



COMUNE DI PALERMO

DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

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

Sessione Seduta: pubblica/segreta

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

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

<u>PROPONENTE</u>	
IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO (ing. Graziella Pitrolo) Li	IL DIRIGENTE (Arch. Federico Lazzaro)

PARERE DEL RESPONSABILE DEL SERVIZIO IN ORDINE ALLA REGOLARITA' TECNICA <i>(Art. 53, L.R. n° 124/90 e L.R. n° 48/91)</i>	
<input checked="" type="checkbox"/> 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 <i>(Art. 53, L.R. n° 124/90 e L.R. n° 48/91)</i>	
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, ricadenti 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
2849

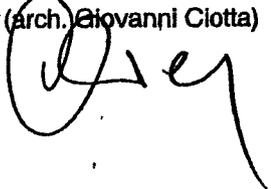
Come è noto l'art.16 della L.R. 71/78 pone l'obbligo dell'adozione dei piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) da parte dei comuni con popolazione superiore a 15 mila abitanti.

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.

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.

Nelle more della approvazione dei PEEP il comune di Palermo è obbligato (ai sensi dell'art. 25 della L.R. 22/1996) ad approvare programmi costruttivi di edilizia residenziale pubblica, che possono anche essere presentati da privati.

Con gli artt. 1 e 5 della L.R. 25/1997 è stato stabilito che le cooperative edilizie, che non abbiano avuto assegnate le aree dai comuni, possano *“ugualmente usufruire della promessa di finanziamento (regionale) per il recupero di immobili esistenti...anche nei centri storici, ovvero per la acquisizione di immobili costruiti o in corso di costruzione, da sottoporre ad interventi di ristrutturazione, completamento o ricostruzione.”* Gli alloggi di una cooperativa possono, in casi ben determinati, essere reperiti anche in edifici diversi.

Nel 2003 una disposizione introdotta dall'art. 41 della L.R. 7/2003 ha stabilito che anche i programmi costruttivi, così come i PEEP, devono rispettare i *“limiti di fabbisogno per l'edilizia residenziale pubblica comunque indicati ai sensi del comma 1 dell'art. 16 della L.R. 71/1978, previsti dagli strumenti urbanistici vigenti”*. Tale disposizione, poco chiara nel riferimento ai piani regolatori vigenti, è stata successivamente abrogata (con L.R. 20/2003); tuttavia appare assolutamente evidente che i programmi costruttivi, in quanto strumenti contingenti utilizzabili nelle more della approvazione dei PEEP, non consentono di superare la disposizione limitativa contenuta nell'art. 16 della L.R. 71/1978.

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 completare il quadro normativo sin qui sinteticamente delineato, non si può non evidenziare come l'art. 21 della L.R. n. 9/1986 abbia delegato alla Provincia Regionale di Palermo le funzioni spettanti ai comuni dell'area metropolitana di Palermo in materia di disciplina del territorio, relativamente, tra l'altro, alle aree da destinare ad edilizia pubblica residenziale, convenzionata ed agevolata. Tale funzione deve essere esercitata dalla Provincia di Palermo attraverso la redazione di uno specifico piano intercomunale, le cui previsioni costituiscono variante agli strumenti urbanistici comunali. Non risulta che a tutt'oggi la Provincia abbia adottato tale strumento.

In conclusione, appare prioritaria, ai fini di una corretta applicazione delle normative in materia di edilizia residenziale pubblica, che il Consiglio comunale di Palermo proceda alla preliminare individuazione della percentuale prevista dal succitato art. 16 della L.R. 71/1978.

A tal fine è pertanto necessario disporre della valutazione del fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel prossimo decennio e delle esigenze della edilizia economica e popolare nello stesso periodo.

1.2 - L'OFFERTA RESIDENZIALE DEL PRG VIGENTE

Nel 1994 l'Amministrazione Comunale ha avviato la redazione della Variante Generale al PRG; in essa le zone residenziali sono state dimensionate sulla base dei dati allora disponibili, contenuti nel Censimento Istat della popolazione del 1991.

Dai dati emergeva un altissimo numero di abitazioni non utilizzate e disponibili alla residenza, circostanza che indirizzava il piano verso una politica di recupero del patrimonio esistente piuttosto che di espansione.

La domanda residenziale cui il nuovo PRG ha ritenuto di dover dare principalmente risposta era quella cosiddetta marginale, afferente alle categorie in disagio abitativo quali anziani, immigrati extracomunitari, studenti, portatori di handicap, ecc.

La domanda marginale è stata valutata nel PRG in circa 2100 alloggi; a questi si aggiungono 9.400 alloggi necessari per eliminare l'emergenza abitativa determinata dalla popolazione a basso reddito e per compensare le demolizioni previste dal piano stesso.

Sulla base di tali considerazioni le nuove zone di espansione del PRG sono state dimensionate per soddisfare un fabbisogno di circa 3000 alloggi nel ventennio 1995/2015, corrispondente ad una popolazione da insediare di circa 9000 abitanti; sono state per ciò previste zone C per una superficie di circa 62 ha.

Per i restanti 8.500 alloggi il PRG fa affidamento al recupero dell'edilizia esistente, ed in particolare di quella degradata del Centro Storico e delle borgate.

Il Piano non prendeva in considerazione il possibile contributo alla realizzazione di nuovi alloggi derivante dalla utilizzazione di aree interstiziali e libere delle zone B, dal momento che le norme di attuazione non prevedevano la possibilità di realizzare nuove costruzioni in tali zone, ovvero consentivano semplici completamenti edilizi.

