

Progetto Produttività 2016

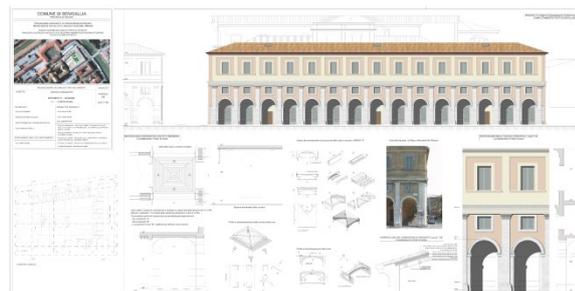
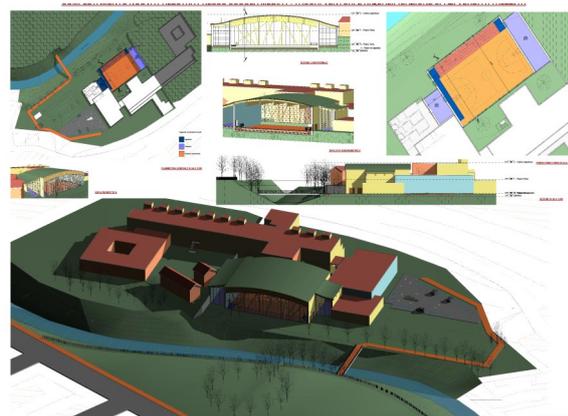
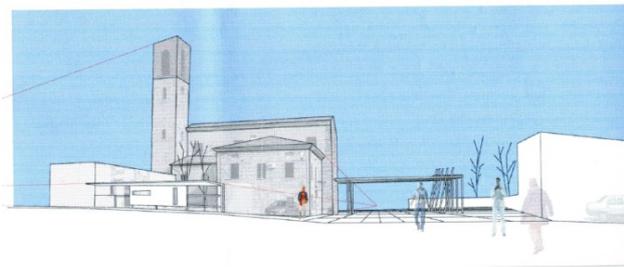
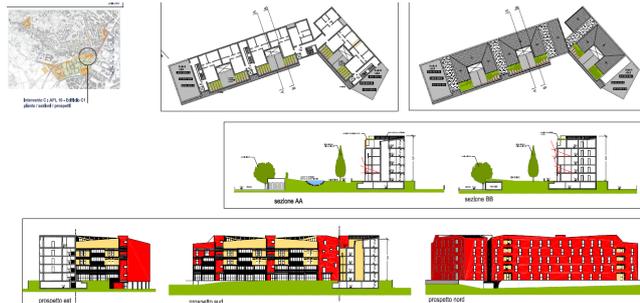
Report Housing Sociale

Ricognizione documentata degli esiti realizzativi dei "Programmi complessi" di "Housing sociale e riqualificazione urbana", quale risultato dell'attività decennale di programmazione delle politiche abitative attivate in seno alla Regione Marche.

I "Programmi complessi" sono caratterizzati dal perseguimento dell'obiettivo della riqualificazione dei tessuti urbani, mediante l'interazione ed integrazione di molteplici fattori sia di natura economica, che progettuale, con risultati che incidono qualitativamente sullo spazio urbano e nel territorio, sia a livello architettonico e funzionale che sociale. In particolare ad interventi di housing si affiancano anche opere di urbanizzazione primaria e secondaria che ridisegnando percorsi, viabilità e spazi pubblici ricuciono e rivitalizzano gli ambiti urbani degradati.

La realizzazione di tali interventi inoltre, è il frutto di sinergie operative, tra vari attori, che a partire dai soggetti attuatori, in primis Comuni ed ERAP, nonché figure private, interessano comunque con specifiche competenze la Regione e lo Stato.

La complessità degli interventi, seppure in alcune situazioni sta incontrando comunque ritardi e difficoltà operative, costituisce senz'altro una sfida vincente in grado di offrire una visione integrata della riqualificazione dei tessuti urbani alternativa alla logica degli interventi ERP puntuali.



