

POLITICHE STRATEGIE E STRUMENTI PER L'ABITARE NELLA RIGENERAZIONE URBANA

Il Semestre - AA 2020/2021

Prof. Irene Poli

L'abitare. Dinamiche insediative, edilizia pubblica ed edilizia sociale



FACOLTÀ DI ARCHITETTURA

SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

ARU



Dipartimento di Pianificazione, Design
Tecnologia dell'Architettura

SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA

Corso di Laurea Magistrale in
Architettura - Rigenerazione Urbana LM4

INDICE

Lezione 1

1. L'ABITARE

2. LE DINAMICHE INSEDIATIVE CONTEMPORANEE
 - 2.1 *LA METROPOLIZZAZIONE DEL TERRITORIO*
 - 2.2 *L'ABUSIVISMO EDILIZIO*

3. L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE
 - 3.1 *L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN ITALIA*
 - 3.2 *L'AFFITTO*

Lezione 2

- 3.3 *L'EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE*
- 3.4 *PIANI E PROGETTI*
- 3.5 *CONCLUSIONI*

1. L'ABITARE

- L'*abitare* non può coincidere solamente con il soddisfare l'esigenza di una abitazione.
 - ✓ E' invece un concetto comprensivo e dinamico che comprende l'abitare (casa) ma anche la molteplicità delle forme di interazione sociale e spaziale delle comunità, dei differenti modi di usare e occupare gli spazi pubblici da parte di cittadini, residenti e non, l'intera struttura del territorio, quindi, anche dal punto di vista funzionale e di distribuzione delle attività (commerciali, di servizio, terziarie, produttive, per il tempo libero, ecc)
- Fruire di una casa è la prima e irrinunciabile condizione dell'abitare
 - ✓ Si riscontra tutt'oggi una articolata e inaspettata *emergenza abitativa* che determina il permanere, costante e attuale, della *questione abitativa*
- La questione abitativa è una complessa questione sociale che deve essere correlata con la più generale condizione della vivibilità, quindi dell'abitabilità, delle città e dei territori contemporanei
 - ✓ il *disagio abitativo* riguarda ormai differenti tipologie di vulnerabilità sociale
 - ✓ la *domanda di qualità* si rapporta con le articolate, multiformi e mutevoli esigenze degli abitanti, richiedendo di avanzare simultaneamente su una pluralità di temi

2. LE DINAMICHE INSEDIATIVE CONTEMPORANEE

2.1 LA METROPOLIZZAZIONE DEL TERRITORIO

- dimensione estensivamente urbana
- frammentazione insediativa e ambientale
- polarizzazione sociale
- profondi squilibri territoriali della città contemporanea:
 - ✓ ruolo attrattivo, grazie all'elevata concentrazione di opportunità economiche, culturali e politiche (flussi migratori)
 - ✓ luogo di disparità economiche e territoriali che determinano profonde conflittualità sociali e la proliferazione di *nuove forme di povertà, disoccupazione, degrado ambientale, marginalità economica, esclusione ed emarginazione*



2. LE DINAMICHE INSEDIATIVE CONTEMPORANEE

2.1 LA METROPOLIZZAZIONE DEL TERRITORIO

- Dinamiche insediative
- ✓ esito sia dello sviluppo delle reti tecnologiche, dei sistemi di comunicazione, della rapidità degli spostamenti di persone, merci, informazioni
- ✓ sia di un mutamento dell'economia e della società occidentali

«in cui la crescente individualizzazione e destrutturazione della società e una maggiore consapevolezza della scarsità delle risorse ambientali, unita a domande crescenti nei confronti della sicurezza, della salute e dell'istruzione, del progresso tecnologico e del cambiamento delle regole dell'interazione sociale, costruiscono immagini, scenari, politiche e progetti che sono in parte contrastanti gli uni con gli altri»

Secchi, 2013

«La ricerca di zone con maggiore qualità, anche a partire dal differente livello di dotazione di attrezzature, che guida la distribuzione delle famiglie e delle attività produttive, rivela un cambiamento del sistema di valori e dei comportamenti della popolazione. Un cambiamento che muove dalla fase della rivendicazione dei bisogni e dei diritti primari propria degli anni Sessanta, contraddistinta da un interesse prevalente per gli aspetti quantitativi rispetto a quelli qualitativi e prestazionali, verso una nuova fase, caratterizzata da esigenze più differenziate e complesse, come l'ambiente e i trasporti collettivi, il livello di specializzazione e di accessibilità dei servizi, a garanzia di standard di vita più elevati»

Ricci, 2014

2. LE DINAMICHE INSEDIATIVE CONTEMPORANEE

2.2 L'ABUSIVISMO EDILIZIO

- Le dinamiche insediative di metropolizzazione del territorio, perlopiù non governate e non pianificate, hanno determinato la proliferazione di insediamenti abusivi
- *3 generazione di abusivismo edilizio*
 - 1) Dall'unità d'Italia all'applicazione della legge 1150/1942 - «nuclei spontanei»
 - 2) Dal boom edilizio al riconoscimento del diritto alla casa
 - 3) Dalla speculazione edilizia al recupero urbanistico



2. LE DINAMICHE INSEDIATIVE CONTEMPORANEE

2.2 L'ABUSIVISMO EDILIZIO

1) Dall'unità d'Italia all'applicazione della Legge 1150/1942 – *insediamenti spontanei*

Autocostruzione da parte della popolazione immigrata dalle campagne: «abusivismo disperato»

2) Dal boom edilizio al riconoscimento del diritto alla casa

L'abusivismo di necessità lascia il posto a quello *speculativo*. Permane emergenza abitativa, lotte per il diritto alla casa, riconosciuto nel 1962 con la Legge 167

3) Dalla speculazione edilizia al recupero urbanistico

Nonostante le 3 leggi sul condono edilizio (Legge 47/1985, Legge 724/2004, Legge 326/2003) permane l'abusivismo con caratteri sempre più speculativi nel territorio *metropolizzato*



