



COMUNE DI PALERMO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

DELIBERAZIONE.....DEL.....

Sessione Seduta: pubblica/segreta

OGGETTO: PRESA D'ATTO DEGLI STUDI SULLE ESIGENZE RESIDENZIALI DELLA
CITTÀ ED APPROVAZIONE DI INDIRIZZI, CRITERI ED DIRETTIVE
DA SEGUIRE NELLA REDAZIONE DEL P.E.P.

L'anno duemilasette il giorno del mese di alle ore
....., nella Sede Municipale, convocato con determinazione del Presidente, si è riunito nella solita
aula il Consiglio Comunale di questa Città, sotto la presidenza del e con
l'assistenza del Segretario Generale

Al momento della votazione del presente atto, risultano presenti i seguenti Consiglieri:

		Pres.	Ass.			Pres.	Ass.
1)	AGNELLO	Manfredi		26)	MATTALIANO	Cesare	
2)	ALOTTA	Salvatore		27)	MICELI	Maurizio	
3)	BONFANTI	Gaspere		28)	MILAZZO	Giuseppe	
4)	BOTTIGLIERI	Orazio		29)	MINEO	Rosario	
5)	CAMPAGNA	Alberto		30)	MIRABILE	Salvatore	
6)	CARONIA	Maria Anna		31)	MONASTRA	Antonella	
7)	CUSUMANO	Giulio		32)	MOSCHETTI	Nunzio	
8)	DI FRANCO	Luigi		33)	MUNAFO'	Giovanna	
9)	DI GAETANO	Vincenzo		34)	OLIVERI	Sandro	
10)	DRAGO	Sebastiano		35)	ORLANDO	Francesco	
11)	FARAONE	Davide		36)	ORLANDO	Salvatore	
12)	FERRANDELLI	Fabrizio		37)	PALMA	Onofrio	
13)	FICARRA	Elio		38)	PELLEGRINO	Maurizio	
14)	FILORAMO	Rosario		39)	PIANPIANO	Leopoldo	
15)	FRACCONE	Filippo		40)	RIBAUDO	Angelo	
16)	FRAGALA'	Vincenzo		41)	RIBAUDO	Doriana	
17)	FURCERI	Salvatore		42)	RUSSO	Girolamo	
18)	GENNARO	Giusto		43)	SANTORO	Stefano	
19)	GENOVA	Agostino		44)	SCAVONE	Aurelio	
20)	GRECO	Giovanni		45)	SIRAGUSA	Alessandra	
21)	INZERILLO	Gerlando		46)	SPALLITTA	Nadia	
22)	ITALIANO	Salvatore		47)	TAMAJO	Edmondo	
23)	LENTINI	Salvatore		48)	TANTILLO	Giulio	
24)	LODATO	Patrizio		49)	TERMINELLI	Antonino	
25)	LOMBARDO	Giovanni		50)	TRAPANI	Ivan	
					TOTALE n.		



CITTÀ' DI PALERMO

SETTORE URBANISTICA

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE.

(Costituita da n° 9 fogli con il presente, e da n°5 allegati)

OGGETTO: Presa d'atto degli studi sulle esigenze residenziali della città ed approvazione di indirizzi, criteri e direttive da seguire nella redazione del PEEP

PROPONENTE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
(ing. Graziella Pitrolo)

IL DIRIGENTE
(Arch. Federico Lazzaro)

Li

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA

(Art. 53, L.R. n° 124/90 e L.R. n° 48/91)

- VISTO: si esprime parere favorevole
o VISTO: si esprime parere contrario per le motivazioni allegate

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO
(Arch. Federico Lazzaro)

DIRIGENTE DI SETTORE
(Arch. Federico Lazzaro)

DATA

02 NOV 2007

DATA.....

VISTO:

L'ASSESSORE
(Avv. Mario Milone)

PARERE DEL RESPONSABILE DI RAGIONERIA IN ORDINE ALLA REGOLARITA' CONTABILE

(Art. 53, L.R. n° 124/90 e L.R. n° 48/91)

PARERE NON DOVUTO POICHE' L'ATTO NON COMPORTA IMPEGNO DI SPESA O DIMINUZIONE DI ENTRATA

DATA.....

ALLEGATO UNICO A DELIBERA C.C. n° del.....