In seguito al decreto di approvazione del PRG il Piano ha subito significative variazioni sia nelle norme che nella zonizzazione, tali da aumentarne significativamente le potenzialità edificatorie.

Lo studio di "Verifica delle aree edificabili del PRG vigente" redatto nel mese di maggio del corrente anno dal Settore Urbanistica, ha valutato 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

La perimetrazione delle aree libere è stata effettuata inizialmente tramite il semplice raffronto cartografico e poi verificata attraverso sopralluoghi, effettuati tra gennaio e maggio 2004; la perimetrazione ha incluso anche aree che, ancorché libere, sono tuttavia utilizzate per altre attività (depositi all'aperto e simili).

Le zone Ca indicate nella tabella precedente coincidono con le zone C del piano adottato; dal dato degli alloggi ancora edificabili si può evincere che tali aree sono state già ampiamente utilizzate nell'arco di tempo che va dall'adozione alla approvazione del PRG.

In definitiva il nuovo PRG rende disponibili aree per la costruzione di 3.000 nuovi alloggi, ma tali aree non rientrano, come inizialmente ipotizzato dal PRG nelle zone C, bensì per la maggior parte in zone B.

A tali dati, che si riferiscono alla offerta di nuove aree libere, vanno aggiunti quelli che quantificano gli alloggi degradati dei quali il PRG prevede la riutilizzazione, nonché gli alloggi non degradati ma inutilizzati; l'offerta residenziale corrispondente a tali attività di recupero tuttavia non può essere stimata con precisione, dal momento che non sono disponibili ad oggi dati completi sugli edifici ancora inutilizzati e degradati.

2 - L'EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA A PALERMO - STATO DI FATTO E PROSPETTIVE

2.1. L'EDILIZIA AGEVOLATA

Ancora prima che il PRG venisse approvato la Regione Sicilia emanava la Legge n° 22/1996 che, all'art. 25, limitatamente alle necessità scaturenti dai finanziamenti regionali in corso, consentiva ai Comuni, anche se obbligati a redigere il PEEP, di approvare programmi costruttivi redatti dalle cooperative e imprese destinatarie di tali finanziamenti. La legge inoltre consentiva, in assenza di aree edificabili, di utilizzare aree di verde agricolo.

All'atto dell'emissione della L.R. n. 22/1996 le cooperative e le imprese edilizie inserite utilmente nelle graduatorie regionali per la fruizione di finanziamenti da utilizzare nel territorio di Palermo erano circa 2500.

Per indirizzare l'operato dei soggetti destinatari dei finanziamenti pubblici, il comune di Palermo, nel rispetto del PRG adottato, deliberava allora, con atto consiliare n. 187/1997, l'individuazione delle aree e degli edifici suscettibili di utilizzazione per le finalità della legge.

Le aree ricadevano in parte in zona C del piano adottato, nella misura del 40% del totale delle aree così classificate, per 1270 alloggi, ed in parte interessavano manufatti storici esistenti da recuperare, fortemente degradati ed abbandonati, localizzati nei centri storici delle borgate, per altri 1557.

In applicazione di tale delibera, con l'intervento in alcuni casi di Commissari ad acta, sono stati approvati i programmi costruttivi per 976 alloggi, ricadenti in zona C del piano adottato, riassunti nella Tab. 2.

Di questi ne sono stati realizzati 808, in quanto i 168 da realizzare a Cardillo, via Santangelo, sono stati bloccati da una sentenza del TAR, ed il relativo vincolo espropriativo è nel frattempo decaduto. In totale sono già stati realizzati pertanto 808 alloggi di edilizia agevolata, che hanno considerevolmente ridotto la potenzialità delle zone C del PRG adottato.

Degli edifici storici individuati con la stessa delibera, nessuno, ad oggi, è stato oggetto di assegnazione a cooperative e ad imprese, per difficoltà connesse alla attuazione degli interventi espropriativi. Per altro dalla verifica effettuata nell'ambito dello studio di "Verifica dell'offerta residenziale", prima citato, attraverso un riesame di tutti gli immobili, è emerso che dei 1557 edifici storici individuati con la delibera consiliare n. 187/1997 soltanto 617 alloggi sono ancora realizzabili, mentre altri sono stati recuperati dai privati proprietari o non sono risultati conformi alle previsioni del PRG approvato.

Tab. 2 – Programmi costruttivi approvati in attuazione alla delibera di C.C. n. 187/1997

Località	Destinazione di Zona	N° alloggi	Coop. richiedenti	Delibera
Trabucco	C	112	Marinella; House; Piano Verde;	Comm. Acta.
Pagliarelli	C	99	Giuliana; La Torre; La Florida; Living;	Comm. Acta
Via Nave	C	92	Poggio Dorato; Il Finanziere di Palermo; Sara;	Comm. Acta
Via Nave riserva reale	C	139	Sara; Acquario 2000; Living; House;	Comm. Acta
Roccella Bandita	C	88	Esmeralda; Lillo Giannilivigni;	Cons. Com
Paruta	C	104	Codis; Giustizia; La Tartaruga; Sicilia	Cons. Com
Zen	C	117	Edison Immobiliare;	Cons. Com
Cardillo via Besta	C	57	MIT; La Prima Casa; Lady Casa; Riserva Verde;	Comm. Acta
Cardillo via S. Angelo	C	168	Likelia, House, Acquario 2000	Comm. Acta
Totale		976		

Alcuni di tali edifici però sono attualmente inseriti all'interno di programmi costruttivi da realizzare nell'ambito del P.R.U.S.S.T. (Conferenza di Servizi indetta nell'ambito del PRUSST con D. S. n° 202/DS del 18/06/04) e precisamente quelli riportati nella Tab. 3.

