FRANCOANGELI/Urbanistica

Verso una nuova politica della casa

Politiche pubbliche e modelli abitativi in Italia e in Spagna

Hacia una nueva política de vivienda social

Políticas públicas y modelos de vivienda en Italia y España

a cura di Ignazia Pinzello

I lettori che desiderano informarsi sui libri e le riviste da noi pubblicati
possono consultare il nostro sito Internet: *www.francoangeli.it* e iscriversi nella home page
al servizio “Informatemi” per ricevere via e.mail le segnalazioni delle novità.

Verso una nuova politica della casa

Politiche pubbliche e modelli abitativi in Italia e in Spagna

Hacia una nueva política de vivienda social

Políticas públicas y modelos de vivienda en Italia y España

a cura di Ignazia Pinzello

FRANCOANGELI

Questa pubblicazione è stata effettuata con il contributo di fondi Co.R.I. 2006 e Fondi di Ricerca ex 60% 2006. Si ringrazia per la collaborazione l'arch. V. Pupillo dell'Assessorato regionale delle infrastrutture e della mobilità e l'arch. M. Savojardo del Comune di Caccamo.

In copertina: Umberto Boccioni, *La città che sale*, 1910.
Olio su tela, MoMa, New York.

Copyright © 2012 by FrancoAngeli s.r.l., Milano, Italy.

L'opera, comprese tutte le sue parti, è tutelata dalla legge sul diritto d'autore. L'Utente nel momento in cui effettua il download dell'opera accetta tutte le condizioni della licenza d'uso dell'opera previste e comunicate sul sito www.francoangeli.it.

Indice

Introduzione pag. 9
di Ignazia Pinzello e Luis Moya

1. Dalla casa popolare all'alloggio sociale » 13
di Ignazia Pinzello
1. Premessa » 13
2. Evoluzione del quadro legislativo nazionale » 15
3. Edilizia residenziale pubblica come standard territoriale » 25
4. Il cambiamento della domanda sociale » 29
5. Il Patrimonio di ERP in Italia e in Sicilia » 33
6. Considerazioni conclusive » 36

Bibliografia » 39

2. Ai margini delle politiche sociali. Il disagio abitativo tra nuovi contesti e nuovi soggetti » 41
di Annalisa Giampino
1. Introduzione » 41
2. La dissoluzione del "pubblico" » 42
3. La dimensione locale: approccio *place* vs approccio *people* » 44
4. I programmi complessi: opportunità e limiti dei nuovi strumenti » 46
5. Conclusioni » 48

Bibliografia » 49

3. Il Social Housing in Italia. Uno sguardo agli interventi regionali pag. 53
di Angela Saccomanno
1. Il Social Housing nelle politiche abitative in Europa » 53
2. Il Co-housing come nuova tipologia abitativa » 57
3. Confronto tra gli interventi di Social Housing su scala regionale » 59
4. Riflessioni conclusive » 62
Bibliografia » 64

4. Questione abitativa e politiche urbane in Sicilia: un percorso incompleto » 67
di Vincenzo Todaro
1. La ri-problematizzazione in chiave urbana della questione abitativa » 67
2. La questione abitativa nei programmi di iniziativa Ministero-Regioni » 72
3. La questione abitativa nei programmi regionali siciliani » 75
4. I Contratti di Quartiere II » 77
5. Riflessioni a margine » 82
Bibliografia » 84

5. La casa un diritto di cittadinanza o uno strumento di finanza? Il caso della Regione Siciliana » 87
di Giada Bini
1. Il disagio abitativo: una questione aperta nel panorama nazionale » 87
2. Il caso della Regione Siciliana » 90
3. Le attività di valorizzazione del patrimonio immobiliare della Regione Siciliana » 96
4. Considerazioni conclusive » 99
Bibliografia » 101