IL PRESIDENTE DEL CONS. COMUNALE

IL SEGRETARIO GENERALE



II CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- Il Comune di Palermo è dotato di PRG, approvato con D. Dir. 124/DRU, come modificato dal D. Dir. N. 558 ed è onerato alla redazione del piano per l'edilizia economica e popolare (PEEP) ai sensi della L. n. 167/62 e succ. modifiche ed integrazioni,
- L'Assessorato Regionale territorio e Ambiente, con nota n 19312 del 11/03/04 ha invitato il Comune di Palermo ad adempiere al disposto di legge che obbliga tutti i Comuni con popolazione superiore ai 15.000 abitanti a redigere il PEEP (ALL. 1);
- Con o.d.g approvato con la delibera n. 293 del 24/10/02 (ALL. 2) il C.C. ha dato mandato "...all'Amministrazione attiva di provvedere allo studio aggiornato sulle esigenze residenziali della città, sulla base del quale occorre disporre ai competenti Uffici comunali di redigere entro giorni 120 il conseguente piano di settore compatibile con le risorse del territorio nel rispetto di un equilibrio tra aree verdi ed eventuali aree di espansione edilizia";
- In ottemperanza all'o.d.g. gli uffici preposti del Settore Urbanistica, successivamente alla presa d'atto dei decreti sopraccitati di approvazione del PRG, avvenuta con delibera di C.C. n 7/2004, hanno elaborato uno studio propedeutico alla redazione del PEEP e del Piano di Settore per l'edilizia residenziale illustrativa delle problematiche relative emerse durante l'azione amministrativa (All 3).
- Tale studio propedeutico è stato redatto tenendo conto:
 - a. Della verifica dell'offerta residenziale del PRG redatta dal Settore Urbanistica nel 2004 (ALL. 4);
 - b. Dello studio redatto dal Prof. Vizzini, sul fabbisogno abitativo del Comune di Palermo, per conto dell'Urban Center (ALL. 5);
 - c. Delle richieste di localizzazione di edilizia agevolata e sovvenzionata, attualmente in itinere presso il Settore Urbanistica,

Per quanto riguarda il p.to a)

In seguito al decreto di approvazione del PRG è stato redatto nei primi mesi del 2004 lo studio di "Verifica delle aree edificabili del PRG vigente" per valutare l'offerta di aree libere per nuova edilizia residenziale in ciascuna delle zone territoriali omogenee residenziali del PRG così come approvato, pervenendo ai seguenti risultati:



Tab. 1 – Alloggi realizzabili nelle aree libere del PRG vigente

Zone territoriali omogenee	Nuovi alloggi realizzabili
Zone Bob	301
Zone B1	427
Zone B2	1075
Zone B3	406
Zone Ca	314
ZoneCb	498
Totale	3021

In definitiva il PRG rendeva disponibili aree per la costruzione di 3.000 nuovi alloggi sparsi per tutto il territorio comunale con aree di dimensioni molto ridotte. La situazione ad oggi è abbastanza cambiata in quanto il piano è in fase avanzata di attuazione. Oggi si può valutare una potenzialità residua di 900 alloggi circa, considerando che molte aree, in seguito a successive verifiche si sono rivelate inutilizzabili in quanto sulle stesse insistono immobili, con usi non residenziali, oggetto di sanatoria; ovvero in quanto, malgrado indicate dal PRG come aree edificabili, non risultano tali perché condizionate dall'impossibilità di rispettare i dettami delle Norme di attuazione del PRG.

Per quanto riguarda il p.to b)

lo studio condotto dal Prof. Vizzini è preordinato ad accertare se le famiglie che occupano una casa (non sono considerati i senza casa in quanto mancano i dati statistici ed anche perché esse risultano essere una percentuale assolutamente irrisoria) a qualunque titolo (sia in proprietà, in affitto, comodato,...) vivono in condizioni di disagio (sovraffollamento) secondo lo standard prescelto. Lo studio tende ad accertare altresì se in proiezione tale disagio si riduce, si incrementa o rimane eguale, quantificando le eventuali occorrenze abitative necessarie a colmare il deficit riscontrato alle diverse date considerate (1991, 2006 e 2011). Dagli studi è emerso che il fabbisogno abitativo definito "aggiuntivo" nel 2011 si possa valutare in linea teorica in circa 18.000 alloggi. Si perviene a questo valore applicando un modello statistico di previsione che pone in relazione le famiglie e gli alloggi, Dapprima viene analizzata la distribuzione al 1991 delle famiglie, articolate per numero di componenti, negli alloggi suddivisi per numero di stanze, pervenendo a dei valori di indici di affollamento a quella data. Raffrontando gli indici di affollamento reali con un indice di affollamento ideale, standard ottimale, viene valutato il numero di alloggi necessari per coprire il gap tra i due valori. Il modello ipotizza che al variare della popolazione, al 2006 ed al 2011, si mantenga inalterato il gap valutato sulla base dei valori reali tra distribuzione delle famiglie e alloggi. Tale gap al 2011 potrà essere annullato con la utilizzazione di 18.000 alloggi da inserire