Altri nel Borgo Vecchio sono oggetto di richiesta di assegnazione da parte della Cooperativa XVI Ottobre per 23 alloggi.

In totale sono in corso assegnazioni in edilizia storica per complessivi 230 alloggi, rimanendo ancora a disposizione, per eventuali assegnazioni, 387 alloggi in edilizia storica di borgata.

Tab. 3 – Programmi costruttivi in corso di approvazione su edilizia esistente

Località	N° alloggi	Coop. richiedenti
Piazza Scaffa	22	Robur Costruzioni.
Via Montalbo	40	Coop. Rosa Garden
Montalbo Crociferi	27	Coop. Gardenia
Borgo Vecchio	64	Davide Costruzioni s.r.l.
Acquasanta	54	coop. Likelia
Totale alloggi n.	207	

Alle iniziative sin qui descritte vanno aggiunte alcune iniziative portate avanti da cooperative che hanno riguardato zone C del PRG, vigente non comprese tra quelle perimetrare con la delibera 187/1997, attualmente in corso di realizzazione e riportate nella Tab. 4.

Tab. 4 – Programmi costruttivi approvati in zone C non individuate con la Del. di C.C. n. 187/1997

Località	N° alloggi	Coop. richiedenti
Roccazzo	40	Edil Casa Amica
Partanna	24	Giuliana
Totale	64	

Tra il 2001 ed il 2003, in seguito ad ulteriori finanziamenti regionali, sono stati presentate richieste di assegnazione di aree per 1988 alloggi; 16 di tali richieste, per complessivi 1373 alloggi, interessavano aree di verde agricolo del PRG vigente e sono stati per tale ragione respinte con delibere consiliari. I suddetti programmi sono riportati nella Tab.5.

Il Consiglio Comunale, su conforme proposta dell'Ufficio, ha ritenuto infatti che non ricorressero le condizioni per la applicazione della deroga prevista dall'art. 25 della L.R. 22/1996 e, proprio in quella occasione, con un apposito ordine del giorno, ha impegnato l'Amministrazione attiva a redigere uno studio aggiornato sulle esigenze residenziali nella città, del quale si è riferito in premessa, sulla base del quale redigere un "consequente piano di settore, compatibile con le risorse del territorio nel rispetto di un equilibrio tra aree verdi ed eventuali nuove aree di espansione edilizia".

Per tre programmi costruttivi, presentati dalla società IACEV, dalla Coop. DESIO e dalle società De Castro e CEMID, è stato richiesto l'intervento sostitutivo regionale; il commissario ad acta nominato dalla Regione ha ritenuto di dover approvare tali programmi, ma il Consiglio Comunale ha provveduto a respingere i programmi, e successivamente, ad annullare in autotutela le delibere commissariali.

Tab. 5 - Programmi costruttivi in verde agricolo respinti

1.	Ape costruzioni	80
2.	Cogediv	126
3.	Edilizia Pecora	150
4.	De Castro Pietro , Cemid	200
5.	IACEV	150
6.	Immobiliare Tirrenia	80
7.	Puglisi costruzione	20
8.	Pizzo Salvatore	18
9.	Desio	32
10.	De Silva	18
11.	La Torre , Ladi casa	80
12.	Primavera , Santa Barbara	52
13.	MIT, Kronos, La nostra casa, S. Pertini , Pietro Novelli	144
14.	Primo Orto, S. Maria del Bosco	30
15.	La Torre	36
16.	Calliope	105
TOTALE		1373

Nel 2004 l'Assessorato regionale Lavori Pubblici ha approvato una nuova assegnazione di fondi ad imprese e cooperative, in forza della quale sono pervenute alla Amministrazione comunale nuove richieste di aree per la realizzazione di interventi di edilizia agevolata.

Nel corso dello stesso anno sono pervenute al Settore Urbanistica complessivamente 55 istanze per 2460 alloggi di edilizia agevolata; una parte di tali istanze contiene uno specifico riferimento ad aree disponibili del PRG, in zone B e C; parte delle richieste sono invece pervenute senza alcuna specificazione localizzativa.

Nella tabella 6, allegata, sono evidenziate tutte le istanze pervenute sino al 30/11/2004, in ordine cronologico, con il numero di alloggi finanziati e lo stato istruttorio delle pratiche.

