

AREA POLITICHE PER L'ABITARE

LA RESPONSABILE

GIULIA ANGELELLI

All'Ing. Marcello Capucci
Responsabile Area Territorio, Città,
Paesaggio - DGCTA

p.c. Arch. Sonia Bellicchi

OGGETTO: Contributo per la Consultazione preliminare del PUG del Comune Piacenza

Il nuovo Piano Urbanistico Generale (PUG) del Comune di Piacenza è stato illustrato in sede di Consultazione preliminare attraverso i seguenti principali elaborati:

- Documento degli Obiettivi strategici e delle scelte generali di assetto del territorio
- Documento con le Strategie per la Qualità Urbana ed Ecologico Ambientale
- Documento preliminare VALSAT
- Quadro Conoscitivo Elaborato di sintesi

In particolare, il Quadro Conoscitivo (QC) prevede un approccio per Sistemi funzionali, intesi come gli ambiti tematici attraverso i quali il PUG organizza in modo coerente, in un determinato contesto territoriale, ambientale e sociale, un insieme di azioni utili a costruire e dare attuazione alla Strategia del Piano. Per ogni Sistema funzionale sono evidenziati gli elementi di qualità/resilienza e criticità/vulnerabilità utili alla costruzione delle azioni progettuali, in rapporto alle strategie del PUG.

Nell'ambito del QC prodotto vi sono inoltre alcuni materiali particolarmente significativi per lo sviluppo dell'analisi conoscitiva e la definizione di strategie d'azione in riferimento al tema delle politiche abitative. In particolare, nel Sistema funzionale G (Sistema insediativo) e H (Insediamenti e dotazioni territoriali) si segnalano le seguenti tavole:

- tav. G6 (Propensione alla rigenerazione delle aree dismesse, abbandonate e sottoutilizzate). L'elaborato individua e classifica ambiti, complessi ed edifici speciali dismessi, abbandonati o sottoutilizzati, ubicati in aree significative della città per dimensioni e caratteristiche. Tali condizioni di abbandono e sottoutilizzo sono state incrociate quindi con alcuni indicatori di sintesi al fine di identificare le parti di città più o meno propense ad essere rigenerate:
- integrazione con le altre componenti/sistemi dell'ambiente urbano (es. scuole, servizi primari, parchi e spazi verdi attrezzati, etc.);

Viale A. Moro, 30
40127 Bologna

tel 051.527.3777

politicheabitative@regione.emilia-romagna.it
politicheabitative@postacert.regione.emilia-romagna.it

a uso interno DP/

/

Classif.

INDICE	LIV. 1	LIV. 2	LIV. 3	LIV. 4	LIV. 5	ANNO	NUM.	SUB.
						Fasc.		

- accessibilità alle diverse forme della mobilità sostenibile.
- tav. H1 (Stato di attuazione delle aree di trasformazione). L'elaborato è finalizzato alla restituzione dello stato di attuazione del PSC/RUE vigente e del loro "residuo", ossia la capacità edificatoria non attuata di tipo residenziale, produttivo e terziario, evidenziando i diritti edificatori non ancora esercitati nel processo attuativo. Le aree sono state suddivise in classi di attuazione:
 - area oggetto di Accordo Operativo (in istruttoria/attuazione);
 - aree con strumento urbanistico attuativo convenzionato, urbanizzato ed edificato o parzialmente edificato;
 - aree con strumento urbanistico attuativo convenzionato, ma non urbanizzate;
 - aree non attuate.
- tav. H4 (Accessibilità, qualità e integrazione delle dotazioni territoriali). L'elaborato ha l'obiettivo di valutare il livello prestazionale delle dotazioni territoriali del territorio piacentino, attraverso l'ausilio di specifici indicatori riguardanti:
 - l'accessibilità alle diverse forme di mobilità sostenibile;
 - l'integrazione e/o interazione con le altre componenti dell'ambiente urbano;
 - la qualità degli spazi e delle attrezzature collettive.