nel mercato abitativo attraverso operazioni di ristrutturazione, riuso e nuovi immobili In dettaglio tale gap sarà recuperato:

1. Per la maggior parte con il riutilizzo della edilizia esistente in tutta la città, compresa quella ricadente nel Centro Storico, attraverso operazioni di riadattamento degli alloggi (frazionamenti, ristrutturazioni, ampliamenti, restauri) e con il conseguente spostamento delle famiglie in alloggi esistenti idonei alla dimensione della famiglia, lasciando al mercato abitativo privato il compito di riequilibrare l'indice di affollamento. Tale attività va sostenuta e incentivata attraverso opportuni aiuti finanziari o di sgravio fiscale, anche al fine di calmierare i prezzi di vendita e di affitto, le cui forme debbono essere oggetto di studio e di approfondimento nell'ambito del Piano di Settore.
2. Per una certa misura con la utilizzazione delle zone edificabili del PRG, zone B e C, per la edilizia privata di nuova costruzione.
3. Per una aliquota, da valutare dettagliatamente, con la nuova edificazione di alloggi da destinare alle famiglie che non posseggono i mezzi economici per potersi inserire all'interno del mercato sopradescritto, né in termini di affitto né tanto meno di acquisto. Tale aliquota che può farsi corrispondere alla edilizia residenziale sovvenzionata (IACP, Comune) ed edilizia residenziale agevolata (Cooperative ed imprese) dovrà essere localizzata nel PEEP che pertanto sarà dimensionato in ragione del fabbisogno che sarà sviluppato al p.to c).

Per quanto riguarda il p.to c) della premessa ed il fabbisogno rilevato di edilizia residenziale pubblica occorre distinguere tra :

1. *edilizia agevolata*. Si ritiene di poter valutare in circa 3200 alloggi le richieste di cooperative ed imprese destinatarie di finanziamenti pervenute tra settore urbanistica e Centro Storico, numero che comprende sia le domande relative alla ultima legge di finanziamento sia gli alloggi ricedenti nei programmi costruttivi respinti in quanto proposti in aree di verde agricolo.
1. *edilizia sovvenzionata*. La realizzazione di tali alloggi è da relazionare a finanziamenti a totale carico dello Stato o della Regione. I dati riportati nello studio propedeutico si riferivano al 2003 e il numero nuclei familiari in graduatoria per l'assegnazione di alloggi di edilizia pubblica era di n. 4.073; Nel 2005 è stato emesso dal settore Interventi abitativi un nuovo bando per assegnazione di alloggi comunali. Le domande ammesse sono risultate 9956. Una prima valutazione dell'effettivo numero degli aventi diritto si può ipotizzare limitando la graduatoria a quanti hanno raggiunto o superato la soglia di 10 punti, che risultano essere 2026.



In conclusione ai fini del dimensionamento del PEEP la necessità di alloggi ad oggi è di 3200 per edilizia agevolata più 2026 di edilizia sovvenzionata. In totale 5226 alloggi.

Tale valore va incrementato, considerando una proiezione al 2011, di una aliquota non superiore al 25%, rappresentante una riserva di aree di cui disporre per ulteriori emergenze, e tenendo conto altresì della necessità di riservare almeno il 10% di alloggi ai proprietari delle aree da espropriare per il PEEP. Si perviene al valore di 7200, coincidente con il 40% del fabbisogno abitativo, che come precedentemente riportato risulta pari a 18.000 alloggi, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 16 della L.R. 71/1978, per il quale l'estensione delle aree da includere nei piani, è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40% e superiore al 70% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa del periodo considerato.

Dai dati su menzionati possono essere sottratti un numero di alloggi pari a quelli censiti dall'Ufficio del centro Storico (circa 300) in quanto pericolanti e per i quali non si è manifestata la volontà di recupero da parte dei proprietari e conseguentemente possono essere destinati all'intervento pubblico previa espropriazione.



