq di superficie lorda complessiva (SLP), in ambiti prescritti secondo piani come Progetti Urban, Contratti di Quartiere e Programmi di Riqualificazione urbana.

Piani e Programmi				
<b>Milano</b>	Variante al PRG del 2008	Piano Regolatore Sociale (PRS) Piano per la Casa	Contratti di Quartiere	Interventi speciali di riqualificazione del patrimonio ERP comunale
	Piano Governo del Territorio	Piano Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica ("PRERP") 2007-2009		
<b>Torino</b>	Variante Strutturale n.100 del 2006 al PRG	Programma Casa	Contratti di Quartiere	Programma di recupero urbano Piani di Zona
	Piano Regolatore Sociale (PRS)	Linee guida per il social housing in Piemonte	Programma d'Iniziativa Comunitaria (PIC) URBAN II	Programma per la realizzazione del mix sociale negli alloggi ERP

Si diffonde in entrambe le città la capacità di connettere gli interventi di riqualificazione, agli interventi di Social Housing, concedendo parte degli edifici recuperati dalle Associazioni private e alla locazione sociale destinata alla zona grigia dei soggetti destinatari.

Grazie a tali tipologie di intervento avviene innanzitutto una grande coesione sociale, determinata dalla varietà dei destinatari presenti in un quartiere, aumentando la qualità dello stile di vita incrementato dai nuovi luoghi per relazionarsi, spazi aperti attrezzati, mentre l'aspetto architettonico riacquista una certa qualità dal recupero degli edifici.

Tornando al ruolo dei soggetti privati in tali dinamiche del settore Social Housing, l'influenza e le attività delle fondazioni, delle associazioni, delle cooperative ecc., risultano contribuire in

maniera consistente all'aumento dell'offerta di alloggi a canone sociale in grandi contesti periferici, innescando processi di riqualificazione urbana e sociale.

Per quanto riguarda Torino, risulta altamente diffuso il sistema dei fondi etici e delle associazioni che si fanno strada grazie anche al coinvolgimento del Comune, identificando a priori la fattibilità dei progetti di edilizia residenziale sociale (esempio l'albergo Sharing Ivrea 24), contribuendo in buona parte alla realizzazione dell'opera. Sempre nel territorio torinese, vengono diffusi interventi di recupero del patrimonio immobiliare esistente grazie ai Contratti di Quartiere o al PIC Urban, associando in tal modo interventi di recupero a interventi di riqualificazione dei quartieri, centrali o periferici, con opere di ridisegno degli isolati, dei filari stradali ma anche con cambi di destinazione d'uso degli edifici, facendoli rientrare come servizi di interesse comune.

Analogo sistema è stato utilizzato dal Comune di Milano per il recupero delle zone agricole o industriali dismesse limitrofe al vasto centro (esempio l'Urban Village Bovisa e il quartiere Portello), dove ancora persistono dei valori di mercato immobiliare discretamente bassi, e dove la richiesta di alloggio è consistente.

Gli interventi di Social Housing milanesi vedono un sostanziale apporto da parte dell'Amministrazione comunale per mezzo degli strumenti di perequazione, concedendo le aree dismesse da trasformare in complessi edilizi misti. Tali interventi associano l'edilizia residenziale a quella sociale, creando un mix funzionale, incrementando la coesione tra residenti proprietari degli immobili e gli affittuari a canone sociale, combinando italiani e stranieri.

Grazie alla formula di partenariato pubblico-privato, tali soggetti privati hanno contribuito in entrambe le città realizzando nuovi alloggi e servizi per soddisfare parte del fabbisogno abitativo, con interventi di grande qualità architettonica, riqualificando interi quartieri ERP ormai in stato di degrado, e proprio tale dinamica d'azione dovrebbe essere presa come "modello" ed essere applicato come *best practice* dalle amministrazioni locali al fine di poter rispondere al fabbisogno abitativo ingente con risultati adeguati.



### 11. Considerazioni finali

La presente Ricerca verte sulla restituzione del quadro complessivo nazionale dedicato al settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale, ragionando su come sia possibile attuare l'ingente domanda abitativa che molti Comuni presentano, con dinamiche sia normative che finanziarie.

Innanzitutto, cosa emerge dal confronto normativo nazionale e regionale?

A livello nazionale sono stati erogati a partire dal 2001 provvedimenti indirizzati al soddisfacimento del fabbisogno abitativo, per mezzo di strumenti finanziari, innescando su scala regionale la capacità di attivare piani e programmi adeguati per incrementare l'offerta abitativa.

Al contrario, pur presentando un forte disagio abitativo, molte Regioni risultano ancora non in grado di provvedere ad alleviare i propri disagi abitativi, neanche con il finanziamento pubblico.

**Riflettendo su questo determinato settore, si riscontra come non sempre corrisponda un tempestivo provvedimento legislativo da parte delle Regioni soprattutto nel settore dell'edilizia residenziale pubblica.**

Ad esempio, dopo l'approvazione della legge n. 21 del 2001<sup>78</sup> con l'emanazione di appositi sostegni finanziari del Fondo di edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata per le Regioni, ho riscontrato come solo a partire dal 2003 vennero predisposti provvedimenti legislativi regionali, con programmi innovativi in ambito urbano finalizzati all'incremento di dotazioni infrastrutturali per i quartieri degradati nei Comuni con forte disagio abitativo.

Legge n.21 del 8 febbraio 2001, Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione	<b>Regione Friuli Venezia Giulia:</b> Legge regionale n.6 del 2003 -Riordino degli interventi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica.
	<b>Regione Molise:</b> Legge regionale n.17 del 7 luglio 2006 -Norme di riordino in materia di edilizia residenziale pubblica.
	<b>Regione Piemonte:</b> Deliberazione del Consiglio Regionale n. 93 - 43238 del 20.12.2006 -Edilizia residenziale pubblica. Approvazione del "Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012", ai sensi dell'articolo 89 della legge regionale 26 aprile 2000, n. 44, di attuazione del d.lgs. 112/1998

Analogo procedimento si riscontra con la legge nazionale n. 9 del 2007<sup>79</sup>, a cui hanno fatto seguito poche adozioni da parte delle Amministrazioni Regionali col fine di indirizzare, attraverso strumenti urbanistici adeguati, gli interventi di edilizia residenziale pubblica e sociale.

<sup>78</sup> Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione.

<sup>79</sup> Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali.

<b>Legge n.9 del 8 febbraio 2007, Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali.</b>	<b>Regione Basilicata:</b> Decreto Presidente Giunta Regionale n. 147 del 14.06.2007- Nuovi limiti di costo di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata e Agevolata .
	<b>Regione Marche:</b> Deliberazione Consiglio Regionale n. 55 del 05 giugno 2007 -Piano Regionale di Edilizia Residenziale – Triennio 2006/2008.
	<b>Regione Veneto:</b> Delibera Consiglio Regionale n. 72 del 28.10.2008 -Approvazione Programma regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2007-2009.
	<b>Regione Calabria:</b> Delibera Giunta Regionale 202/2010 “Legge 23 dicembre 2000, n. 388, art. 145, comma 33; D.M. 15 settembre 2004-Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato 20.000 abitazioni in affitto .

Stessa osservazione può essere accostata al periodo post legge n.112 del 2008, con cui sono state date disposizioni per il Piano Nazionale di edilizia abitativa, ovvero un approccio alla questione abitativa del tutto trasformato, che in questo caso ha coinvolto molte Regioni con apposite normative, in modo tempestivo, a partire dallo stesso anno.

<b>Decreto Legge n.112 del 25 giugno 2008, Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria. PIANO CASA</b>	<b>Regione Liguria:</b> Delibera Consiglio Regionale n. 9 del 28 aprile 2009 -Programma quadriennale regionale 2008-2011 per l’edilizia residenziale.
	<b>Regione Lombardia:</b>  Legge Regionale n. 27 del 2009 -Testo Unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica.  Deliberazione Giunta Regionale n. 8/9203 del 30.03.2009 -Approvazione Secondo Programma Annuale PRERP 2007/2009.
	<b>Regione Piemonte:</b> Deliberazione Giunta Regionale n 10-11465 del 25.05.2009 - Sostenibilità ambientale degli interventi di edilizia residenziale. Approvazione del sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA Sintetico 2009 Regione Piemonte”.
	<b>Regione Puglia:</b> Legge regionale n.14 del 30 luglio 2009 -Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale (Piano Casa).
	<b>Regione Toscana:</b> Delibera Giunta Regionale n. 1011 del 16 novembre 2009 -Assegnazione Fondi come previsto dalla Delibera del C.R. n.43/2009 Finanziamenti “Riqualificazione patrimonio edilizia residenziale pubblica” misura A.
	<b>Regione Umbria:</b> Delibera Giunta Regionale n. 1988 del 23 dicembre 2009 – Piano triennale di edilizia residenziale pubblica 2008/2010 - Approvazione del Programma Operativo Annuale (POA) 2008 e 2009 definitivo ed individuazione degli interventi ammessi a finanziamento.
	<b>Regione Valle D'Aosta:</b> Legge Regionale n.24 del 2009 -Misure per la semplificazione delle procedure urbanistiche e la riqualificazione del patrimonio edilizio in Valle d’Aosta (PIANO CASA).

Dall’analisi dei piani e programmi dedicati al settore ERP, approvati successivamente alla legge 112/2008, si osserva come quasi tutte le Regioni hanno portato avanti degli interventi la cui

finalità principale era incentivare gli investitori istituzionali e privati a realizzare una rete di fondi immobiliari, dedicata alle opere residenziali accessibili a tutte le fasce di reddito.

**Si deduce che gli interventi in campo ERP sono centrati sull'incremento delle agevolazioni finanziarie ed economiche e non sulla definizione di appositi parametri da seguire al fine di integrare gli interventi di pianificazione ad interventi di natura sociale, architettonica e ambientale.**

Già nel 2005 l'Unione Europea stessa con il Trattato CE n.842, aveva attribuito aiuti pubblici per tali interventi con il Sistema Integrato dei Fondi Immobiliari agli operatori privati, purché potessero destinare una percentuale dei nuovi alloggi residenziali all'edilizia sociale. Tale Fondo nacque come sostegno delle iniziative di Social Housing e soprattutto era rivolto agli abitanti economicamente più svantaggiati, quindi l'interesse era centrato finalmente all'abitante, che principalmente presentava un disagio di natura economica, sociale, di salute o di età. Ma di tali caratteristiche nessun programma sia su scala nazionale che regionale ne fa cenno.

Risulta evidente come su scala nazionale le fonti finanziarie principali da destinare al settore dell'edilizia residenziale pubblica siano sempre più scarse, in passato tali interventi erano affidati soprattutto allo Stato mentre adesso vedono un raro coinvolgimento pubblico dopo il Piano Casa, avviando un sostegno nazionale sotto forma non più di ricerca per un incremento delle abitazioni ma incentrato sull'edilizia e l'incremento della proprietà privata.

**Riflettendo su tali spunti, si ritiene come i Piani nel campo dell'ERP siano da affidare nella totalità alla gestione regionale, sia dal punto di vista finanziario che di iniziativa, volgendo l'attenzione alla sperimentazione di nuovi programmi, al fine di incrementare la possibilità di intervento con tempi più snelli, avviando dei processi amministrativi più gestibili e veloci.**

Per quanto riguarda la domanda abitativa ed il suo ruolo all'interno della normativa nazionale, ha iniziato ad avere una funzione rilevante a partire dal 2008 con il Decreto Legge n.3904<sup>80</sup>, affermando anche in Italia, la destinazione degli interventi di edilizia sociale a particolari categorie di individui e nuclei familiari in disagio abitativo.

Dal punto di vista delle politiche abitative adottate sinora il punto fermo che si riscontra ripetutamente è esclusivamente di tipo economico, soprattutto per quanto riguarda l'attenzione rivolta agli studi di fattibilità economica degli interventi, seguiti dal calcolo dei valori reddituali percepiti dai richiedenti alloggio sociale, riducendo il tutto ad una politica abitativa economico-finanziaria, da dover gestire con l'ausilio non solo di fondi pubblici ma anche di fondi etici o privati.

---

<sup>80</sup> Legge attraverso cui venne descritto l'alloggio sociale come servizio abitativo finalizzato al soddisfacimento delle esigenze primarie, applicando la decisione della Commissione europea n.842 del 2005.

Quindi se a partire dal 2005 gli alloggi sociali sono stati riconosciuti come servizi di interesse economico generale <sup>81</sup> e dal punto di vista urbanistico come standard aggiuntivo da configurare in base alle normative regionali attualmente in vigore, l'edilizia residenziale sociale dovrebbe essere agevolata da dinamiche e strumenti urbanistici.

Dal punto di vista immobiliare l'ERS ed il Social Housing sono considerati come progetti immobiliari affiancati da programmi di supporto e da servizi sociali, sviluppati secondo le azioni di accompagnamento e di gestione, con l'obiettivo finale di rafforzare le comunità locali.

Il Social Housing soprattutto è considerato come un insieme di azioni la cui funzione principale è soddisfare i bisogni abitativi della popolazione, in termini di accesso e permanenza in abitazioni adeguate e a prezzi accessibili.

A tal proposito da quanto è emerso dall'analisi degli interventi promossi per Milano e Torino si riscontra come negli ultimi anni, tali bisogni abitativi siano stati soddisfatti da ingenti investimenti privati, attivati per mezzo di fondi etici bancari e non da fondi pubblici.

Tali dinamiche hanno la capacità di evolversi sempre più e in maniera immediata tramite l'operatore privato, interessato agli investimenti di lungo periodo nel campo immobiliare, costruendo interi insediamenti da offrire in locazione sociale.

Un tale processo progettuale avviene con la messa a disposizione da parte del Comune di aree dismesse o degli edifici in stato di abbandono, offerti in comodato d'uso.

Un'esemplificazione di questa dinamica è l'intervento realizzato nel quartiere Stadera di Milano, composto da edifici di proprietà della Aler, concessi in comodato alla Cooperativa Dar-Casa al fine di eseguire la ristrutturazione degli alloggi, permettendo una cospicua riduzione dei tempi e dei costi degli interventi destinati ad un blocco composto da quattro edifici con 200 appartamenti ERP (finanziati dalla Aler per il 50%, da fondi privati per il restante 50%).

La Aler in questo determinato caso ha coinvolto la Dar-Casa, cedendo alla cooperativa il diritto di ristrutturazione in cambio di alloggi da affittare a canone concordato al di fuori dei bandi ERP.

Nell'eventualità in cui l'area da destinare ad edilizia sociale è di proprietà privata (ex cascina, edificio in abbandono, ecc.) il procedimento è molto più snello, con la possibilità di utilizzare sia la formula del comodato d'uso, della donazione a terzi dell'immobile o della vendita diretta della proprietà immobiliare per fini sociali.

Per esemplificare tali dinamiche ricorro all'esempio dell'intervento realizzato a Torino, caso di proprietà privata dismessa trasformato con il supporto del Comune di Torino, intervento incentrato su due blocchi edilizi di proprietà delle ex Poste Italiane venduti ad una società

---

<sup>81</sup> Commissione Europea n.842 del 2005.

capace di mantenere l'identica destinazione d'uso (vincolata a foresteria), ristrutturandoli e trasformandoli in un albergo-residenza sociale denominato Sharing Ivrea<sup>24</sup>.

Dopo un attento studio delle dinamiche del Social Housing in un quadro frammentato come quello italiano, si deduce che alcune Regioni (come la Lombardia, la Toscana, il Piemonte e l'Umbria) siano riuscite a portare avanti progetti e realizzazioni di complessi residenziali sociali, alleggerendo il mercato immobiliare e l'offerta pubblica di alloggi ERP. Al contrario, altre Regioni (localizzate dal centro-sud al sud) presentano ancora una realtà composta da ingenti domande ai bandi Erp e poche offerte di alloggi, con pochi interventi di edilizia residenziale sociale portati avanti da imprenditori locali privati.

Ma come mai in Italia non sono state redatte delle Linee Guida Nazionali per gli interventi di Social Housing?

Manca senza dubbio un'esatta prescrizione dei parametri e dei criteri secondo i quali gli interventi possano rispondere in maniera adeguata al disagio abitativo attuale.

**Il panorama frammentato degli interventi realizzati finora dalle Regioni, fanno emergere una errata concezione del Social Housing, intesa spesso come lo sfruttamento delle risorse pubbliche per la realizzazione di alloggi da destinare al libero mercato. Un panorama in cui non sempre la domanda abitativa e il disagio della popolazione svantaggiata economicamente non sono messi in primo piano ma continuano ad essere menzionati nei bandi come numeri, senza un riscontro concreto di interventi.**

Alla luce di quanto discusso in queste riflessioni conclusive ed in riferimento all'ambito di disciplinare della Ricerca, i risultati raggiunti vertono a ragionare su quanto analizzato, ricavando delle indicazioni composte dai punti più importanti di un progetto di Edilizia Residenziale Pubblica e Sociale, una base per un ragionamento di riferimento agli interventi.

### **Il settore finanziario**

---

Il ruolo delle Regioni in tale settore è fondamentale, in quanto la maggior parte dei Fondi pubblici erogati per poter sostenere gli interventi di Social Housing provengono proprio da tale Ente territoriale.

Sulla base delle esperienze italiane, la procedura preliminare, secondo cui le Regioni predispongono le sovvenzioni per gli interventi di Social Housing, è composta da una preliminare richiesta di finanziamento da parte del Comune con disagi abitativi. Le proposte presentate di interventi progettuali saranno quindi selezionate al fine di sottoscrivere un Protocollo di intesa tra Regione/Comune o tra Regione/Comune e operatore privato (coinvolto negli interventi).

Nel caso in cui la risorsa finanziaria sia erogata da una fondazione, il procedimento preliminare vedrà una selezione progettuale, seguita da una valutazione delle azioni di coordinamento e orientamento nelle fasi ante post progetto. La fase di selezione preliminare è essenziale in tali dinamiche per poter accertare la correttezza del processo e le finalità del progetto stesso.

Ogni fondazione finanziatrice ha la capacità di emanare dei bandi o delle linee guida progettuali, contenenti diversi parametri secondo i quali presentare le proposte progettuali.

Il Sistema dei Fondi pubblici previsto dal Piano Casa Nazionale si avvale di un metodo di gestione dei progetti di sviluppo immobiliare adottato sia da investimenti pubblici che privati, assicurando il massimo grado di trasparenza per i gli investimenti in tale settore edilizio.

**In questo contesto economico ritengo siano di grandissima importanza soprattutto i processi preliminari alla progettazione, ovvero la selezione per mezzo di concorsi di idee progettuali, gli studi di fattibilità tecnico-economica correlati, e soprattutto il monitoraggio del progetto in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori. A beneficio dei destinatari e delle strutture stesse è di rilevante importanza la gestione, spesso affidata a soggetti privati, occupandosi sia del mantenimento della struttura stessa che del servizio di accompagnamento per gli inquilini.**

### **I protagonisti**

---

Gli interventi di Social Housing possono essere attivati da diversi soggetti, pubblici o privati, economici e non economici.

I soggetti pubblici, quali Regioni, Province, Comuni hanno la possibilità di adottare appositi strumenti urbanistici attraverso i quali poter realizzare alloggi per le fasce più deboli della popolazione, in grave disagio abitativo, quali Piani Regolatori Sociali, Programmi per l'edilizia residenziale pubblica, Programma Casa, Programma strategico per l'edilizia residenziale pubblica, ecc. .Al contrario se viene adottata la formula del partenariato pubblico privato, sono stati redatti dai Comuni negli ultimi anni, programmi tali da riqualificare il patrimonio immobiliare pubblico esistente, come Programmi di riqualificazione urbana, Contratti di Quartiere, Interventi di perequazione urbanistica, ecc. .

Gli operatori no profit, come Fondazioni, Cooperative e Associazioni legate al campo del Social Housing, gestiscono autonomamente gli interventi ed in maniera più immediata, previa concessione o comodato d'uso da parte del Comune del patrimonio ERP per realizzare interventi di recupero e riqualificazione dei quartieri, associando a tali dinamiche azioni per incrementare la coesione sociale.