No Istanza	Aree assegnate e/o in assegnazione										Osservazioni			
	Cooperative e/o Imprese	Tav. PRG	Area n°	Zona Omogenea	Sup.Libers (mq)	Volume edificabile	Alloggi realizzabili secondo l'averbia di P.R.G. del 05/04	N° Protocollo	Data Istanza	Legge di finanziaria		Alloggi richiesti	Alloggi assegnabili	Alloggi da assegn.
1	Iacev	5004	4 B	B2	5140	20560	69	n° 1213 del 9/2/04	9/2/04	L. 457/78	80	0	80	Dalle osservazioni si evince che le aree sono tutte impegnate
2	Palermo Casa '80	5004	9	"	10205	33987	42	n° 1216 del 9/2/04	9/2/04	"	50	42	8	L'area è insufficiente a coprire la richiesta - la coop. ha presentato istanza per assegnazione degli alloggi all'Uff. del Centro Storico
3	House	5004	4B1, E	"	5096	20383	68	n° 1218 del 9/2/04	9/2/04	"	50	0	50	Parte dell'area 4B è edificata, è risultata insufficiente - la coop. ha presentato istanza per assegnazione degli alloggi all'Uff. del Centro Storico
4	La Fiducia	5013	6,7	"	4982	19928	66	n° 1220 del 9/2/04	9/2/04	"	50	0	50	Pervenuta osservazione all'avviso di avvio del procedimento; area non individuabile, già utilizzata
5	La Certezza	5013	5	"	6601	26484	60	n° 1221 del 9/2/04	9/2/04	"	50	30	20	L'area è risultata insufficiente a coprire la richiesta - la coop. ha presentato istanza per assegnazione degli alloggi all'Uff. del Centro Storico
6	Likelia	5014	9b	"	3602	14408	48	n° 1222 del 9/2/04	9/2/04	"	50	48	2	Pervenuta osservazione all'avviso di avvio. L'area è insufficiente - la coop. ha presentato istanza per assegnazione degli alloggi all'Uff. del Centro Storico
7	Sara	5014	9a	"	6006	24024	80	n° 1223 del 9/2/04	9/2/04	"	50	50		pervenuta osservazione all'avviso di avvio del procedimento; l'area consente di realizzare altri 30 alloggi che potranno essere assegnati ad altra cooperativa
8	Davide	5004	4 F/C	"	6437	25747	86	n° 1225 del 9/2/04	9/2/04	"	80	0	80	Comunicato verbalmente che le aree sono in attesa di concessioni - la coop. ha presentato istanza per assegnazione degli alloggi all'Uff. del Centro Storico
9	Ape	5004	6	"	6412	25648	85	n° 1550 del 16/2/04	16/2/04	"	80	80		Non sono pervenute osservazioni da parte dei proprietari
10	Abitare Sunia	5010	1	"	2149	8596	28	n° 2242 del 4/3/04	4/3/04	"	20	0	20	Osservazione dell'attuale locatario del terreno
11	L'Oasi	5004	4 A	"	2062	8248	27	n° 2244 del 4/3/04	4/3/04	"	23	0	23	Le aree sono risultate edificate a seguito dei sopralluoghi del 2004;
12	Lady Casa	5010	5	"	2394	11970	39	n° 2251 del 4/3/04	4/3/04	79/75	30	0	30	La coop. non ha dato seguito alla richiesta dell'Ufficio

No Istanza	Cooperative e/o Imprese	Tav. PRG	Area n°	Zona Omogenea	Sup.Libera (mq)	Volume edificabile	Alloggi realizzabili secondo l'averifica di P.R.G. del 05/04	N° Protocollo	Data Istanza	Legge di Finanziam.	Alloggi richiesti	Alloggi assegnabili	Alloggi da assegn.	Osservazioni
13	Edison Immobiliare, s.r.l.			C				n° 2668 del 16/3/04	16/3/04	"	80	0	80	La Coop. ha richiesto un'area interessata dal Programma integrato S. Filippo Neri - contestualmente ha presentato istanza per assegnazione degli alloggi all'Uff. del Centro Storico
14	Santa Barbara, Primavera	5013	3	B2	5804	23216	32	n° 2860 del 19/3/04	19/3/04	L. 457/78	52	32	20	Pervenuta osservazione all'avviso di avvio del procedimento
15	Habitat	5010	4	"	2435	12175	40	n° 2909 del 22/3/04	22/3/04	"	31	0	31	La ditta non ha risposto alla richiesta dell'Ufficio
16	Il Papiro	5014	10	"	2724	10896	36	n° 2910 del 24/3/04	24/3/04	"	24	0	24	Le aree sono risultate edificate a seguito dei sopralluoghi del 2004;
17	Adriana	5001	2	"	3819	14456	50	n° 2911 del 24/3/04	24/3/04	"	36	0	36	La coop. non ha dato seguito alla richiesta dell'Ufficio
18	Michelangelo 2000 Soc. Coop. a.r.l.									"	50	0	50	L'area richiesta è interdetta all'uso edificatorio per vincolo idrogeologico e frana
19	Riserva Verde Soc. Coop. a.r.l.			C				n° 3153 del 29/3/04	29/3/04	"	50	0	50	"
20	Concertia Soc. Coop. a.r.l.									"	50	0	50	"
21	Kronos 78 Soc. Coop. a.r.l.									79/75	28	0	28	Avviata istruttoria per assegnazione area
22	Michelangelo 2000 Soc. Coop. a.r.l.			C				n° 3154 del 29/3/04	29/3/04	79/75	40	0	40	"
23	Stam Soc. Coop. a.r.l.								95/77	95/77	14	0	14	"
24	La Prima casa Soc. Coop. Ed. a.r.l.							n° 3156 del 29/3/04	29/3/04	457/78	20	0	20	"
25	Progetto 2000 Soc. Coop. Ed. a.r.l.			C						"	20	0	20	"
26	La Rammendatrice	5014	8	B2	5162	20648	54	n° 3157 del 29/3/04	29/3/04	"	50	0	50	La procedura per l'assegnazione dell'area è ancora in corso - pervenuta opposizione all'avvio del procedimento espropriativo
27	Serena a.r.l.							n° 3168 del 30/3/04	30/3/04	L. 457/78	50	0	50	Area da individuare
28	Cemid	5007	3,4,5		7405	31618	77	n° 3169 del 30/3/04	30/3/04	"	80	0	80	L'area è risultata insufficiente - La coop. non ha dato seguito alla richiesta dell'Ufficio
29	Poggio Dorato a.r.l.							n° 3170 del 30/3/04	30/3/04	"	50	0	50	Area da individuare
30	Fiamme Oro							n° 3618 del 8/4/04	8/4/04	L.457/78-75/79	54	0	54	La coop. ha presentato istanza per assegnazione degli alloggi all'Uff. del Centro Storico