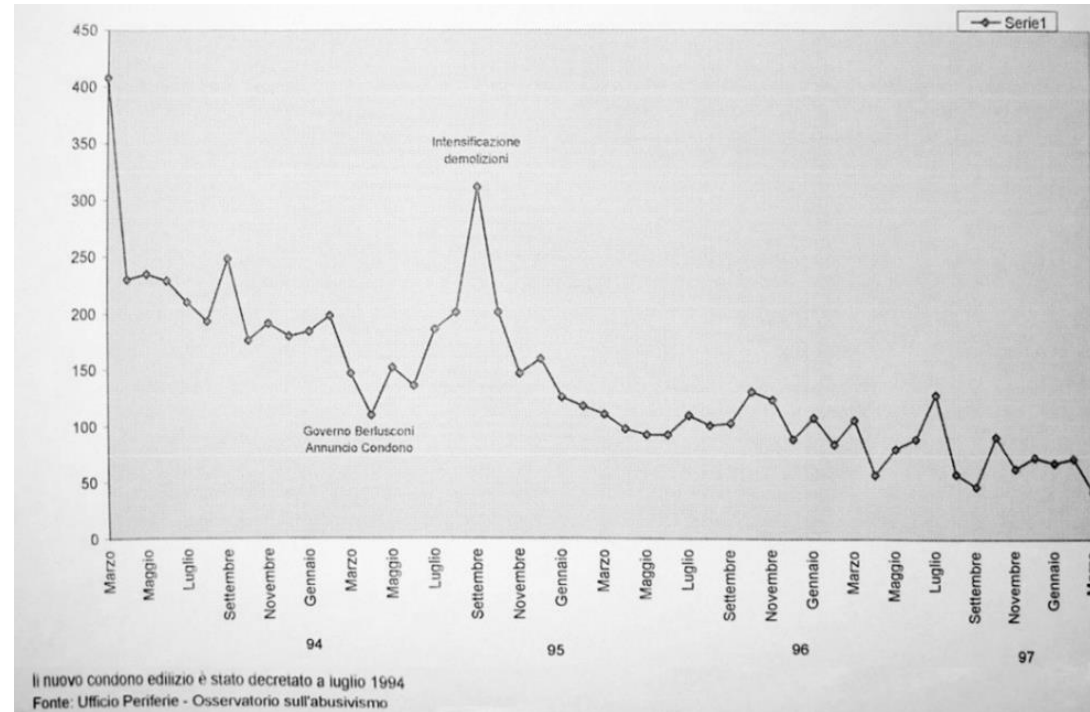
Andamento dell'abusivismo nel Comune di Roma dal marzo 1994 al marzo 1997 *Nuove costruzioni o Ampliamenti di costruzioni esistenti ai sensi dell'art. 7 della L. 47/85*

«Nel nostro Paese è dimostrato come basti un annuncio per provocare effetti disastrosi e irreversibili.

Nel grafico elaborato alla fine del primo mandato dell'Amministrazione Rutelli si legge chiaramente come bastò il semplice annuncio (marzo 1994) della intenzione di approvare un nuovo condono edilizio, il secondo dopo quello del 1985, per far riprendere a Roma la catena terribile del nuovo abusivismo che nei mesi seguenti raggiunse un picco.

(...) Abusi che provocano un danno enorme alle amministrazioni pubbliche: le opere di urbanizzazione e i servizi che i residenti pretenderanno una volta insediati costeranno dieci volte quello che i Comuni riceveranno dal pagamento della sanatoria.

Basta la promessa a scatenare nuovi appetiti e disprezzo delle regole. La promessa forse produce qualche voto in più per chi la fa, ma provoca un danno certo all'ambiente, alla città, alle casse pubbliche»



2. LE DINAMICHE INSEDIATIVE CONTEMPORANEE

2.2 L'ABUSIVISMO EDILIZIO

I Piani di recupero, sebbene, previsti dalle leggi, sono stati messi in campo solo in minima parte.

Il fenomeno *«nonostante la forte contrazione della produzione edilizia abbia allentato, negli ultimi anni, la pressione dell'urbanizzazione sul territorio, si registra un deciso rialzo del tasso di abusivismo.*

La crisi economica, infatti, ha avuto un impatto differenziato sulla componente legale e su quella illegale del nuovo edificato: dal 2008 entrambe sono sistematicamente in calo, ma nel 2015 il flusso delle costruzioni a uso residenziale autorizzate dai comuni si è ridotto del 70,5% rispetto al 2007, mentre quello delle costruzioni realizzate illegalmente soltanto del 35,6%. Rispetto al 2014, in particolare, il numero delle nuove costruzioni è diminuito del 14,8%, ma del 16,3% per le costruzioni autorizzate e solo del 6,1% per quelle abusive»

La crisi dell'edilizia colpisce più la produzione legale che quella illegale

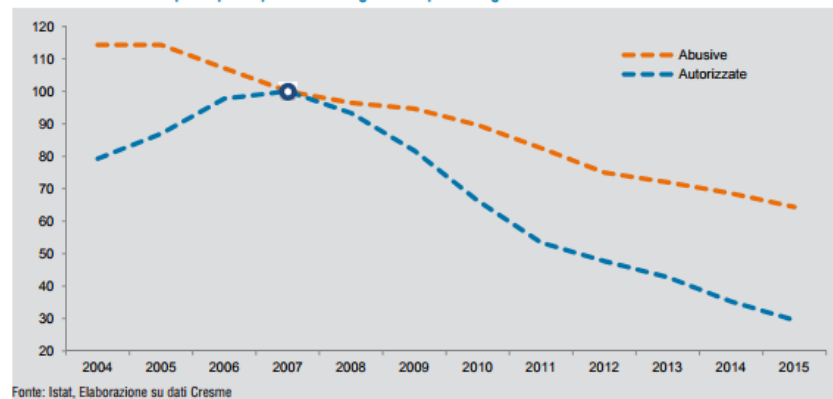


Figura 4. Costruzioni a uso residenziale autorizzate e abusive. Anni 2004-2015. Numeri indici, base 2007=100

Ulteriore impennata dell'abusivismo edilizio

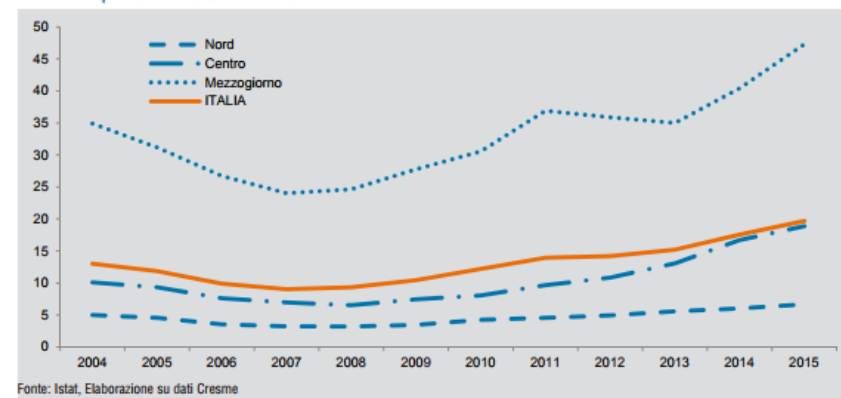


Figura 8. Indice di abusivismo edilizio per ripartizione geografica. Anni 2004-2015. Nuove costruzioni abusive a uso residenziale ogni 100 legali