Tra gli interventi realizzati dagli operatori privati rientra anche il cambio di destinazione d'uso in "servizi collettivi" delle aree pubbliche dismesse, come ex artigianali o industriali, utilizzando parte delle strutture già esistenti trasformandole in residenziali.

**Alla luce degli interventi intrapresi dai vari soggetti sia pubblici che privati, ritengo sia molto importante e produttivo la compartecipazione tra soggetti pubblici e privati. Tale soluzione sembra la migliore per poter realizzare nuovi interventi edilizio-sociali in ambito urbano, accostando soprattutto il tema della sostenibilità ambientale e della riqualificazione energetica al recupero dei quartieri di edilizia residenziale pubblica, con il coinvolgimento degli abitanti stessi.**

### **I destinatari**

La continua scomposizione e instabilità dell'unità originaria del nucleo familiare è dettata da un aumento dei nuclei familiari mononucleari, dei single o delle coppie senza figli.

I fenomeni sociali che accrescono tale scomposizione sono dettati soprattutto da componenti economici come i forti flussi migratori per motivi lavorativi e dall'incapacità di accedere al mercato degli affitti da parte dei soggetti aventi redditi medio-alti, ritenuti i nuovi destinatari del Social Housing e catalogati come "fascia grigia".

Ad esempio un alloggio di circa 100 mq può essere associato ad un utenza più esigente di spazi come nuclei familiari con figli, famiglie monoparentali, famiglie monoreddito, familiari di persone in degenza, studenti fuori sede. Mentre gli alloggi di medie dimensioni di 75 mq, sono i più richiesti dai nuovi destinatari sociali, come i nuclei familiari senza figli, le giovani coppie ed i single con figli. Al contrario gli alloggi di piccole dimensioni di 50 mq, risultano più versatili nel mercato immobiliare e utilizzabili nel tempo, dato l'aumento ingente di persone che vivono da sole, come single, anziani autosufficienti, lavoratori in trasferta temporanea e immigrati residenti.

Le contemporanee esigenze abitative hanno portato una rivoluzione in campo edilizio, creando dei moduli abitativi, modificabili nel tempo in base alle necessità dell'abitante stesso, tramite pareti divisorie mobili o anche la possibilità di cedere delle stanze attigue, non utilizzate, al vicino che necessita di un vano in più, per un aumento improvviso dei membri della famiglia.

Questa nuova concezione di alloggio sociale, con la sua funzionalità e flessibilità, dovrebbe essere un incentivo in più per la sperimentazione edilizia accostata al recupero dei contesti già esistenti, come è già avvenuto per Milano e Torino.

**La flessibilità degli alloggi sociali ritengo sia diventata attualmente la "chiave di volta" nel campo immobiliare, necessaria per poter accontentare nel lungo periodo la domanda abitativa, moltiplicando la funzionalità a seconda del destinatario previsto.**

## Le tipologie di intervento

L'eterogeneità degli interventi portati avanti dalle azioni del Social Housing mirano ad un obiettivo fondamentale, ovvero soddisfare la domanda abitativa sia dei destinatari dei bandi ERP che della "fascia grigia" del libero mercato immobiliare.

L'edilizia residenziale sociale pertanto è costituita da tali fondamentali interventi edilizi:

- a) Costruire residenze temporanee e alloggi individuali;
- b) Favorire la coabitazione in edifici recuperati, tramite servizi di accompagnamento e gestione;
- c) Incrementare la formazione di micro-comunità, pensionati e alberghi sociali;
- d) Creare servizi legati alla residenza e al quartiere, per favorire la coesione sociale.

Le tipologie edilizie previste dagli interventi di Social Housing si suddividono a due macro categorie:

- a) Residenze temporanee: residenze collettive e alloggi per l'inclusione sociale;
- b) Alloggi individuali: destinati alla locazione permanente.

A loro volta entrambe le categorie di alloggi possono essere distinte in base al contratto di locazione offerto:

<b>Residenze temporanee</b>	Pensionati sociali	Residenze campus	Alberghi sociali	Case accoglienza, Comunità educative
<b>Alloggi individuali</b>	Alloggi per disabili	Alloggi in locazione convenzionata, in locazione sociale, in locazione agevolata	Condomini solidali	Alloggi in Co-housing

Considerando la tipologia degli alloggi temporanei, i destinatari ai quali verranno indirizzati la maggior parte degli interventi sono giovani coppie, studenti universitari o lavoratori in trasferta, ai quale vengono destinati appartamenti di piccole dimensioni per ottemperare ad un disagio abitativo temporaneo.

Al contrario le residenze con contratti più lunghi, verranno destinati a nuclei familiari con o senza figli, anziani, per i quali vengono destinate le dimensioni medio-grandi, includendo ulteriori spazi aperti in comune e servizi come lavanderia, garage, sale gioco, sala riunioni, ecc.. I temi della flessibilità e adattabilità all'interno del Social Housing sono alla base del concetto stesso, in quanto si cerca di soddisfare i bisogni del destinatario in termini sociali e abitativi, che nel tempo possono variare in base alle esigenze familiari.

Gli spazi abitativi quindi devono essere pensati non in maniera statica ma dinamica, attraverso interventi sulla distribuzione interna degli alloggi, come l'integrazione delle superfici di riserva per le abitazioni, il frazionamento dei volumi con doppia altezza in alloggi duplex, la chiusura delle logge.



La realizzazione di più ingressi per appartamento, sia di grandi che medie dimensioni, consente in futuro dei possibili frazionamenti della stessa unità abitativa, per usi differenti con apposite pareti divisorie scorrevoli. Tale intervento è consono per l'utilizzo dell'immobile come studio, indipendente dall'abitazione, o per ospitare una persona anziana accanto alla famiglia di appartenenza in totale privacy e autonomia.

**Questa nuova concezione edilizia di alloggio sociale , ritengo debba essere predisposta come criterio fondamentale associato al benessere degli utenti, obiettivo che un vero progetto di Social Housing deve sempre mettere in primo piano.**

### **I servizi alla residenza**

---

I servizi da localizzare in queste particolari tipologie edilizie, devono essere rivolti sia al vicinato che ai residenti. Tale duplice identità funzionale verte a connettere l'edificio al contesto circostante, creando al contempo degli spazi interni fruiti e interpretati come luoghi di incontro e di coesione sociale, soddisfacendo i bisogni dei residenti in piccoli momenti di comunità locale.

Tali servizi vengono vissuti come integrativi allo spazio residenziale, come beneficio soprattutto per alcune categorie di utenti più bisognose di coesione sociale, come anziani e bambini residenti, che talvolta si assumono la responsabilità del mantenere questi spazi in comune in maniera idonea.

All'interno dei nuovi insediamenti, vengono localizzati diversi servizi, come:

- i servizi socio-assistenziali (ambulatori, assistenza agli anziani, punti di ascolto, ecc.);
- i servizi socio-educativi (corsi di formazione, scambio culturale etnico, baby parking, ludoteca, biblioteca);
- i servizi per il tempo libero (spazi attrezzati per lo sport, laboratori per il bricolage, orti e giardini).

In molte occasioni, specie se vengono utilizzate strutture molto grandi (come ex conventi o cascine) parte degli alloggi possono essere utilizzati come foresteria o ostello, dando la possibilità di utilizzare gli spazi in comune al fine di integrarsi con la comunità ospitante.

Il disagio abitativo è assolutamente da contenere, integrando alle moderne normative i fattori che compongono il settore sociale, ovvero facendo rientrare l'abitante come soggetto da tutelare ed inserendo nel sistema dei contratti di locazione delle diverse agevolazioni economiche.

Associare le dinamiche del Social Housing alla pianificazione urbana, significa soprattutto ricolleghare gli obiettivi per cui si realizzano gli alloggi sociali ai possibili obiettivi dettati dagli

strumenti urbanistici, come piani e programmi che già alcune Regioni hanno attuato in conformità del Piano nazionale di edilizia abitativa.

Ma soprattutto risulta indispensabile ragionare sui soggetti ed i destinatari, indispensabili per poter progettare le appropriate tipologie edilizie.

Si aprono con questa Ricerca nuovi canali di approfondimento come gli studi di prefattibilità economica agli interventi, la tipologia di alloggio sociale da usare come modulo ripetibile in vari contesti, le caratteristiche da stabilire come imprescindibili per un accordo Comune/soggetto privato e soprattutto con quali modalità possono essere tutelati i destinatari di tali alloggi, secondo il punto di vista normativo.

**“La questione abitativa”**

- Astengo G., “Nuovi quartieri in Italia”, in *Urbanistica*, n.7, 1971, pp. 9-27.
- Aa.Vv., “L’idea della Città Giardino”, in *Urbanistica*, n.13, 1953, pp. 37-55.
- Aa.Vv., “Politiche abitative in Italia”, in *Urbanistica Informazioni*, N. 209, INU Edizioni, 2006.
- Bagnasacco M., Ingaramo L., Prizzon F., *Social Housing. Quadro interpretativo dei metodi e delle esperienze in Italia*, Istituto superiore sui Sistemi per l’Innovazione, Politecnico di Torino, Torino 2007.
- Beguinet C. (a cura di), *Fanfani e la casa, gli anni cinquanta e il modello italiano di welfare state*, Rubbettino Editore, Roma, 2002.
- Cecodhas, *L’edilizia sociale e l’integrazione degli immigrati nell’Unione Europea: strumenti per i fornitori di alloggi sociali*, Bruxelles, 2007.
- Cecodhas, *Housing Europe 2007*, Review of social, co-operative and public housing in the 27 EU member states, Bruxelles, 2007.
- Cecodhas, *Casa e accessibilità nell’Unione Europea*, Research Briefing, anno 1, numero 1, marzo 2008.
- Centofanti N., *Il convenzionamento nell’edilizia residenziale pubblica e privata : agevolazioni e finanziamenti*, Maggioli, Rimini, 1987.
- Codecasa G. (a cura di). *Governare il partenariato pubblico e privato nei progetti urbani*, Maggioli Editore, Milano, 2010.
- Coppo M, Gemaschi M., “Le abitazioni e le politiche per la casa”, in Fuà G. (a cura di), *Orientamenti per la politica del territorio*, Il Mulino, Bologna, 1991.
- Corte dei Conti, *Relazione sulla gestione dell’edilizia residenziale pubblica*, Deliberazione n.10/2007.
- Cresme Ricerche, *La questione abitativa e il mercato della casa in Italia. Elementi di sintesi della ricerca*, Dossier, Roma, 2005.
- Delera A., Ronda E. (a cura di), *Quartieri popolari e città sostenibili. Gli abitanti al centro di strumenti ed esperienze di riqualificazione urbana*, Edizioni Lavoro, Roma, 2005.
- Di Biagi P., *La grande ricostruzione. Il piano Ina-Casa e l’Italia degli anni ’50*, Donzelli, Roma, 2001.
- Di Biagi P., “La periferia pubblica”, in Clementi A., Perego F., *La riqualificazione delle città in Europa*, Laterza, Roma, 1990.
- Di Biagi P., *La città pubblica: un laboratorio della modernità da riqualificare e tutelare*, Clean, Napoli, 2003.

- Di Giorgio G., *L'alloggio ai tempi dell'edilizia sociale: dall'INA-CASA ai PEEP*, EdilStampa, Roma, 2011.
- Economics Commission for Europe, *Guidelines on Social Housing, Principles and Examples*, United Nations, United Nations, Geneva, 2006.
- FederCasa, Ministero delle Infrastrutture, *Housing Statistics in the European Union 2005-2006*, Roma, 2006.
- Fondazione Aenci Ricerche, *I Comuni e la questione abitativa*, Febbraio 2010.
- Giunti A. (a cura di), *La nuova architettura sociale*, Motta Editore, Milano, 2009.
- Graziani A., *Disagio abitativo e nuove povertà*, Alinea, Firenze, 2005.
- Graziani A., *La nuova dimensione del disagio abitativo*, Studi e note di Economia, Archivio Liuc, 2004.
- Guerzoni M., *Dalla casa all'abitare*, Damiani editori, Bologna, 2009.
- Paba G., *Movimenti urbani. Pratiche di costruzione sociale della città*, Franco Angeli, Milano, 2003.
- Regione Lombardia, *Uno sguardo alla domanda abitativa a Milano*, aprile 2007.
- Secchi B., Gavasso C., Baroni M.C., *Domanda abitativa e recupero della città esistente: verso il nuovo piano casa*, Franco Angeli, Milano, 1988.
- Tosi A., *Case, quartieri, abitanti, politiche*, Libreria Clup, Milano, 2005.
- Villani A., *Sulla città oggi: la questione casa convegno nazionale di studio*, Franco Angeli, Milano, 2002.
- Villani T., Mottogno C., *L'esplosione urbana*, Eterotopia edizioni, Milano, 2007.

### **“Legislazione”**

- Carlo A., *Il problema della casa in Italia*, Rubbettino editoriale, Catanzaro, 2002.
- Democratici di sinistra, *Una nuova politica della casa. Fra mercato e diritti urbani*, Direzione Nazionale, Dipartimento Imprese e Infrastrutture, Firenze, 2005.
- Floriani A., *L'intervento dei comuni nella politica abitativa: l'eredità storica, gli strumenti, le esperienze*, Kappa, Roma, 1984.
- Grassia S., *Le riforme degli Enti di edilizia residenziale pubblica*, Report, Ufficio Studi FederCasa, 2005.
- ISTAT, *Struttura socioeconomica e condizione abitativa della popolazione residente*, Fascicolo nazionale II Italia, ISTAT, Roma, 2006.
- Leone A.M., “Domande insediative nella città multi etnica: qualche possibile risposta”, in *Urbanistica Informazioni*, n.163.

Mantini P., *L'edilizia residenziale pubblica tra pianificazione e procedimenti di attuazione*, Cedam, Milano, 1984.

Ministro delle Infrastrutture e dei trasporti, *DECRETO 22 aprile 2008. Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato*, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità Europea, GU n. 146 del 24-6-2008.

Urbani P., *Le politiche abitative. Una grande priorità*, Convegno nazionale del DS, Roma, 2006.

### ***“Esperienze di Edilizia sociale, Social Housing, Co-housing”***

Aa.Vv., “Politiche abitative in Italia”, in *Urbanistica Informazioni*, N. 209, INU Edizioni, 2006.

Aa.Vv., *Housing in Europa*, Edizioni Luigi Parma, Bologna 1978.

Baldini M., Federici M., “Housing Sociale in Europa”, in *CAPP*, Dipartimento di Economia Politica, Università di Modena e Reggio Emilia, 2008.

Boldrini D., *L'housing sociale tra emergenza e diritto di cittadinanza: quali definizioni, quali confini, quali requisiti per l'accesso*, Bologna, 2009.

Bonaccorsi G., “Francia, la riqualificazione come politica di stato”, in Clementi A. e Perego F. (a cura di), *La riqualificazione delle città d'Europa*, Eupolis, Vol. II, Laterza, Bari, 1990.

Bosio E., Sirtori W., *Abitare: il progetto della residenza sociale fra tradizione e innovazione*, Santarcangelo di Romagna, Maggioli, 2010.

Calzolaretti M., Quaroni L., Rossetti M.G. (a cura di), “Madrid”, numero monografico in *Ricerca e Progetto*, Bollettino del Dipartimento di Progettazione architettonica e urbana, n.15/1991.

CNEL, *Sistemi abitativi e politiche di Social Housing in Europa*, Novembre 1997.

Comune di Milano, *Abitare Milano. Nuovi spazi urbani per gli insediamenti di edilizia sociale*, Assessorato allo sviluppo del territorio, Milano.

Concorso Internazionale di Progettazione di Housing Sociale, *Un Programma per l'Housing Sociale*, Abitare Sociale1.

Delera A. (a cura di), *Ri-pensare l'abitare. Politiche, progetti e tecnologie verso l'Housing Sociale*, Hoepli, Milano, 2009.

Dexia, *Social Housing e Agenzie pubbliche per la casa*, Censis.

Di Biagi P., *La città pubblica. Edilizia sociale e riqualificazione urbana a Torino*, Umberto Allemandi & C., Torino, 2008.

Di Biagi P. (a cura di), *Città pubbliche, Linee guida per la riqualificazione urbana*, Bruno Mondadori, Milano, 2009.

- Erba A., *Edilizia popolare nel mondo ed in Italia*, Masson, Milano, 1981.
- Falco L., “I nuovi standard urbanistici”, della collana *Amministrare l'Urbanistica*, n.26, Edizioni delle autonomie, 1987.
- Il Progetto Sostenibile, Housing sociale innovativo sostenibile*, Rivista trimestrale n.25, Edicom Edizioni, Monfalcone, 2010.
- Istituto regionale di ricerca della Lombardia, *Le politiche per la casa in Lombardia, Analisi e proposte*, Guerini e Associati, Milano, 2006.
- Ghia L. (a cura di), “Il condominio solidale (le comunità di famiglie)”, in *Famiglia o lavoro? Famiglia e lavoro: un matrimonio possibile*, Effatà Editrice, Cantalupa (Torino), 2002.
- Grecchi M., Turchini G., *Nuovi modelli per l'abitare. L'evoluzione dell'edilizia residenziale di fronte alle nuove esigenze*, Il Sole 24 Ore, Milano, 2006.
- Lietaert M., *Cohousing e condomini solidali*, Aam Terra Nuova Edizioni, Firenze, 2008.
- López Díaz J., “La vivienda social en Madrid, 1939-1959”, articolo in *Espacio, Tiempo y Forma*, Serie VII, 2002, pagg. 297-338.
- Martini A., Toso F., *No profit Housing*, Cresme, 2008.
- Moggio Gattei A., *Regime dei suoli e convenzioni urbanistiche, l'esperienza di Bologna*, Franco Levi Editore.
- Moia L., *Facciamo un patto. Quando le famiglie si alleano per aiutarsi ad aiutare*, Effatà Editrice, Cantalupa (Torino), 2000.
- Moya L., “La vivienda de promoción pública, análisis de la actividad en Madrid en los últimos años y propuestas para el futuro”, articolo in *CIUR*, num. 43, Cuadernos de investigación urbanística, Madrid, 2004.
- Moya L., *Vivienda Reducida*, Mairela Libros, Madrid, 2008.
- Omacin S., *Le comunità di famiglie. Una risorsa da scoprire*, edizioni San Paolo, Cinisello Balsamo (Milano), 2003.
- Pace S., Mutti P. (a cura di), “Politica della casa nell'area metropolitana milanese”, in *Urbanistica Dossier*, supplemento al n.215 di *Urbanistica Informazioni*, Inu edizioni, anno X. *Piano di Zona*, Città di Milano 2009-2011.
- Pozzo A. M., *I numeri della casa*, Federcasa.
- Prizzon F., *Social Housing: quadro interpretativo dei metodi e delle esperienze in Italia*, Istituto Superiore sui Sistemi Territoriali per l'Innovazione, Politecnico di Torino, 2007.
- Quaderni nr. 1, *Housing Sociale in Lombardia. Problemi e Soluzioni*, Fondazione Housing Sociale, 2004.
- SiTi, *Social Housing: quadro interpretativo dei metodi e delle esperienze in Italia*, Politecnico di Torino, 2007.

Volpi B., Volpi E., *Un'alternativa possibile. Le comunità di famiglie*, Editrice Monti, Saronno, 1998.

Volpi B., Meloni E., *Vivere con la porta aperta. La pedagogia dell'accoglienza nella comunità familiare di Villapizzone*, Edizioni EDB, Bologna, 1998.