Contratti di Quartiere II
(Stato-Regione)

Contratti di Quartiere II
(Regione)

Programmi Riqualificazione Urbana a
Canone Sostenibile

Piano Nazionale Edilizia Abitativa
"PNEA"

Gruppo di lavoro:

Alessandra Felicetti, Federica Fava, Stefano Baldoni,
Massimo Spigarelli (coordinatore)

Premessa

Il presente Report “ Housing 2016” elaborato dal gruppo di lavoro nell’ambito del progetto produttività anno 2016, costituisce la naturale prosecuzione di un percorso di analisi e monitoraggio iniziato nell’anno 2000 e sviluppato negli anni successivi, con l’obiettivo di fornire un quadro conoscitivo aggiornato sullo stato di attuazione dei programmi di housing sociale attivati dalla P.F. Edilizia ed Espropriazione di concerto con Stato, Enti Locali e soggetti privati, quali espressione concreta degli obiettivi e delle politiche abitative attivate in seno alla Regione Marche che ha disciplinato la propria attività di pianificazione e programmazione con la L.R. 16/12/2005, n. 36 definendone la durata, i contenuti, i soggetti pubblici e privati coinvolti, le risorse finanziarie utilizzate, le diverse tipologie di intervento ed i requisiti dei beneficiari.

Il prodotto della suddetta analisi, riferisce tramite documentazione fotografica e schede descrittive sull’attuale stato di attuazione dei “programmi complessi” caratterizzati da progetti di riqualificazione dei tessuti urbani, dove gli interventi di housing sociale sono integrati da opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Rispetto al precedente studio redatto utilizzando documenti di carattere progettuale, la proposta 2016 intende offrire una visione aggiornata delle varie esperienze focalizzandosi attraverso una ricognizione documentata degli esiti realizzativi delle opere completate o in corso di avanzata realizzazione.

Le riprese fotografiche, aggiornate al 2016, offrono una panoramica di immagini atte a fornire la immediata percezione dello stato dell’arte di questi “Programmi Complessi”, permettendo altresì di cogliere le qualità intrinseche di ognuno, in relazione all’inserimento in contesti spesso unici del territorio marchigiano.

Il Report “ Housing 2016” è strutturato in sezioni dedicate ognuna delle quali si riferisce alla specifica normativa regionale di riferimento con cui è stato avviato il Programma di interventi e di cui viene offerta una descrizione degli obiettivi generali. In riferimento a ciascuna sezione sono state redatte le schede di approfondimento degli interventi attivati nei vari contesti comunali.

E’ stata inoltre redatta una analisi comparativa tra più programmi, che propone una lettura critica delle possibili correlazioni tra più “variabili” quali : la durata dei lavori (per i programmi conclusi), la durata dell’iter procedurale, la percentuale di attuazione (per i programmi in corso), il costo e l’entità degli interventi.

Si segnala infine che parallelamente alla stesura del Report è stato effettuato l’aggiornamento del sito regionale – sezione “Edilizia e lavori pubblici” relativamente alle pagine web descrittive degli stessi programmi, pagine nelle quali è possibile anche la localizzazione dinamica degli interventi su Google-map.

Cenni sui Programmi di Housing sociale non oggetto del Report

Programmi di Recupero Urbano (PRU)

I programmi di riqualificazione urbana quale strumento con cui la Regione e gli Enti Locali hanno concretizzato le proprie politiche abitative nel corso dell'ultimo decennio sono stati attivati attraverso l'adozione di Piani per l'edilizia Residenziale Pubblica quali strumenti di programmazione biennale come il Piano regionale 1992/1995 e il Piano regionale 1996/1998.

La Regione Marche ha disciplinato la propria attività di pianificazione e programmazione in merito alla riqualificazione urbana e all' housing sociale con la L.R. 16/12/2005, n. 36 definendone la durata, i contenuti, i soggetti pubblici e privati coinvolti, le risorse finanziarie utilizzate, le diverse tipologie di intervento ed i requisiti dei beneficiari.

Con Deliberazione Amministrativa n. 304 del 29/02/2000 il Consiglio Regionale delle Marche ha approvato il programma di edilizia residenziale pubblica per il triennio 1996/1998.

Con decreto del Dirigente del Servizio Edilizia Pubblica n. 13/2002 sono stati emanati i bandi di concorso su ambito provinciale per la realizzazione di Programmi urbani complessi caratterizzati cioè dalla possibile compresenza di più soggetti, pubblici e/o privati che concorrono ciascuno alla formazione del programma con proprie risorse, configurandosi con interventi diversi, contenenti almeno un intervento edilizio e un' opera di urbanizzazione. In particolare si distinguevano in: I

Programmi di recupero urbano (PRU), finalizzati, ai sensi dell'art. 11 della L. 493/93, prevalentemente alla riqualificazione edilizia, urbanistica e ambientale del patrimonio di edilizia residenziale pubblica.