Rilevato che

Il Comune di Palermo, in quanto comune con popolazione superiore a 15.000 abitanti, è obbligato alla adozione di piani per la edilizia economica e popolare.

Le aree da comprendere nei piani sono, di norma, scelte nelle zone destinate ad edilizia residenziale dei piani regolatori vigenti, con preferenza di quelle di espansione dell'aggregato urbano. Ove si manifesti l'esigenza di reperire in parte le aree per la formazione dei Piani in zone non destinate all'edilizia residenziale nei piani regolatori vigenti, o si renda comunque necessario apportare modifiche a questi ultimi, si può procedere con varianti agli stessi. In tal caso il piano approvato a norma della presente disposizione costituisce variante al PRG.

Al fine di dare risposte al fabbisogno sopra individuato, tenendo conto dell'offerta di aree del PRG e dell'orientamento del Consiglio Comunale di non approvare localizzazioni di programmi costruttivi in aree edificabili del PRG da assoggettare ad espropriazione, si rende necessario individuare aree idonee, per dimensione, in variante al PRG vigente e fissare parametri di riferimento in relazione sia alle caratteristiche di dette aree che alle tipologie edilizie

Appare pertanto necessario, ai fini di una corretta applicazione delle norme, che venga stabilita la aliquota, compresa tra il 40 ed il 70% del fabbisogno decennale, da destinare ad edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata ed agevolata).



Per quanto detto in precedenza la percentuale per il dimensionamento del PEEP è da fissare nella misura del 40% del fabbisogno decennale sopra evidenziato, e cioè in circa 7200 alloggi così suddivisi .

da riservare ai sensi dell'art. 17 della L.R. 71/78; all. n°	720
da destinare ad edilizia sovvenzionata; all. n°	3240
da destinare ad edilizia agevolata; all. n°	3240
TOTALE all n°	7200

Per quanto riguarda le caratteristiche delle aree sulle quali localizzare il PEEP esse dovranno ricadere

1. in aree destrutturate, limitrofe alla città già urbanizzata, privilegiando l'individuazione nelle aree di borgata, e inserendosi all'interno della pianificazione attualmente in corso degli "Ambiti" perimetrati nel PRG. Per tutti si vuole qui riportare l'esempio dell'area cosiddetta del Borgo della Molara, che comprende un' area, estesa circa ha 365, all'interno della quale risultano perimetrati nel PRG ben 22 Ambiti, oggetto di altrettanti piani particolareggiati . L'area è infatti interessata da numerosi insediamenti residenziali cresciuti ai margini dell'antica viabilità rurale in modo spontaneo e disorganico, che si struttura su un reticolo stradale inidoneo a reggere i flussi di traffico generati dagli insediamenti stessi.

In aree con queste caratteristiche è necessario inquadrare le scelte di pianificazione urbanistica all'interno di un più ampio progetto di razionalizzazione del sistema urbanistico limitrofo, che consenta di definire le connessioni di tipo funzionale ed infrastrutturale tra l'ambito ed il sistema urbano, ridefinendo urbanisticamente non soltanto le aree ricadenti all'interno degli ambiti ma anche le parti esterne con un unico piano particolareggiato. La individuazione di aree PEEP all'interno dei piani degli Ambiti si rivelerebbe un interessante spunto progettuale e un valore aggiunto per dette aree.

2. utilizzando zone destinate dal PRG a Servizi Generali (zone F) che non contribuiscono al computo degli standards urbanistici per le quali non si è manifestata alcuna volontà a realizzare l'intervento né pubblica né privata.

Per quanto riguarda le tipologie edilizie, al fine di attuare un risparmio dell'uso del territorio ed un contenimento delle spese sia di esproprio che di realizzazione, nonché di evitare che le superfici degli alloggi da destinare ad edilizia convenzionata agevolata possano essere artatamente ampliate, pare opportuno esaminare ed approfondire le peculiarità della cosiddetta "città verticale" confrontandola e ponendola in alternativa a tipologie edilizie che occupano più territorio, oggi



certamente bene prezioso e raro, e che si prestano ad incontrollabili ampliamenti a mezzo di opere successive spesso non autorizzate. A tal fine si rende altresì indispensabile controllare che le superfici abitative siano contenute nei parametri che consentono il finanziamento con particolare riguardo alla realizzazione di alloggi per coppie di prima formazione ed anziani (45mq) impedendo la possibilità di rendere abitabili spazi previsti nei progetti come non residenziali.