### ***Sitografia:***

#### **- Informazioni sul Social Housing in Italia:**

<http://www.pianocasa2009.com/>

[http://www.federcasa.it/news/osservatorio\\_casa/index.htm](http://www.federcasa.it/news/osservatorio_casa/index.htm)

<http://cohousing.it>

[www.cimep.mi.it](http://www.cimep.mi.it)

[www.inu.it](http://www.inu.it)

[www.wikipedia.it](http://www.wikipedia.it)

[www.iacp.it](http://www.iacp.it)

[www.ater.it](http://www.ater.it)

[http://www.governo.it/GovernoInforma/Dossier/casa\\_piano/alloggio\\_sociale.html](http://www.governo.it/GovernoInforma/Dossier/casa_piano/alloggio_sociale.html)

[www.legislazionetecnica .it](http://www.legislazionetecnica.it)

[www.edilportale.com](http://www.edilportale.com)

<http://www.ater.vr.it/normative/quadroNormativo.html>

<http://www.mag4.it/principi/economia-solidale/198-condomini-solidali.html>

<http://www.quotidianocasa.it/>

<http://www.Regioni.it>

<http://www.programmahousing.org>

[http://www.sicet.it/pages/normativa/decreti/DM/DM\\_08-03-10\\_allegato.pdf](http://www.sicet.it/pages/normativa/decreti/DM/DM_08-03-10_allegato.pdf)

#### **- Informazioni sul SH a Milano:**

[www.comune.milano.it](http://www.comune.milano.it)

[www.villaggiobarona.it](http://www.villaggiobarona.it)

[www.diap.polimi.it](http://www.diap.polimi.it)

[www.cimep.mi.it](http://www.cimep.mi.it)

<http://www.provincia.milano.it>

[www.fsh.it](http://www.fsh.it)

<http://www.pim.mi.it/index.html>

<http://www.chiamamilano.it/notiziario/294/2>

<http://www.milanotoday.it/zona/>  
[www.fondazionecaripolo.it](http://www.fondazionecaripolo.it)  
[www.housingsociale milano.it](http://www.housingsociale milano.it)  
<http://www.casa.regione.lombardia.it>  
<http://www.darcasa.org/>  
<http://www.urbanistica.unipr.it>

**- Informazioni sul Sh di Torino:**

<http://portale.atc.torino.it/unpodistoria.aspx>  
<http://www.cdprisgr.it/>  
[http://www.comune.torino.it/bilanciosociale/parte3/03\\_02\\_12.shtml](http://www.comune.torino.it/bilanciosociale/parte3/03_02_12.shtml)  
<http://www.fhs.it/>  
<http://www.reamsgr.it>  
[http://www.comune.torino.it/informacasa/politiche\\_casa/](http://www.comune.torino.it/informacasa/politiche_casa/)  
<http://www.programmahousing.org/>  
<http://www.co-housing.it/numero-zero-una-grande-avventura-di-cohousing/>  
<http://www.sharing.to.it/index.php/it/chiamo/contatti.html>

**Informazioni sul SH in Europa:**

[www.fhs.it](http://www.fhs.it)  
[www.cecodhas.org](http://www.cecodhas.org)  
[www.housingeurope.eu](http://www.housingeurope.eu)  
<http://www.housingpolicy.org/index.html>  
<http://www.nhc.org/>  
[www.europaconcorsi.com](http://www.europaconcorsi.com)  
<http://www.housingcorp.gov.uk/>  
<http://www.logement.org/>  
<http://www.housing.org.uk/>  
[www.cohousing.it](http://www.cohousing.it)  
[http://www.socialhousingaction.com/social\\_housing\\_in\\_the\\_uk.htm](http://www.socialhousingaction.com/social_housing_in_the_uk.htm)  
[www.archdaily.com](http://www.archdaily.com)

**Informazioni sul SH in Olanda:**

<http://www.eukn.org/>  
[http://www.housingfinance.org/pdfstorage/hfi/0306\\_Net.pdf](http://www.housingfinance.org/pdfstorage/hfi/0306_Net.pdf)



[http://iir-hp.wu-wien.ac.at/neurus/Tony\\_Davis.pdf](http://iir-hp.wu-wien.ac.at/neurus/Tony_Davis.pdf)

<http://www.architonic.com/aisht/hiphouse-zwolle-atelier-kempe-thill/5100404>

<http://www.cie.nl/projects/projects---partners/branimir-medic/ijburg-blok-23,-amsterdam.aspx>

<http://www.dickvangameren.nl/>

<https://sites.google.com/site/shiftasinmove/?p=961>

- **Informazioni sul SH a Madrid:**

<http://www.madrid.org>

- **Informazioni sul SH in Germania:**

<http://acre.socsci.uva.nl/case-studies/munich.html>

- **Informazioni sul SH nel Regno Unito:**

[http://www.socialhousingaction.com/social\\_housing\\_in\\_the\\_uk.htm](http://www.socialhousingaction.com/social_housing_in_the_uk.htm)

[http://england.shelter.org.uk/campaigns/housing\\_issues/Improving\\_social\\_housing/what\\_is\\_social\\_housing](http://england.shelter.org.uk/campaigns/housing_issues/Improving_social_housing/what_is_social_housing)

<http://www.housing.org.uk/>

<http://www.housingoptions.co.uk/>

- **Informazioni sul SH in Francia:**

<http://www.logement.org/>

<http://urbanisme.u-pec.fr/recherche/recherches-en-cours/>

<http://base.d-p-h.info/fr/fiches/dph/fiche-dph-6910.html>

---

***Schede di sintesi principali normative nel settore dell'edilizia residenziale pubblica***

Di seguito verranno riportate le leggi nazionali che hanno influenzato l'evoluzione del Edilizia Residenziale Pubblica in Italia:

---

**Regio Decreto n. 1165 del 28 aprile 1938** “Testo Unico delle disposizioni sull'edilizia popolare ed economica”.

---

**Obiettivi:**

- Predisporre dei parametri sui mutui per la costruzione e l'acquisto di case popolari o economiche.
- Indicare come costituire e far funzionare le Società cooperative ed assistenziali, gli Enti ed gli Istituti, per costruire o acquisire le case popolari o economiche.
- Autorizzare i Comuni a dotarsi di Istituti per case popolari, per provvedere alla costruzione di case popolari o economiche, per rispondere al fabbisogno di alloggi per classi meno agiate.
- Indicare la procedura di vendita e di affitto delle case popolari.
- Predisporre le norme per gli Istituti per le case economiche o popolari, le Società e le Istituzioni pubbliche di assistenza e beneficenza, Enti comunali e di assistenza.
- Disporre i parametri per i Comuni riguardanti le espropriazioni, i progetti per le case popolari o economiche, le caratteristiche e le cautele.

**Elementi innovativi:**

Costituzione e funzionamento delle società e delle cooperative ed assistenziali e degli Enti ed Istituti per la costruzione o acquisto di case popolari o economiche;

Può essere data facoltà agli Istituti per case popolari di sostituirsi, riscattandone le attività, alle cooperative edilizie non fruente di contributo erariale, con organizzazione insufficiente non informate ai principi cooperativi o che non abbiano i mezzi adeguati per condurre a termine il loro programma.

Le proposte per tali sostituzioni sono avanzate, con la necessaria documentazione, dagli istituti predetti al Ministro per le corporazioni il quale, di concerto con quello per i lavori pubblici, decide in merito prescrivendo le relative modalità.

I Comuni sono autorizzati:

- 1) a stanziare somme nei loro bilanci per sovvenzionare enti e società per la costruzione di case

popolari od economiche, ed a concorrere nella spesa per costruzione e miglioramenti di tali case e nel pagamento degli interessi sui mutui contratti dagli enti e società predetti;

2) a cedere per la costruzione di case popolari od economiche, terreni propri o espropriati a mente dell'art.46, gratuitamente o a prezzo di costo ovvero mediante corresponsione di canone annuo, in perpetuo o per un dato numero di anni;

3) a creare, quando si tratti di comuni superiori a centomila abitanti, uffici delle abitazioni con facoltà di sorveglianza sul mercato delle abitazioni, uffici ai quali i proprietari di case debbono denunziare la disponibilità di locali ed i relativi affitti entro cinque giorni dal loro verificarsi sotto le comminatorie prescritte per le denunce anagrafiche.

**Soggetti operanti:** Società cooperative ed assistenziali; Istituti per la costruzione o acquisto di case popolari o economiche;

### **Tipologie di intervento:**

I comuni sono autorizzati, oltre che a concorrere nella dotazione di Istituti per case popolari, a provvedere alla costruzione di case popolari soltanto per darle in pigione conformandosi alle leggi vigenti e a tutte le norme che disciplinano l'assunzione diretta di pubblici servizi, od in economia, ai sensi dell'art.15 della legge n.2578 del 1925.

I comuni sono autorizzati alla costruzione di alberghi popolari da affittare per dimora giornaliera e di dormitori pubblici ad uso gratuito.

Nel computo delle pigioni deve tenersi conto del frutto del capitale investito, di tutte le spese di amministrazione, riparazione e manutenzione ordinaria e straordinaria, delle imposte, sovraimposte e tasse generali e locali, degli oneri dipendenti dai regolamenti locali, del deperimento, e delle spese di assicurazione contro gli incendi e delle perdite per sfiti eventuali.

---

**Legge n. 43 del 28 aprile 1949** “Provvedimenti per incrementare l’occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori”.

---

### **Obiettivi:**

- Predisporre il Piano di costruzione degli alloggi e dei relativi ammortamenti;
- Vigilare sull’attuazione dei Piani per incrementare l’occupazione operaia mediante la costruzione di case per i lavoratori;

### **Elementi innovativi:**

E’ istituito un collegio di revisori dei conti, nominato con Decreto dal Ministro per il tesoro;

Lo Stato verserà un contributo pari al 4,30% del complesso dei contributi, oltre il contributo del periodo successivo alla data di assegnazione degli alloggi;

Verseranno un contributo pari allo 0,60% delle loro retribuzioni mensili i dipendenti delle industrie, del commercio, del credito, delle assicurazioni, dei trasporti, di aziende giornalistiche, delle amministrazioni statali, delle provincie e dei comuni;

Verseranno un contributo pari all'1,20% delle retribuzioni mensili i privati e gli Enti pubblici.

**Soggetti operanti:** Istituto nazionale delle assicurazioni, a gestione autonoma, munito di propria personalità giuridica e denominata Gestione I.N.A.-CASA.

**Tipologie di intervento:**

I fondi raccolti saranno raccolti dall'Istituto nazionale delle assicurazioni, nelle norme stabilite dalla seguente legge;

I rapporti fra il Comitato, la Gestione INA-CASA e l'Istituto nazionale delle assicurazioni saranno regolati con apposite convenzioni soggette ad approvazione del Ministro per il lavoro e la previdenza sociale, il Ministro per il tesoro e il Ministro per l'industria ed il commercio;

La gestione amministrativa sarà affidata all'INA-CASA;

Per la costruzione delle case per i lavoratori, il Comitato può dare incarico al: Istituto nazionale delle assicurazioni, l'Istituto nazionale della previdenza sociale, le amministrazioni dello Stato, l'Istituto nazionale per la previdenza sociale, le amministrazioni dello Stato, l'Istituto per le case popolari degli impiegati dello Stato, Consorzi e cooperative di produzione lavoro;

Le case costruite in esecuzione di questa legge e le relative aree, restano di proprietà della Gestione INA-CASA finché siano definitivamente trasferite;

Metà degli alloggi costruiti dalla Gestione INA-CASA sarà assegnata in proprietà e metà in locazione.

---

**Legge n.167 del 18 aprile 1962** “Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare”. Modifiche: Modificata ed integrata dalle leggi 21 luglio 1965, n. 904 e 22 ottobre 1971, n. 865

---

**Obiettivi:**

- I Comuni con popolazione superiore ai 50.000 abitanti o che siano capoluoghi di Provincia sono tenuti a formare un piano delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare, nonché alle opere e servizi complementari, urbani e sociali, ivi comprese le aree a verde pubblico.

**Elementi innovativi:**

Più Comuni limitrofi possono costituirsi in Consorzio per la formazione di un Piano di zona consortile ai sensi della presente legge.

La Regione può disporre la costituzione di consorzi obbligatori tra comuni limitrofi per la formazione di piani di zona consortili.

L'estensione delle zone da includere nei piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40 per cento e

superiore al 70 per cento del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato.

Possono essere comprese nei piani anche le aree sulle quali insistono immobili la cui demolizione o trasformazione sia richiesta da ragioni igienico sanitarie ovvero sia ritenuta necessaria per la realizzazione del piano.

**Soggetti operanti:** Comuni; Consorzi;

**Tipologie di intervento:**

Tutti gli altri Comuni possono procedere, con deliberazione del Consiglio comunale, alla formazione del piano delle zone da destinare alla costruzione di alloggi a carattere economico o popolare.

Il piano deve contenere i seguenti elementi:

- a) la rete stradale e la delimitazione degli spazi riservati ad opere ed impianti di interesse pubblico, nonché ad edifici pubblici o di culto;
- b) la suddivisione in lotti delle aree, con l'indicazione della tipologia edilizia e, ove del caso, l'ubicazione e la volumetria dei singoli edifici;
- c) la profondità delle zone laterali a opere pubbliche, la cui occupazione serva ad integrare le finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future.

I Piani approvati hanno efficacia per diciotto anni ed hanno valore di Piani particolareggiati di esecuzione ai sensi della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

Le aree comprese nel Piano rimangono soggette ad espropriazione.

---

**Legge n. 865 del 22 ottobre 1971** “Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica”

---

**Obiettivi:**

- Realizzare interventi di edilizia pubblica.
- Acquisire le aree comprese nei Piani di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167.
- Realizzare opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Risanare e conservare gli agglomerati urbani.
- Ricostruire di edifici o i quartieri distrutti o danneggiati da eventi bellici o da calamità naturali.
- Acquisire gli immobili necessari per la costituzione di parchi nazionali.
- Acquisire le aree comprese nelle zone di espansione, ai termini dell'art.18 della legge 17 agosto 1942, n. 1150.

**Elementi innovativi:**

Il proprietario espropriando, entro trenta giorni dalla notificazione dell'avviso di cui al quarto comma dell'art.11, ha diritto di convenire con l'espropriante la cessione volontaria degli immobili per un prezzo non superiore al 50% dell'indennità provvisoria, determinata ai sensi dei successivi articoli 16 e 17.

L'estensione delle zone da includere nei Piani è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40% e superiore al 70% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo considerato.

La concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione impianti e servizi pubblici è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore ad anni 60 e non superiore ad anni 99.

Le aree destinate alla costruzione di case economiche e popolari, sono concesse in diritto di superficie, o cedute in proprietà a cooperative edilizie e loro consorzi ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati ai sensi della presente legge sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata.

**Soggetti operanti:** Comuni;

**Tipologia di intervento:**

Le aree comprese nei piani approvati a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167, sono espropriate dai Comuni o dai loro Consorzi.

Sulle aree espropriate il Comune o il Consorzio concede il diritto di superficie per la costruzione di case di tipo economico e popolare e dei relativi servizi urbani e sociali.

Per l'acquisizione di aree occorrenti per la realizzazione degli interventi di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive integrazioni e modificazioni, i Comuni, oltre ad utilizzare i fondi di cui dispongono per tali fini in base alle leggi vigenti nonché, ove non siano deficitari, propri fondi di bilancio.

L'istanza per ottenere la concessione è diretta al sindaco o al presidente del consorzio. Tra più istanze concorrenti è data la preferenza a quelle presentate da enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e da cooperative edilizie a proprietà indivisa.

La concessione è deliberata dal consiglio comunale o dall'assemblea del consorzio. Con la stessa delibera viene determinato il contenuto della convenzione da stipularsi, per atto pubblico, da trasciversi presso il competente ufficio dei registri immobiliari, tra l'ente concedente ed il richiedente.

La convenzione deve prevedere:

- a) il corrispettivo della concessione e le modalità del relativo versamento;
- b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione da realizzare a cura del comune o del consorzio,

ovvero, qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario, le relative garanzie finanziarie, gli elementi progettuali delle opere da eseguire e le modalità del controllo sulla loro esecuzione nonché i criteri e le modalità per il loro trasferimento ai comuni od ai consorzi;

c) le caratteristiche costruttive e tipologiche degli edifici da realizzare;

d) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;

e) i criteri per la determinazione e la revisione periodica dei canoni di locazione, nonché per la determinazione del prezzo di cessione degli alloggi, ove questa è consentita;

f) le sanzioni a carico del concessionario per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione ed i casi di maggior gravità in cui tale inosservanza comporti la decadenza dalla concessione e la conseguente estinzione del diritto di superficie;

g) i criteri per la determinazione del corrispettivo in caso di rinnovo della concessione, la cui durata non può essere superiore a quella prevista nell'atto originario.

---

**Decreto Legge n. 1035 del 30 dicembre 1972** “Norme per l'assegnazione e la revoca nonché per la determinazione e la revisione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”.

---

**Obiettivi:**

- Definire gli alloggi di edilizia residenziale pubblica.
- Individuare i parametri di assegnazione degli alloggi pubblici.

**Elementi innovativi:**

Sono considerati alloggi di edilizia residenziale pubblica gli alloggi costruiti o da costruirsi da parte di enti pubblici a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato con esclusione degli alloggi costruiti o da costruirsi in attuazione di programmi di edilizia convenzionata e agevolata.

All'assegnazione degli alloggi si provvede mediante pubblico concorso indetto dall'Istituto autonomo per le case popolari competente per territorio.

Stabilisce i punteggi da attribuire ai concorrenti al fine dell'assegnazione degli alloggi pubblici.

**Soggetti operanti:** Istituto autonomo case popolari;

**Tipologie di interventi:**

Il canone di locazione degli alloggi è costituito:

a) da una quota destinata all'ammortamento del costo convenzionale a vano, determinato ogni triennio con decreto del Ministro per i lavori pubblici d'intesa con le Regioni interessate;

b) da una quota di spese generali e di amministrazione, determinata annualmente dal consiglio di amministrazione dell'Istituto autonomo per le case popolari in base ai consuntivi dell'esercizio immediatamente precedente;

c) da una quota per la manutenzione, determinata entro il mese di dicembre di ciascun anno

sulla base del programma di manutenzione dell'anno successivo approvato dal consiglio di amministrazione dell'Istituto autonomo per le case popolari, sentite le associazioni degli assegnatari di alloggi economici e popolari;

d) da una quota per i servizi di custodia e portierato, di pulizia, di riscaldamento, di ascensore e degli altri eventuali servizi derivanti da usi e consuetudini locali, nonché per consumi di acqua e energia elettrica relativi alle parti comuni, per contributo fognatura e per l'asporto dei rifiuti solidi, questa quota è fissata dall'Istituto autonomo per le case popolari in relazione ai servizi prestati ed al costo degli stessi calcolato sul complesso degli immobili gestiti. L'Istituto autonomo per le case popolari procede annualmente ai relativi conguagli secondo piani di ripartizione stabiliti dal consiglio di amministrazione per i singoli servizi prestati.

Il canone è determinato tenendo conto anche delle situazioni territoriali, nonché della capacità economica media e delle condizioni abitative del nucleo familiare degli assegnatari nelle diverse aree comprensoriali, secondo le indicazioni fornite dalle Regioni.

---

**Decreto Legge n. 1036 del 30 dicembre 1972** “Norme per la riorganizzazione delle amministrazioni e degli enti pubblici operanti nel settore della edilizia residenziale pubblica”.

---

**Obiettivi:**

- Realizzare gli obiettivi stabiliti dai Programmi di interventi di edilizia abitativa pubblica e di edilizia sociale di cui all'art. 1 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, sia affidata al Ministro per i lavori pubblici e alle Regioni in conformità con gli indirizzi del C.I.P.E. e con le modalità stabilite nel presente decreto.
- Istituisce un Consorzio obbligatorio fra gli Istituti autonomi per le case popolari, il quale Statuto è approvato dal Presidente della giunta regionale sentito il Ministro per i lavori pubblici.