N° Istranza	Cooperative ex Imprese	Tav. PRG	Area n°	Zona Omogenea	Sup.Libera (mq)	Volume edificabile	Alloggi realizzabili secondo l'averbia di P.R.C. del 05/04	N° Protocollo	Data Istranza	Legge di Finanziaria	Alloggi richiesti	Alloggi assegnabili	Alloggi da assegn.	Osservazioni
31	Università Policlinico	5004	5	B2	2963	11852	39	n° 3644 del 8/4/04	8/4/04	"	28	0	28	L'Ente non ha dato seguito alla richiesta dell'Ufficio
32	Mimosa	5004	4 D	"	1629	6516	22	n° 3645 del 8/4/04	8/4/04	"	20	0	20	La coop. Non ha dato seguito alla richiesta dell'Ufficio
33	Primavera	5004/ 5013	3 - 1e4	"	5370	21465	52	n° 3694 del 9/4/04	9/4/04	"	50	0	50	"
34	La Tartaruga	5014	1	B3	6045	24170	64	n° 3780 del 14/4/04	14/4/04	45778 79775	65	0	65	"
35	Habitat 80 Cons. Ed. 2000							3781 del 14/4/04	14/4/04	"	50	0	50	Area da individuare
36	1° Maggio a.r.l.							n° 3782 del 14/4/04	14/4/04	L. 45778	50	0	50	"
37	Coop. La Torre a.r.l.	5004	4	C	15675	23512	58	n° 3910 del 19/4/04	19/4/04	L. 45778	50	0	50	La coop. Non ha dato seguito alla richiesta dell'Ufficio
38	Imera edilizia s.r.l.	5014	6	B2	7701	30804	81	n° 4129 del 22/4/04	22/4/04	"	40	0	40	Pervenuta osservazione all'avviso di avvio del procedimento
39	Kronos	5004	6	C	7127	10690	28	n° 4269 del 27/4/04	27/4/04	79775	28	0	28	La coop. Non ha dato seguito alla richiesta dell'Ufficio
40	16 Ottobre a.r.l.							n° 4517 del 3/5/04	3/5/04	"	40	0	40	Area da individuare
41	Immobiliare Venero S.r.L.	5007	1	B3	5084	25420	66	n° 4765 del 6/5/04	6/5/04	L. 45778	55	0	55	L'area è di proprietà comunale - assegnabile solo con procedura di evidenza pubblica
42	Lillo Giannilivigni s.r.l.							n° 4788 del 7/5/04	7/5/04	"	49	0	49	Area da individuare
43	Coop. Esmeralda						- /	n° 4789 del 7/5/04	7/5/04	"	50	0	50	"
		TOT									1.967	282	1.685	

N° Istanza	Cooperative e/o imprese	Tav. PRG	Area n°	Zona Omogenea	Sup.Libera (mq)	Volume edificabile	Alloggi realizzabili secondo l'averifica di P.R.G.del 05/04	N° Protocollo	Data Istanza	Legge di finanziaim.	Alloggi richiesti	Alloggi assegnabili	Alloggi da assegn.	Osservazioni
31	Universita Politecnico	5004	5	B2	2963	11852	39	n° 3644 del 8/4/04	8/4/04	*	28	0	28	L'Ente non ha dato seguito alla richiesta dell'Ufficio
32	Mimosa	5004	4 D	"	1629	6516	22	n° 3645 del 8/4/04	8/4/04	*	20	0	20	La coop. Non ha dato seguito alla richiesta dell'Ufficio
33	Primavera	5004/ 5013	3 - 1e4	"	5370	21465	52	n° 3694 del 9/4/04	9/4/04	*	50	0	50	"
34	La Terruga	5014	1	B3	6045	24170	64	n° 3780 del 14/4/04	14/4/04	457/78 79/75	65	0	65	"
35	Habitat 80 Cons. Ed. 2000							3781 del 14/4/04	14/4/04	*	50	0	50	Area da individuare
36	1° Maggio a.r.l.							n° 3782 del 14/4/04	14/4/04	L. 457/78	50	0	50	"
37	Coop. La Torre a.r.l.	5004	4	C	15675	23512	58	n° 3910 del 19/4/04	19/4/04	L. 457/78	50	0	50	La coop. Non ha dato seguito alla richiesta dell'Ufficio
38	Inera edilizia s.r.l.	5014	6	B2	7701	30804	81	n° 4129 del 22/4/04	22/4/04	*	40	0	40	Pervenuta osservazione all'avviso di avvio del procedimento
39	Kronos	5004	6	C	7127	10690	28	n° 4269 del 27/4/04	27/4/04	79/75	28	0	28	La coop. Non ha dato seguito alla richiesta dell'Ufficio
40	16 Ottobre a.r.l.							n° 4517 del 3/5/04	3/5/04	*	40	0	40	Area da individuare
41	Immobiliare Veneto S.r.l.	5007	1	B3	5084	25420	66	n° 4765 del 6/5/04	6/5/04	L. 457/78	55	0	55	L'area è di proprietà comunale - assegnabile solo con procedura di evidenza pubblica
42	Lillo Giannilivigni s.r.l.							n° 4788 del 7/5/04	7/5/04	*	49	0	49	Area da individuare
43	Coop. Esmeralda							n° 4789 del 7/5/04	7/5/04	*	50	0	50	"
		TOI									1.967	282	1.685	