3. L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE

- esigenza cronica di alloggi pubblici per popolazione bisognosa
- propria della città e della società moderna che ha portato lo Stato e gli enti territoriali a tentare di fornire risposte sempre più adeguate ma mai sufficienti
- tema di nuovo al centro dell'agenda politica Europea e nazionale dal 2008, quando gli effetti della crisi economico-finanziaria hanno inasprito la situazione di emergenza e di disagio abitativo delle aree metropolitane italiane:
 - ✓ *da una parte, l'ingente domanda di edilizia sociale si moltiplica ad esito della frammentazione dei nuclei familiari e della rilevante immigrazione*
 - ✓ *dall'altra, l'offerta del mercato libero propone valori inadeguati alla capacità di spesa della cosiddetta "fascia grigia"*



3. L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE

3.1 L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN ITALIA

- **Legge Luzzatti - 28 maggio 1903**: Nascita Istituto case popolare, consente ai Comuni di costruire le prime case popolari
- **Testo Unico sull'Edilizia Popolare ed Economica (RD 1165/38)** istituisce gli Istituti Autonomi Case Popolari
- **Piano Fanfani e istituzione dell'Ina Casa - L. 43/1949**, finalizzata a incrementare l'occupazione operaia mediante la costruzione di case per lavoratori attraverso due piani settennali
- **Legge Tupini - L. 408/49**, si rivolge alla generalità dei cittadini, indipendentemente dal tipo di lavoro svolto, purché bisognosi di una casa e in possesso di determinati requisiti

3. L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE

3.1 L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN ITALIA

- Legge 167/62. Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare: introduzione del Peep attraverso il Piano di zona (PdZ)
- Legge n. 60/63:
 - ✓ liquidazione patrimonio edilizio INA Casa e istituzione Gescal (Gestione case per lavoratori);
 - ✓ istituzione programma decennale per la costruzione di alloggi per i lavoratori dipendenti;
 - ✓ istituzione di una *tassa di scopo* pari allo 0,35% della retribuzione del dipendente e allo 0,70% della retribuzione pagata dal datore di lavoro (il 4,30% resta a carico dello Stato)

3. L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE

3.1 L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN ITALIA

- **Legge 865/71** - “legge di Riforma per la casa”. Istituisce l'Edilizia Residenziale Pubblica inserendo il comparto all'interno delle *politiche di Welfare* (sistema di Stato Sociale) e lo IACP è unico ente attuatore; norme su espropriazione per pubblica utilità (valore agricolo)
- **Legge 166/75** e **Legge 513/77**, due programmi straordinari di edilizia residenziale pubblica
- **Legge 457/78** “Norme per l'edilizia residenziale”, norme a favore degli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Con il *Piano decennale per l'edilizia residenziale*, affronta il tema del finanziamento dell'intervento pubblico nell'edilizia abitativa che riguarda gli interventi di edilizia sovvenzionata diretti alla costruzione di abitazioni e al recupero del patrimonio edilizio degli Enti pubblici, gli interventi di edilizia convenzionata e agevolata diretti alla costruzione di abitazioni e al recupero del patrimonio edilizio esistente, l'acquisizione e l'urbanizzazione di aree destinate agli insediamenti residenziali.
- **sentenza Corte Costituzionale 5/80**, dichiara illegittimo il criterio del valore agricolo medio per la determinazione dell'indennità di esproprio, che determina che le agenzie regionali (ex IACP) si concentrano sulla gestione e riqualificazione del patrimonio immobiliare già di loro proprietà, realizzando sempre meno nuovi alloggi

LE PRIME SPERIMENTAZIONI

Istituto Case popolari

Il quartiere di San Saba, realizzato a ridosso delle Mura tra il 1906 e il 1923 in tre diverse fasi, il primo vero e proprio quartiere popolare costruito a Roma dall'Istituto Case Popolari (l'ICP poi divenuto IACP e oggi ATER). Progettisti Quadrio Pirani e Giovanni Bellucci.



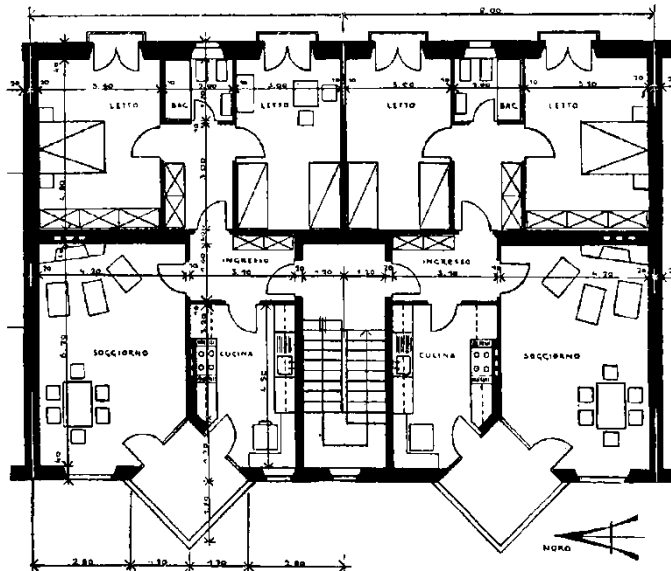
LA I GENERAZIONE (ANNI '50)

INA CASA

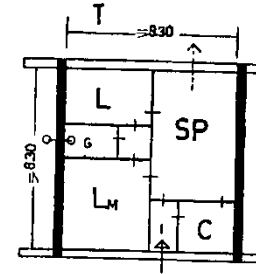
Con l'approvazione della L. 43/49 nascono i manuali INA Casa, sono quattro fascicoli di "raccomandazioni e suggerimenti" che aiuteranno, i progettisti e le municipalità, a produrre progetti più veloci, più facilmente leggibili dagli occupanti. I Manuali si occupano di definire una configurazione dei quartieri in una prospettiva di urbanistica estensiva

Nei manuali INA Casa, la progettazione degli alloggi e la loro aggregazione avviene secondo quattro diversi tipi edilizi:

- casa multipiano, continua e isolata,
- casa a schiera, a un piano e a due piani

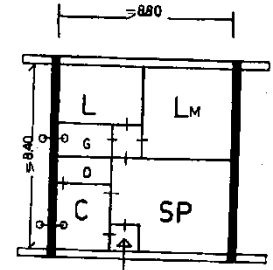


CASA A SCHIERA AD UN PIANO
CASO C 4 (Cucina a sé stante e capacità 4 letti)



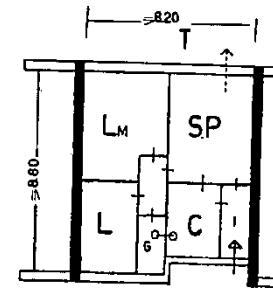
C₄

66) - Il terreno è dietro la casa e su questo si apre l'SP. Le stanze da letto sono intimamente collegate al gabinetto. La cucina si apre sull'ingresso così come verso il pranzo. Il gabinetto prende aria e luce dall'alto. Correttezza funzionale dallo schema planimetrico.