**Elementi innovativi:**

Il Comitato per l'edilizia residenziale, provvede all'espletamento dei seguenti compiti:

- a) verifica direttamente o attraverso gli Istituti autonomi per le case popolari i versamenti dovuti dagli assegnatari in proprietà immediata o il pagamento rateale del prezzo degli Enti ed organismi gestori o consegnatari di immobili di proprietà della Gestione case per lavoratori, dalle cooperative edilizie, dagli Istituti di credito interessati alla concessione di prestiti a valere sul fondo di rotazione, dai comuni e da altri enti e privati debitori, a qualunque titolo, nei confronti della Gestione case per lavoratori ai sensi delle leggi 28 febbraio 1949, n. 43, 26 novembre 1965, n. 1148, 14 febbraio 1963, n. 60, e successive modifiche e integrazioni;
- b) verifica i versamenti dovuti dai datori di lavoro, dai lavoratori e dallo Stato ai sensi degli articoli 10 e 11 della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e disciplina i rapporti con gli enti percettori; con Decreto del Ministro per i lavori pubblici di concerto con i Ministri che esercitano la vigilanza sui predetti enti percettori sarà fissata la misura del rimborso delle spese per riscossione da corrispondersi ai predetti enti percettori a carico dei contributi riscossi;



- c) cura i rapporti con gli altri organi dello Stato conseguenti all'applicazione dell'art. 34 della legge 14 febbraio 1963, n. 60;
- d) verifica i versamenti dovuti dagli enti ed organismi di cui all'art. 61 della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- e) provvede alla costituzione, presso la Cassa depositi e prestiti, del fondo di garanzia di cui all'art. 17, comma quinto, sesto e settimo, della legge 14 febbraio 1963 n. 60, anche in relazione agli interventi di cui all'art. 55, lettera d), della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- f) provvede alla disciplina dei rapporti con la Cassa depositi e prestiti, con gli istituti autonomi per le case popolari e con gli organismi dagli stessi costituiti, conseguenti all'espletamento dei compiti relativi alla gestione degli immobili di edilizia residenziale pubblica;
- g) sovrintende alla gestione dei fondi destinati alla esecuzione dei programmi pluriennali e, per il tramite della Cassa depositi e prestiti, alle operazioni di tesoreria necessarie al conseguimento dei fini dei programmi di edilizia residenziale pubblica;
- h) promuove, anche su proposta della commissione consultiva interregionale prevista dall'art. 9 della legge 27 febbraio 1967, n. 48, le operazioni finanziarie rivolte allo sviluppo dei programmi di edilizia residenziale pubblica, compresi lo sconto dei contributi statali e le operazioni di mutuo, nonché, previa autorizzazione del Ministro per il tesoro, sentito il Comitato per il credito ed il risparmio, quelle di emissione di obbligazioni previste dall'art. 67 della legge 22 ottobre 1971, n. 865:
- i) verifica, nei limiti dei fondi attribuiti a ciascuna Regione, che si provveda ai conseguenti accreditamenti agli istituti autonomi per le case popolari, in relazione allo svolgimento dei programmi costruttivi di cui all'art. 55 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e di quelli comunque concernenti l'impiego dei fondi depositati presso la Cassa depositi e prestiti;
- j) propone al Ministro per i lavori pubblici l'emanazione di disposizioni atte a facilitare la applicazione della legge 22 ottobre 1971, numero 865, e richiede alle Regioni notizie sullo svolgimento dei programmi di esecuzione, ai fini della necessaria informazione per la predisposizione dei piani pluriennali;
- k) promuove studi, ricerche operative, iniziative di documentazione, di rilevazione e di scambio nel settore dell'edilizia residenziale pubblica e propone al Ministro per i lavori pubblici l'attuazione dei progetti edilizi sperimentali e dei progetti-pilota, avvalendosi anche di esperti, nonché di istituti ed organismi specializzati;
- l) sovrintende, fino al trasferimento dei rispettivi patrimoni e per la parte non ancora trasferita, a tutti gli adempimenti comunque demandati dalle norme vigenti agli organi deliberanti della Gestione case lavoratori, dell'Istituto nazionale per le case degli impiegati dello Stato, dell'Istituto per lo sviluppo dell'edilizia sociale e degli altri Enti, per quanto attiene ai compiti in materia di edilizia abitativa o con tale materia connessi.

**Soggetti operanti:** Istituto autonomo case popolari; Regioni; Ministero dei lavori pubblici; Comitato per l'edilizia residenziale;

**Tipologie di intervento:**

Il Ministero per i lavori pubblici provvederà ad emanare i criteri generali diretti all'osservanza delle disposizioni vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica, convenzionata ed agevolata, nonché di edilizia sociale, da parte degli Istituti autonomi per le case popolari, dei loro Consorzi, delle società e dei privati comunque operanti nel settore, nonché delle

cooperative edilizie, forniti di contributo dello Stato o comunque finanziati totalmente o parzialmente con fondi pubblici;

Il Ministero indicherà i criteri tecnici generali per la progettazione e l'esecuzione delle costruzioni, in vista del miglioramento qualitativo della produzione, dell'adeguamento tecnico e della riduzione dei costi, anche mediante la graduale adozione dei mezzi di progettazione coordinata ed integrale, con le conseguenti revisioni della materia inerente alle modalità di appalto, alla conduzione dei lavori ed ai collaudi;

Il Ministero per i lavori pubblici promuoverà ed assumerà, ove occorra, le determinazioni necessarie al regolamento dei rapporti fra gli Istituti autonomi per le case popolari e l'ufficio incaricato della liquidazione del patrimonio degli Enti, sentiti i Ministri che esercitano la vigilanza sugli Enti medesimi;

Il Ministero indicherà, ai fini della formulazione del progetto di Piano di cui al quarto comma dell'art. 3 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, sentita la commissione consultiva interregionale e il comitato per l'edilizia residenziale, l'ammontare massimo del costo delle costruzioni, sul quale potranno essere concessi prestiti a valere sul fondo di rotazione, nonché il costo ammissibile a vano o a metro quadrato utile abitabile per i vari comprensori, in rapporto ai tipi costruttivi ed ai caratteri tipologici delle abitazioni atti a soddisfare le esigenze specifiche delle singole località.

Le Regioni:

- a) determinano, nel quadro dei criteri generali predisposti dal Ministero dei lavori pubblici, le norme tecniche per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle costruzioni e per la nomina dei collaudatori, che sarà effettuata d'intesa con il Ministero dei lavori pubblici;
- b) propongono al Ministero dei lavori pubblici le autorizzazioni a variare, nel corso dell'attuazione dei programmi, il costo massimo ammissibile a vano o a metro quadro utile abitabile;
- c) fissano la percentuale spettante agli istituti autonomi per le case popolari e agli altri enti esecutori, quale rimborso di spese incontrate per le funzioni da esse esercitate;
- d) sovrintendono all'esecuzione dei programmi regionali, esercitando, in relazione all'esecuzione stessa, azioni di indirizzo e di vigilanza nei confronti degli istituti autonomi per le case popolari, dei loro consorzi regionali, delle cooperative edilizie e dei loro consorzi, nonché degli altri enti, società e amministrazioni che concorrano all'attuazione dei programmi stessi;
- e) provvedono all'emissione, per il tramite dei competenti istituti autonomi per le case popolari, dei bandi di prenotazione, in relazione agli stanziamenti effettuati per gli interventi elencati nell'art. 55, lettere b), c) e d), della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e a favore di cooperative edilizie, ai sensi dell'art. 68, lettera b), della stessa legge, stabilendo i criteri per la formulazione delle graduatorie;
- f) promuovono la costituzione dei consorzi regionali tra gli istituti autonomi per le case popolari aventi sede nella Regione.

Gli istituti autonomi per le case popolari, esercitano anche le seguenti funzioni:

- a) provvedono all'approvazione dei programmi esecutivi di cui alla legge 14 febbraio 1963, n. 60, dei progetti delle opere comprese nei programmi di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 62 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, garantendone la conformità alla normativa tecnica, nonché la rispondenza ai relativi costi fissati dal Ministero dei lavori pubblici;
- b) attestano la validità della dichiarazione degli interessati relativamente al costo presunto degli alloggi da costruire o acquistare o migliorare o risanare, per la determinazione dei prestiti di cui all'art. 55, lettera d) della legge 22 ottobre 1971, n. 865;
- c) esercitano la vigilanza, con facoltà di sostituzione, sulle cooperative o loro consorzi, imprese e privati ai quali è affidata la realizzazione degli interventi di edilizia residenziale pubblica, secondo le modalità che saranno stabilite dalla Regione;
- d) realizzano le costruzioni mediante pubblico appalto o altra forma di aggiudicazione dei lavori prevista dalle norme vigenti in materia di lavori pubblici;
- e) richiedono, anche subito dopo l'aggiudicazione dei lavori, la nomina del collaudatore per tutti gli interventi di edilizia residenziale pubblica;
- f) trasmettono, al termine dei lavori, al competente organo dell'Amministrazione dei lavori pubblici e, per conoscenza, alla Regione copia dello stato finale dei lavori e la relazione sul conto finale.

---

**Decreto Legge n. 226 del 5 agosto 1975** “Approvazione del nuovo statuto-tipo degli Istituti autonomi per le case popolari”.

---

**Obiettivi:**

- Provvedere alla realizzazione dei programmi di intervento di edilizia residenziale pubblica e di edilizia convenzionata ed agevolata;
- Provvedere alle opere di edilizia sociale e alle case-albergo di tipo economico e popolare in tutti i comuni della provincia, in conformità della vigente legislazione;

**Elementi innovativi:**

L'Istituto può acquisire terreni fabbricabili e venderli quando risultino inutilizzabili;

Acquisire fabbricati per ridurli a case popolari ed economiche;

Provvedere alla demolizione di alloggi ed accessori degli edifici quando gli stessi si appalesino fatiscenti o richiedano interventi manutentori eccessivamente onerosi;

Accettare elargizioni, donazioni, eredità e legati di qualsiasi forma che ritenga vantaggiosi;

Contrarre prestiti, con o senza garanzia ipotecaria e ricevere depositi a garanzia dei contratti di locazione od inerenti alla gestione dei fondi di previdenza del proprio personale;

**Soggetti operanti:** Istituto Autonomo Case Popolari;

**Tipologie di intervento:**

Spetta al consiglio di amministrazione di compiere tutti gli atti di gestione sia ordinaria che straordinaria per l'attuazione ed il raggiungimento degli scopi dell'istituto, salvo quelli demandati al presidente, ovvero:

- gli acquisti, le vendite, le permutate di immobili e la costituzione di servitù attive e passive;
- la contrattazione di mutui e le iscrizioni, postergazioni, riduzioni, rinnovazioni e cancellazioni di ipoteche;
- le autorizzazioni di qualunque operazione presso gli uffici del debito pubblico, della Cassa depositi e prestiti;
- l'approvazione dei progetti di costruzione e trasformazione delle case;
- la nomina di procuratori, le transazioni e compromissioni in arbitri anche amichevoli compositori, le autorizzazioni all'esercizio delle azioni da promuovere dinanzi all'autorità giudiziaria ed amministrativa, salvo quelle indicate nell'art. 10;
- la determinazione delle condizioni e dei canoni di locazione in conformità della vigente legislazione sull'edilizia economica e popolare;
- la designazione delle persone incaricate di riscuotere e quietanzare per conto dell'istituto e le modalità dei pagamenti;
- l'approvazione dei bilanci preventivi e dei conti consuntivi;
- l'impiego delle somme eccedenti i bisogni di cassa;
- l'approvazione dei regolamenti per la costruzione, locazione, manutenzione, uso e gestione delle case;
- l'approvazione dei regolamenti interni e degli organici del personale, la determinazione delle cauzioni da prestarsi dagli aventi maneggio di denaro;
- la nomina e la revoca dei funzionari ed impiegati di ruolo;
- la dichiarazione di decadenza o di incompatibilità dei consiglieri.

---

**Legge n. 392 del 5 agosto 1978** “Disciplina delle locazioni di immobili urbani (Equo Canone)”.

---

**Obiettivi:**

- Definire il canone di locazione e sublocazione degli immobili adibiti ad uso abitativo non può superare il 3,85% del valore locativo dell'immobile locato. Il valore locativo è costituito dal prodotto della superficie convenzionale dell'immobile per il costo unitario di produzione del medesimo.

**Elementi innovatori:**

In relazione all'ubicazione degli immobili da locare, i consigli comunali dei comuni con popolazione superiore a 20.000 abitanti devono provvedere a ripartire il territorio comunale in cinque zone alle quali si applicano i seguenti coefficienti: a ) 0,85 per la zona agricola; b ) 1 per la zona edificata periferica; c ) 1,20 per la zona edificata compresa fra quella periferica e il centro storico; d ) 1,20 per le zone di pregio particolare site nella zona edificata periferica o nella zona agricola; e ) 1,30 per il centro storico.

Nei comuni con popolazione non superiore ai 20.000 abitanti si applicano le perimetrazioni previste nell'art. 16 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, con i seguenti coefficienti: a ) 0,85 per la zona agricola; b ) 1 per il centro edificato; c ) 1,10 per il centro storico.

**Soggetti operanti:** Privati;

**Tipologie di intervento:**

Viene considerata una superficie convenzionale, data dalla somma dei seguenti elementi:

- a ) l'intera superficie dell'unità immobiliare;
- b ) il 50% della superficie delle autorimesse singole;
- c ) il 20% della superficie del posto macchina in autorimesse di uso comune;
- d ) il 25% della superficie di balconi, terrazze, cantine ed altri accessori simili;
- e ) il 15% della superficie scoperta di pertinenza dell'immobile in godimento esclusivo del conduttore;
- f ) il 10% della superficie condominiale a verde nella misura corrispondente alla quota millesimale dell'unità immobiliare detratto il 30% dalla superficie dei vani con altezza utile inferiore a metri 1,70.

In relazione alla classe demografica la legge prevede di applicare i seguenti coefficienti:

- a ) 1,20 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 400.000 abitanti;
- b ) 1,10 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 250.000 abitanti;
- c ) 1,05 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 100.000 abitanti;
- d ) 0,95 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 50.000 abitanti;
- e ) 0,90 per gli immobili siti in comuni con popolazione superiore a 10.000 abitanti;
- f ) 0,80 per gli immobili siti in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.

Il numero degli abitanti di un comune è stabilito sulla base degli ultimi dati sulla popolazione residente pubblicati dall'ISTAT.

---

**Legge n. 457 del 5 agosto 1978** “Norme per l'edilizia residenziale”.

---

**Obiettivi:**

- Formare il Piano decennale per l'edilizia residenziale;
- Formulare norme per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente;

- Realizzare interventi di edilizia sovvenzionata diretti alla costruzione di abitazioni e al recupero del patrimonio edilizio degli enti pubblici;
- Realizzare interventi di edilizia convenzionata e agevolata diretti alla costruzione di abitazioni e al recupero del patrimonio edilizio esistente;
- Indicare e quantificare le risorse finanziarie e creditizie da destinare all'edilizia residenziale pubblica e determina i criteri per la loro gestione coordinata, tenuto conto delle linee generali di intervento nel settore dell'edilizia residenziale indicate dal C.I.P.E. (Comitato interministeriale per la programmazione economica).
- Indicare le linee d'intervento nel settore dell'edilizia residenziale, secondo gli obiettivi della programmazione economica nazionale, con particolare riguardo al soddisfacimento dei fabbisogni abitativi prioritari, alla riduzione dei costi di costruzione e di gestione e all'esigenza dell'industrializzazione del settore;
- Indicare e quantificare le risorse finanziarie da destinare all'edilizia residenziale;
- Determinare la quota minima degli incrementi delle riserve tecniche degli istituti di previdenza e delle imprese di assicurazione da destinare al finanziamento dell'edilizia convenzionata ed agevolata, anche attraverso la sottoscrizione di titoli emessi dalla Cassa depositi e prestiti nonché da altri istituti autorizzati ad esercitare il credito fondiario sul territorio della Repubblica;
- Determinare i criteri generali per la ripartizione delle risorse finanziarie tra i vari settori d'intervento;
- Indicare i criteri per la ripartizione delle risorse finanziarie tra le Regioni, ivi comprese quelle destinate all'edilizia rurale, e stabilisce la quota minima degli interventi che non può, comunque, essere inferiore al 40 per cento del complesso di essi da destinare ai territori di cui all'articolo 1 del decreto del Presidente della Repubblica 30 giugno 1967, n. 1523, che approva il testo unico delle norme sugli interventi straordinari nel Mezzogiorno;

#### **Elementi innovativi:**

Il Piano decennale definisce il programma operativo per il primo quadriennio ed è soggetto a revisione ogni quattro anni. Sulla base del piano nazionale le Regioni formulano propri programmi quadriennali e progetti biennali di intervento.

Il Comitato per l'edilizia residenziale, sulla base degli indirizzi programmatici indicati dal C.I.P.E.:

- a) predisporre il Piano decennale, i Programmi quadriennali e le eventuali revisioni;
- b) provvede alla ripartizione dei fondi tra le Regioni;
- c) effettua la raccolta e la elaborazione dei dati relativi all'edilizia residenziale con particolare riguardo alle determinazioni del fabbisogno abitativo;
- d) propone al C.I.P.E. i criteri per l'assegnazione e per la fissazione dei canoni delle abitazioni di edilizia residenziale pubblica;
- e) promuove e coordina, a livello nazionale, la formazione e la gestione dell'anagrafe degli assegnatari di abitazione di edilizia residenziale comunque fruitori del contributo dello Stato;
- f) propone al C.I.P.E. la revisione della misura dei tassi e dei limiti di reddito per gli interventi di edilizia residenziale assistita dal contributo dello Stato, sulla base dell'andamento dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati, quale risulta dalle determinazioni dell'Istat.

**Soggetti operanti:** Regione; C.I.P.E.; Comitato per l'edilizia residenziale;

### **Tipologie di intervento:**

Le Regioni, provvedono in particolare a:

- a) individuare il fabbisogno abitativo nel territorio regionale, distinguendo quello che può essere soddisfatto attraverso il recupero del patrimonio edilizio esistente e quello da soddisfare con nuove costruzioni; nonché il fabbisogno per gli insediamenti rurali nell'ambito dei piani di sviluppo agricolo;
- b) formare programmi quadriennali e progetti biennali di intervento per l'utilizzazione delle risorse finanziarie disponibili, includendovi anche eventuali stanziamenti integrativi disposti da loro stesse;
- c) ripartire gli interventi per ambiti territoriali, di norma sovra comunali, assicurando il coordinamento con l'acquisizione e urbanizzazione delle aree occorrenti all'attuazione dei programmi, e determinare la quota dei fondi da ripartire per ambiti territoriali, di norma comunali, per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, in relazione ai fabbisogni e in misura comunque non inferiore al 15% delle risorse disponibili;
- d) individuare i soggetti incaricati della realizzazione dei programmi edilizi secondo i criteri di scelta indicati;
- e) esercitare la vigilanza sulla gestione amministrativo-finanziaria delle cooperative edilizie, comunque fruente di contributi pubblici;
- f) formare e gestire, a livello regionale, l'anagrafe degli assegnatari di abitazioni di edilizia residenziale comunque fruente di contributo statale, sulla base dei criteri generali definiti dal Comitato per l'edilizia residenziale;
- g) definire i costi massimi ammissibili, dandone contestuale comunicazione al Comitato per l'edilizia residenziale;
- h) comunicare ogni tre mesi al Comitato per l'edilizia residenziale ed alla sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti, la situazione di cassa riguardante la gestione del trimestre precedente ed il presumibile fabbisogno dei pagamenti da effettuare nel trimestre successivo sulla base dello stato di avanzamento dei lavori;
- i) redigere annualmente, nei termini e con le modalità stabilite dal Comitato per l'edilizia residenziale, una relazione sullo stato di attuazione dei programmi nonché sulla attività svolta ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1036 ;
- l) disporre la concessione dei contributi pubblici previsti dalla presente legge;
- m) esercitare il controllo sul rispetto da parte dei soggetti incaricati della realizzazione dei programmi di edilizia abitativa fruente di contributi pubblici, delle procedure e dei vincoli economici e tecnici stabiliti per la realizzazione dei programmi stessi ed accertare il possesso dei requisiti da parte dei beneficiari dei contributi dello Stato.