Programmi integrati di intervento (PII), finalizzati, ai sensi dell'art. 16 della L.179/92, prevalentemente alla riqualificazione edilizia, urbanistica e ambientale dei centri storici, delle aree industriali dismesse o comunque di parti urbane degradate.



Documentazione fotografica relativa alla realizzazione dell'intervento di riqualificazione urbana del quartiere "Villa Osta" del Comune di Senigallia nell'ambito del Programma triennale 1996/1998 "PRU"

Piano Regionale di edilizia residenziale - biennio 2004/2005

Il Piano (approvato con DACR del 2 febbraio 2005, n. 168) si è proposto di ridurre le tensioni abitative presenti nella regione attraverso un sistema articolato di interventi volti ad ampliare e calmierare il mercato delle locazioni e delle compravendite.

I fondi a disposizione del piano regionale, circa **106 milioni** di euro di risorse finanziarie da destinare alla realizzazione di circa 2080 alloggi.

Le finalità del Piano erano:

Incrementare l'offerta di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica.

Incrementare l'offerta di alloggi a canone moderato e l'accesso alla proprietà della prima casa.

Riqualificare le aree più degradate dei comuni marchigiani e valorizzare il patrimonio storico-architettonico.

Finanziare interventi di edilizia sperimentale che migliorino la qualità dell'abitare anche mediante la bioarchitettura. Tra i programmi attuativi individuati dalla DACR 168/2005 ci sono i Programmi provinciali, i Contratti di Quartiere II (finanziamento interamente regionale) e il reinvestimento dei proventi delle vendite del patrimonio pubblico.

Da segnalare inoltre i "Programmi sperimentali" volti alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale sperimentale sui temi quali:

- *Bioedilizia e risparmio energetico*; - *Accessibilità architettonica*; - *Residenze miste per studenti ed anziani* rispetto ai quali sono stati attivati interventi nei comuni di Ancona, Macerata e Civitanova Marche.

Piano Regionale di edilizia residenziale - biennio 2006/2008

Il programma (approvato con D.A.C.R. del 5 giugno 2007, n. 55) originato dalla L.R. 16 dicembre 2005, n. 36, si proponeva la riduzione delle tensioni abitative presenti nella regione attraverso un sistema articolato di interventi volti ad ampliare e calmierare il mercato delle locazioni e delle compravendite mediante:

Strategie nel settore delle locazioni:

- Incremento e riqualificazione del parco alloggi di ERP sovvenzionata,
- -Contributi per il sostegno all'accesso alle locazioni private ai sensi dell'articolo 11, L.431/1988.

Strategie per agevolare la proprietà della prima casa:

- Contributi a giovani coppie per l'acquisto della prima casa (cd. buoni casa);
- Contributi per autocostruzione a cooperative di abitazione composte da lavoratori italiani ed immigrati;
- Fondo di garanzia sussidiaria per i mutui prima casa contratti da giovani coppie con contratti di lavoro atipico/precario.

Il Piano regionale 2006/2008 ha inoltre introdotto parametri per gli interventi di nuova costruzione al fine di raggiungere un alto grado di sostenibilità edilizia (in termini di limitazione dei carichi ambientali e di consumo delle risorse) corrispondente ad un netto miglioramento delle prestazioni rispetto ai regolamenti vigenti ed alla pratica corrente mediante l'applicazione del "Protocollo ITACA".

Tra i *programmi attuativi* individuati dalla DACR 55/2007 ci sono i Programmi provinciali, i programmi per il reinvestimento dei proventi delle vendite del patrimonio pubblico, nonché i "*Programmi sperimentali*" finalizzati all'*auto-sufficienza energetica* (interventi nei comuni di Senigallia e Maiolati Spontini) e all'*autocostruzione* (interventi nei comuni di San Benedetto del Tronto, Senigallia, Ancona, Jesi e Ripe San Ginesio).

I “Programmi complessi” Valutazioni Generali

I “Programmi complessi” si inseriscono all’interno di quella programmazione integrata che vede la partecipazione di soggetti privati ai fini della promozione e la valorizzazione della riqualificazione dei tessuti urbani, infatti, data la scarsità di risorse pubbliche ed il limitato rendimento economico di questo tipo di investimenti, per avviare nuovi progetti è stato necessario il coinvolgimento di capitali privati, oltre quelli pubblici, e la contestuale individuazione degli strumenti capaci di intercettare risorse finanziarie a basso costo e ricorrere alla finanziarizzazione dei processi, attraverso metodologie che hanno puntato sull’effetto leva dei finanziamenti. Di conseguenza gli interventi proposti, sono scaturiti dall’interazione di molteplici fattori che hanno definito il disegno dello spazio urbano e del territorio, attraverso la nuova costruzione e riqualificazione delle preesistenze quali edifici, infrastrutture, spazi pubblici, con particolare attenzione ai temi dell’energia, del verde, dei trasporti, dei nuovi mestieri, e della cultura, pervenendo ad una rigenerazione urbana degli ambiti di progetto riconnettendo tra loro porzioni di città e a volte interi paesi, nell’ottica di uno sviluppo sostenibile.

