

## Edilizia e territorio

**Emergenza abitativa.** Le proposte di Censis e Assoimmobiliare

# Spazio all'housing sociale sulle aree per i servizi

**Per ridurre i costi edilizi Milano usa anche le zone a verde**

**Massimo Frontera**

«Mentre prende corpo il «piano casa» del Governo, Censis e Assoimmobiliare indicano il "modello Milano" per superare l'emergenza abitativa. La proposta si legge in uno studio ancora parziale, che sarà completato nelle prossime settimane.

La soluzione è - almeno in apparenza - l'uovo di Colombo. Dal momento che l'ostacolo principale è l'elevato costo delle aree sulle quali sviluppare programmi edilizi a bassa redditività, si avanza la possibilità di utilizzare le cosiddette aree "a standard", cioè riservate al Comune per i parcheggi, il verde e altri servizi di interesse pubblico. Quali servizi? Sono indicati nel Dm 1444/68: asili e scuole, più spazi religiosi culturali, sociali e assistenziali, sanitari e amministrati-

vi. Lo stesso Dm fissa un livello minimo per abitante di questa dotazione: 18 metri quadrati.

Cosa ha fatto Milano? In sintesi, il Comune ha considerato gli alloggi pubblici come un servizio sociale, aprendo la strada alla possibilità di costruire alloggi appunto sulle aree appositamente riservate. Assoimmobiliare auspica che il principio (in fase di maturazione anche a livello nazionale) dovrebbe fare breccia anche in altre grandi città con problemi di tensione abitativa.

La scelta di Milano, comunque non è stata semplice, né rapida. La discussione è partita nel 2000, con il documento di inquadramento delle politiche urbanistiche milanesi. Ma è solo nel 2005 (con la legge regionali n. 7 e n. 12) che si è affermato il principio di utilizzare le aree a standard per l'Erp. L'attuazione arriva lo stesso anno con il cosiddetto "deliberone" approvato in consiglio comunale, che individua 46 aree comunali da destinare a circa 20 mila alloggi di edilizia residenziale a canone sociale moderato, convenzionato e speciale (oltre a edilizia residenziale universitaria). Ad oggi state av-

### I metri disponibili

	Aree (mq)	Utenti (num.)
<b>Milano (1)</b>		
Edilizia residenziale	1.255.000	37.640
Edilizia universitaria	37.830	1.260
<b>Roma (2)</b>		
Edilizia residenziale	3.487.812	33.553

(1) Programma avviato nel 2005

(2) Programma avviabile

Fonte: Censis, giugno 2008

### Le edificazioni

Numero nuove costruz. nel 2006	Nuove costruz. sul totale provinc. (%)	Popolaz. del comune sul totale provinc. (%)
<b>Milano</b>		
2.076	10,3	33,6
<b>Roma</b>		
9.779	49,8	67,4

Fonte: elaborazione Censis

viate gare su otto aree, ed entro il prossimo mese di luglio ci saranno avvisi per altre otto aree.

Il Censis prende in esame anche Roma, particolarmente ricca di aree a standard. Basti pensare che rispetto ai 18 mq/abitante fissati a livello nazionale, il vecchio Prg, indicava 22 metri quadrati, limite che il nuovo piano ha innalzato a 34,8 mq/abitante, pari, in valori assoluti, a quasi 116 milioni di metri quadrati.

Nel suo studio, il Censis restringe progressivamente il cerchio alle sole aree a standard nelle zone di trasformazione della città (53,7 milioni di metri quadrati) e poi, fra queste, ai soli standard di servizi pubblici (12,5 milioni di metri quadrati), non considerando cioè né il verde né parcheggi. Si arriva così a 5,36 milioni di metri quadrati, cioè meno di un ventesimo degli standard totali del Comune.

Applicando l'indice edificatorio medio (indicato nel Prg) di 0,35 mq/mq su una parte delle aree considerate, si arriverebbe a una superficie coperta di 1,22 milioni di metri quadrati, in grado di ospitare 33.500 abitanti.

Strumenti urbanistici da aggiornare

## Il successo dipende dal Prg

La possibilità di verificare l'utilizzazione o meno delle aree a standard per ospitare alloggi sociali (si veda sopra) dipende anche dall'attualità degli strumenti urbanistici. Come segnala il Censis, la situazione fra le grandi città è molto variegata: a fronte di alcuni strumenti

urbanistici molto recenti. È il caso, per esempio, del piano strutturale di Bologna, approvato dalla giunta lo scorso 17 giugno (in fase di controdeduzione delle osservazioni al piano) e in attesa del via libera definitivo da parte del Consiglio comunale.

Sono recenti anche il piano

strutturale di Firenze, adottato a luglio 2007, e il nuovo Prg di Roma, varato definitivamente lo scorso febbraio. Relativamente fresco anche il piano urbanistico (Puc) di Cagliari, del 2006.

Il 2004 è l'anno di Venezia (variante generale terraferma);

Napoli (variante generale) e Palermo (variante generale).

In altre grandi città la situazione è meno aggiornata. A Genova l'approvazione del Puc è del 2000. Il Prg in vigore a Torino risale al 1995 (ma è stato oggetto di circa 300 varianti parziali). A Milano è ancora vigente il Prg del 1980, aggiornato però con una robusta iniezione di varianti. Ma il record di "anzianità" è di Bari, dove è in vigore la variante generale del 1973.

M.Fr.