Visto:

- Lo studio propedeutico alla redazione del PEEP e del Piano di settore per l'edilizia residenziale, redatto dal Settore Urbanistica;
- La verifica dell'offerta residenziale del PRG, redatta dal Settore Urbanistica;
- Lo studio, redatto dal Prof. Vizzini, avente per oggetto la verifica del fabbisogno abitativo della città di Palermo;
- Il Vigente PRG;
- L'ODG allegato alla delibera di C.C. n. 293 del 24/10/02
- L. 167/62 e successive mod. ed integr.
- L.R. 71/78, art. 16 che onerata alla formazione del Piano per l'edilizia economica e popolare
- L'indirizzo del Consiglio Comunale che nelle more della redazione del Piano di Settore non ha inteso approvare programmi costruttivi seppure localizzati in aree edificabili del PRG da sottoporre ad espropriazione;

Occorre

- Stabilire che il dimensionamento sulla base del quale elaborare il PEEP dovrà essere nella misura del 40% del fabbisogno decennale sopra evidenziato, e cioè in circa 7200 alloggi così suddivisi .

da riservare ai sensi dell'art. 17 della L.R. 71/78; all. n°	720
da destinare ad edilizia sovvenzionata; all. n°	3240
da destinare ad edilizia agevolata; all. n°	3240
TOTALE all. n°	7200

- Stabilire che la localizzazione del PEEP verrà effettuata in variante al PRG vigente, in aree di congrue dimensioni, ricedenti in aree destrutturate, limitrofe alla città già urbanizzata privilegiando l'individuazione nelle aree di borgata, e preferibilmente la dove sono in corso le redazioni degli strumenti particolareggiati di attuazione del PRG ovvero utilizzando zone destinate dal PRG a Servizi Generali (zone F) che non contribuiscono al computo degli standards urbanistici per le quali non si è manifestata alcuna volontà a realizzare l'intervento né pubblica né privata;



- Esaminare ed approfondire , per quanto riguarda le tipologie edilizie, al fine di attuare un risparmio dell'uso del territorio ed un contenimento delle spese sia di esproprio che di realizzazione, nonché di evitare che le superfici degli alloggi da destinare ad edilizia convenzionata agevolata possano essere artatamente ampliate, pare opportuno esaminare ed approfondire le peculiarità della cosiddetta "città verticale" confrontandola e ponendola in alternativa a tipologie edilizie estensive e che si prestano ad incontrollabili ampliamenti a mezzo di opere successive spesso non autorizzate.
- Operare un controllo sulle superfici abitative degli alloggi di edilizia agevolata e convenzionata di modo che tali superfici siano contenute nei parametri previsti dalle leggi di finanziamento, diversificando i tagli degli alloggi, con particolare riguardo alla realizzazione di alloggi per coppie di prima formazione ed anziani (45mq), e inibendo la possibilità di rendere abitabili spazi previsti nei progetti come non residenziali.
- Approfondire il tema degli incentivi al riuso delle abitazioni esistenti attraverso formule idonee, al fine di innescare meccanismi atti alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Delibera

Dare atto che l'Amministrazione Comunale è onerata alla formazione del Piano per l'edilizia economica e popolare e che a tal fine, condividendo ed approvando lo studio propedeutico redatto dal settore Urbanistica, si rende necessario dare le seguenti direttive:

- Stabilire che il dimensionamento sulla base del quale elaborare il PEEP dovrà essere nella misura del 40% del fabbisogno decennale sopra evidenziato, e cioè in circa 7200 alloggi così suddivisi .

da riservare ai sensi dell'art. 17 della L.R. 71/78; all. n°	720
da destinare ad edilizia sovvenzionata; all. n°	3240
da destinare ad edilizia agevolata; all. n°	3240
TOTALE all. n°	7200

- Stabilire che la localizzazione del PEEP verrà effettuata in variante al PRG vigente, in aree di congrue dimensioni, ricedenti in aree destrutturate, limitrofe alla città già urbanizzata privilegiando l'individuazione nelle aree di borgata, e preferibilmente la dove sono in corso le redazioni degli strumenti particolareggiati di attuazione del PRG ovvero utilizzando zone destinate dal PRG a Servizi Generali (zone F) che non contribuiscono al computo degli standards urbanistici per le quali non si è manifestata alcuna volontà a realizzare l'intervento né pubblica né privata