In particolare, nell’esperienza marchigiana, le amministrazioni pubbliche ed i progettisti coinvolti nella realizzazione dei “Programmi complessi” e dei progetti di social housing, hanno affrontato partendo dallo studio delle specificità del territorio, dalle analisi dei fenomeni sociali, dall’individuazione delle aree di bisogno e delle esigenze dei cittadini (la domanda di residenza a carattere sociale ha subito, infatti, una evoluzione proponendo un mercato segmentato e una articolazione della domanda molto spinta), sono stati messi a sistema con criteri di progettazione innovativa nella realizzazione per dare specifiche risposte e mettere sul mercato abitazioni che rispondano alle necessità ed alle reali possibilità di coloro che si trovano in temporanea situazione di vulnerabilità sociale ed economica, ma soprattutto affrontando il tema dell’abitare non solo come disponibilità di luoghi fisici, ma anche come parte integrante di un approccio verso le persone: l’approccio tradizionale è stato integrato da considerazioni sulla dimensione relazionale di chi abita un luogo, tendendo a conciliare aspetti tecnici/tecnologici con aspetti culturali, contaminando il territorio in cui si realizza l’intervento e destinando spazi e attività aperte al quartiere, producendo risultati che incidono qualitativamente sia a livello architettonico e funzionale che sociale.

Gli interventi proposti sono caratterizzati dalla contestuale presenza di housing sociale, opere di urbanizzazione primaria e secondaria che attraverso percorsi, viabilità e spazi pubblici hanno risanato e riconnesso gli ambiti urbani degradati alla città, la realizzazione di tali interventi inoltre è il frutto di sinergie operative, che a partire dai soggetti attuatori, in primis Comuni ed ERAP, ed altre figure private, operando di concerto con gli Enti coinvolti hanno condotto a buon fine le proposte presentate.

Si è potuto constatare mediante il lavoro di report qui presentato che in molti casi i risultati qualitativi degli interventi proposti hanno rispettato le aspettative toccando punte di eccellenza per quanto riguarda sia gli aspetti estetico-ambientali sia quelli della rigenerazione urbana delle aree degradate oggetto degli interventi e della loro possibilità di fruizione e sviluppo sostenibile sia livello economico che sociale e culturale innescando in più casi un circolo virtuoso che ha coinvolto più ambiti urbani nelle piccole e medie realtà marchigiane caratterizzate tra l’altro da una profonda connessione con il territorio circostante che in ultima analisi ne ha riscosso la promozione e valorizzazione.



Intervento di Recupero dell'ex Crass urbanizzazioni secondarie (Asilo nido, Teatrino, Centro Civico), realizzato dall'ERAP Marche nel Comune di Ancona



Intervento di Recupero dell'ex Fornace con realizzazione di alloggi ERP ed urbanizzazioni secondarie, nel Comune di Cupramontana

Descrizione Programmi

Contratti di Quartiere II - finanziamento statale e regionale

Il programma, promosso con decreto del 27 dicembre 2001 e s.m., dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, in attuazione dell'art. 4 della legge 8 febbraio 2001, n. 21 (Misure per ridurre il disagio abitativo per aumentare l'offerta di alloggi in locazione), è stato denominato innovativo in quanto prevedeva la possibilità di partecipazione di soggetti privati mediante investimenti volti ad aumentare l'offerta abitativa a canone moderato ed a cofinanziare gli interventi pubblici per la riqualificazione urbana nei quartieri degradati di Comuni a più forte disagio abitativo ed occupazionale, incrementandone la dotazione infrastrutturale con la realizzazione di nuovi alloggi di edilizia residenziale sociale, servizi essenziali e centri di aggregazione socio culturale, permettendo contemporaneamente l'eliminazione di elementi incongrui che penalizzano la qualità edilizia.