6. La riqualificazione delle aree di edilizia residenziale pubblica: l'esperienza di Napoli tra demolizione e ricostruzione » 103
di Paola Marotta
1. Demolire e ricostruire » 103
2. Napoli e la demolizione delle Vele di Scampia » 104

3. Demolizione e ricostruzione degli alloggi temporanei post-terremoto pag. 109
4. Accessibilità e mobilità nei programmi di riqualificazione dell'edilizia residenziale » 112
5. L'invito a una riflessione » 113
Bibliografia » 115

7. La Operación de Remodelación de Barrios de Madrid en los '80': un antecedente de regeneración urbana integral con participación ciudadana en el campo de la Vivienda Social » 117
di Luis Moya y *Carlos F. Salgado*
1. La situación de Madrid a finales de los '70' » 120
2. Las reivindicaciones ciudadanas » 121
3. La participación en el urbanismo » 124
4. El papel de la participación ciudadana en la Operación » 126
5. A modo de conclusión y propuesta » 131
Bibliografía » 134

8. Políticas de vivienda social y rehabilitación urbana de barrios vulnerables en Francia, Alemania y España. De la construcción de vivienda a la rehabilitación del hábitat » 139
di Ainhoa Díez de Pablo
1. Introducción » 139
2. El papel de los polígonos de vivienda en la definición de las políticas europeas recientes de rehabilitación urbana » 141
3. De la construcción a la gestión y rehabilitación » 144
4. De la vivienda social al hábitat ¿social? » 148
5. El papel de las consideraciones patrimoniales en la rehabilitación del hábitat social » 154
Bibliografia » 157

9. Da Scampia allo ZEN: alla ricerca dello spazio (pubblico) della democrazia » 159
di Francesco Lo Piccolo
1. Introduzione » 159
2. Quartieri differenti, problemi analoghi » 159
3. Il diritto alla città » 161

4. Spazio pubblico e democrazia pag. 162
Bibliografia » 164

10. Analisi e confronto tra due quartieri periferici del Mezzogiorno » 167
di Raffaele Basile e *Giuseppe Paruzzo*
1. Genesi e consolidarsi dei problemi: il sorgere dei quartieri periferici » 167
2. Tentativi di soluzione: fallimento delle politiche urbane » 170
Bibliografia » 175

Gli Autori » 189

Introduzione

di Ignazia Pinzello e Luis Moya

La crisi economica che l'Europa come altre nazioni sta attraversando, associata ad una situazione abitativa soprattutto nelle grandi città, ormai insostenibile, ha riportato alla ribalta il problema della casa. La città, che vive una nuova condizione dovuta alla presenza degli immigrati che richiedono un'abitazione, oggi più che nel passato, è il luogo dove tutti vogliono vivere. Ciò ha contribuito ad una sua crescita non controllata con il conseguente consumo di risorse.

Pertanto la questione abitativa, che per un lungo periodo è stata disattesa dai governi che si sono succeduti, è tornata ad occupare un ruolo centrale nelle politiche nazionali e internazionali. Tale disinteresse ha fatto si che il problema della casa si trasformasse in una vera e propria "emergenza" sotto il profilo sociale e urbanistico, innescando momenti di lotte urbane soprattutto in quelle città dove il comportamento delle Amministrazioni non si può definire virtuoso.

Il riconoscimento della casa come servizio e la mutazione della composizione della domanda sociale sono tra i fattori che hanno determinato un'evoluzione del quadro normativo. Nel tentativo di superare la frammentazione e l'assenza di coordinamento delle politiche pubbliche in materia di edilizia residenziale nonchè la quasi totale assenza di risorse finanziarie, si é reso necessario l'individuazione di nuovi soggetti per attivare sinergie virtuose tra soggetto pubblico e attori privati.

Ad un quadro legislativo che appare più evoluto perché adeguato alle istanze attuali non corrisponde un impegno finanziario proporzionato e costante, ma si presenta variabile perché sottoposto alle esigenze del momento e condizionato da altre emergenze. La questione abitativa non deve essere trattata come emergenza, ma piuttosto deve costituire uno dei temi portanti delle politiche urbano territoriali che guardano non solo alla città ma all'area vasta in un sistema integrato con le politiche sociali.