- Esaminare ed approfondire , per quanto riguarda le tipologie edilizie, al fine di attuare un risparmio dell'uso del territorio ed un contenimento delle spese sia di esproprio che di realizzazione, nonché di evitare che le superfici degli alloggi da destinare ad edilizia convenzionata agevolata possano essere artatamente ampliate, pare opportuno esaminare ed approfondire le peculiarità della cosiddetta "città verticale" confrontandola e ponendola in alternativa a tipologie edilizie estensive e che si prestano ad incontrollabili ampliamenti a mezzo di opere successive spesso non autorizzate.
- Operare un controllo sulle superfici abitative degli alloggi di edilizia agevolata e convenzionata di modo che tali superfici siano contenute nei parametri previsti dalle leggi di finanziamento, diversificando i tagli degli alloggi con particolare riguardo alla realizzazione di alloggi per coppie di prima formazione ed anziani (45mq) e inibendo la possibilità di rendere abitabili spazi previsti nei progetti come non residenziali.
- Approfondire il tema degli incentivi al riuso delle abitazioni esistenti attraverso formule idonee, al fine di innescare meccanismi atti alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Dare mandato al Settore Urbanistica di predisporre gli atti necessari alla redazione del PEEP secondo i criteri sopra stabiliti proseguendo quanto già avviato nello Studio propedeutico i cui contenuti si condividono ed approvano.

Dare mandato all'Amministrazione attiva di approfondire il tema degli incentivi al riuso del patrimonio edilizio esistente, ricercando soluzioni non soltanto a livello di ente locale, ma interessando della problematica anche gli organi regionali, essendo consapevoli che incentivi al riuso, per ora limitati soltanto ad alcuni centri storici (Palermo, Agrigento, Siracusa, Ragusa Ibla) possano essere da volano per la rivitalizzazione delle città e per la riqualificazione delle borgate oltre che di calmierazione dei prezzi degli alloggi.

Dare mandato all'Amministrazione di farsi parte dirigente presso la Regione Siciliana affinché si predisponga un programma di finanziamenti che, tenendo conto delle previsioni urbanistiche del Comune, sia finalizzato alla realizzazione di edilizia sovvenzionata e non convenzionata evitando ulteriori finanziamenti a cooperative edilizie ed a imprese.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa



Tocci a me
S.O.
29/03/04

164/E/04 ALL. 1



Prof. Grossi
Copert x me
+ inf. Polizia
4 in. Pi. Porto
Formica me
23 MAR. 2004

REPUBBLICA ITALIANA



ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI
DELIBERA N° 46 DEL 28 MAR. 04
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Regione Siciliana

Assessorato Territorio ed Ambiente
DIPARTIMENTO REGIONALE URBANISTICA
Via Ugo La Malfa, 169 - 90146 PALERMO

11 MAR. 2004

SERVIZIO III° Prot. n. 14312

38 oslufo
S.O.

Risposta a.....

del.....

OGGETTO: Comune di Palermo- Piano per l'edilizia economica e popolare -
adempimenti.

Allegati

RACCOMANDATA A.R.

Al Sindaco del Comune di
Palermo

f
All'Assessore all'Urbanistica
del Comune di
Palermo

Al Presidente del Consiglio Comunale
del Comune di
Palermo

Al Capo Settore Urbanistica
del Comune di Palermo
Piazza della Pace, 7

e. p. c.

Al Segretario Generale
del Comune di
Palermo

24 MAR. 2004
PROT. N. 2849
CLASS.

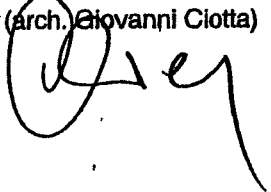
Come è noto l'art.16 della L.R. 71/78 pone l'obbligo dell'adozione dei piani di edilizia
economica e popolare (P.E.E.P.) da parte dei comuni con popolazione superiore a 15 mila
abitanti.

La mancanza di tale strumento pianificatorio ha dato sino ad ora luogo all'utilizzo quasi
sistematico della procedura prevista dall'art.25 della L.R.22/96 per l'approvazione dei
programmi costruttivi, e tutte le volte, peraltro non poche, che i soggetti interessati alla

realizzazione di detti programmi hanno segnalato inadempienze comunali alla definizione dei procedimenti prescritti dalla succitata norma, questo Assessorato dopo l'espletamento dei rituali accertamenti è dovuto intervenire in via sostitutiva a mezzo di commissario ad acta.