Dalla attività istruttoria condotta è emersa la possibilità di soddisfare solamente una parte di tali richieste utilizzando aree ricadenti in zone B2 e B3. La consistenza di tale aliquota, tuttavia, non può essere in atto precisata, in quanto suscettibile di notevoli variazioni a seguito di possibili opposizioni ai procedimenti espropriativi, ancora non conclusi, ovvero per la avvenuta utilizzazione di alcune di tali aree da parte dei proprietari, ovvero ancora per la presenza di vincoli di diversa natura (distacchi da edifici esistenti, inaccessibilità dell'area da strade pubbliche, ...).

Per quanto concerne le altre aree libere del PRG va osservato come la loro utilizzazione per le finalità della realizzazione di edilizia residenziale agevolata, risulti poco funzionale, in relazione alle disposizioni normative che ne regolano la attuazione ed alla configurazione morfologica delle aree (dimensione inadeguata al numero degli alloggi finanziati, tipologia edilizia non compatibile, etc.).

In conclusione, ad oggi rimangono non evase una buona parte delle richieste pervenute tra il 1996 ed il 2003; mentre dei 2460 alloggi richiesti nel corso del 2004 solo una parte, valutabile in via approssimata in non più del 25%, potrà essere realizzata attraverso la utilizzazione delle aree libere del PRG vigente.

Rimangono dunque, complessivamente inevase, richieste per circa 3.000 alloggi per i quali dovranno essere reperite nuove aree libere.

Per quanto concerne la possibilità di assegnazione di immobili degradati in Centro storico va rilevato che i tentativi sin qui esperiti dal Settore Centro storico hanno trovato ostacoli in vari fattori di carattere per lo più procedurale.

Una prima localizzazione di immobili da destinare all'edilizia agevolata non ha avuto effetti a causa di un imperfetto iter amministrativo, a meno di una localizzazione ed assegnazione per 14 alloggi all'impresa "Giuffrida", attualmente in corso di perfezionamento. Con delibera di indirizzo n. 40 del 2004 il Consiglio Comunale ha nuovamente destinato quegli immobili alla realizzazione di edilizia agevolata. Gli alloggi realizzabili in tali immobili, tenendo conto della presenza di abitanti e dell'effettivo stato di conservazione, secondo la stima dell'Ufficio, risultano circa 450. In atto si stanno avviando per questi le relative procedure amministrative, al fine della successiva assegnazione.

Attualmente, per l'assegnazione di immobili nel Centro storico, sono pervenute richieste da parte degli operatori, cooperative ed imprese di costruzione, per 654 alloggi. I dati sono riportati nella Tab. 7. Tra questi rientra un programma costruttivo presentato dalla impresa "Robur costruzioni" per 34 alloggi che è in fase di approvazione nel PRUSST in quanto inserito tra gli interventi da approvare nella quarta Conferenza di Servizi, già indetta dal Sindaco.

Confrontando le Tabb. 6 e 7, che riportano rispettivamente le richieste pervenute al Settore Urbanistica e quelle pervenute al Settore Centro storico si può evincere che alcune cooperative ed imprese hanno fatto richiesta di assegnazione di aree, per lo stesso numero di alloggi finanziati dalla stessa legge, in ambedue i Settori.

Nella valutazione dell'aliquota di fabbisogno di edilizia agevolata, occorre pertanto tener conto di questa sovrapposizione.

Tab. 7 - Richieste di assegnazioni di aree in Centro Storico

DENOMINAZIONE	LEGGE DI FINANZIAMENTO	NUMERO ALLOGGI
Coop. Di Abitazione Lillo Giannilivigni	L.R. 25/97	15
Edison Immobiliare		30
Edison Immobiliare	L. 457/78	40
Soc. Coop. Fiamme Oro	L.457/78	50
Soc. Coop. Fiamme Oro	L. 75/79	4
Robur Costruzioni		34
Coop. Edilizia Cassandra	L.457/78	16
Coop. Edilizia Sirio		30
Coop. Edilizia La Verde Valle		40
Coop. La Tartaruga	L.R. 25/97	15
Davide Costruzione srl	L. 457/78	50
La Certezza Coop. Edilizia a r.l.	L. 457/78	50
Fiducia Coop. Edilizia a r.l.	L. 457/78	50
Palermo Casa 80 Coop. Edilizia a r.l.	L. 457/78	50
Likelia Coop. Edilizia a r.l.	L. 457/78	50
Coop. Edilizia House a r.l.	L. 457/78	50
Sara Coop. Edilizia a r.l.	L. 457/78	50
Ape Costruzioni s.r.l.		15
Soc. Edil. Cooperativa Anemone	L. 457/78	15
	TOTALE	654

2.2 - L'EDILIZIA SOVVENZIONATA

Dai dati rilevati dal Settore abitativo alla fine del 2003 emergeva una situazione di grave disagio abitativo, riguardante:

- n. 78 nuclei familiari, alloggiati in alberghi a spese dell'Amministrazione;
- n. 4.073 nuclei familiari in graduatoria per l'assegnazione di alloggi di edilizia pubblica;
- n. 800 nuclei familiari in graduatoria per l'assegnazione di nuovi contributi sugli affitti;
- n. 3.882 nuclei familiari che hanno finito di beneficiare del contributo alloggiativo erogato dal Comune.