Il corretto inquadramento della materia va fatto pertanto tenendo conto delle imprescindibili relazioni e correlazioni con la disciplina urbanistica. Il passaggio da edilizia popolare a edilizia residenziale pubblica, e poi sociale, va relazionato non soltanto all'articolazione delle diverse tipologie di intervento (recupero, manutenzione, nuova edificazione) nell'ambito della pianificazione urbanistica e territoriale, ma anche alle nuove esigenze abitative e al potenziale ruolo dei cittadini nella definizione delle politiche sociali. In relazione a tale aspetto, la "casa" rappresenta pertanto un servizio pubblico di interesse collettivo e come tale va garantito e tutelato.

Il consumo del suolo prodotto dalla dispersione urbana, che ha causato un impoverimento delle risorse, sollecita un maggiore controllo del territorio ed interventi finalizzati alla costruzione di una città sostenibile.

In definitiva la diminuzione di risorse economiche pubbliche e private, il controllo dell'uso delle risorse territoriali impongono nuovi modelli di progettazione e pianificazione attivando nuove forme di collaborazione pubblico-privato.

In ultima istanza il lavoro mira a definire per il prossimo futuro un nuovo modello di gestione dell'edilizia residenziale pubblica basato su criteri-guida adeguati alla situazione contemporanea.

Per concludere potremmo segnalare alcuni aspetti fondamentali che contraddistinguono i contributi che compongo il volume:

- La necessità di cambiare progressivamente il modello di promozione facendo transitare la nozione di casa da prodotto immobiliare di investimento, o di guadagno, a bene d'uso, dignitoso e generalizzato. Le amministrazione pubbliche dovranno dare la priorità al soddisfacimento delle domande di alloggio piuttosto che trattare la casa quale strumento per incentivare l'economia e l'impiego.
- L'edilizia residenziale sociale, nelle sue diverse forme promosse dall'amministrazione pubblica, occuperà una parte rilevante dell'offerta di alloggi, che collochiamo al meno in una quota pari alla metà delle prime case, e non limitandosi alle situazioni di emergenza come accade attualmente.
- Il modello esposto precedentemente implica una riduzione degli alloggi in vendita a favore di forme di sostegno all'affitto. In siffatta maniera la percentuale di alloggi in affitto dovrebbe crescere di un 25% con riferimento alle prime case (in Spagna attualmente tale percentule si colloca al 10%). Tale quantità contribuirà ad alimentare la mobilità e ad abbassare il prezzo delle case. La gestione integrata presuppone un cambio nella politica fiscale e giuridica al fine di incentivare in maniera significativa tale processo che, senza dubbio, sarà lento.

– L’impegno immediato si concentra sul recupero contestuale delle case e del quartiere. Tale modalità non risponde soltanto a criteri di sostenibilità, ma anche a ragioni di protezione del patrimonio costruito (non necessariamente di carattere storico-artistico) e delle popolazioni che vi abitano. Pertanto è necessario riorganizzare la dotazione di attrezzature e servizi dei quartieri e progettare gli spazi pubblici. (La bolla immobiliare, specialmente in Spagna, ha prodotto più di 1.5 milioni di abitazioni vuote e al medesimo tempo fantasma).
– Il governo del territorio, l’urbanistica e il progetto architettonico, dovranno proiettarsi verso sistemi di reale partecipazione uno volta eliminanto il sistema rappresentativo. Ciò implica un modello maggiormente frammentato, per segmenti sociali e geografici, che faciliti la partecipazione, all’interno di una visione globale in grado di determinare una struttura condivisa.