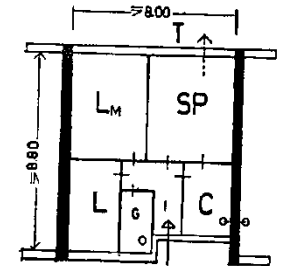
C₄

67) - Il terreno in distacco dell'alloggio è essenzialmente davanti alla casa e su questo si apre l'SP. Due stanze da letto sono intimamente collegate con il gabinetto e questo risulta vicino alla cucina e ai servizi dell'alloggio adiacente. Il gabinetto prende aria e luce dall'alto. Schema corretto.



C₄

68) - Il terreno è dietro la casa ed un ingresso distacca l'SP dalla strada e disimpegna la cucina. Le due stanze da letto sono ben collegate con il gabinetto e questo è idraulicamente collegato con la cucina. Schema corretto.



C₄

69) - Il terreno è dietro la casa e su questo si apre l'SP che è distaccato dalla strada a mezzo dell'ingresso. Le stanze da letto sono intimamente collegate con il gabinetto. Schema corretto.

LA I GENERAZIONE (ANNI '50)

INA CASA

Il quartiere Tuscolano, il più grande dei quartieri realizzati a Roma dall'Ina Casa tra il 1950 ed il 1957, è distinto in tre diversi settori. Il primo (Tuscolano I), pur essendo inserito nel Piano Particolareggiato del 1949, redatto sulla base delle indicazioni del Pr del 1931, risente ancora di una certa disorganicità planimetrica e di una riconoscibile qualità architettonica. Il secondo (Tuscolano II), si distingue invece, sia per l'originalità del disegno planimetrico, sia per le soluzioni architettoniche e la varietà dei tipi edilizi impiegati. Il terzo (Tuscolano III), un complesso di alloggi progettato da Adalberto Libera, spicca per essere uno dei primi esempi compiuti di "unità di abitazione orizzontale" sviluppato sulla scia delle sperimentazioni del modernismo razionalista.



LA II GENERAZIONE (ANNI '60-'70)



Trieste
Rozzol Melara,
1970-1980

L'utopia dei quartieri autosufficienti



LA II GENERAZIONE (ANNI '60-'70)



L'utopia dei quartieri autosufficienti

Roma

Quartiere Corviale,

1972-1974 Coordinamento M. Fiorentino

1975- 1982 Realizzazione

Rappresenta un frammento di città lineare che si sviluppa per quasi 1 km e contiene al suo interno un complesso sistema integrato di servizi, scuole attrezzature di quartiere. Il riferimento culturale è *l'unità di abitazione* mediata con gli aspetti fisici e morfologici del sito



LA II GENERAZIONE (ANNI '60-'70)

L'utopia dei quartieri autosufficienti

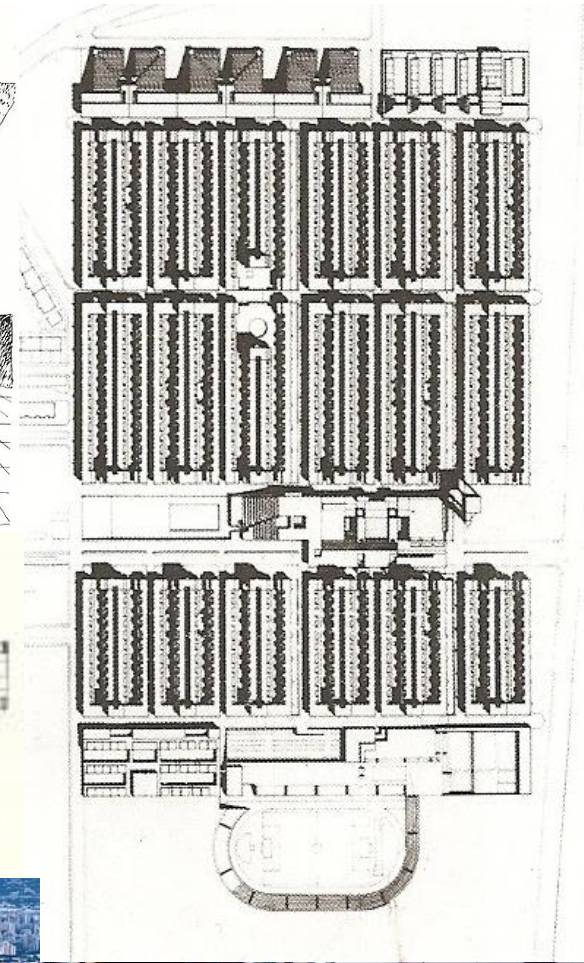
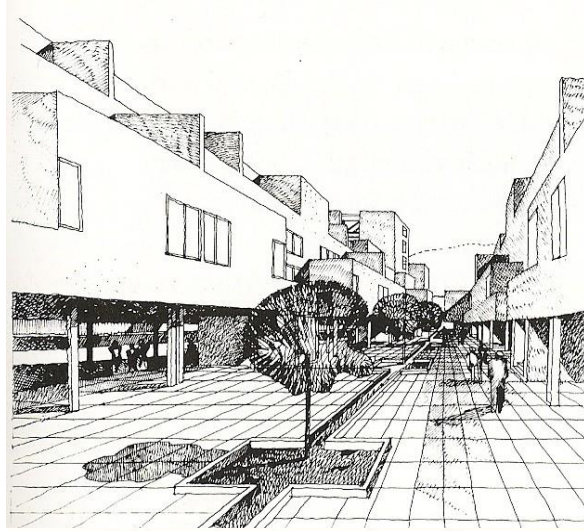
Palermo

Quartiere Zen (Zona espansione Nord) 1969 Coordinamento V.

Gregotti. 1990 Realizzazione

I fabbricati si caratterizzano per la loro peculiare struttura architettonica: insulae.

Alla vastità e all'intensività dell'insediamento, si aggiunsero ritardi burocratici e disattenzione politica che portarono ad una occupazione non legittima degli alloggi (meno del 20% è occupato dai regolari assegnatari) ed alla mancata realizzazione di molte fondamentali opere di infrastrutturazione primaria e secondaria: in gran parte del quartiere mancano perfino le fognature.