Considerato che l'adozione del piano per l'edilizia economica e popolare costituisce un preciso adempimento di legge si diffida codesto Comune a provvedere al riguardo, facendo presente che ove non dovessero giungere documentate e rassicuranti notizie sullo stato degli adempimenti intrapresi entro il termine di giorni 90 (novanta) dalla ricezione della presente, si darà luogo senza ulteriore diffida all'intervento sostitutivo nei confronti dell'organo comunale inadempiente.

IL DIRIGENTE DEL SERVIZIO 3°
(Arch. Giovanni Ciotta)



IL DIRIGENTE GENERALE



Il Dirigente Generale
Dott. Ignazio Marinese

ALLEGATO ALLA PROPOSTA DI
DELIBERA N° 46 DEL 28.XI.05
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

AU. 2



MUNICIPIO DI PALERMO

VI COMMISSIONE CONSILIARE

LAVORI PUBBLICI - URBANISTICA - EDILIZIA PRIVATA E RESIDENZIALE PUBBLICA
EDILIZIA SCOLASTICA ED EDILIZIA PERICOLOSA



OGGETTO: ORDINE DEL GIORNO

Premesso che :

- il vigente PRG non prevede aree per nuova edilizia residenziale, in quanto quelle ad essa destinate sono state interamente utilizzate;
- sono state presentate presso i competenti uffici comunali, richieste per la localizzazione di nuova edilizia residenziale per circa 1500 alloggi e che si prevede nuova richiesta di localizzazione sulla base dei bandi in corso di pubblicazione da parte dei competenti Assessorati Regionali ;
- si rende necessario uno studio di settore specifico ed aggiornato per individuare le attuali esigenze di edilizia residenziale sovvenzionata, convenzionata e privata sulla base del quale studio l'Amministrazione e il Consiglio Comunale potranno eventualmente prevedere e predisporre gli atti per l'individuazione delle aree necessarie (compatibilmente con le risorse del territorio comunale che non presenti condizioni di nuova espansione edilizia) al possibile soddisfacimento di detto fabbisogno;
- nel mare degli adempimenti appare opportuno sospendere ogni determinazione sulle richieste di variante, proveniente da programmi costruttivi presentati da operatori nel settore.

Il Consiglio Comunale è consapevole di dovere affrontare l'emergenza derivante dalle richieste prima dette e da quelle che potranno arrivare in un prossimo futuro,

DA MANDATO

all'Amministrazione attiva di provvedere allo studio aggiornato sulle esigenze residenziali nella città sulla base del quale occorre disporre ai competenti uffici comunali di redigere entro giorni 120 il conseguente piano di settore compatibile con le risorse del territorio nel rispetto di un equilibrio tra aree verdi ed eventuali nuove aree di espansione edilizia.

I CONSIGLIERI

(FERRANTE)





ALLEGATO ALLA DELIBERA N° 46 DEL 28.11.05
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

ALL. 3

[Handwritten signature]

CITTÀ DI PALERMO

- SETTORE URBANISTICA -

Tel 091/7406011 - Fax 091/7406000

e-mail: urbanistica@urb.comune.palermo.it

Piazza della Pace, 7 - 90139 PALERMO

38 05/11/2005
[Handwritten signature]

STUDIO PROPEDEUTICO ALLA REDAZIONE DEL

PIANO DEL SETTORE RESIDENZIALE

Assessore all'Urbanistica

Avv. Mario Milone

Capo Settore Urbanistica

Arch. Federico Lazzaro

Gruppo di lavoro

Ing. Graziella Pitrolo

Arch. Enrico Minafra

Arch. Maria Luisa Pecoraino

Sig.na Teresa Guddo

Dicembre 2004

Premessa

La necessità di redigere un Piano di Settore dell'edilizia residenziale è stata avvertita nel 2002 dal Consiglio Comunale che, con un O.d.G. approvato nella seduta del 24.10.2002 con atto deliberativo n. 293, ha dato mandato alla Amministrazione di disporre la formazione di un piano, nel quale le problematiche relative al comparto residenziale ed in particolar modo quelle relative alla edilizia residenziale pubblica potessero trovare un inquadramento organico.