Alla luce delle suddette considerazioni, il presente lavoro, esito della Ricerca CO.R.I. finanziata dall’Ateneo di Palermo e svolta in partenariato con l’Universidad Politecnica de Madrid, propone un’indagine sui temi che ruotano intorno alla questione abitativa soffermando la propria attenzione su alcune questioni chiave oggetto di una rinnovata attenzione del dibattito (disciplinare, istituzionale e normativo) nazionale ed europeo. Le riflessioni sulle problematiche legate agli aspetti di progettazione, riqualificazione, realizzazione, gestione dell’edilizia residenziale pubblica sono volte al superamento delle criticità e alla messa in valore delle potenzialità del settore, proprie di ogni singola realtà territoriale, in grado di contribuire alla ridefinizione delle future politiche secondo modelli integrati di gestione.

1. Dalla casa popolare all'alloggio sociale

di *Ignazia Pinzello*

1. Premessa

La questione abitativa è sempre stata, per ogni nazione, un tema di primaria importanza per gli effetti che ha sul territorio, sull'economia locale e soprattutto sui cittadini che ne sono i destinatari.

Tra i cittadini una speciale attenzione è rivolta a quelli che vivono situazioni di disagio non solo economico, ma anche organizzativo dovuto a condizioni particolari di vita. Questa nuova fascia di popolazione, pur godendo spesso di un reddito fisso, non ha la possibilità di accedere alle graduatorie degli aventi diritto all'alloggio sociale, perché per i requisiti richiesti è troppo alto, ma non è sufficiente per garantire l'accessibilità al mercato edilizio.

In Italia il tema della casa è particolarmente sentito dalla popolazione non solo perché essa rappresenta luogo di vita, ma anche perché viene considerata il migliore investimento economico.

Il settore dell'edilizia residenziale pubblica ha avuto nel passato come riferimento una precisa fascia sociale che, a causa di reddito basso o in sua assenza, non poteva accedere al mercato immobiliare in vendita o affitto. In questi ultimi decenni tuttavia il problema della casa è emerso drammaticamente, assumendo il carattere dell'emergenza, a causa di dinamiche demografiche e sociali a fronte delle quali è mancata una risposta adeguata delle Istituzioni.

Le Istituzioni hanno peraltro ignorato per molti anni tale problema in considerazione del numero elevato di proprietari di abitazioni e di un trend demografico stabile o in flessione. Questi dati, seppure veri, andavano interpretati e relazionati alle dinamiche sociali. L'assenza di un monitoraggio dell'evolversi delle dinamiche sociali ha fatto sì che nell'agenda politica fosse assente il fabbisogno abitativo, benché nel Patto Internazionale si ri-

conosce il diritto di ogni individuo, tra gli altri, all'alloggio[1]. Questa situazione ha determinato effetti devastanti non solo sulla vita dei cittadini ma anche sulla città. Infatti si assiste ad un sempre maggiore esodo di nuclei familiari, appartenenti alla classe sociale meno abbiente, verso le aree periferiche o addirittura verso centri urbani vicini, ma lontani dal posto di lavoro aumentando così il fenomeno del pendolarismo, a condizioni di convivenza con conseguente sovraffollamento abitativo, all'impossibilità della creazione di nuove famiglie, all'accessibilità agli studi superiori dei fuori sede, ecc..

Mentre in quasi tutta Europa si è rafforzato il patrimonio immobiliare a canone calmierato, da destinare a quelle fasce di popolazioni che non possono fare fronte agli affitti presenti nel mercato, in Italia, che ha la percentuale più bassa di edilizia pubblica (4%) a fronte dell'Olanda (36%), dell'UK (22%), e del 20% della media comunitaria, non si è dato seguito a questa politica favorendo piuttosto il mercato immobiliare privato da vendere. Questo ha fatto sì che il mercato delle locazioni fosse mantenuto alto, benché secondo l'OCSE la quota di reddito impegnato per la casa non può superare un terzo del reddito familiare complessivo. Al di là della composizione familiare (mono e plurireddito), queste non possono sostenere la spesa dell'affitto perché l'offerta del mercato è sensibilmente più alta del terzo del reddito familiare. Ciò è dimostrato dalla quantità di sfratti per morosità che da un andamento stabile nei primi anni del 2000, nel 2008 era del 79%, il 36% in più rispetto al 2007, per passare all'83% nel 2009, così pure le richieste di esecuzione di sfratti giudiziari.