Altro documento molto significativo presente nel Quadro conoscitivo è quello denominato Scenario demografico e domanda abitativa (2023-2042) del Comune di Piacenza elaborato dal CRESME. Lo scenario demografico elaborato si fonda su un insieme di analisi aggregate riguardanti la popolazione residente, il saldo naturale, le dinamiche migratorie, la presenza straniera, la struttura per età della popolazione. La seconda parte del documento sviluppa la stima della domanda abitativa decennale (2023-2032). Le analisi prodotte riguardano lo stock abitativo, il disagio alloggiativo e la domanda pregressa, la domanda di residenzialità degli studenti fuori sede.

Queste elaborazioni sopra richiamate, presenti all'interno del QC, costituiscono una importante base conoscitiva su cui impostare, in chiave strategica, le politiche abitative del Comune di Piacenza, in particolare per quanto concerne l'edilizia residenziale sociale (ERS).

In tale quadro di condivisione generale degli obiettivi e delle linee di sviluppo del PUG, si suggeriscono comunque alcuni spunti di riflessione per meglio sostenere tali politiche dal punto di vista conoscitivo, quindi orientare le azioni strategiche nonché l'operatività dell'apparato regolamentare.

Nel **Quadro conoscitivo diagnostico**, si propone di rafforzare la ricognizione condotta sull'offerta di edilizia residenziale pubblica e sociale nel Comune di Piacenza (esistente, in corso di attuazione, di previsione) associandola all'analisi sociodemografica elaborata, per determinare le ricadute esistenti - e previste - sul sistema abitativo in termini di accesso alla casa, con particolare riguardo all'offerta abitativa in relazione ai prezzi di mercato della vendita e della locazione.

Si consideri la possibilità di condurre un approfondimento sulle proiezioni della domanda abitativa e sulle caratteristiche di tale domanda sociale (fabbisogno), con possibili focus

specifici, come condotto per l'offerta abitativa degli studenti, su ulteriori target di utenza, come ad esempio quello dei lavoratori stagionali, lavoratori a basso reddito (es. nell'ambito della logistica), turisti, anziani soli autosufficienti, ecc... Per condurre tali approfondimenti è possibile fare riferimento, oltre alle graduatorie ERP, alle liste di attesa delle Cooperative di abitanti, se presenti, ai dati statistici disponibili a livello comunale/subcomunale per classi ISEE affitto/proprietà, al numero di domande (2022 ed eventualmente anni precedenti) per il fondo affitto FSL, ad analisi mirate sul tema dell'affordability in base ai valori di mercato delle zone OMI.

Si suggerisce di integrare la ricognizione svolta del patrimonio disponibile di edilizia residenziale pubblica (ERP) e sociale (ERS), con l'eventuale implementazione di dati, e informazioni, relativi al sistema delle residenze collettive e speciali (es. anziani, abitazioni temporanee, ecc.) e dei servizi pubblici e privati a sostegno delle politiche per la casa (es. ASP, Enti del Terzo settore, Fondazioni ecc.).

Sempre nel Quadro conoscitivo diagnostico possono essere rappresentate le opportunità per la realizzazione di ERP ed ERS e di servizi connessi all'abitare offerte dal sistema insediativo attuale rispetto ad esempio a:

- aree acquisite nel corso degli anni al patrimonio pubblico, a partire dalla LR 6/2009, per la realizzazione di ERS nonché le ulteriori aree pubbliche da assegnare in diritto di superficie (non utilizzate per dotazioni) per attuare interventi di edilizia sociale da parte di operatori privati ai sensi dell'art. 9, comma 1, lettera a);
- aree e interventi di riuso e rigenerazione urbana potenzialmente finalizzabili al soddisfacimento del fabbisogno di alloggi ERS (anche con l'eventuale impiego dell'Albo di cui all'art. 15 della LR 24/17).