LA II GENERAZIONE (ANNI '60-'70)

L'edilizia partecipata

Siena

Quartiere San Miniato di G. De Carlo 1970-1980

L'approccio sociale vicino alla comunità che si dovrà insediare di De Carlo a Siena costituirà un punto di riferimento per la sperimentazione successiva



3. L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE

3.1 L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN ITALIA

I CARATTERI

- RICONOSCIBILITA'

«La città pubblica mantiene spesso una chiara riconoscibilità all'interno della città contemporanea: la dimensione, l'articolazione degli spazi, i differenti tessuti che configura stabilendo differenti rapporti con il contesto, divengono tratti distintivi degli interventi pubblici. È nella variazione tra i rapporti tra pieni e vuoti, nella loro articolazione, che si possono leggere differenti idee di spazio e società, diverse idee di città»

Di Biagi



ROMA, TUSCOLANO, 1950-1957



MILANO, SANT'AMBROGIO, 1964-1965



NAPOLI, LE VELE, 1962-1975



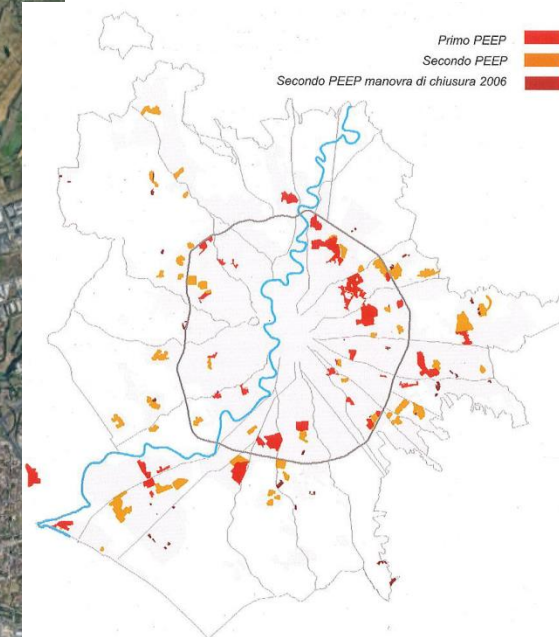
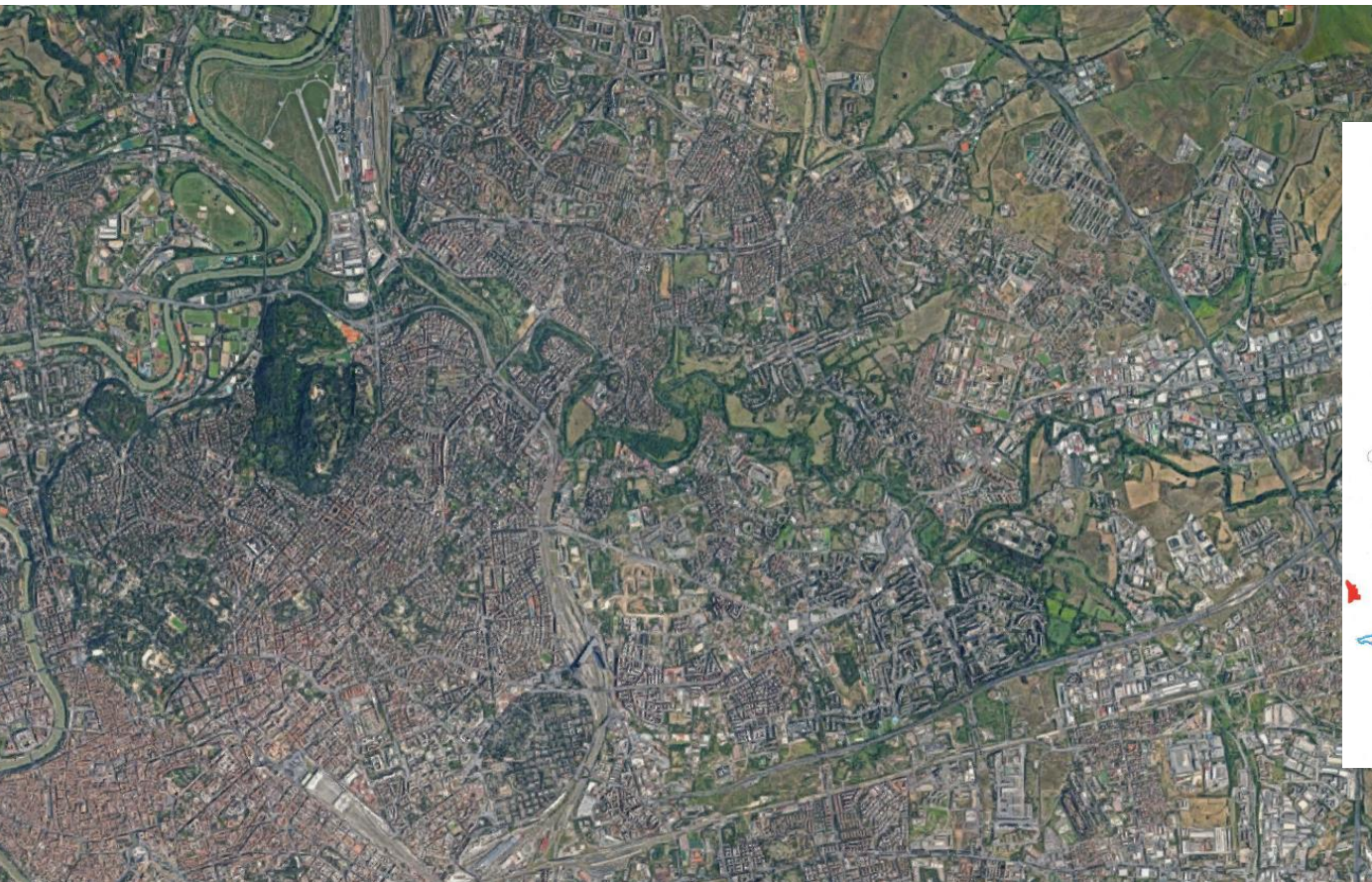
TRIESTE, ROZZOL MELARA 1970-1980

3. L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE

3.1 L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN ITALIA - I CARATTERI

- LOCALIZZAZIONE

«Le localizzazioni scelte all'origine, periferiche e lontane dal centro (principalmente per motivi economici), oggi appaiono invece non più eccentriche. La città pubblica appare ormai inglobata nel tessuto diffuso della città contemporanea»