Stabilisce i Fondi per gli interventi di edilizia residenziale pubblica, ovvero dalla data di entrata in vigore della presente legge, i conti correnti istituiti dalle leggi 22 ottobre 1971, n. 865 e 27 maggio 1975, n. 166, sono trasferiti alla sezione autonoma della Cassa depositi e prestiti, presso la quale vengono depositate anche le somme derivanti da:

- a) gli stanziamenti previsti per il finanziamento del piano per l'edilizia di cui alla presente legge;
- b) i contributi dei lavoratori e dei datori di lavoro e le somme dovute dallo Stato in base alle vigenti disposizioni e ai sensi della legge 14 febbraio 1963, n. 60 , e successive leggi di proroga dei versamenti dei contributi stessi, da versare trimestralmente;

c) tutti i rientri contabilizzati nella gestione speciale prevista dall'articolo 10 del D.P.R. 30 dicembre 1972, n. 1036 , compresi quelli destinati, in base al prescritto decreto del Ministro dei lavori pubblici, alle finalità di cui all'articolo 25, lettere b) e c), della L. 8 agosto 1977, n. 513 ;  
d) i limiti di impegno autorizzati dalla presente legge per la concessione dei contributi;  
e) i limiti di impegno, comunque autorizzati successivamente all'entrata in vigore della presente legge, per la concessione dei contributi per interventi di edilizia residenziale, con la sola esclusione di quelli relativi alla realizzazione di alloggi di servizio, come definiti dall'articolo 1 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 ;

f) dai recuperi, disposti a qualsiasi titolo dall'Amministrazione dei contributi per interventi di edilizia agevolata già erogati a favore degli istituti di credito.

Il limite di reddito per l'assegnazione in locazione delle abitazioni realizzate dagli istituti autonomi per la case popolari ai sensi dell'articolo 2, lettera e) del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1035 , e successive modificazioni e integrazioni, è fissato in L. 5.500.000

---

**Legge n. 168 del 22 aprile 1982** “Misure fiscali per lo sviluppo dell’edilizia abitativa”.**Obiettivi:**

- Sono soggette all’aliquota del due per cento della imposta sul valore aggiunto le cessioni che comportano il trasferimento della proprietà di fabbricati o porzioni di fabbricato, indipendentemente dalla data della loro costruzione, effettuate da enti pubblici, previdenziali, da imprese di assicurazione o da imprese che hanno per oggetto esclusivo o principale lo acquisto, la gestione o l’alienazione di immobili;
- Qualora l’acquirente di uno degli immobili di civile abitazione che risulti occupato per effetto di contratto di locazione, receda dal contratto stesso al locatario è concesso in locazione prioritariamente, da parte dei soggetti già proprietari dell’alloggio ceduto, un altro alloggio, realizzato mediante il reinvestimento, nello stesso comune dove è sito l’immobile oggetto del contratto per il quale è stato esercitato il diritto di recesso o in un comune confinante;

**Elementi innovativi:**

L’aliquota del due per cento dell’imposta sul valore aggiunto si applica alle cessioni che comportano il trasferimento della proprietà di immobili nei confronti di Enti pubblici territoriali e loro Consorzi, di società a prevalente partecipazione di tali enti che hanno per oggetto esclusivo o principale lo sviluppo e la gestione del patrimonio abitativo nonché nei confronti degli Istituti autonomi delle case popolari, delle opere delle Università e degli Istituti superiori;

**Attori:** Istituti autonomi case popolari; Enti pubblici territoriali; Consorzi;

**Tipologie di intervento:**

Nell’ambito dei Piani di recupero di iniziativa pubblica, o di iniziativa privata purché convenzionati, di cui agli articoli 27 e seguenti della legge 5 agosto 1978, n. 457, ai trasferimenti di immobili nei confronti dei soggetti che attuano il recupero, si applicano le



imposte di registro, catastali e ipotecarie in misura fissa.

Nello stesso ambito le permutate sono esenti dall'imposta sull'incremento del valore sugli immobili e sono soggette alle imposte di registro, catastale e ipotecaria in misura fissa;

---

**Legge n. 179 del 17 febbraio 1992** “Norme per l'edilizia residenziale pubblica”.

---

**Obiettivi:**

- Programmazione delle spese relative all'intervento pubblico nel settore dell'edilizia residenziale;

**Elementi innovativi:**

Gli interventi di edilizia residenziale pubblica devono pervenire all'inizio dei lavori entro tredici mesi dalla data di pubblicazione del provvedimento regionale di individuazione dei soggetti attuatori nel Bollettino ufficiale della regione; qualora sia stipulato un accordo di programma, i predetti interventi devono pervenire all'inizio dei lavori entro tredici mesi dalla data di pubblicazione dell'accordo medesimo.

I contributi possono essere concessi per la realizzazione o il recupero di alloggi destinati alla locazione per uso abitativo primario, ai sensi delle disposizioni vigenti, per un periodo non inferiore a otto anni, ovvero assegnati in godimento da cooperative edilizie a proprietà indivisa.

Le agevolazioni sono concesse a imprese di costruzione o loro consorzi, a cooperative o loro consorzi, agli enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia pubblica residenziale, nonché a enti, privati e società, per la realizzazione e l'acquisto di alloggi per i propri dipendenti.

**Soggetti operanti:** Regione; CIPE; Iacp;

**Tipologie di intervento:**

Il Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE), su proposta del Ministro dei lavori pubblici, presidente del CER (Centro europeo ricerche), ripartisce fra le Regioni i fondi di cui alla presente legge entro sessanta giorni dalla comunicazione della predetta proposta;

Le Regioni provvedono ad approvare e trasmettere al CER i propri programmi entro novanta giorni dalla ripartizione dei fondi; qualora la Regione non provveda nei termini, il comitato esecutivo del CER, previa diffida ad adempiere alla regione stessa, invita gli Enti locali territoriali, gli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) e gli operatori del settore a presentare entro sessanta giorni proposte di intervento di documentata fattibilità da realizzare nell'ambito territoriale della regione inadempiente.

Le disponibilità economiche per l'edilizia sovvenzionata possono essere utilizzate anche per i seguenti interventi:

- a) interventi di edilizia residenziale pubblica nell'ambito di programmi di riqualificazione urbana;
- b) interventi di recupero di immobili con destinazione residenziale non inferiore al 70% della superficie utile complessiva di progetto o di immobili non residenziali funzionali alla residenza. Le disponibilità destinate ai predetti interventi di recupero sono altresì utilizzate, ove occorra, per l'acquisizione degli immobili da recuperare e per l'adeguamento delle relative urbanizzazioni;

Le disponibilità per l'edilizia sovvenzionata possono essere utilizzate anche per la realizzazione o l'acquisto di alloggi per il trasferimento temporaneo degli abitanti degli immobili da recuperare;

Le cooperative a proprietà indivisa che abbiano usufruito di agevolazioni pubbliche, statali o regionali, concesse prima della data di entrata in vigore della presente legge per la costruzione di alloggi da assegnare in uso e godimento ai propri soci, possono chiedere al CER o alla regione, in deroga al divieto statutario previsto dal secondo comma dell'articolo 72 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, l'autorizzazione a cedere in proprietà individuale tutti o parte degli alloggi realizzati ai soci che ne abbiano già ottenuto l'assegnazione in uso e godimento.

La Regione può concedere l'autorizzazione a cedere gli alloggi a condizione che:

- a) siano modificati lo statuto e l'atto costitutivo della società, qualora non prevedano la possibilità di realizzare alloggi da assegnare anche in proprietà individuale;
- b) la richiesta di autorizzazione alla cessione in proprietà individuale, riguardi almeno il 60% degli alloggi facenti parte dell'insediamento oggetto della richiesta di autorizzazione ed essa sia deliberata a maggioranza dei due terzi dell'assemblea generale ordinaria validamente costituita con la presenza di almeno il 51% dei soci iscritti. Qualora la richiesta di autorizzazione non riguardi la totalità degli alloggi la cooperativa deve assumere contestualmente l'impegno a provvedere alla diretta gestione degli alloggi che non verranno ceduti in proprietà individuale ovvero deve indicare alla regione la cooperativa o l'ente che si sono dichiarati disponibili ad acquistare gli stessi alloggi alle condizioni previste;
- c) sia modificata la convenzione comunale di cessione o di concessione dell'area, qualora non preveda l'assegnazione in proprietà individuale delle abitazioni realizzate, ovvero, ove non esista, sia stipulata specifica convenzione comunale, per la determinazione del prezzo di cessione delle abitazioni, di cui alla lettera b) del primo comma dell'articolo 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni. I comuni nell'ambito di tale convenzione provvedono a determinare il prezzo di cessione ai soci sulla base dei seguenti criteri:
- d) qualora l'autorizzazione alla cessione riguardi l'intero patrimonio immobiliare della cooperativa, il prezzo di cessione ai soci già assegnatari in godimento è costituito dal valore delle singole unità immobiliari risultante dall'ultimo bilancio approvato;
- e) qualora l'autorizzazione riguardi solo una quota del patrimonio immobiliare della cooperativa, il prezzo massimo di cessione è determinato, per la parte di valore del bilancio finanziata con risorse della medesima cooperativa, mediante l'applicazione dei criteri di cui

all'articolo 19, comma 2, della presente legge e, per la parte restante, in misura pari al valore stesso, fermo restando il prezzo minimo delle singole unità immobiliari da determinare; le fonti di finanziamento dell'intervento devono risultare dal programma finanziario approvato dal consiglio di amministrazione della cooperativa;

- f) siano approvati da parte degli enti erogatori, per i mutui in corso di ammortamento, l'entità del contributo, nonché il piano di riparto del mutuo e del contributo per il conseguente accollo individuale;
- g) la stessa Regione e gli altri Enti locali, erogatori di eventuali provvidenze integrative alle agevolazioni, si esprimano sul mantenimento o meno o sulla riduzione di dette provvidenze ovvero sul rimborso di quelle già erogate;
- h) sia acquisita l'adesione degli istituti mutuanti alla eventuale riduzione del capitale mutuato in relazione al maggior importo ammesso originariamente al finanziamento sulla base della previsione legislativa per la realizzazione di alloggi da parte delle cooperative a proprietà indivisa;
- i) per le cooperative a proprietà indivisa con patrimonio superiore a 150 alloggi, sia presentato alla regione, per le abitazioni che abbiano usufruito di agevolazioni sia statali che regionali, il piano di cessione in proprietà deliberato dal consiglio di amministrazione ed approvato nei successivi novanta giorni dall'assemblea ordinaria regolarmente costituita. L'alienazione, considerate anche le abitazioni assegnate in proprietà in attuazione di precedenti piani di cessione, non deve riguardare complessivamente più di un terzo delle abitazioni, assistite da agevolazioni pubbliche, assegnate in uso e godimento, risultanti dal bilancio relativo all'esercizio precedente a quello di presentazione del piano. Le cessioni effettuate devono riguardare alloggi per i quali al momento dell'assegnazione in proprietà siano trascorsi almeno cinque anni dall'entrata in ammortamento del mutuo. Le plusvalenze realizzate con l'attuazione del piano di cessione dovranno essere impiegate dalle cooperative per incrementare il proprio patrimonio di alloggi in godimento.

Per gli alloggi ceduti in proprietà individuale, il tasso agevolato viene commisurato a quello previsto dalla legge di finanziamento per gli alloggi realizzati da cooperative a proprietà individuale, riferito all'epoca della concessione del medesimo. Gli assegnatari che ottengano delle cessioni in proprietà sono tenuti a rimborsare agli enti erogatori la differenza fra i contributi erogati fino alla data dell'assegnazione in proprietà e quelli previsti, fino alla stessa data, per le cooperative a proprietà individuale. La somma risultante deve essere restituita in un'unica soluzione, al momento dell'atto di assegnazione in proprietà, nella misura del 50% del suo importo. In alternativa, l'ente erogatore, su richiesta dei soci interessati, può autorizzare il pagamento dell'intera somma risultante in dieci annualità di uguale importo. Gli assegnatari che ottengano la cessione in proprietà dell'alloggio sono altresì tenuti a corrispondere le spese conseguenti alla modifica della convenzione comunale ed alla modifica del mutuo.

Le somme introitate ai sensi del presente articolo sono versate alla Cassa depositi e prestiti ai sensi e per gli effetti di cui alla lettera f) del primo comma dell'art. 13, L. 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni.

Nella trasformazione dell'assegnazione in uso e godimento in assegnazione in proprietà individuale, di cui al presente articolo, i requisiti soggettivi dei soci sono quelli stabiliti dalle leggi vigenti alla data di assegnazione in uso e godimento degli alloggi.

---

**Legge n. 560 del 24 dicembre 1993** “Norme in materia di alienazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”.

---

**Obiettivi:**

- Sono soggetti alle norme della presente legge gli alloggi di edilizia residenziale pubblica, quelli acquisiti, realizzati o recuperati, ivi compresi quelli di cui alla legge 6 marzo 1976, n. 52, a totale carico o con concorso o con contributo dello Stato, della regione o di enti pubblici territoriali, nonché con i fondi derivanti da contributi dei lavoratori ai sensi della legge 14 febbraio 1963, n. 60, e successive modificazioni, dallo Stato, da enti pubblici territoriali, nonché dagli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) e dai loro consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale.
- L'alienazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica è consentita esclusivamente per la realizzazione di programmi finalizzati allo sviluppo di tale settore.

**Elementi innovativi:**

Le Regioni, su proposta dei competenti IACP e dei loro Consorzi comunque denominati e disciplinati con legge regionale, determinano annualmente la quota dei proventi da destinare al reinvestimento in edifici ed aree edificabili, per la riqualificazione e l'incremento del patrimonio abitativo pubblico mediante nuove costruzioni, recupero e manutenzione straordinaria di quelle esistenti e programmi integrati, nonché ad opere di urbanizzazione socialmente rilevanti. Detta quota non può comunque essere inferiore all'80 per cento del ricavato. La parte residua è destinata al ripiano dei deficit finanziari degli Istituti.

**Soggetti operanti:** Consorzi; IACP;

**Tipologia di intervento:**

Le alienazioni possono essere effettuate con le seguenti modalità:

- a) pagamento in unica soluzione, con una riduzione pari al 10 per cento del prezzo di cessione;
- b) pagamento immediato di una quota non inferiore al 30 per cento del prezzo di cessione, con dilazione del pagamento della parte rimanente in non più di 15 anni, ad un interesse pari al tasso legale, previa iscrizione ipotecaria a garanzia della parte del prezzo dilazionata.

---

**Legge n. 112 del 31 marzo 1998** “Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli enti locali, in attuazione del capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59”.

---

**Obiettivi:**

- Definire le funzioni svolte dallo Stato, dalle Regioni e dagli Enti locali.
- Determinare i principi e le finalità di carattere generale e unitario in materia di edilizia residenziale pubblica, anche nel quadro degli obiettivi generali delle politiche sociali;
- Definire i livelli minimi del servizio abitativo, nonché degli standard di qualità degli alloggi di edilizia residenziale pubblica;
- Elaborare i programmi di edilizia residenziale pubblica aventi interesse a livello nazionale;
- Acquisire, raccogliere, elaborare, diffondere e valutare i dati sulla condizione abitativa; a tali fini è istituito l'Osservatorio della condizione abitativa;
- Definire i criteri per favorire l'accesso al mercato delle locazioni dei nuclei familiari meno abbienti e agli interventi concernenti il sostegno finanziario al reddito.

**Elementi innovativi:**

Sono conferite alle Regioni e agli Enti locali tutte le funzioni amministrative non espressamente indicate tra quelle mantenute dallo Stato, quelle relative:

- a) alla determinazione delle linee d'intervento e degli obiettivi nel settore;
- b) alla programmazione delle risorse finanziarie destinate al settore;
- c) alla gestione e all'attuazione degli interventi, nonché alla definizione delle modalità di incentivazione;
- d) alla determinazione delle tipologie di intervento anche attraverso programmi integrati, di recupero urbano e di riqualificazione urbana;
- e) alla fissazione dei criteri per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale destinati all'assistenza abitativa, nonché alla determinazione dei relativi canoni.

**Soggetti operanti:** Stato; Regioni; Enti locali;

**Tipologia di intervento:**

La competente amministrazione dello Stato propone alla Conferenza Stato-Regioni, di cui all'articolo 9 della legge 15 marzo 1997, n. 59, i criteri, le modalità ed i tempi per il trasferimento delle competenze alle Regioni. Raggiunta l'intesa, sono attivati accordi di programma tra la competente amministrazione dello Stato e ciascuna Regione per rendere operativo il trasferimento stesso, tenendo conto della necessità di garantire l'efficacia delle procedure in essere.

Nell'ambito del riordino di cui all'articolo 9, è ricompresa, in particolare, la sezione autonoma per l'edilizia residenziale pubblica della Cassa depositi e prestiti.

---

**Decreto Ministeriale n. 1169 del 8 ottobre 1998** “Promozione di programmi innovativi in ambito urbano denominati «Programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio»”.

---

**Obiettivi:**

- a) Sul conferimento delle funzioni e dei compiti amministrativi dello Stato alle Regioni e agli Enti locali in attuazione definire tra i compiti di rilievo nazionale le «linee fondamentali dell'assetto del territorio nazionale con riferimento ai valori naturali e ambientali, alla difesa del suolo e alla articolazione territoriale delle reti infrastrutturali e delle opere di competenza statale, nonché al sistema delle città e delle aree metropolitane, anche ai fini dello sviluppo del Mezzogiorno e delle aree depresse del Paese»;
- b) Tra le funzioni mantenute allo Stato individuare la «promozione di programmi innovativi in ambito urbano che implicino un intervento coordinato da parte di diverse amministrazioni dello Stato, di intesa con la conferenza unificata»;
- c) Individuare una pluralità di strumenti di concertazione per la realizzazione di «interventi che coinvolgono una molteplicità di soggetti pubblici e privati ed implicano decisioni istituzionali e risorse finanziarie a carico delle amministrazioni statali, regionali e delle province autonome nonché degli enti locali»;

**Elementi innovativi:**

Pianificazione pluriennale della viabilità: programmazione, progettazione, realizzazione e gestione della rete autostradale e stradale nazionale;

Determinazione dei criteri relativi alla fissazione dei canoni per le licenze e le concessioni;

Indicare il termine dei compiti connessi all'attività di vigilanza del Ministero dei Lavori Pubblici, nonché le competenze sui programmi di riqualificazione urbana sono state attribuite alla Direzione generale per il coordinamento territoriale;

**Soggetti operanti:** Stato; Ministero dei lavori pubblici; Regione; Enti locali;

**Tipologia di intervento:**

Le disponibilità finanziarie destinate all'attuazione dei Programmi di riqualificazione urbana sono utilizzate per la promozione e per la partecipazione alla realizzazione di programmi innovativi in ambito urbano denominati programmi di riqualificazione urbana e di sviluppo sostenibile del territorio, di seguito nel presente provvedimento definiti «programmi»;

Gli assi prioritari di intervento dei programmi riguardano:

- a) interventi pubblici e di interesse pubblico di dimensione e importanza tale da rappresentare una precondizione per progetti di investimenti o di maggiore produttività per operatori pubblici e privati;
- b) interventi finalizzati a favorire lo sviluppo locale e la valorizzazione del capitale fisso sociale, anche mediante una adeguata collocazione rispetto alle attrezzature a rete e a quelle puntuali;
- c) interventi complementari ai progetti;
- d) azioni e iniziative finalizzate a favorire lo sviluppo dell'occupazione, la formazione professionale e più vantaggiose condizioni del credito, con particolare riferimento a quanto posto in essere da altre amministrazioni pubbliche, anche statali ed europee;
- e) la funzione di ordinare sul territorio gli interventi previsti da altre iniziative avviate sulla base degli strumenti della programmazione negoziata (patti territoriali, contratti d'area) ovvero di affiancare, anche in termine di finanziamento, le predette iniziative.