La politica della casa, o come veniva chiamata della casa "popolare", nata in Italia agli inizi del '900 con la L.n. 251/1903, si è maggiormente sviluppata a partire dagli anni '60. Tra la fine degli anni '80 e metà degli anni '90 essa ha rivestito un ruolo marginale nonostante ci fosse consapevolezza del fabbisogno rilevante di abitazioni e pur nella convinzione della necessità di attivare strategie ed azioni indirizzate all'individuazione ed alla messa in atto di provvedimenti volti a risolvere il problema della carenza di abitazioni[2].

A ciò va aggiunto il venire meno di disponibilità economica dovuta anche alla mancanza di prelievo dalle buste paga dei lavoratori, per tale finalità, ed alla non individuazione di altri canali finanziari.

[1] Il Patto Internazionale sui diritti economici, sociali e culturali, nel 1977 è diventato, per l'Italia, L.n. 881.

[2] Significativi del disimpegno pubblico nelle politiche abitative sono i dati prodotti da un'indagine ANCI-CRESME, del 2005 che mettono in evidenza che nel 1984 sono stati realizzati 34.000 nuovi alloggi di edilizia sovvenzionata e nel 2004 soltanto 1.900. Per l'edilizia agevolata o convenzionata nel 1984 sono stati realizzati 56.000 alloggi, nel 2004 11.000.

Una nuova attività legislativa può essere datata a partire da metà degli anni '90. Oggi si può parlare di "emergenza casa", "emergenza" certamente non di facile e immediata soluzione, ma che comunque va affrontata con urgenza ed al tempo stesso considerata non come un problema temporalmente definito e territorialmente limitato al territorio comunale, ma piuttosto come uno dei temi portanti del sistema di pianificazione urbano-territoriale con riferimento all'area vasta.

Questa nuova visione coinvolge problematiche differenti legate sia alla realizzazione di edilizia sociale, come l'attivazione di partenariati pubblico-privato, sia alle modalità di esecuzione come l'autocostruzione, l'applicazione di tecniche per il risparmio energetico, ecc.

Il problema dell'edilizia sociale, non più intesa come edilizia popolare, oggi si pone in maniera diversa dal passato, per il nuovo ruolo che si riconosce ad essa in termini qualitativi e quantitativi, per il cambiamento della domanda sociale; si riconosce ad essa un ruolo che guarda agli aspetti della solidarietà sociale e della struttura familiare. Si impone quindi la ricerca di soluzioni differenti ed articolate in funzione della domanda e delle situazioni sociali ed economiche locali. Tale ruolo è riconosciuto nella definizione di edilizia sociale contenuto nell'art.1 comma 2 e seguenti del D.M. 22 aprile 2008, Ministero delle Infrastrutture[3].

In definitiva i temi portanti del problema casa possono ricondursi a tre:

- la nuova struttura della domanda sociale;
- la qualità abitativa;
- il ruolo dell'ERS nei sistemi di pianificazione.

2. Evoluzione del quadro legislativo nazionale

In Italia le leggi specifiche sull'edilizia residenziale pubblica e che hanno regolamentato anche l'attività urbanistica in materia, possono raggrupparsi in tre fasi riferibili a tre periodi nel corso dei secoli XX e XXI.