Circa 11.000 nuclei familiari hanno poi partecipato a vari bandi pubblici che si sono succeduti dal 1999 ad oggi, ottenendo un contributo ad integrazione parziale per il pagamento del canone di locazione.

L'emergenza abitativa si può pertanto ritenere ancora più grave oggi rispetto a quella, valutata al momento della redazione del PRG nel 1994.

La prospettiva indicata dal PRG di soddisfare tale domanda con il recupero dell'edilizia esistente, degradata ed inutilizzata, non ha sin qui dato risposte risolutive, a causa della complessità delle procedure necessarie per l'acquisizione degli immobili esistenti e per i costi di recupero sensibilmente superiori a quelli della nuova edificazione.

Tra il 1996 ed il 2004 sono stati realizzati dall'Amministrazione Comunale interventi di edilizia pubblica di recupero nel Centro Storico pari a 161 alloggi (Tab 8) e sono in corso interventi per 63 alloggi (Tab.9),

Dal 1997 ad oggi, sono stati realizzati dallo IACP, e sono già utilizzati, n. 16 alloggi, mentre sono in corso di realizzazione n° 121 alloggi.

Il settore Centro Storico sta inoltre predisponendo nuove localizzazioni per 9 alloggi da destinare allo IACP e per cinque immobili da destinare a residenze universitarie; mentre sono in programmazione 54 alloggi da parte dell'Amministrazione Comunale.

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale pubblica di nuova costruzione, dal 1997 ad oggi sono stati realizzati dallo IACP, e sono tuttora già utilizzati, n. 16 alloggi; mentre sono in corso di realizzazione n° 121 alloggi.

In atto sono programmati i seguenti interventi di edilizia sovvenzionata in aree libere del PRG, per un totale di 476 alloggi (Tab.10).



LAVORI DI RECUPERO DI EDILIZIA RESIDENZIALE NEL CENTRO STORICO DI PALERMO

<p>Anno ultimazione lavori: 1996 Totale: 9 alloggi 1 bottega 1 deleg.ne quartiere</p>	<p>Palazzo Burgio: Destinazione: 9 alloggi 1 bottega 1 delegazione di quartiere Ultimazione lavori: 1996</p>
<p>Anno ultimazione lavori: 1999 Totale: 14 alloggi 9 botteghe</p>	<p>Comparto E-F-G - CAPO - unità edilizie 22-23-23 BIS: Destinazione: 8 alloggi 5 botteghe unità 22: n.5 alloggi - n.2 botteghe unità 23: n.2 alloggi - n.2 botteghe unità 23BIS: n.1 alloggi - n.1 bottega Data ultimazione lavori: 27/10/1999</p>
	<p>Via Porta di Castro N: 148: Destinazione: 2 alloggi Ultimazione lavori: 1999</p>
	<p>Via Rua Formaggi: Destinazione: 4 alloggi 4 botteghe Ultimazione lavori: 1999</p>
<p>Anno ultimazione lavori: 2000 Totale: 25 alloggi 14 botteghe</p>	<p>ALBERGHERIA - Isolato 6A: Destinazione: 9 alloggi 4 botteghe Data ultimazione lavori: 26/01/2000</p>
	<p>SPASMO - Isolato B: Destinazione: 16 alloggi 10 botteghe Data ultimazione lavori: 24/09/2000</p>
<p>Anno ultimazione lavori: 2001 Totale: 55 alloggi 22 botteghe</p>	<p>ALBERGHERIA - Isolato 1A: Destinazione: 8 alloggi 5 botteghe Data ultimazione lavori: 05/09/2001</p>
	<p>STECCA S.ALESSANDRO - Rione Castello S.Pietro a Palermo: Destinazione: 27 alloggi 12 botteghe Data ultimazione lavori: 18/02/2001</p>
	<p>Via Scopari - Intervento 13: Destinazione: 13 alloggi Ultimazione lavori: 1999</p>
	<p>Comparto E-F-G - CAPO - unità edilizie 18-19-20: Destinazione: 7 alloggi 5 botteghe unità 18: n.1 alloggio - n.2 botteghe unità 19: n.3 alloggi - n.1 bottega unità 20: n.3 alloggi - n.2 botteghe Data ultimazione lavori: 10/09/2001</p>