---

**Legge n. 431 del 9 dicembre 1998** “Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo”.

---

**Obiettivi:**

- Stipulare i parametri per i contratti di locazione di immobili abitativi ad uso abitativo relativi ad: immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571; alloggi di edilizia residenziale pubblica; alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche;

**Elementi innovativi:**

Le disposizioni di tale legge non si applicano:

- a) ai contratti di locazione relativi agli immobili vincolati ai sensi della legge 1° giugno 1939, n. 1089, o inclusi nelle categorie catastali A/1, A/8 e A/9, che sono sottoposti esclusivamente alla disciplina di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile qualora non siano stipulati secondo le modalità di cui al comma 3 dell'articolo 2 della presente legge;
- b) agli alloggi di edilizia residenziale pubblica, ai quali si applica la relativa normativa vigente, statale e regionale;
- c) agli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche;
- d) ai contratti di locazione stipulati dagli enti locali in qualità di conduttori per soddisfare esigenze abitative di carattere transitorio, ai quali si applicano le disposizioni di cui agli articoli 1571 e seguenti del codice civile.

**Soggetti operanti:**

Osservatorio della condizione abitativa, è costituito presso il Ministero dei lavori pubblici ed effettua la raccolta dei dati nonché il monitoraggio permanente della situazione abitativa.

**Tipologia di intervento:**

Le parti possono stipulare contratti di locazione di durata non inferiore a quattro anni, decorsi i quali i contratti sono rinnovati per un periodo di quattro anni, fatti salvi i casi in cui il locatore intenda adibire l'immobile agli usi o effettuare sullo stesso le opere di cui all'articolo 3, ovvero vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo articolo 3. Alla seconda scadenza del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte almeno sei mesi prima della scadenza.

Il Ministro dei lavori pubblici, al fine di promuovere una convenzione, convoca le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge e, successivamente, ogni tre anni a decorrere dalla medesima data, che individui i criteri generali per la definizione dei canoni, anche in relazione alla durata dei contratti, alla rendita catastale dell'immobile e ad altri parametri oggettivi, nonché delle modalità per garantire particolari esigenze delle parti.

---

**Legge n.136 del 30 aprile 1999** “Norme per il sostegno ed il rilancio dell’edilizia residenziale pubblica e per interventi in materia di opere a carattere ambientale”.

---

**Obiettivi:**

Le disponibilità per l'edilizia sovvenzionata possono essere utilizzate anche per i seguenti interventi:

- a) interventi di edilizia residenziale pubblica nell'ambito di programmi di riqualificazione urbana;
- b) interventi di recupero, di immobili con destinazione residenziale non inferiore al 70 per cento della superficie utile complessiva di progetto o di immobili non residenziali funzionali alla residenza”.

**Elementi innovatori:**

Per le cooperative a proprietà indivisa con patrimonio superiore a 150 alloggi, sia presentato alla Regione, per le abitazioni che abbiano usufruito di agevolazioni sia statali che regionali, il piano di cessione in proprietà deliberato dal consiglio di amministrazione ed approvato nei successivi novanta giorni dall'assemblea ordinaria regolarmente costituita. L'alienazione non deve riguardare complessivamente più di un terzo delle abitazioni, assistite da agevolazioni pubbliche, assegnate in uso e godimento, risultanti dal bilancio relativo all'esercizio precedente a quello di presentazione del piano. Le cessioni effettuate devono riguardare alloggi per i quali al momento dell'assegnazione in proprietà siano trascorsi almeno cinque anni dall'entrata in ammortamento del mutuo. Le plusvalenze realizzate con l'attuazione del piano di cessione dovranno essere impiegate dalle cooperative per incrementare il proprio patrimonio di alloggi in godimento.



I finanziamenti per l'edilizia residenziale agevolata e sovvenzionata possono essere destinati ad interventi di edilizia residenziale pubblica o ad opere ad essi funzionali, da realizzare su aree o immobili demaniali concessi a comuni o ad altri enti ai sensi della normativa vigente. Tali aree o immobili devono comunque essere ricompresi in piani di recupero ovvero in programmi integrati di intervento, di riqualificazione urbana o di recupero urbano;

I proventi delle alienazioni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica, nonché i proventi dell'estinzione del diritto di prelazione, rimangono nella disponibilità degli enti proprietari. Tali proventi sono contabilizzati a cura dell'Istituto autonomo per le case popolari competente per territorio, comunque denominato, nella gestione speciale di cui all'articolo 10 del decreto del Presidente della Repubblica 30 dicembre 1972, n. 1036, e versati in un apposito conto corrente denominato "Fondi CER destinati alle finalità della legge n. 560 del 1993, istituito presso la sezione di tesoreria provinciale, a norma dell'articolo 10, dodicesimo comma, della legge 26 aprile 1983, n. 130.

**Soggetti operanti:** Cooperative edilizie;

**Tipologia di intervento:**

Il canone di locazione è determinato, ai sensi dell'articolo 26 della legge 27 luglio 1978, n. 392, e successive modificazioni, in base al piano finanziario relativo ai costi dell'intervento costruttivo da realizzare sull'area concessa dal comune o stabiliti nella convenzione. Fino al trasferimento delle relative competenze alle Regioni, il corrispettivo di godimento e il canone di locazione sono comunque determinati nel rispetto dei criteri stabiliti dal CER ai fini della definizione del valore dei contributi di cui all'articolo 6 della presente legge.

Per le cooperative a proprietà indivisa con patrimonio superiore a 150 alloggi, sia presentato alla regione, per le abitazioni che abbiano usufruito di agevolazioni sia statali che regionali, il piano di cessione in proprietà deliberato dal consiglio di amministrazione ed approvato nei successivi novanta giorni dall'assemblea ordinaria regolarmente costituita. L'alienazione, considerate anche le abitazioni assegnate in proprietà in attuazione di precedenti piani di cessione, non deve riguardare complessivamente più di un terzo delle abitazioni, assistite da agevolazioni pubbliche, assegnate in uso e godimento, risultanti dal bilancio relativo all'esercizio precedente a quello di presentazione del piano. Le cessioni effettuate devono riguardare alloggi per i quali al momento dell'assegnazione in proprietà siano trascorsi almeno cinque anni dall'entrata in ammortamento del mutuo. Le plusvalenze realizzate con l'attuazione del piano di cessione dovranno essere impiegate dalle cooperative per incrementare il proprio patrimonio di alloggi in godimento".

I Programmi di edilizia agevolata sono localizzati nell'ambito dei piani di zona di cui alla legge 18 aprile 1962, n. 167, e successive modificazioni, in aree delimitate ai sensi dell'articolo 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, ovvero in aree esterne ai predetti piani e perimetrazioni, purché destinate dallo strumento urbanistico vigente all'edificazione a carattere residenziale. In tale ultimo caso gli interventi sono convenzionati con i comuni, secondo criteri definiti dalle Regioni, ai sensi degli articoli 7 e 8 della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni".

---

**Legge n.21 del 8 febbraio 2001** “Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l’offerta di alloggi in locazione”.

---

**Obiettivi:**

- Il Ministro dei lavori pubblici promuove, ai sensi dell’articolo 59 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112, un programma sperimentale d’edilizia residenziale da realizzare con risorse attivate da comuni, IACP comunque denominati, imprese e cooperative di abitazione e con il concorso finanziario dello Stato.

**Elementi innovativi:**

Gli Enti locali dovranno mettere a disposizione dei Comuni gli alloggi non locati o che si rendono disponibili per la locazione. Detti alloggi dovranno essere assegnati dai comuni a famiglie per le quali sia avvenuta o debba avvenire azione di rilascio sulla base di appositi elenchi tenuti dai comuni stessi.

Il Ministero dei lavori pubblici promuove, coordinandolo con programmi di altre amministrazioni dello Stato già dotati di autonomi finanziamenti, un programma innovativo in ambito urbano finalizzato prioritariamente ad incrementare, con la partecipazione di investimenti privati, la dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati di comuni e città a più forte disagio abitativo ed occupazionale e che preveda, al contempo, misure ed interventi per incrementare l’occupazione, per favorire l’integrazione sociale e l’adeguamento dell’offerta abitativa.

**Soggetti operanti:** Ministero dei lavori pubblici; Regioni; Enti locali;

**Tipologia di intervento:**

Con decreto del Ministro dei lavori pubblici sono stabiliti i limiti di reddito, i criteri per l’assegnazione e la determinazione dei canoni di locazione nonché i requisiti degli assegnatari degli alloggi di edilizia sovvenzionata ed agevolata realizzati con i finanziamenti del programma straordinario di edilizia residenziale finalizzato a favorire la mobilità dei dipendenti delle amministrazioni dello Stato, ai sensi dell’articolo 18 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito, con modificazioni, dalla legge 12 luglio 1991, n. 203.

I fondi di edilizia residenziale sovvenzionata ed agevolata, già attribuiti alle Regioni, possono essere riprogrammati dalle stesse anche in difformità dagli obiettivi fissati dalle delibere del Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) ai sensi dell’articolo 2 della legge 5 agosto 1978, n. 457, e successive modificazioni.

---

**Legge regionale Marche n.36 del 16 dicembre 2005** “Riordino del sistema regionale delle politiche abitative”.

---

**Obiettivi:**

Riordinare il sistema regionale delle politiche abitative in attuazione dell’articolo 117 della Costituzione e del titolo III, capo II, sezione III, del d.lgs. 31 marzo 1998, n. 112;

Definire il Piano regionale di edilizia residenziale;

La presente legge disciplina in particolare:

- a) la programmazione regionale degli interventi pubblici per le politiche abitative anche attraverso l'istituzione di un fondo unico regionale;
- b) l'utilizzo e la gestione del patrimonio di Edilizia residenziale pubblica (ERP) sovvenzionata;
- c) il riordino degli Istituti autonomi per le case popolari;

**Elementi innovativi:**

Istituzione degli Enti regionali per l'abitazione pubblica (ERAP) seguita dal nome della Provincia in sostituzione degli Iacp.

Gli ERAP svolgono le seguenti funzioni:

- a) la realizzazione degli interventi di ERP sovvenzionata e agevolata attraverso appalti conferiti con gare ad evidenza pubblica;
- b) la gestione del patrimonio immobiliare e le attività di manutenzione ad essa connesse;

**Soggetti operanti:** ERAP;

**Tipologie innovative:**

Per soddisfare il fabbisogno abitativo dei ceti sociali meno abbienti il piano regionale prevede risorse per l'incremento degli alloggi di ERP sovvenzionata mediante interventi di nuova costruzione, di recupero e di acquisto con eventuale recupero da parte degli ERAP e dei Comuni.

Gli alloggi di nuova costruzione devono soddisfare il requisito della accessibilità ai sensi della normativa vigente in materia di barriere architettoniche nonché perseguire obiettivi di qualità urbanistica anche mediante l'impiego di tecniche costruttive basate sui principi di bioedilizia e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili in conformità alle indicazioni del Piano energetico ambientale regionale (PEAR).

---

**Legge n.9 del 8 febbraio 2007** “Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali”.

---

**Obiettivi:**

- Disciplina l'attività in campo immobiliare degli enti previdenziali di natura pubblica, e di enti previdenziali pubblici successivamente istituiti, per quanto attiene alla gestione dei beni, alle forme del trasferimento della proprietà degli stessi e alle forme di realizzazione di nuovi investimenti immobiliari secondo principi di trasparenza, economicità e congruità di valutazione economica.
- Misure urgenti per i conduttori di immobili in condizioni di particolare disagio abitativo, conseguente a provvedimenti esecutivi di rilascio in determinati comuni;

**Elementi innovativi:**

Al fine di favorire la realizzazione degli accordi, il Ministro dei lavori pubblici convoca le organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente legge e, successivamente, ogni tre anni a decorrere dalla medesima data, al fine di promuovere una convenzione, di seguito denominata «convenzione nazionale», che individui i criteri generali per la definizione dei canoni, anche in relazione alla durata dei contratti, alla rendita catastale dell'immobile e ad altri parametri oggettivi, nonché delle modalità per garantire particolari esigenze delle parti.

La Conferenza Stato-città ed autonomie locali è unificata per le materie ed i compiti di interesse comune delle Regioni, delle province, dei comuni e delle comunità montane; è presieduta dal Presidente del Consiglio dei Ministri o, per sua delega, dal Ministro dell'interno o dal Ministro per gli affari regionali nella materia di rispettiva competenza; ne fanno parte altresì il Ministro del tesoro e del bilancio e della programmazione economica, il Ministro delle finanze, il Ministro dei lavori pubblici, il Ministro della sanità, il presidente dell'Associazione nazionale dei comuni d'Italia - ANCI, il presidente dell'Unione province d'Italia - UPI ed il presidente dell'Unione nazionale comuni, comunità ed enti montani - UNCEM;

Agevolazioni fiscali per i proprietari degli immobili locati alle particolari categorie sociali individuate dalla stessa legge come “conduttori”. Vengono applicate tali benefici fiscali come previsto dall'art.2 della D.l. n.86 del 2006, onde a favore dei proprietari di tali immobili possono essere previste esenzioni o riduzioni dell'imposta comunale sugli immobili.

**Soggetti operanti:** Ministero dei lavori pubblici; ANCI-Associazione nazionale dei comuni d'Italia; UPI-Unione nazionale comuni; UNCEM-Unione nazionazionale comuni, comunità ed enti montani; Soggetti Privati, proprietari degli immobili;

**Tipologie di intervento:**

Entro due mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, il Ministero delle infrastrutture convoca un tavolo di concertazione generale sulle politiche abitative, che conclude i lavori entro un mese, a cui partecipano rappresentanti dei Ministeri della solidarietà sociale e dell'economia e delle finanze, dei Ministri per le politiche giovanili e le attività sportive e delle politiche per la famiglia, delle Regioni, dell'Associazione nazionale dei comuni italiani (ANCI), della FEDERCASA-Federazione italiana per la casa, delle organizzazioni sindacali dei lavoratori e degli inquilini, delle associazioni della proprietà edilizia e delle associazioni dei costruttori edili e delle cooperative di abitazione;

---

**Decreto Legge n.112 del 25 giugno 2008** “Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria”. Coordinato dalla legge di conversione 6 agosto 2008, n. 133. Capo IV Casa e infrastrutture, Art. 11. Piano Casa.

---

**Obiettivi:**

- Misure necessarie e urgenti per attuare, a decorrere dalla seconda metà dell'esercizio finanziario in corso, un intervento organico diretto a conseguire, unitamente agli altri provvedimenti indicati nel Documento di programmazione per il 2009;

**Elementi innovativi:**

Il Piano Casa, al fine di garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana, e' approvato con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, previa delibera del Comitato interministeriale per la programmazione economica (CIPE) e d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n.281, e successive modificazioni, su proposta del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti, entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, un piano nazionale di edilizia abitativa.

Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti promuove la stipulazione di appositi accordi di programma al fine di concentrare gli interventi sulla effettiva richiesta abitativa nei singoli contesti, rapportati alla dimensione fisica e demografica del territorio di riferimento, attraverso la realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana, caratterizzati da elevati livelli di qualità in termini di vivibilità, salubrità, sicurezza e sostenibilità ambientale ed energetica, anche attraverso la risoluzione dei problemi di mobilità, promuovendo e valorizzando la partecipazione di soggetti pubblici e privati. Decorsi novanta giorni senza che sia stata raggiunta la predetta intesa, gli accordi di programma possono essere comunque approvati.

**Soggetti operanti:** CIPE; Enti locali;

**Tipologia di intervento:**

Il Piano Casa e' rivolto all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di abitazioni di edilizia residenziale, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinate prioritariamente a prima casa per:

- a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito;
- b) giovani coppie a basso reddito;
- c) anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- d) studenti fuori sede;
- e) soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- f) altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della legge 8 febbraio 2007, n. 9;
- g) immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale ovvero da almeno cinque anni nella medesima regione.

Il Piano nazionale di edilizia abitativa ha ad oggetto la costruzione di nuove abitazioni e la realizzazione di misure di recupero del patrimonio abitativo esistente ed e' articolato, sulla base di criteri oggettivi che tengano conto dell'effettivo bisogno abitativo presente nelle diverse realtà territoriali, attraverso i seguenti interventi:

- costituzione di fondi immobiliari destinati alla valorizzazione e all'incremento dell'offerta abitativa, ovvero alla promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi e con la partecipazione di altri soggetti pubblici o privati, articolati anche in un sistema integrato nazionale e locale, per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale;
- incremento del patrimonio abitativo di edilizia con le risorse anche derivanti dall'alienazione di alloggi di edilizia pubblica in favore degli occupanti muniti di titolo legittimo;
- promozione da parte di privati di interventi anche ai sensi della parte II, titolo III, Capo III del codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture, di cui al decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
- agevolazioni, anche amministrative, in favore di cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi, potendosi anche prevedere termini di durata predeterminati per la partecipazione di ciascun socio, in considerazione del carattere solo transitorio dell'esigenza abitativa;
- realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale.

Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti promuove la stipulazione di appositi accordi di programma, approvati con decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri, previa delibera del CIPE, d'intesa con la Conferenza unificata di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, e successive modificazioni, al fine di concentrare gli interventi sulla effettiva richiesta abitativa nei singoli contesti, rapportati alla dimensione fisica e demografica del territorio di riferimento, attraverso la realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale e di riqualificazione urbana, caratterizzati da elevati livelli di qualità in termini di vivibilità, salubrità, sicurezza e sostenibilità ambientale ed energetica, anche attraverso la risoluzione dei problemi di mobilità, promuovendo e valorizzando la partecipazione di soggetti pubblici e privati. Decorsi novanta giorni senza che sia stata raggiunta la predetta intesa, gli accordi di programma possono essere comunque approvati.

Ai fini della realizzazione degli interventi di costruzione di alloggi sociali, in quanto servizio economico generale, e' identificato, ai fini dell'esenzione dall'obbligo della notifica degli aiuti di Stato, di cui agli articoli 87 e 88 del Trattato che istituisce la Comunità Europea, come parte essenziale e integrante della più complessiva offerta di edilizia residenziale sociale, che costituisce nel suo insieme servizio abitativo finalizzato al soddisfacimento di esigenze primarie.

Una quota del patrimonio immobiliare del demanio, costituita da aree ed edifici non più utilizzati, può essere destinata alla realizzazione degli interventi previsti dal presente articolo, sulla base di accordi tra l'Agenzia del demanio, il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, il Ministero della difesa in caso di aree ed edifici non più utilizzati a fini militari, le Regioni e gli enti locali.

Al fine di valorizzare gli immobili residenziali costituenti il patrimonio degli Istituti autonomi per le case popolari, comunque denominati, e di favorire il soddisfacimento dei fabbisogni abitativi, entro sei mesi dalla data di entrata in vigore del presente decreto il Ministro delle infrastrutture e dei trasporti ed il Ministro per i rapporti con le Regioni promuovono, in sede di Conferenza unificata, di cui all'articolo 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, la conclusione di accordi con Regioni ed enti locali aventi ad oggetto la semplificazione delle procedure di alienazione degli immobili di proprietà dei predetti Istituti. Ai fini della conclusione degli accordi sopra citati, si tiene conto dei seguenti criteri:

- a) determinazione del prezzo di vendita delle unità immobiliari in proporzione al canone di locazione;
- b) riconoscimento del diritto di opzione all'acquisto, in favore dell'assegnatario unitamente al proprio coniuge, qualora risulti in regime di comunione dei beni, ovvero, in caso di rinuncia da parte dell'assegnatario, in favore del coniuge in regime di separazione dei beni, o, gradatamente, del convivente, purché la convivenza duri da almeno cinque anni, dei figli conviventi, dei figli non conviventi;
- c) destinazione dei proventi delle alienazioni alla realizzazione di interventi volti ad alleviare il disagio abitativo.