Alla **prima fase**, relativa al periodo dal dopoguerra al 1971, appartiene il *Testo Unico sull'Edilizia Popolare ed Economica* (R.D.n. 1165/38) che decretava la nascita degli Istituti Autonomi Case Popolari. In questo perio-

[3] «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».

do si sono realizzati i piani INA-CASA (L.n. 43/49 legge Fanfani) e GES.CA.L. (L.n. 60/63) quasi interamente finanziati dallo Stato. Va rilevato che gli Iacp progressivamente perdono la loro autonomia per diventare sempre più esecutori di opere di altre committenze. L'inadeguatezza delle risorse che veniva loro assegnata ha messo in difficoltà anche l'attività di gestione del patrimonio immobiliare.

L'intervento legislativo cardine, riferito a questo prima fase, è rappresentato dalla L.n. 167/62. Tale legge obbligava i Comuni con popolazione maggiore di 50.000 abitanti ed i Comuni capoluogo, a predisporre un piano per l'edilizia residenziale pubblica. Per fare ciò era necessario che essi acquisissero i terreni per l'edilizia residenziale pubblica, operazione agevolata fino a quando era in vigore la L.n. 865/71 che facilitava l'esproprio attribuendo ai suoli il valore agricolo.

L'individuazione di aree PEEP non necessariamente andava fatta fuori dal centro abitato, ma la legge prevedeva che potevano essere individuate «nelle zone destinate ad 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». L'inserimento di aree PEEP all'interno della città consolidata favorisce, tra l'altro, l'integrazione sociale.

Nella **seconda fase**, compresa tra il 1971 ed il 1995, sono state approvate: la legge quadro n. 865/71, la L.n. 10/77 sul regime dei suoli, la L.n. 513/77 sulla vendita e affitto degli alloggi, la L.n. 457/78, la L.n. 493/93.

La L.n. 865, intesa comunemente come legge sulla casa, ebbe un'attuazione travagliata a causa dell'inadeguatezza dei finanziamenti e delle lungaggini burocratiche che di fatto esautoravano Regioni e Comuni del ruolo che veniva loro affidato in materia di edilizia residenziale pubblica. La legge individuava come unici referenti dello Stato, in materia di edilizia pubblica, gli Iacp ma li trasformava in Enti Pubblici non economici. Viene istituito il CER (Comitato per l'Edilizia Residenziale) per la distribuzione dei fondi alle Regioni per l'edilizia residenziale pubblica. Tuttavia la L.n. 865 rappresentò un punto di partenza per ulteriori leggi di riforma.

La L.n. 513 *Testo unico e disposizioni generali sull'edilizia popolare ed economica. Provvedimenti urgenti per l'accelerazione dei programmi in corso, finanziamento di un programma straordinario e canone minimo dell'edilizia residenziale pubblica* stabilisce norme per l'utilizzazione di fondi, già stanziati con altre leggi, per il completamento di programmi di ERP in corso di realizzazione, prevede forme di finanziamento per programmi di edilizia

sovvenzionata[4] previa indicazione della localizzazione da parte delle Regioni. Infine la legge stabilisce il canone minimo per l'edilizia residenziale pubblica.

La L.n. 457, denominata *Piano Decennale* è importante, tra l'altro, per la istituzione del piano decennale per l'edilizia residenziale, relativo agli interventi di edilizia sovvenzionata per la costruzione di edifici ed il recupero di edilizia appartenente ad enti pubblici, interventi di edilizia convenzionata ed agevolata, acquisizione ed urbanizzazione di aree per insediamenti residenziali pubblici. Altro momento importante fu l'approvazione della L.n. 392/78 (legge dell'equo canone) per calmierare il mercato immobiliare al fine di incrementare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Ma la programmazione decennale di finanziamenti, che peraltro servì agli Iacp per attuare numerosi interventi, si esaurì nel 1988.

La L.n. 493 estende all'edilizia agevolata, in locazione, la possibilità di utilizzare fondi GES.CA.L. con il vincolo dell'assegnazione ai lavoratori dipendenti.