3. L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE

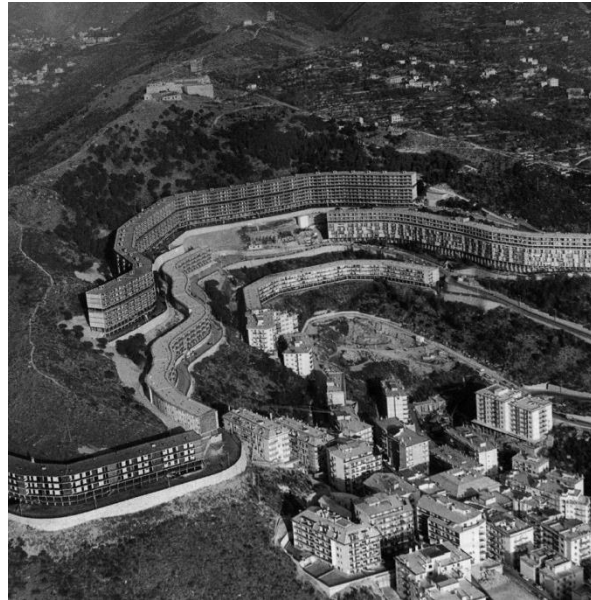
3.1 L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN ITALIA - I CARATTERI

- **PROGETTUALITA'**

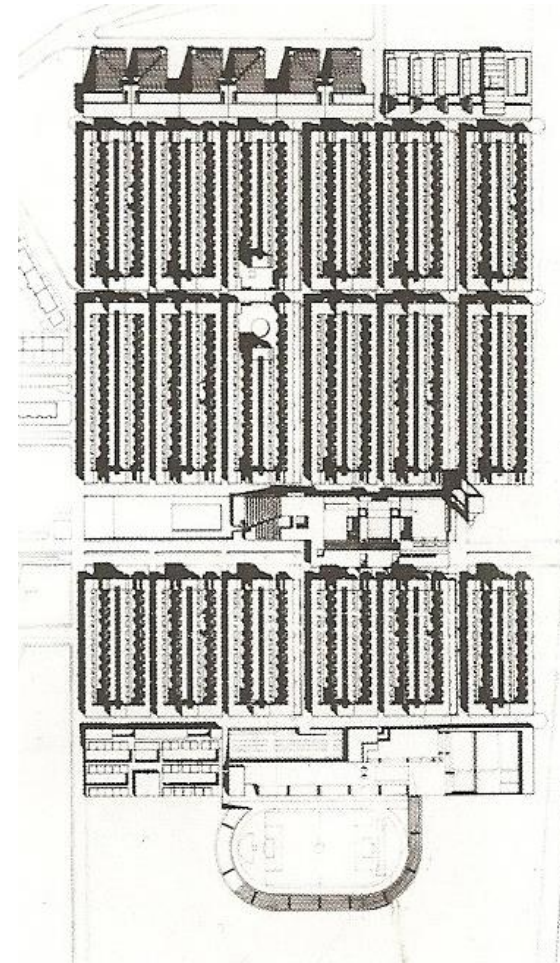
La città pubblica come laboratorio di progettualità anche nell'approntare nuove metodologie progettuali, attraverso una particolare attenzione agli aspetti sociali, o del contesto



Siena, Quartiere San Miniato, G. De Carlo
1970-1980



Genova quartiere INA CASA Forte Quezzi,
1956



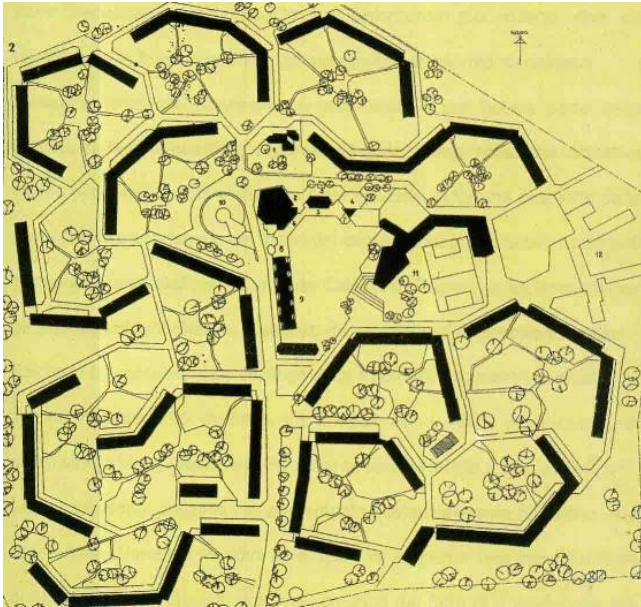
ZEN, Palermo, V. Gregotti, 1969-1990

3. L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE

3.1 L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN ITALIA I CARATTERI

- LUOGHI DI SOCIALITA'

*Attenzione allo spazio aperto non solo come "negativo",
ma anche come spazio del fare collettivo*



QUARTIERE FALCHERA, TORINO,
ASTENGO, 1954-1958 ,



ROMA, CORVIALE, 1972-1982

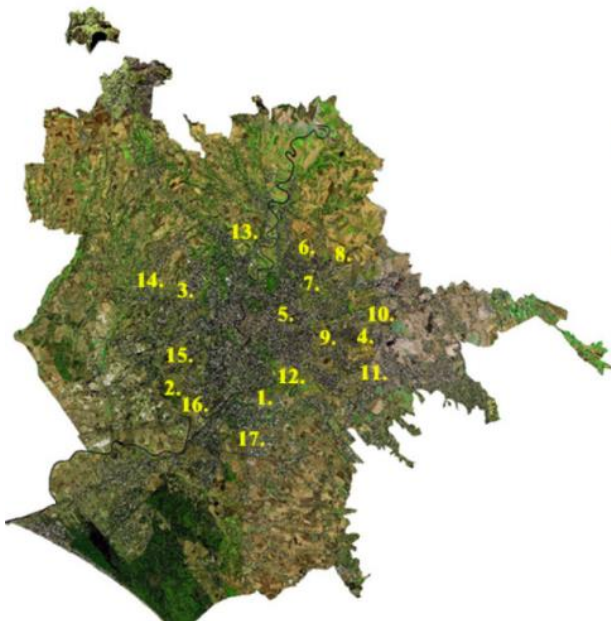


TRIESTE, ROZZOL MELARA 1970-1980

3. L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE

3.1 L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN ITALIA

- Legge 179/92 “Norme per l'edilizia residenziale pubblica”, introduce nuovi obiettivi e nuovi strumenti, tra cui il Programma integrato di intervento, promosso dall'Amministrazione comunale per finalità di riqualificazione del tessuto edilizio, urbanistico e ambientale
- Legge 21/2001 “Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione” che prevede interventi sperimentali nel settore dell'edilizia residenziale sovvenzionata, da includere nell'ambito di programmi di recupero urbano denominati “Contratti di Quartiere II”, finalizzati a incrementare, con la partecipazione di investimenti privati, la dotazione infrastrutturale dei quartieri degradati di comuni a forte disagio abitativo e occupazionale. Dà inizio a una sperimentazione con risorse di Comuni, IACP/ATER, imprese e cooperative e con il concorso finanziario dello Stato, non completamente attuata per taglio fondi