Al fine di consentire alle giovani coppie di accedere a finanziamenti agevolati per sostenere le spese connesse all'acquisto della prima casa, a partire dal 1° settembre 2008 e' istituito, presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri, Dipartimento della gioventù, un Fondo speciale di garanzia per l'acquisto della prima casa da parte delle coppie o dei nuclei familiari monogenitoriali con figli minori, con priorità per quelli i cui componenti non risultano occupati con rapporto di lavoro a tempo indeterminato. La complessiva dotazione del Fondo di cui al primo periodo e' pari a 4 milioni di euro per l'anno 2008 e 10 milioni di euro per ciascuno degli anni 2009 e 2010.

---

**Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009** “Piano nazionale per l’edilizia abitativa”.

---

**Obiettivi:**

- Promuove con le Regioni ed i Comuni la sottoscrizione di appositi Accordi di programma al fine di concentrare gli interventi sull'effettiva richiesta abitativa nei singoli contesti rapportati alla dimensione fisica e demografica del territorio di riferimento attraverso la realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale e di riqualificazione urbana, caratterizzati da elevati livelli di vivibilità, salubrità, sicurezza e sostenibilità ambientale ed energetica, anche attraverso la risoluzione di problemi di mobilità, promuovendo e valorizzando la partecipazione di soggetti pubblici e privati.
- Individua le linee di intervento, dotazioni finanziarie, articolazione delle risorse;
- Predisporre le Linee di indirizzo per la selezione degli interventi effettuata nel rispetto dei seguenti criteri di carattere generale:

- a) soddisfacimento del fabbisogno abitativo riferito ai soggetti di cui all'art. 11, comma 2 e comma 3, lett. d), del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n.133;
- b) apporto di risorse aggiuntive con particolare riferimento a quelle di provenienza privata;
- c) incidenza del numero di alloggi a canone sociale e sostenibile in apporto al totale degli alloggi;
- d) fattibilità urbanistica e rapida cantierabilità;
- e) perseguimento di livelli elevati di efficienza energetica e sostenibilità ambientale secondo le migliori tecnologie disponibili;
- f) provvedimenti mirati alla riduzione del prelievo fiscale o degli oneri di costruzione di pertinenza comunale.

**Elementi innovativi:**

Gli alloggi realizzati o recuperati ai sensi dell'art. 11 del decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla legge 6 agosto 2008, n. 133, e oggetto del finanziamento statale andranno locati per una durata non inferiore a 25 anni;

Nel caso di alloggi in locazione con patto di promessa di vendita, la durata della locazione può essere inferiore a quella indicata al comma 1, ma comunque non inferiore ai 10 anni;

Al termine del periodo di locazione a canone agevolato gli alloggi potranno essere alienati secondo le seguenti modalità:

- a) offerta in prelazione agli inquilini, in forma collettiva, ad un prezzo massimo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato, su base annua, del 1,3% oltre l'inflazione reale registrata tra la data di rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta, nel caso in cui non si sia proceduto alla messa in mora degli inquilini;
- b) offerta in prelazione agli inquilini, in forma individuale, ad un prezzo massimo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato, su base annua, del 2% oltre l'inflazione reale registrata tra la data di rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta, nel caso in cui non si sia proceduto a messa in mora degli inquilini;
- c) cessione degli alloggi sul mercato, con offerta in prelazione agli inquilini;
- d) offerta al comune ed agli ex IACP comunque denominati ad un prezzo pari al costo iniziale dell'abitazione rivalutato dell'inflazione reale registrata tra la data di rilascio del certificato di agibilità e il momento dell'offerta.

**Soggetti operanti:** Regioni; Comuni; Enti locali;

**Tipologie di intervento:**

Su proposta del Ministero per le Infrastrutture e Trasporti, il D.C.P.M. viene articolato su sei linee di intervento:



- a) costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale ovvero promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi, con la partecipazione di soggetti pubblici e/o privati, per la valorizzazione e l'incremento dell'offerta abitativa in locazione;
- b) incremento del patrimonio di edilizia residenziale pubblica con risorse dello Stato, delle Regioni, delle province autonome, degli enti locali e di altri enti pubblici, comprese quelle derivanti anche dall'alienazione, ai sensi e nel rispetto delle normative regionali ove esistenti, ovvero statali vigenti, di alloggi di edilizia pubblica in favore degli occupanti muniti di titolo legittimo;
- c) promozione finanziaria anche ad iniziativa di privati, di interventi ai sensi della parte II, titolo III, capo III, del decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163;
- d) agevolazioni a cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi, eventualmente prevedendo agevolazioni amministrative nonché termini di durata predeterminati per la partecipazione di ciascun socio, in considerazione del carattere solo transitorio dell'esigenza abitativa;
- e) programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale;
- f) interventi di competenza degli ex IACP comunque denominati o dei comuni, già ricompresi nel Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica, approvato con decreto ministeriale del Ministro delle infrastrutture del 18 dicembre 2007, regolarmente inoltrati al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, caratterizzati da immediata fattibilità, ubicati nei comuni ove la domanda di alloggi sociali risultante dalle graduatorie è più alta.

---

**Decreto Ministeriale del 8 marzo 2010** “Riparto delle risorse del piano nazionale di edilizia abitativa”.

---

**Obiettivi:**

- Delibera che sia approvato un piano nazionale di edilizia abitativa al fine di garantire su tutto il territorio nazionale i livelli minimi essenziali di fabbisogno abitativo per il pieno sviluppo della persona umana;
- Individua disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria;
- Dispone che per l'attuazione degli interventi facenti parte del piano nazionale di edilizia abitativa e' istituito un apposito Fondo nello stato di previsione del Ministero delle infrastrutture e dei trasporti, nel quale confluiscono le risorse finanziarie;

**Elementi innovativi:**

Piano nazionale di edilizia abitativa che prevede come linea d'intervento agevolazioni a cooperative edilizie costituite tra i soggetti destinatari degli interventi, eventualmente

prevedendo agevolazioni amministrative nonché termini di durata predeterminati per la partecipazione di ciascun socio, in considerazione del carattere solo transitorio dell'esigenza abitativa;

Il Ministero delle infrastrutture e dei trasporti promuove con le Regioni ed i comuni, la sottoscrizione di appositi accordi di programma al fine di concentrare gli interventi sull'effettiva richiesta abitativa nei singoli contesti, rapportati alla dimensione fisica e demografica del territorio di riferimento attraverso la realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale e di riqualificazione urbana, caratterizzati da elevati livelli di vivibilità, salubrità, sicurezza e sostenibilità ambientale ed energetica, anche attraverso la risoluzione di problemi di mobilità, promuovendo e valorizzando la partecipazione di soggetti pubblici e privati;

**Soggetti operanti:** Regioni; Enti locali;

**Tipologie di intervento:**

Con gli accordi di programma, da sottoscrivere ai sensi dell'art. 4 del Piano nazionale di edilizia abitativa allegato al decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 16 luglio 2009 nell'ambito delle risorse attribuite a ciascuna regione e provincia autonoma di Trento e Bolzano, si provvederà: ad individuare, d'intesa con le singole Regioni e province autonome, le iniziative da inserire nelle linee di intervento del medesimo Piano nazionale di edilizia abitativa; ad individuare i programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale del Piano nazionale di edilizia abitativa; a concordare le procedure attuative necessarie per i singoli programmi regionali di intervento del Piano nazionale di edilizia abitativa; a selezionare i singoli interventi attribuendo il contributo secondo i parametri di finanziamento del Piano nazionale di edilizia abitativa.

*Schede di sintesi principali normative regionali nel settore dell'edilizia  
residenziale pubblica*

**Regione Abruzzo:**

---

Legge Regionale n. 96/1996 “Norme per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e per la determinazione dei relativi canoni di locazione”;

Legge n. 431/1998 “Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo”.

Legge Regionale n. 25/2001 “Contributi per acquisto, recupero e costruzione della prima casa”.

Regolamento di attuazione della Legge Regionale n. 25/2001 concernente “contributi per acquisto, recupero e costruzione della prima casa”.

Delibera Giunta Regionale n. 696 del 13 settembre 2010 “Criteri per la predisposizione del programma coordinato di cui all'art. 8 del DPCM "Piano nazionale di edilizia abitativa”.

Determinazione n. 312 del 20 settembre 2010 “Bandi per la predisposizione del Programma Coordinato di cui all'art. 8 del DPCM Piano nazionale di edilizia abitativa. Criteri approvati con Delibera G.R. 696 del 13.09.2010.

**Regione Basilicata:**

---

Legge Regionale n.29 del 1996 “Riordino degli enti di edilizia residenziale pubblica”.

Legge Regionale n.7 del 1999 “Conferimento di funzioni e compiti amministrativi al sistema delle autonomie locali e funzionali in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112”.

Legge Regionale n. 24 del 18.12.2007 “Norme per l'assegnazione, la gestione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale”.

Decreto Presidente Giunta Regionale n. 147 del 14.06.2007 “Nuovi limiti di costo di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata e Agevolata” .

Determinazione dirigenziale n. 66 11 febbraio 2011 “Aggiornamento all'anno 2010 dei limiti massimi di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata di cui al D.P.G.R. 14 giugno 2007, n. 147.”

**Regione Calabria:**

---

Legge Regionale n 32/1996 “Disciplina per l'assegnazione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”.

Legge Regionale n. 12/2002 “Norme per la tutela, governo ed uso del territorio – legge urbanistica della Calabria”.

Delibera Giunta Regionale n.206/2006 “Legge n. 431 del 9 dicembre 1999, art. 11 e successive modificazioni ed integrazioni. Fondo Nazionale per il sostegno all’accesso alle abitazioni in locazione. Approvazione bando per l’assegnazione del contributo”.

Legge Regionale n. 36/2008 “Norme di indirizzo per programmi di edilizia sociale”.

Decreto n. 22874 del 31 dicembre 2008 “Art 5 Legge regionale 16 ottobre 2008 n. 36 – Approvazione bando di concorso per la realizzazione di alloggi di edilizia sociale da offrire in locazione o in proprietà.

Legge Regionale n. 21/2010 “Misure straordinarie a sostegno dell’attività edilizia finalizzata al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale”.

Delibera Giunta Regionale 202/2010 “Legge 23 dicembre 2000, n. 388, art. 145, comma 33; D.M. 15 settembre 2004 – Programma sperimentale di edilizia residenziale denominato 20.000 abitazioni in affitto”.

### **Regione Campania:**

---

Legge Regionale n.11 del 1991 “Ordinamento amministrativo della Regione Campania”.

Legge Regionale n. 18/1997 “Nuova disciplina per l’assegnazione degli Edilizia residenziale pubblica”.

Legge Regionale n. 19/1997 “Nuova disciplina per la fissazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”.

Delibera Giunta Regionale n. 2847 del 08 ottobre 2003 “Linee-Guida per l'utilizzo del fondo unico per l'Edilizia Residenziale Pubblica”.

Delibera Giunta Regionale n. 3220 del 07 novembre 2003 “Linee-Guida per l'utilizzo del fondo unico per l'Edilizia Residenziale Pubblica – Determinazioni in coerenza con le linee-guida per la pianificazione territoriale”.

Legge Regionale n.16 del 2004 “Norme per il Governo del Territorio”.

Delibera Giunta Regionale n. 1304 del 13 ottobre 2005 “Art. 2, lettera g, L.R. 2 luglio 1997, n. 18. - Aggiornamento limite di reddito per l’accesso agli alloggi ERP biennio luglio 2003/luglio 2005”.

Delibera Giunta Regionale n. 1576 del 18 novembre 2005 “Art. 2, comma 3, L.R. 14 agosto 1997, n. 19 – Nuovi limiti di reddito convenzionali fasce reddituali condizione B. Canone biennio agosto 2003/agosto 2005”.

Decreto Presidente Giunta Regionale n. 147 del 14.06.2007 “Nuovi limiti di costo di Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata e Agevolata”.

Delibera Giunta Regionale n. 1707 del 28 settembre 2007 “Approvazione modifiche a "Linee-Guida per l'utilizzo del fondo unico per l'Edilizia Residenziale Pubblica”.

Delibera Giunta Regionale n. 231 del 06 febbraio 2008 “Linee guida per la Programmazione in materia di Edilizia Residenziale Pubblica e fondi fitto, di cui alla legge 431/98”.

Decreto Dirigenziale n. 294 del 03 luglio 2008 “Approvazione Avviso per manifestazione di interesse per la formazione di programmi di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione di ambiti urbani degradati e dimessi”.

Legge Regionale n. 13 del 13 ottobre 2008 “Piano Territoriale Regionale”.

Legge regionale n.19 del 2009 “Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa”.

Deliberazione Giunta Regionale n. 396 del 06 marzo 2009 “Approvazione delle linee guida e procedure attuative per ‘La formazione di programmi di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione di ambiti urbani degradati e dismessi’.

Legge Regionale n. 19 del 28 dicembre 2009 “Misure urgenti per il rilancio economico, per la riqualificazione del patrimonio esistente, per la prevenzione del rischio sismico e per la semplificazione amministrativa”.

Deliberazione Giunta Regionale n. 572 del 22 luglio 2010 “Approvazione linee guida in materia di Edilizia Residenziale Sociale”.

Decreto Dirigenziale n. 376 del 28 luglio 2010 “Avviso per la definizione del Programma regionale di edilizia residenziale sociale di cui all’art. 8 del DPCM del 16 luglio 2009 – Piano Nazionale di Edilizia Abitativa”.

Delibera Giunta Regionale n. 693 del 14.04.2010 “Approvazione bando per la realizzazione nella Regione Basilicata di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale sociale e di riqualificazione urbana - Art. 4 L.R. 7 agosto 2009, n. 25”.

### **Regione Emilia Romagna:**

---

Delibera Giunta Regionale n. 1108/99 “Normativa sul contributo di concessione relativo al costo di costruzione. Determinazione del costo di costruzione dei nuovi edifici ai fini del contributo di concessione”.

Legge Regionale n. 20/2000 “Governo e riqualificazione solidale del territorio” - artt 7bis, A-6-bis, A-6-ter.

Legge Regionale n.24/2001 “Disciplina generale dell'intervento pubblico nel settore abitativo”.

Delibera del Consiglio Regionale n. 327 del 12/02/2002 "Specificazione dei requisiti per accedere all'Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P.) di cui all'art. 15 della L.R. 24/2001".

Delibera del Consiglio Regionale n.395 del 30/07/2002 "Criteri generali per la determinazione dei canoni di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) - art. 4, commi 3 e 4 - L.R. 8 agosto 2001, n. 24".

Legge Regionale n.6 del 2009 "Governo e riqualificazione solidale del territorio".

Determinazione Dirigenziale n. 8851 del 10 settembre 2009 "Aggiornamento ai sensi della L.R. n. 24/2001 dei limiti di reddito per l'accesso e per la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica".

Determinazione Regionale n° 7436 del 30/07/2009 "Aggiornamento ai sensi della LR N.24/2001 dei limiti di reddito per l'accesso e la permanenza negli alloggi di edilizia residenziale pubblica".

Legge Regionale n. 6 del 2009 "Governo e riqualificazione solidale del territorio

Legge Regionale n. 6 del 2011 "Disciplina della partecipazione della Regione Emilia-Romagna ai fondi immobiliari chiusi per il sostegno all'edilizia residenziale sociale".

#### **Regione Friuli Venezia Giulia:**

---

Legge Regionale n.24 del 1999 "Ordinamento delle Aziende territoriali per l'edilizia residenziale, nonché modifiche ed integrazioni alla legge regionale 75/1982 ed ulteriori norme in materia di edilizia residenziale pubblica".

Legge Regionale n.6 del 2003 "Riordino degli interventi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica".

Decreto del Presidente della Regione n119 del 2004 "Regolamento di esecuzione dell'articolo 3 della legge regionale n. 6 del 2003, concernente le agevolazioni per l'edilizia sovvenzionata, emanato con decreto del Presidente della Regione 13 aprile 2004, n. 0119/Pres., e successive modifiche ed integrazioni".

Legge Regionale n. 16/2008 "Norme urgenti in materia di ambiente, territorio, edilizia, urbanistica, attività venatoria, ricostruzione, adeguamento antisismico, trasporti, demanio marittimo e turismo" (art. 38).

#### **Regione Lazio:**

---

Legge Regionale n.12 del 1999 "Disciplina delle funzioni amministrative regionali e locali in materia di edilizia residenziale pubblica".

Legge Regionale n.14 del 1999 "Organizzazione delle funzioni a livello regionale e locale per la realizzazione del decentramento amministrativo".

Regolamento di attuazione 20 settembre 2000, n.2 Determinazione n.B1095 del 04 marzo 2010 - Art. 46 della L. R. 28 dicembre 2006, n. 27 e s.m.e i. "Contributi ai comuni per l'emergenza

abitativa per la realizzazione degli interventi ammessi a finanziamento con D.G.R.L. n. 710 del 25 settembre 2009. Conferma impegno di spesa per l'anno 2010 - Cap. E62515 , in favore dei Comuni di cui alla determinazione del 14 ottobre 2009, n. B4809”.

Legge Regionale n.20 del 2002 “Ordinamento degli enti regionali operanti in materia di edilizia residenziale pubblica”.

Legge Regionale n. 27 del 2006 “Legge finanziaria regionale per l' esercizio 2007 - art 46 - Contributi ai comuni per l'emergenza abitativa – Titolo III, Capo III Edilizia Residenziale Pubblica”. artt da 48 a 54.

Delibera di Giunta Regionale del Lazio n.685 del 26 settembre 2008 “Ammissione a finanziamento”.

Determinazione n.B4809 del 14 ottobre 2009 - Art. 46 della Lr 28 dicembre 2006, n. 27 e s.m.e i. “Contributi ai comuni per l'emergenza abitativa per la realizzazione degli interventi ammessi a finanziamento con D.G.R.L. n. 710 del 25 settembre 2009, di cui al capitolo E62515 del bilancio regionale, esercizi finanziari 2009 e 2010. Impegno di spesa complessivo di € 39.359.289,49, di cui € 20.000.000,00 per l'annualità 2009 ed € 19.359.289,50 per l'annualità 2010”.

Determinazione n. B4808 del 14 ottobre 2009 - Art. 50 comma 2 della Legge regionale 28 dicembre 2006, n. 27 come modificato dall'art. 3 comma 2 della Lr n. 11/2007 “Contratti di servizio tra la Regione e le A.T.E.R. del Lazio per il contenimento del disavanzo economico delle Aziende derivante dalla gestione degli alloggi di E.R.P.. D.G.R.L. nn. 953 del 22 dicembre 2008 e 435 del 16 giugno 2009. Bilancio pluriennale 2009/2011: impegno di spesa € 3.500.000,00 sul capitolo E61516 del bilancio regionale, esercizio finanziario 2009”.

Determinazione n.B3870 del 09 settembre 2009 “Aggiornamento biennale dei limiti di reddito sulla base della variazione assoluta dell'indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli operai e degli impiegati”.

Delibera di Giunta Regionale n. 710 del 25 settembre 2009 “Ammissione a finanziamento”.

### **Regione Liguria:**

---

Legge Regionale n.10 del 1994 “Norme per l' edilizia residenziale pubblica”.

Legge Regionale n.27 del 1996 “Canone degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”.

Legge Regionale n.9 del 1998 “Nuovo ordinamento degli Enti operanti nel settore dell'edilizia pubblica e riordino delle attività di servizio all'edilizia residenziale ed ai lavori pubblici”.

Legge Regionale n.3 del 1999 “Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni e agli Enti locali, in attuazione del Capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59”.

Legge Regionale n.10 del 2004 “Norme per l'assegnazione e la gestione del patrimonio di edilizia residenziale pubblica e modifiche alla legge regionale 12 marzo 1998 n. 9 (Nuovo ordinamento degli enti operanti nel settore dell'edilizia pubblica e riordino delle attività di servizio all'edilizia residenziale ed ai lavori pubblici).

Legge Regionale n. 38 del 2007 “Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo”. “Criteri Generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art. 3. Comma 1, lett. b) della L.R. n. 10/2004”.