La **terza fase** comprende le leggi dal 1998 ad oggi. A questa fase appartengono leggi che pur prevedendo misure a favore delle fasce sociali disagiate, tuttavia sono dettate dall'emergenza e non sono l'esito di un processo politico-culturale. Alcuni provvedimenti, di carattere prevalentemente finanziario, pur non essendo risolutivi del problema della casa, costituiscono un controllo del mercato delle abitazioni, Tra questi vanno citati: la riduzione dell'ICI per gli immobili affittati a canone calmierato, i Contratti di Quartiere I e II, le fondazioni bancarie, i projects financing, il riconoscimento dell'edilizia residenziale pubblica come servizio. Tuttavia questi provvedimenti hanno avuto effetti molto limitati e localizzati sia per la differenza della domanda abitativa sia per le politiche attuate dalle amministrazioni locali.

La L.n. 431 del 1986 ha introdotto anche nell'ordinamento italiano il sistema degli "aiuti alla persona", in vigore nella maggior parte dei paesi europei, sistema di aiuti che era precedentemente rappresentato dal cosiddetto "fondo sociale", collegato all'entrata in vigore dell'equo canone e successivamente ridotto ad un aiuto meramente residuale, laddove le Regioni non avessero provveduto in proprio a potenziarlo collegandolo al sistema dell'abitazione residenziale pubblica. Il sussidio casa ha usufruito di un finanziamento nazionale pari a circa 330 milioni di euro annui dal 1999 al 2001.

Nel 1998 con l'emanazione del D.L.n. 112 lo Stato trasferisce, assieme ad una quota delle risorse erariali, alle regioni la potestà in materia di Edili-

[4] Per edilizia sovvenzionata si intende quella il cui onere per la realizzazione è a totale carico dello Stato. L'edilizia residenziale agevolata usufruisce di agevolazioni con la riduzione degli interessi dei mutui bancari.

zia Residenziale Pubblica. Tale delega trova la sua definitiva applicazione con la legge costituzionale n. 3/01 di riforma del Titolo V della Costituzione. I residui dei fondi GES.CA.L., (soppressa con D.P.R. 1036/1972 art. 13 e con effetto dal 31 dicembre 1973 ed in cui si disponeva la successione degli Istituti autonomi provinciali nella proprietà dei beni immobili) sono stati utilizzati per la realizzazione di opere pubbliche di diverse tipologie piuttosto che per il miglioramento e l'adeguamento dei quartieri di Edilizia residenziale pubblica o per incrementare il patrimonio residenziale.

La L.n. 21/2001 *Misure per ridurre il disagio abitativo ed interventi per aumentare l'offerta di alloggi in locazione*, lo Stato, prendendo atto della situazione grave che si è determinata per la carenza di alloggi sociali da attribuire anche per l'assenza di risorse finanziarie, avvia misure sperimentali per la riduzione del disagio abitativo da attivare con una compartecipazione di enti locali, cooperative, Iacp, imprese-Stato per la realizzazione di edilizia residenziale nei comuni ad alta tensione abitativa e nelle aree soggette a recupero urbano. Sono previste misure finalizzate all'attivazione di un processo di integrazione sociale e di adeguamento dell'offerta abitativa, investimenti pubblici-privati per la dotazione di infrastrutture e servizi nei quartieri degradati e a forte disagio abitativo e occupazionale. Il programma prevede la realizzazione di alloggi da assegnare permanentemente in canone di locazione convenzionato o in riferimento a leggi specifiche regionali, alle fasce sociali deboli o colpite da sfratti esecutivi, come previsto dalla L.n. 431/86. Con preferenza dei Comuni ad alta tensione abitativa e nelle aree soggette a piani di recupero sono previsti programmi sperimentali di edilizia da dare con priorità a categorie socialmente deboli ed a famiglie soggette sfratto esecutivo. Inoltre è previsto che il Ministero dei Lavori pubblici con programmi di altri Enti dello Stato e con i privati vari programmi innovativi in ambito urbano finalizzati a dotare di infrastrutture quartieri degradati per favorire l'integrazione sociale e l'offerta abitativa. Infine viene promossa la Società di Trasformazione Urbana.