I contratti di quartiere approvati	
1	Tor Marancia
2	Corviale
3	Primavalle - Torvecchia
4	Quarticciolo
Le altre proposte di CdQ presentate	
5	San Lorenzo
6	Vigne Nuove - Tufello
7	Tiburtino III - Ponte Mammolo
8	San Basilio
9	Villa Gordiani - Tor de Schiavi
10	La Rustica
11	Torre Maura
12	Largo Spartaco
13	Villaggio Olimpico
14	Quartaccio
15	Bravetta - Pisana
16	Trullo
17	Laurentino

ROMA

<p>San Siro</p> <p>N° abitanti: 6.647 (nuclei 6.580) N° alloggi ERP: 4.647 N° alloggi Intervento: 1.261</p> <p>€ 46.523.219 € 27.334.327 ERP € 17.798.148 Infrastrutture € 1.390.743 Azioni sociali</p>		<p>Molise-Calvairate</p> <p>N° abitanti: 3.846 (nuclei 2.596) N° alloggi ERP: 2.487 N° alloggi Intervento: 1.537</p> <p>€ 62.191.525 € 39.328.592 ERP € 20.230.646 Infrastrutture € 2.632.287 Azioni sociali</p>
<p>Gratosoglio</p> <p>N° abitanti: 5.309 (nuclei 2.600) N° alloggi ERP: 2.091 N° alloggi Intervento: 1.341</p> <p>€ 44.510.918 € 35.522.904 ERP € 7.145.044 Infrastrutture € 1.842.970 Azioni sociali</p>	<p>Mazzini</p> <p>N° abitanti: 4.656 (nuclei 2.602) N° alloggi ERP: 1.143 N° alloggi Intervento: 390</p> <p>€ 53.844.222 € 42.460.960 ERP € 9.679.512 Infrastrutture € 1.703.750 Azioni sociali</p>	<p>Ponte Lambro</p> <p>N° abitanti: 1.212 (nuclei 537) N° alloggi ERP: 372 N° alloggi Intervento: 365</p> <p>€ 31.577.968 € 20.568.265 ERP € 9.709.003 Infrastrutture € 1.300.700 Azioni sociali</p>

MILANO

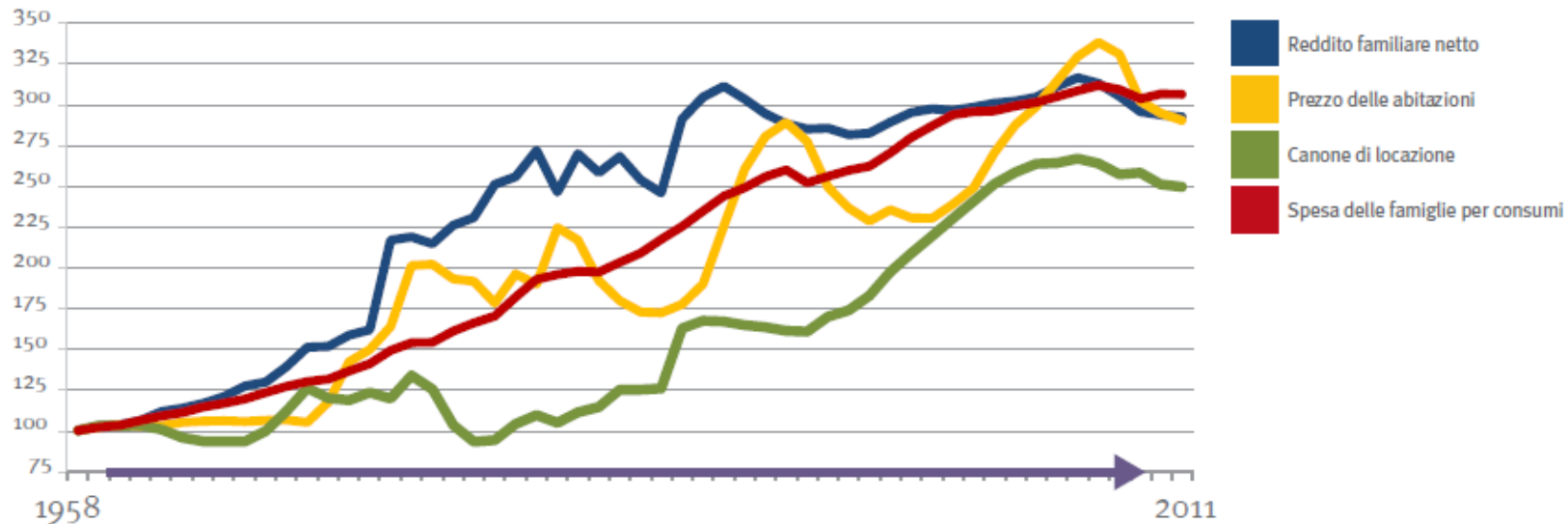
3. L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE

3.1 L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA IN ITALIA

- **Legge 3/2001** modifica il titolo V della Costituzione riconfigurando le competenze in materia di Edilizia Residenziale Pubblica.
 - ✓ determinazione dell'offerta minima e dei criteri di assegnazione_competenza esclusiva dello Stato
 - ✓ programmazione insediamenti_“governo del territorio” competenza concorrente Stato/Regioni
 - ✓ gestione del patrimonio immobiliare di proprietà ex IACP_competenza regionale
 - ✓ funzioni amministrative_competenza regionale
 - ✓ pianificazione urbanistica _competenza comunale

3. L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE

3.2 L'AFFITTO



Elaborazioni da Cresme (2011)

- **Legge 392/78 "equo canone"**: importo massimo che poteva essere richiesto dal locatore da calcolare su parametri generali (dimensione città, zona, stato di conservazione, superficie, piano...). Alquanto limitativo dell'autonomia negoziale privata, per tutelare il conduttore, fu accusata di aver contribuito alla proliferazione dei contratti in nero e alla paralisi del mercato

3. L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE

3.2 L'AFFITTO

- **Legge 431/98**: regola il settore privato delle locazioni e istituisce il **Fondo sociale per l'affitto**. Ha liberalizzato il mercato delle locazioni, prevedendo *contratti-tipo* per “calmierare” i prezzi tramite la riduzione delle imposte a favore dei proprietari che scelgono di applicarli
 - ✓ **canone concordato** in base ad accordi locali tra organizzazioni di inquilini e proprietari
 - ✓ le Regioni hanno articolato le regole nazionali e in alcuni Comuni sono state fatte ulteriori sperimentazioni (Torino, Bologna):
 - . *Agenzia per la locazione sociale* (intercomunale), intercetta case non utilizzate da reimmettere sul mercato della locazione a prezzi contenuti
 - . offrendo *leve fiscali* (riduzione IMU, cedolare secca) o *incentivi* (garanzia di un fondo perduto contro la morosità)
- **Legge 124/2013 Fondo per la morosità incolpevole** ancora non operativo, funzionante solo nei Comuni che hanno messo risorse proprie