Deliberazione Giunta Regionale n. 1703/2008 “Nuove modalità di funzionamento e riparto del Fondo di sostegno economico agli assegnatari di alloggi di e.r.p. di cui all'art. 20 della l.r. n. 10/2004” .

Delibera Consiglio Regionale n. 9 del 28 aprile 2009 “Programma quadriennale regionale 2008-2011 per l'edilizia residenziale. Legge regionale 3 dicembre 2007, n. 38, articolo 5”.

### **Regione Lombardia:**

---

Legge Regionale n.91 del 1983 “Disciplina dell'assegnazione e della gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”.

Legge Regionale n.13 del 1996 “Norme per il riordino degli enti di edilizia residenziale pubblica ed istituzione delle aziende lombarde per l'edilizia residenziale (ALER)”.

Legge Regionale n.1 del 2000 “Riordino del sistema delle autonomie in Lombardia” – Attuazione del D.lgs. n.112 del 1998 “Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello stato alle Regioni ed agli Enti locali, in attuazione del capo I della Legge n.59 del 1997.

Legge Regionale n.2 del 2000 “Modifiche ed integrazioni a disposizioni legislative inerenti l'assetto istituzionale, gli strumenti finanziari e le procedure organizzative della Regione.

Regolamento Regionale n. 1 del 2004 “Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica” .

Legge Regionale n. 1 del 2004 “Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”.

Legge Regionale n.7 del 2005 - Modifiche alla legge regionale n. 1 del 2000.

Deliberazione Consiglio Regionale n. 7/272 del 05.12.2006 “Approvazione Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica PRERP 2007/2009” .

Legge regionale n.14 del 13 luglio 2007, “Innovazioni del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica: disciplina dei servizi abitativi a canone convenzionato”.

Decreto Dirigenziale n. 10153 del 22/09/2008 “Approvazione dell'invito a presentare proposte per la partecipazione al Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile.



Legge Regionale n. 27/2009 “Testo Unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica”.

Deliberazione Giunta Regionale n. 8/9203 del 30.03.2009 “Approvazione Secondo Programma Annuale PRERP 2007/2009”.

### **Regione Marche:**

---

Legge Regionale n.13 del 2004 “Norme concernenti le agenzie, gli enti dipendenti e le aziende operanti in materia di competenza regionale Legge regionale n.36 del 2005 “Riordino del sistema regionale delle politiche abitative”.

Legge Regionale n. 36/2005 “Riordino del sistema regionale delle politiche abitative” .

Legge Regionale n.22 del 2006 “Modificazioni ed integrazioni alla l.r. 16 dicembre 2005, n. 36”.

Deliberazione Consiglio Regionale n. 55 del 05 giugno 2007 “Piano Regionale di Edilizia Residenziale – Triennio 2006/2008).

Delibera Giunta Regionale n. 492 del 7 aprile 2008 “Art. 20 quinquies, comma 2 della L.R. n. 36/2005 – Determinazione criteri per disciplinare le modalità di assegnazione degli alloggi di ERP sovvenzionata”.

Regolamento Regionale n. 2 del 24 ottobre 2008 “Criteri per il calcolo dei canoni locativi degli alloggi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata.

Legge Regionale n. 22/2009 “Interventi della Regione per il riavvio delle attività edilizie al fine di fronteggiare la crisi economica, difendere l'occupazione, migliorare la sicurezza degli edifici e promuovere tecniche di edilizia sostenibile”

Attuazione dell'articolo 20 quaterdecies della legge regionale 16 dicembre 2005, n. 36”.

D.D.P.F. n. 18 del 26 aprile 2010 “L.R. 36/2005, Art. 20 quarter, comma 1, lett. D) – Aggiornamento limite di reddito per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica anno 2010”.

### **Regione Molise:**

---

Legge Regionale n.8 del 1991 “Modifiche alla legge regionale n. 6 del 7 febbraio 1990 - Ordinamento e organizzazione regionale e degli enti dipendenti e vigilati, organi della Regione, organizzazione degli uffici e politiche del personale, commissioni, comitati e consulte”.

Legge Regionale n.12 del 1998 “Nuove norme per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e per la determinazione dei relativi canoni”.

Legge regionale n.34 del 1999 “Norme sulla ripartizione delle funzioni e dei compiti amministrativi tra la Regione e gli Enti locali, in attuazione dell'articolo 3 della legge 8 giugno 1990, n. 142, della legge 15 marzo 1997, n. 59 e del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112”.

Legge Regionale n.17 del 16 giugno 2001 “Modifiche all'articolo 2, comma 1, lettera a) della Legge Regionale 4 agosto 1998 n. 12, recante: "nuove norme per l'assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e per la determinazione dei relativi canoni”.

Legge regionale n.17 del 2006 “Norme di riordino in materia di edilizia residenziale pubblica”.

Regolamento Regionale n. 5 del 10 ottobre 2008 “Regolamento dei canoni di locazione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica”.

### **Regione Piemonte:**

---

Legge Regionale n.11 del 1993 “Nuovo ordinamento degli Enti operanti nel settore dell’Edilizia Residenziale Pubblica Sovvenzionata” - Abrogazione legge regionale 16 dicembre 1987, n. 65.

Legge Regionale n.46 del 1995 “Nuove norme per le assegnazioni e per la determinazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”.

Legge Regionale n.44 del 2000 “Disposizioni normative per l'attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112 «Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti locali, in attuazione del Capo I della legge 15 marzo 1997, n. 59»”.

Legge Regionale n.5 del 2001 “Modificazioni ed integrazioni alla legge regionale 26 aprile 2000, n. 44”.

Deliberazione del Consiglio Regionale n. 93 - 43238 del 20.12.2006 “Edilizia residenziale pubblica. Approvazione del “Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012”, ai sensi dell’articolo 89 della legge regionale 26 aprile 2000, n. 44, di attuazione del d.lgs. 112/1998”.

Delibera Giunta Regionale n. 1-7213 del 23.10.2007 “D.L. 159 del 1ottobre 2007 Interventi urgenti in materia economico-finanziaria, per lo sviluppo e l’equità sociale. Adempimenti richiesti dall’art. 21 Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica”.

Deliberazione Giunta Regionale n. 11-9737 del 06.10.2008 “Adeguamento del limite di reddito per l’accesso all’edilizia residenziale pubblica sovvenzionale”.

Determinazione Dirigenziale n. 430 del 06.11.2008 “Aggiornamento dei limiti massimi di costo per gli interventi di Edilizia Residenziale Pubblica Agevolata e Sovvenzionata a decorrere dal 30 giugno 2008” .

Deliberazione Giunta Regionale n 10-11465 del 25.05.2009 “Sostenibilità ambientale degli interventi di edilizia residenziale. Approvazione del sistema di valutazione denominato "Protocollo ITACA Sintetico 2009 Regione Piemonte" .

Legge Finanziaria Regionale n. 14 del 01.06.2010 “Legge Finanziaria per l’anno 2010”, ART. 14: “Interpretazione autentica del combinato disposto dagli articoli 54, comma 1 e 58, comma 1, della legge regionale 17 febbraio 2010 n. 3”.

Legge Regionale n. 3 del 17.02.2010 “Norme in materia di edilizia sociale”.

Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 4 del 22.03.2010 “Legge Regionale 17 febbraio 2010, n. 3 recante “Norme in materia di edilizia sociale”. Note esplicative e primi indirizzi”.

### **Regione Puglia:**

---

Legge Regionale n.54 del 1984 “Norme per l’ assegnazione e la determinazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”.

Legge Regionale n.25 del 2000 “Conferimento di funzioni e compiti amministrativi in materia di urbanistica e pianificazione territoriale e di edilizia residenziale pubblica”.

Legge Regionale n.28 del 2000 “Variazione al bilancio di previsione per l’esercizio finanziario 2000”.

Legge Regionale 27 luglio 2001, n. 20 “Norme generali di governo e uso del territorio”.

Legge Regionale n. 21 del 29 luglio 2008 “Norme per la rigenerazione urbana”.

Legge Regionale n.14 del 30 luglio 2009 “Misure straordinarie e urgenti a sostegno dell'attività edilizia e per il miglioramento della qualità del patrimonio edilizio residenziale (Piano Casa)”.

“Protocollo di Intesa tra la Regione Puglia e le organizzazioni sindacali CGIL, CISL, UIL, UGL, SUNIA, SICET, UNIAT, ASSOCASA – 3 novembre 2009 – Protocollo per gli interventi di contrasto alla crisi economica in materia di politiche territoriali e abitative”.

Deliberazione della Giunta Regionale n. 766 del 23 marzo 2010 “Ridefinizione dei limiti di costo per gli interventi di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata ed agevolata. Rettifiche alla deliberazione di Giunta regionale n. 2081 del 3 novembre 2009, pubblicata sul Burp n. 183 del 17 novembre 2009”.

### **Regione Sardegna:**

---

Legge Regionale n.13 del 1989 “Disciplina regionale delle assegnazioni e gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”.

Legge n.14 del 1995 “Indirizzo, controllo, vigilanza e tutela sugli enti, istituti ed aziende regionali”.

Legge Regionale n.7 del 2000 “Nuova disciplina per la fissazione dei canoni di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Modifiche e integrazioni alle leggi regionali 6 aprile 1989, n. 13 e 22 agosto 1995, n. 22”.

Decreto legislativo n.234 del 2001 “Norme di attuazione dello Statuto speciale della regione Sardegna per il conferimento di funzioni amministrative, in attuazione del Capo I della L. n. 59 del 1997”.

Legge Regionale n.12 del 2006 “Norme generali in materia di edilizia residenziale pubblica e trasformazione degli Istituti autonomi per le case popolari (IACP) in Azienda regionale per l’edilizia abitativa (AREA)”.

### **Regione Sicilia:**

---

Legge Regionale n.10 del 1977 “Norme in materia di edilizia pubblica residenziale e istituzione del Consorzio regionale tra gli istituti autonomi per le case popolari della Sicilia”.

Legge Regionale n.1 del 1992 “Nuove norme per l' assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica e proroga del termine di cui all' art. 2 della legge regionale 6 luglio 1990, n. 11”.

Legge Regionale n.18 del 1994 “Fissazione dei canoni di locazione per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Integrazioni alla legge regionale 31 maggio 1994, n. 17, in materia di prevenzione dell'abusivismo edilizio”.

### **Regione Toscana:**

---

Legge Regionale n. 96/1996 “Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica. Tabella A – Requisiti per la partecipazione al bando di concorso per l’assegnazione di alloggi di edilizia residenziale pubblica”.

Legge Regionale n.77 del 1998 “Riordino delle competenze in materia di Edilizia Residenziale Pubblica”.

Legge Regionale n. 1/2005 “Norme per il governo del territorio” Legge regionale n. 77/1998 “Riordino delle competenze in materia di edilizia residenziale pubblica”.

Delibera Giunta Regionale n. 1011 del 16 novembre 2009 “Assegnazione Fondi come previsto dalla Delibera del C.R. n.43/2009 Finanziamenti “Riquilificazione patrimonio edilizia residenziale pubblica” misura A”.

Decreto Giunta Regionale “Direzione Generale Politiche Territoriali e Ambientali - n. 5110 del 15 ottobre 2009 di approvazione della misura straordinaria e urgente B “Sviluppo e qualificazione dell'edilizia residenziale pubblica in locazione a canone sociale” indicata nell’allegato A Delibera del C.R n.43/2009”.

Delibera n.43 del Consiglio Regionale del 29 luglio 2009 “Misure straordinarie, urgenti e sperimentali, integrative delle azioni previste dal programma di edilizia residenziale pubblica 2003 - 2005 approvato con deliberazione del Consiglio regionale 26 maggio 2004, n. 51”

### **Regione Trentino Alto Adige - Bolzano:**

---

Legge provinciale n. 13 del 11 agosto 1997 “Legge urbanistica provinciale”.

Legge provinciale n. 13 del 17.12.1998 “Ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata”.

Decreto del Presidente della Giunta provinciale 15 settembre 1999, n. 51 “2°Regolamento di esecuzione alla legge provinciale 17 dicembre 1998, n. 13 , ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata”.

Decreto del Presidente della Provincia 6 ottobre 2003, n. 44 “Regolamento di esecuzione all'articolo 124 dell'Ordinamento dell'edilizia abitativa agevolata -Redazione ed esecuzione dei piani di vendita dell'Istituto per l'edilizia sociale”.

### **Regione Trentino Alto Adige - Trento:**

---

Legge provinciale n. 21 del 13 novembre 1992 “Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa”.

Legge provinciale n. 15 del 7 novembre 2005 - Disposizioni in materia di politica provinciale della casa e modificazioni della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 (Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa)

Legge Provinciale n. 1 del 4 marzo 2008 “Pianificazione urbanistica e governo del territorio”.

Decreto del Presidente della Provincia n. 18 del 18 ottobre 2006 “Regolamento di esecuzione della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 "Disposizioni in materia di politica provinciale della casa e modificazioni della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 (Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa)".

Decreto del Presidente della Provincia n. 25 dell' 11 luglio 2008 “Modificazioni al D.P.G.P. 18 ottobre 2006, n. 18-71/Leg. Recante "Regolamento di esecuzione della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 (Disposizioni in materia di politica provinciale della casa e modificazioni della legge provinciale 13 novembre 1992, n. 21 (Disciplina degli interventi provinciali in materia di edilizia abitativa))" ART 23 – Sostituzione dell'allegato 4 del D.P.G.P. 18 ottobre 2006, n. 18-71/Leg.”.

Delibera Giunta Provinciale n. 1677 del 3 luglio 2009 “L.P. 7 novembre 2005, n. 15 – D.P.G.P. n. 18-71/Leg. Del 18 ottobre 2006 – Regolamento di esecuzione della legge provinciale 7 novembre 2005, n. 15 modificato con D.P.P. n. 11-91/Leg del 29 maggio 2007 e con D.P.P. n. 25-132/Leg. Dell'11 luglio 2008. Determinazione dell'ICEF per l'edilizia abitativa pubblica”.

## **Regione Umbria:**

---

Legge Regionale n. 23 del 28 novembre 2003 “Norme di riordino in materia di edilizia residenziale pubblica”.

Regolamento Regionale n. 1 del 9 febbraio 2005 “Norme di attuazione della legge regionale 28 novembre 2003, n. 23 (artt. 27, 29 e 31), recante norme di riordino in materia di edilizia residenziale pubblica”.

Legge Regionale n. 11 del 22 febbraio 2005 “Norme in materia di governo del territorio: pianificazione urbanistica comunale”.

Legge Regionale n. 17 del 18 novembre 2008 “Norme di riordino in materia di edilizia residenziale pubblica - Norme in materia di sostenibilità ambientale degli interventi urbanistici ed edilizi”.

Legge Regionale n. 13 del 26 giugno 2009 “Norme per il governo del territorio e la pianificazione e per il rilancio dell’economia attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente”. (PIANO CASA)

Legge Regionale n. 19 del 3 agosto 2010 “Istituzione dell’Azienda territoriale per l’edilizia residenziale della Regione Umbria - ATER regionale”.

Delibera Consiglio Regionale n. 257 del 16 settembre 2008 “Piano triennale per l’edilizia residenziale pubblica 2008-2010”.

Delibera Giunta Regionale n. 256 del 2 marzo 2009 “Legge Regionale n. 23/2003 art. 3 – Approvazione del documento preliminare al Programma Operativo Annuale (POA) 2008 e 2009 di edilizia residenziale pubblica”.

Delibera Giunta Regionale n. 1988 del 23 dicembre 2009 “Legge Regionale n. 23/2003 art. 3 – Piano triennale di edilizia residenziale pubblica 2008/2010 - Approvazione del Programma Operativo Annuale (POA) 2008 e 2009 definitivo ed individuazione degli interventi ammessi a finanziamento”.

## **Regione Valle d’Aosta:**

---

Decreto del presidente della Repubblica n 182/1982 “Norme di attuazione dello statuto speciale della regione Valle d’Aosta per l’estensione alla regione delle disposizioni del D.P.R. 24 luglio 1977, n. 616 e della normativa relativa agli enti soppressi con l’art. 1-bis del D.L. 18 agosto 1978, n. 481, convertito nella L. 21 ottobre 1978, n. 641 (art 62 – 63 – 63 bis)”.

Decreto Legislativo n 193/2010 “Norme di attuazione dello statuto speciale della regione Valle d’Aosta/Vallee d’Aoste in materia di edilizia residenziale pubblica”.

Legge Regionale n. 39 del 1995 “Normativa e criteri generali per l’assegnazione, la determinazione dei canoni e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica Legge

Regionale n. 11/1998 “Normativa urbanistica e di pianificazione territoriale della Valle d'Aosta”.

Legge Regionale n. 28/2007 “Disposizioni di riordino in materia di edilizia residenziale. Modificazioni alla legge regionale 8 ottobre 1973, n.33”.

Legge Regionale n. 16 del 2009 “Modificazioni alla legge regionale 4 settembre 1995, n. 39 (Normativa e criteri generali per l’assegnazione, la determinazione dei canoni e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica)”.

Legge Regionale n.24 del 2009 “Misure per la semplificazione delle procedure urbanistiche e la riqualificazione del patrimonio edilizio in Valle d’Aosta (PIANO CASA). Modificazioni alla legge regionale 6 aprile 1998, n. 11, e alla legge regionale 27 maggio 1994, n. 18. Con la Delib.G.R. 18 dicembre 2009, n. 3753 e con Delib.G.R. 12 marzo 2010, n. 635 sono stati approvati i criteri e le modalità di applicazione della presente legge”.

Delibera Giunta regionale 1579 del 2008 “Aggiornamento dei limiti di reddito di cui alla l.r. 4.09.1995, n. 39 “normativa e criteri generali per l’assegnazione, la determinazione dei canoni e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica” .

Delibera Giunta Regionale. 24 luglio 2009, n. 2087 “Approvazione dei nuovi limiti dell’indicatore di reddito per l’assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica e conferma dei limiti di reddito per la determinazione dei canoni di locazione, ai sensi della legge regionale 4 settembre 1995, n.39”.

Delibera Giunta Regionale n.655 del 2010 “Approvazione, ai sensi dell’articolo 15 della L.R. 28/2007 delle nuove condizioni per l’assegnazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica in emergenza abitativa, del relativo fondo affitti per i Comuni e delle modalità di sostegno economico per soluzioni di accoglienza, urgente e temporanea”.

### **Regione Veneto:**

---

Legge Regionale n.60 del 1984 “Disciplina per l’assegnazione e per la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”.

Legge Regionale n.10 del 1995 “Norme per il riordinamento degli Enti di edilizia residenziale pubblica”.

Legge Regionale n.10 del 1996 “Disciplina per l’assegnazione e la fissazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica”.

Legge Regionale n.18 del 2006 “Disposizioni di riordino e semplificazione normativa - collegato alla legge finanziaria 2006 in materia di urbanistica, cartografia, pianificazione territoriale e paesaggistica, aree naturali protette, edilizia residenziale pubblica, viabilità, mobilità e trasporti a fune”.

Legge Regionale n. 11/2001 “Conferimento di funzioni e compiti amministrativi alle autonomie locali in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 112” .

Legge Regionale n. 11/2004 “Norme per il Governo del Territorio” Delibera Giunta Regionale n. 897 del 12.04.2002 “Determinazione dei costi massimali ammissibili per gli interventi di edilizia residenziale sovvenzionata e agevolata” .

Delibera Consiglio Regionale n. 72 del 28.10.2008 “Approvazione Programma regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2007-2009”.

Deliberazione Giunta Regionale n. 3119 del 20.10.2009 “Approvazione criteri e modalità di riparto del fondo speciale di rotazione per acquisizione ed urbanizzazione di aree edificabili ad uso residenziale”.

Decreto Giunta Regionale n. 55 del 04.02.2010 “Determinazione del reddito – ai soli fini dell'accesso - per gli alloggi di edilizia residenziale pubblica”.