L'O.d.G. trae spunto dalla discussione di alcune delibere concernenti la approvazione di programmi costruttivi presentati da imprese di costruzione e cooperative, destinatarie di finanziamenti della Regione Siciliana per la realizzazione di edilizia agevolata, localizzati, in applicazione dell'art.25 della L.R. 22/1996, in aree destinate a verde agricolo dal vigente PRG. In quell'occasione era emersa infatti con chiarezza l'impossibilità di procedere alla approvazione di quelle iniziative senza aver prima delineato un quadro complessivo dei fabbisogni abitativi e delle risorse disponibili.

Nel seguito sono dunque trattate le problematiche connesse alla progettazione del Piano di settore richiesto dal Consiglio comunale.

1. - IL PIANO DI SETTORE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Il Piano prefigurato dal Consiglio comunale con la delibera specificata in premessa muove dal presupposto che *"il vigente PRG non prevede aree per la nuova edilizia residenziale, in quanto quelle ad essa destinate sono state interamente utilizzate"*. Tale strumento, ove fosse verificata la validità di tale presupposto, dovrebbe pertanto assumere la forma giuridica di una Variante parziale al vigente PRG relativa alle zone residenziali.

Il nuovo piano, partendo da una valutazione delle esigenze residenziali nella città, dovrebbe consentire di definire una nuova politica abitativa adeguata alle necessità del comparto. Nel Piano dovrebbero, in particolare, trovare risposta i fabbisogni di:

- a) edilizia sovvenzionata, rivolta alle esigenze delle categorie marginali (senza casa, extracomunitari, anziani, portatori di handicap);
- b) edilizia agevolata e convenzionata;
- c) edilizia privata.

La redazione del Piano di Settore deve pertanto prendere avvio dalla valutazione dei fabbisogni pregressi e futuri di edilizia residenziale, articolati secondo le tipologie sopra enunciate, e far quindi

corrispondere alla domanda individuata una offerta di aree o alloggi. Nel caso in cui tale corrispondenza non potesse essere assicurata attraverso lo strumento del PRG vigente, sarebbe necessario, come esplicitamente indicato nella delibera consiliare sopra citata, identificare "nuove aree di espansione edilizia", compatibilmente con le risorse del territorio.

Il piano di settore dovrà comunque trovare attuazione, per la parte relativa alla edilizia sovvenzionata ed agevolata, attraverso la redazione di un Piano per le zone di Edilizia Economica e Popolare. A tal fine un elemento fondamentale è rappresentato, come si dirà meglio appresso, dalla scelta della aliquota da destinare ad edilizia pubblica rispetto al totale della edilizia residenziale, valutata nel fabbisogno decennale. Tale scelta infatti incide in maniera sostanziale nella definizione delle politiche abitative del prossimo decennio.

1.1. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Le norme che regolano la realizzazione della edilizia residenziale pubblica, da tenere presenti nella definizione dello studio di settore richiesto dal Consiglio comunale con la deliberazione richiamata in premessa, sono essenzialmente contenute nella L. n. 167/1962, modificata ed integrata con la L. n. 865/1971, applicabile nella Regione siciliana con le modifiche introdotte dalla L.R. n. 71/1978 e dalla L.R. n. 86/1981.

Le norme sopra citate, che costituiscono il quadro normativo di riferimento generale per l'ERP, vanno ulteriormente integrate con varie disposizioni normative di carattere operativo, le principali delle quali sono contenute nella L.R. 22/1996 e nelle successive modifiche ed integrazioni introdotte dalla L.R. n. 25/1997 e dalla L.R. n. 7/2003 (art. 41).

Va poi tenuto presente il disposto contenuto nell'art. 21 della L.R. 9/1986, relativo alle funzioni dell'area metropolitana.

Sinteticamente tali norme, riferite al comune di Palermo, prevedono quanto segue.

Il comune di Palermo, in quanto comune con popolazione superiore a 15.000 abitanti, è obbligato alla adozione di piani per la edilizia economica e popolare. L'estensione delle aree da includere nei piani, secondo quanto disposto dall'art. 16 della L.R. 71/1978, è determinata in relazione alle esigenze dell'edilizia economica e popolare per un decennio e non può essere inferiore al 40% e superiore al 70% di quella necessaria a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa del periodo considerato. Secondo quanto previsto dall'art. 17 della L.R. n. 71/78, va inoltre individuata, all'interno delle aree sopra definite, una aliquota compresa tra il 10 ed il 40% per la realizzazione di case unifamiliari per soggetti anche non soci di cooperative edilizie.