3. L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE

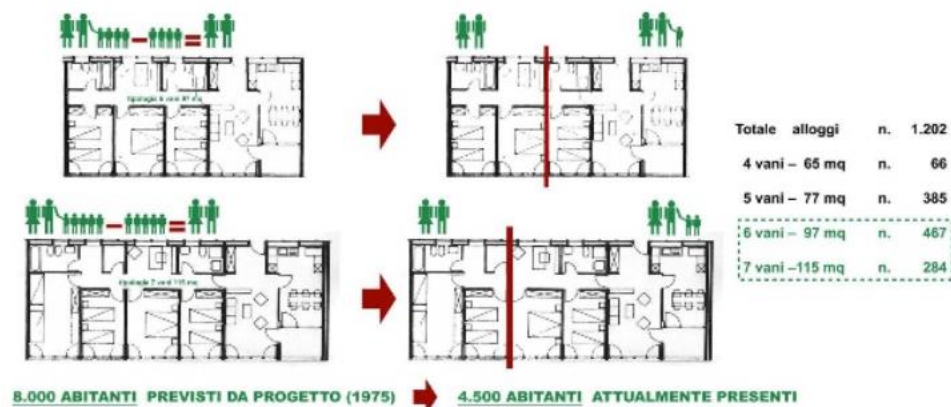
3.2 ALCUNE SPERIMENTAZIONI IN CORSO

- RIGENERARE CORVIALE

concorso internazionale di progettazione ideato da ATER nel 2015 con l'obiettivo di raccogliere e selezionare proposte progettuali per modificare il sistema degli spazi comuni del corpo principale del complesso edilizio di Corviale per ottenere una nuova e migliore qualità urbana e spaziale e una migliore vivibilità e sicurezza per gli abitanti, lungo tutti i percorsi orizzontali e verticali.

Il concorso è promosso e finanziato dalla Regione Lazio (9,5 milioni di euro per la realizzazione)

→ LAURA PERETTI



3. L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA E SOCIALE

3.2 ALCUNE SPERIMENTAZIONI IN CORSO

- LE VELE DI SCAMPIA

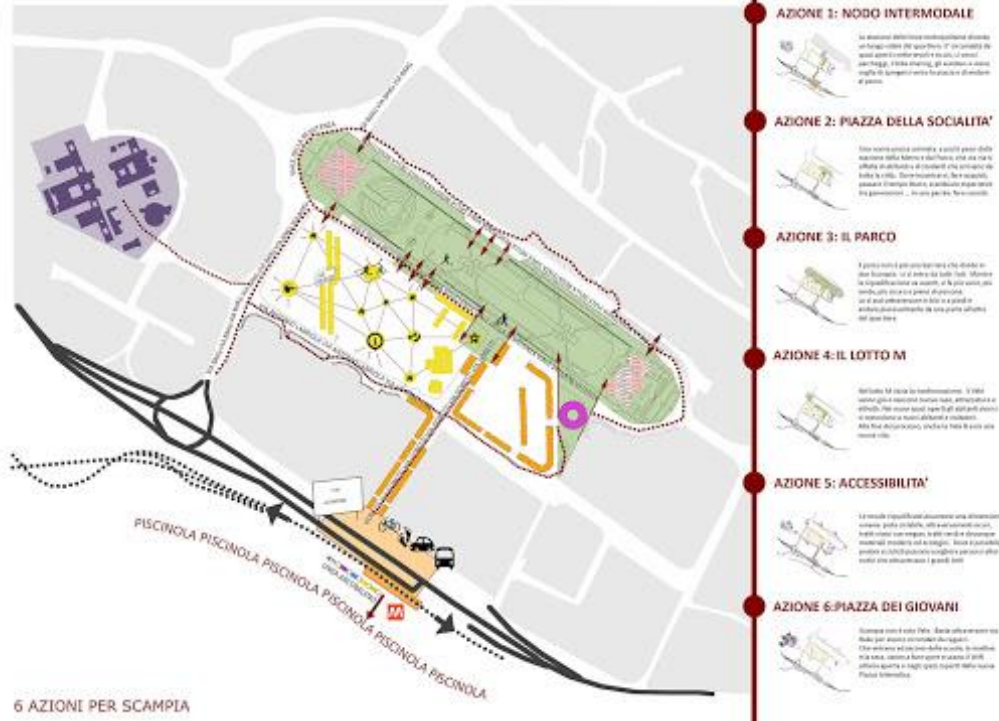
Le vele di Scampia sono un complesso residenziale costruito nell'omonimo quartiere di Napoli tra il 1962 e il 1975. Sette edifici che occupano un'area di 130.000 ettari e realizzano 6.453 stanze circondate da un'area verde di 58.000 mq. La popolazione insediata dopo il loro completamento è di 44.000 persone



Presidenza del Consiglio dei Ministri "Bando per la presentazione di progetti per la predisposizione del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie della Città metropolitana e dei Comuni capoluogo di provincia" ai sensi del DPCM del 25.5.2016.

Restart Scampia è un progetto di rigenerazione urbana che prevede in una prima fase l'abbattimento di tre "Vele" (A, C e D) e la riqualificazione della quarta (B) destinata ad alloggi. L'intervento si inserisce in un piano complessivo che prevede la dotazione di servizi urbani integrati, di attrezzature collettive e di servizi alla persona:

- asili nido, scuole materne e scuole superiori
- servizi sociali per donne e per famiglie
- alloggi di edilizia residenziale pubblica
- realizzazione di strutture commerciali, culturali, tempo libero
- insediamenti per la produzione di beni e servizi (laboratori artigianali)
- elaborazione Piano Urbanistico Attuativo per lotto M (area Vele)
- realizzazione Facoltà di Medicina e Chirurgia Università Federico II
- Parco di Scampia nuove connessioni con l'intorno
- riqualificazione area Stazione "Scampia" Linea 1 della Metropolitana



6 AZIONI PER SCAMPIA



Tre differenti fonti di finanziamento per complessivi € 56.970.171:

- a) Programma straordinario per la sicurezza delle Periferie € 17.970.171
- b) Programma Operativo Città Metropolitane (Pon Metro 2014-2020) € 9.000.000
- c) Patto per lo sviluppo della città di Napoli € 30.000.000