In tal senso, si potrebbero impiegare alcuni specifici materiali del Quadro conoscitivo diagnostico relativi allo Studio del Sistema urbano come ulteriore profilo di conoscenza del sistema abitativo sociale, in relazione alle opportunità per il suo rafforzamento e alle potenzialità di qualificazione dei servizi e delle dotazioni a suo supporto in termini di sinergia. Citiamo in particolare, tra i vari strumenti analitici disponibili che compongono il QCD, gli elaborati già citati in precedenza: tav. G6 (Propensione alla rigenerazione delle aree dismesse, abbandonate e sottoutilizzate) e tav. H4 (Accessibilità, qualità e integrazione delle dotazioni territoriali).

Nello sviluppo della **Strategia** (SQUEA) si suggerisce di indicare la quota di ERS prevista ai sensi dell'art. 34, comma 3, LR 24/2017 che, per i Comuni ATA, non può essere inferiore al 20% degli alloggi ammissibili nonché di esplicitare le principali azioni urbanistiche e misure dedicate per attuare, nella direzione del sostegno alla dimensione sociale, l'offerta di abitazioni in locazione o in proprietà più accessibili rispetto a quelli di mercato.

In tal senso, si consiglia di prefigurare il possibile sistema di risposte e azioni da introdurre rispetto al fabbisogno atteso di edilizia sociale, eventualmente anche identificando le diverse esigenze e target (locazione sociale, calmierata, permanente a termine, godimento permanente o a termine, vendita convenzionata, cohousing, senior housing,

ecc.) del Comune e specificando in che modo l'azione pubblica e quella privata possono concorrere al loro soddisfacimento.

Sempre nella Strategia si potrebbe descrivere come l'obiettivo della risposta al bisogno di abitazioni sociali sia raggiunto anche attraverso l'integrazione di ulteriori politiche che qualificano il sistema abitativo residenziale e i servizi agli abitanti (politiche sociali per il mix sociale e scelte insediative per garantire il mix funzionale, scelte per ridurre la povertà energetica, per l'inclusione, l'accessibilità, ecc.) e quindi con gli ulteriori strumenti di settore che concorrono al raggiungimento dell'obiettivo (es. Agenzie per la Casa, rinegoziazioni dei canoni, politiche sociali per l'integrazione, ecc.).

L'**apparato disciplinare** è lo strumento che dà concreta traduzione delle politiche individuate e dettagliate nella Strategia: si ritiene che nel suo futuro sviluppo esso possa implementare il sistema di regole rispetto, almeno, ai seguenti strumenti:

- Accordi Operativi (es. indicazioni quantitative di ERP/ERS rispetto al totale, cessioni di aree, dotazioni territoriali, condizioni subordinanti l'attuazione, ecc.) che danno attuazione alle politiche di rigenerazione urbana inclusi quelli derivanti dalle risultanze delle opportunità offerta dagli immobili pubblici e privati individuati dall'Albo predisposto secondo quanto previsto dall'art. 15 del la LR 24/17;
- interventi edilizi diretti che concorrono al raggiungimento delle quote ERS/ERP;
- interventi su aree pubbliche e sul patrimonio edilizio esistente di proprietà pubblica (ERP);
- interventi fuori dal TU, comprensivi della sola quota di edilizia libera strettamente necessaria per assicurare la fattibilità economico finanziaria dell'intervento privato.

Con riferimento a quest'ultimo punto potrebbe essere d'aiuto offrire agli operatori strumenti o metodi di controllo per la verifica e la valutazione della sostenibilità economica dell'intervento.

Si ricorda inoltre che la disciplina del PUG è anche il luogo in cui è possibile dare una propria definizione di ERS rispetto alla multiforme accezione derivante dal DM 22 aprile 2008 considerando in particolare il quadro di fabbisogno derivante dal QCD.

Nel documento di **Valsat**, infine, è necessario dare conto della rispondenza delle politiche abitative sociali proposte rispetto al fabbisogno atteso ed evidenziare come le scelte operate concorrano al rafforzamento e qualificazione del sistema sociale della Città. A tal fine la Valsat individua gli indicatori di impatto più significativi che consentano di operare nel modo più efficace il monitoraggio di tali politiche.

Ing. Giulia Angelelli
(firmato digitalmente)