La Regione Marche recepite le linee generali del DM 27/12/2001, ha indetto il bando di concorso con Decreto del Dirigente del servizio edilizia pubblica n° 81 del 26/09/2003 tenendo conto della realtà territoriale marchigiana, in cui i nuovi contratti di quartiere si sarebbero collocati, densa di centri storici piccoli e grandi che hanno perso la loro identità per il progressivo abbandono dei residenti e delle attività originariamente insediati, con periferie costruite negli anni '70/'80 nel pieno boom dell'edilizia convenzionata ancora prive di servizi essenziali e di centri di aggregazione socio culturale, ma anche ricca di paesaggi agricoli da preservare per non alterare il fragile equilibrio con il costruito.

Tali considerazioni portarono ad inserire nei CdQ II delle Marche alcune specificità come la non ammissibilità di proposte riguardanti anche parzialmente le aree agricole, la possibilità di partecipazione di soggetti privati per la riqualificazione degli alloggi e delle parti comuni degli edifici (facciate, coperture, etc.) avvalendosi del contributo pubblico, l'eliminazione di elementi incongrui che offuscano la qualità edilizia, la sperimentazione riservata ai temi dell'edilizia sostenibile — risparmio energetico e della prevenzione sismica, l'abbassamento della soglia massima di finanziamento concedibile a cinque milioni di euro per ogni programma, la rilevanza data alla riqualificazione dei centri storici nei criteri di selezione delle proposte comunali.

Le proposte presentate dai Comuni sono state 37 di cui 33 risultate ammissibili e le prime 6 ammesse a finanziamento (Ancona, Ascoli Piceno, Cupramontana, Jesi, Pollenza e Ripatransone).



Impianto planimetrico del programma realizzato dal Comune di Pollenza con la dislocazione di vari interventi localizzati in un'area a ridosso del centro storico e prevede :

- Recupero del complesso edilizio ex Casali Battaglia per realizzazione n.7 alloggi di ERP sovvenzionata
- Nuovo edificio residenziale per n.10 alloggi ERP agevolata
- Integrazione dei due interventi residenziali con opere di urbanizzazione necessarie alla funzionalità dei due lotti ;
- Realizzazione di un collegamento meccanizzato tra via Cento ed il centro storico mediante due ascensori e ponti pedonali;
- Manutenzione della palazzina ex Casali Battaglia per provvisoria collocazione casa di riposo ed opere prevenzione incendi ;
- Sistemazione area verde e recupero/restauro dell'info-point cittadino ;

Descrizione Programmi

Contratti di Quartiere II - finanziamento regionale

L'interesse rilevato anche nei programmi non finanziabili con le originarie risorse del bando nato dall'iniziativa mista Ministero - Regione, ha indotto a prevedere nell'ambito del "Programma regionale 2004 - 2005 un finanziamento regionale integrativo di circa 18 mil. di euro per ulteriori cinque contratti di quartiere individuati con DGR n.1084 del 02/10/2006, uno per provincia: Montegranaro, Grottammare, Macerata, Santa Maria Nuova, e Lunano.



Interventi realizzati nel Lungomare in Via Colombo, del Comune di Grottammare



Intervento di recupero per realizzazione museo nell'ex sede comunale del Comune di Grottammare

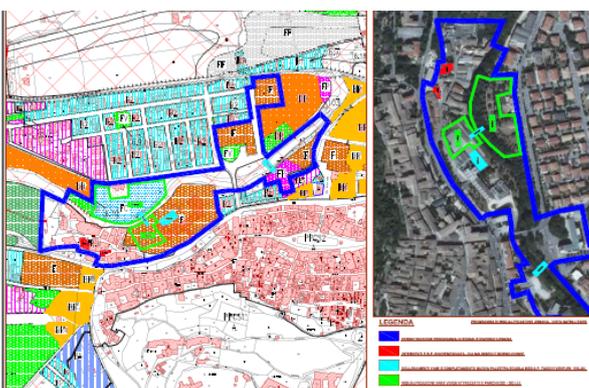


Intervento di nuova costruzione per realizzazione di alloggi ERP e urbanizzazioni, nel Comune di Lunano

Programma di Riqualficazione Urbana a Canone Sostenibile

Con il Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 26 Marzo 2008 n.2295 è stato avviato un programma innovativo in ambito urbano denominato "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile", finalizzato ad incrementare la disponibilità di alloggi, da offrire in locazione a canone sostenibile, nonché a migliorare le infrastrutture in quei quartieri che sono caratterizzati da condizioni di forte disagio abitativo. Le risorse statali stanziare pari a 280 milioni di euro, sono state incrementate da cofinanziamenti regionali per circa 84 milioni di euro, oltre alla partecipazione dei comuni, in misura pari ad almeno il 14% del finanziamento complessivo Stato-Regione, in relazione a ciascuna proposta di intervento.