Nel 2007 furono approvate due leggi (L.n. 9, L.n. 244) che, oltre ad affrontare il problema finanziario tengono conto degli aspetti sociali. È in questo periodo che si avvia il dibattito sulla dimensione sociale e che vede trasformare l'edilizia popolare in edilizia sociale con l'attivazione di strategie ed azioni integrate che coinvolgono, in un rapporto sinergico Enti (pubblici e privati) ed Istituzioni.

Successivamente l'8/2/2007 fu approvata la L.n. 9 *Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali*.

La legge oltre ad affrontare il problema relativo agli sfratti per le categorie sociali più deboli, impone alle regioni, sentiti i comuni, di predisporre un piano triennale per l'edilizia residenziale pubblica da inviare ai Ministri

delle Infrastrutture, della Solidarietà sociale, delle Politiche della famiglia. Innovazione rilevante è l'istituzione di un tavolo di concertazione che oltre a coinvolgere i ministeri già citati, prevede la partecipazione anche dei rappresentanti delle Regioni, dell'Anci, della Federcasa, delle associazioni di inquilini e proprietari, di costruttori, delle cooperative. Le scadenze previste sono molto ravvicinate e ciò è dettato dalla necessità di dare una prima risposta a cittadini che da anni sono presenti nelle liste degli aventi diritto. Le indicazioni che emergeranno dal "tavolo" saranno utili per la predisposizione del programma nazionale da inviare alle Camere. Nel documento prodotto dal Ministero delle Infrastrutture il 16/5/2007, viene fatto un richiamo a quelle che oggi, a seguito della riforma del titolo V della Costituzione (L.n. 3 del 18/10/2001), sono le competenze in materia di edilizia residenziale pubblica da attribuire allo Stato (determinazione dei principi che garantiscano le esigenze delle fasce sociali deboli e la programmazione degli interventi) ed alle Regioni (gestione del patrimonio abitativo). Dai dati dell'ISTAT del 2005 si rileva che il patrimonio di edilizia residenziale pubblica ammonta al 6% del patrimonio residenziale e che comunque il disagio abitativo è maggiore nelle aree metropolitane anche in relazione al cambiamento della composizione della domanda sociale. Ciò comporta che il Governo assuma questo problema come prioritario ed indirizzi politiche e finanziamenti in modo mirato attivando rapporti sinergici con le istituzioni coinvolte nella stessa problematica. Ruoli diversi hanno i programmi di differente livello; infatti il programma nazionale ha il compito di individuare gli indirizzi e gli obiettivi di carattere generale di risposta alle problematiche nazionali. Il programma regionale ha il compito di individuare i fabbisogni specifici e le tipologie di intervento da adottare, tenendo conto dei nuovi strumenti urbanistici, fiscali e finanziari che possono essere utilizzati per tal fine. Il Tavolo individua azioni e obiettivi da raggiungere nel breve/medio termine e che comunque danno una risposta parziale al problema. Gli interventi sono sia di tipo finanziario sia di tipo fisico-progettuale. Quelli di tipo finanziario prevedono: l'utilizzo di 30 milioni di euro (anni 2008 e 2009) non solo per la realizzazione dei piani straordinari previsti dai comuni (L.n. 9/07) ma anche per l'acquisto, il recupero e la locazione; il finanziamento di programmi regionali e sperimentali, cantierabili, tra cui "20.000 alloggi in affitto" e "alloggi in affitto per gli anziani degli anni 2000"; l'impegno della quota di 50 milioni di euro (anni 2008 e 2009) per le Regioni del Sud per il recupero urbano di aree e quartieri degradati. Gli interventi di tipo fisico interessano l'utilizzazione del patrimonio demaniale, soprattutto quello militare, per edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e convenzionata e l'adeguamento di alloggi non assegnabili perché inadeguati.