Con il DDPF del 09 settembre 2008, n. 39 è stato indetto il bando di concorso per la realizzazione del "Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile"; Il 20 Aprile 2011 è stato sottoscritto l'Accordo di Programma tra MIT e Regione Marche per la realizzazione degli interventi ammessi al finanziamento (Pesaro, San Benedetto del Tronto Morrovalle, San Severino Marche), accordo successivamente integrato con l'inserimento del comune di Monteroberto.



Proposta di Riqualficazione Urbana del Comune di San Severino Marche estratto del progetto presentato ed immagine del ponte sul fiume Potenza realizzato.

Contratti di Quartiere II (finanziamento Regione)

Programma di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile - PRUACS -

Descrizione Programmi

Piano Nazionale Edilizia Abitativa

Il Piano nazionale di edilizia abitativa, istituito con il DL n. 112/2008, art.11 convertito con modificazioni dalla Legge n. 133/2008, è stato successivamente approvato con il DPCM del 16/07/2009 e si articola in sei linee di intervento che sinteticamente di seguito si riassumono:

Creazione di un sistema nazionale e locale di fondi immobiliari;

Incremento del patrimonio abitativo pubblico;

Project financing anche ad iniziativa dei privati;

Agevolazioni a cooperative edilizie;

Programmi integrati di promozione di edilizia residenziale sociale (PIPERRU);

Interventi di edilizia residenziale pubblica già compresi nel programma straordinario approvato con DM 18/12/2007.

Il DPCM del 16/07/2009 regola obiettivi, contenuti e procedure per la formazione del Piano e, in particolare, prevede che per le linee di intervento contraddistinte dalle lettere b), c), d), e) le Regioni, d'intesa con gli enti locali interessati, propongano al Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti *un programma coordinato* volto ad incrementare, in risposta alle diverse tipologie di fabbisogno abitativo, il patrimonio di edilizia residenziale sociale.

Le risorse destinate al finanziamento degli interventi di cui alle lettere da b) ad e) sono state ripartite tra le regioni con DMIIT dell'8/03/2010, assegnando alla Regione Marche un finanziamento di circa 7,2 milioni di euro a cui si è aggiunto

Il Programma di Housing sociale (lettere b-c-d-e)

Con DGR n.1377/2010 la Giunta regionale ha definito le procedure e le modalità di accesso ai finanziamenti del Piano, promuovendo la partecipazione dei Comuni, degli ERAP e degli operatori privati. Le proposte presentate, finalizzate alla realizzazione di alloggi sociali e alla riqualificazione di aree urbane degradate, ammesse in graduatoria sono state complessivamente n. 31 per un totale di n.376 alloggi realizzabili. In particolare n.4 nella Provincia di Pesaro-Urbino, n.9 nella Provincia di Ancona; n.7 nella Provincia di Macerata; n.6 nella Provincia di Fermo; n.5 nella Provincia di Ascoli Piceno.

Con DGR n. 127 del 7.2.2011 la Regione ha approvato il piano coordinato degli interventi ammessi a finanziamento in relazione alle risorse disponibili, programma da trasmettere al M.I.T. nell'ambito del Piano nazionale di edilizia abitativa. Il programma è caratterizzato da n.9 aree di intervento per complessivi n.171 alloggi.

In data 19 ottobre 2011 la Regione Marche e il MIT hanno stipulato, l' *Accordo di programma* per la realizzazione degli interventi del piano coordinato, il quale in particolare prevede, che la Regione Marche proceda, con ciascun soggetto beneficiario del finanziamento, alla sottoscrizione di specifiche intese ovvero convenzioni che stabiliscano, tra l'altro, le modalità attuative dei singoli interventi e le modalità di erogazione delle risorse pubbliche. Tale Accordo di programma è divenuto esecutivo il 5 gennaio 2012.

Con successive D.G.R. n. 656 del 14/05/2012 e D.G.R. n.757 del 21/09/2015 il programma ha subito una rimodulazione approvata dal MIT che prevede attualmente n. 12 aree di intervento per complessivi n.195 alloggi.



Intervento di nuova costruzione per realizzazione di alloggi ERP e urbanizzazioni secondarie "Auditorium", realizzato dall'Erap e dal Comune di Falconara Marittima nella Frazione di Castelferretti



Intervento di recupero di Piazza Garibaldi, nel Comune di Senigallia