CITTÀ DI PALERMO
Settore del Centro Storico
Via Torremuzza n.20

LAVORI DI RECUPERO DI EDILIZIA RESIDENZIALE NEL CENTRO STORICO DI PALERMO

<p>Anno ultimazione lavori: 2002 Totale: 28 alloggi 11 botteghe</p>	<p>Comparto E-F-G - CAPO - unità edilizie 16-17: Destinazione: 9 alloggi 5 botteghe unità 16: n.6 alloggi - n.3 botteghe unità 17: n.3 alloggi - n.2 botteghe - n.1 ufficio Data ultimazione lavori: 23/12/2002</p>
	<p>Isolato H - CAPO - unità edilizie 4,5,6: Destinazione: 5 alloggi 6 botteghe Data ultimazione lavori: 17/07/2002</p>
	<p>Palazzo Caffarelli: Destinazione: 6 alloggi Data ultimazione lavori: 20/12/2002</p>
	<p>Palazzo Gambacorta: Destinazione: 8 alloggi Data ultimazione lavori: 20/12/2002</p>
<p>Anno ultimazione lavori: 2003 Totale: 14 alloggi 8 botteghe</p>	<p>Comparto E-F-G - CAPO - unità edilizie 24-25: Destinazione: 9 alloggi 6 botteghe unità 24: n.4 alloggi - n.2 botteghe - n.1 servizio quartiere unità 25: n.5 alloggi - n.4 botteghe Data ultimazione lavori: 17/06/2003</p>
	<p>ALBERGHERIA - Isolato 5A: Destinazione: 5 alloggi 2 botteghe Data ultimazione lavori: 18/03/2003</p>
<p>Anno ultimazione lavori: 2004 Totale: 8 alloggi 5 botteghe 1 servizio di quartiere</p>	<p>Comparto E-F-G - CAPO - unità edilizie 21-22 BIS- 26-27: Destinazione: 8 alloggi 5 botteghe 1 servizio di quartiere unità 21: n.6 alloggi - n.4 botteghe unità 22 BIS: n.2 alloggi - n.1 bottega unità 26: n.1 locale tecnico unità 27: n.1 servizio di quartiere Data ultimazione lavori: 18/06/2004</p>
<p>Anno ultimazione lavori: 2004 Totale: 8 alloggi 6 botteghe</p>	<p>Comparto E-F-G - CAPO - unità edilizie 28-30: Destinazione: 8 alloggi 6 botteghe Data ultimazione lavori: settembre 2004</p>



CITTÀ DI PALERMO
Settore del Centro Storico
Via Torremuzza n.20

Tab - 9

LAVORI IN CORSO di Edilizia Residenziale Pubblica	N° alloggi
Edilizia Residenziale all'Albergheria Isolato 6 B	5
Edilizia Residenziale all'Albergheria Isolato 5 Corpi B e C	9
Edilizia Residenziale al Capo - Isolato C	11
Edilizia Residenziale al Capo - Isolato L	10
Edilizia Residenziale al Capo - Comparti E-F-G uu. ee. 28-31	7
Edilizia Residenziale via Sedie Volanti	9
Lavori di recupero Imm. Il Intervento I1 in via Scopari	12
Totale n° alloggi da assegnare su lavori da appaltare	63

Tab. 10 – Interventi di edilizia sovvenzionata

Località	N° alloggi	Destinatari
Roccazzo	36	IACP - Carabinieri
Bonvicino	24	IACP - Carabinieri;
Borgo Nuovo	84	IACP – L.94/88
ZEN “ Insula 3E	122	IACP
Romagnolo	70	IACP;
Via Ammiraglio Rizzo	204	L.94/88
Castellana	16	Alloggi per anziani
Totale	476	

Il fabbisogno di alloggi di edilizia sovvenzionata si dovrà valutare, certamente alla luce dei dati sopraindicati, ma anche con riferimento ai possibili finanziamenti statali o regionali dei quali Comune e IACP potranno fruire nei prossimi anni.

Una prima valutazione dell'emergenza abitativa cui occorre dare risposte immediate è stata valutata dal Settore Urbanistica alla fine del 2003 con un programma che ha individuato interventi urgenti di edilizia residenziale pubblica per circa 400 alloggi.

3. IL NUOVO FABBISOGNO ABITATIVO

Nell'ambito delle attività dell'Urban Center di Palermo è stato redatto, dal prof. Sergio Vizzini, uno studio tendente a delineare gli scenari del fabbisogno abitativo, all'interno del quale possono rintracciarsi alcuni contributi utili per complessivo inquadramento delle problematiche relative alla edilizia abitativa a Palermo.

Lo studio, dopo una introduzione metodologica generale ed una trattazione delle problematiche di natura statistica connesse alla utilizzazione dei dati censimentali disponibili, perviene ad una stima delle necessità abitative al 2006 ed al 2011, riepilogate nelle Tabella che si riporta appresso.

Tab. 11. - Stima delle necessità abitative al 2006 e 2011

	Abitazioni per numero di stanze						Totale abitazioni
	1	2	3	4	5	6 e +	
Abitazioni occupate al 1991	1.106	9.765	34.119	70.817	61.793	39.001	216.601
Fabbisogno netto al 2006				5.788			5.788
Fabbisogno edilizio al 2006	1.106	9.765	34.119	76.605	61.793	39.001	222.389
Abitazioni occupate al 1991	1.106	9.765	34.119	70.817	61.793	39.001	216.601
Fabbisogno netto al 2011				4.720			4.720
Fabbisogno edilizio al 2011	1.106	9.765	34.119	75.537	61.793	39.001	221.321

Tale studio, opportunamente aggiornato con i dati del censimento 2001, non disponibili al momento della redazione dello studio e tuttora non completamente pubblicati dall'ISTAT, dovrà costituire un fondamentale riferimento metodologico, al fine di pervenire alla quantificazione dei fabbisogni residenziali.

In prima approssimazione, e salvi gli ulteriori approfondimenti sopra delineati, si può ritenere comunque che i risultati dello studio siano congruenti con le ipotesi di fabbisogno delineate nel PRG. Infatti, il PRG è costruito su una domanda residenziale complessiva di 11.500 alloggi in un arco temporale ventennale, mentre lo studio sopra indicato perviene ad una stima delle necessità abitative al 2011 di circa 5000 alloggi.

4. CONCLUSIONI

Il PRG è stato progettato, nel 1994, sulla base di un quadro di fabbisogni sostanzialmente differente rispetto a quello, tracciato nei paragrafi precedenti, che è venuto a delinarsi nel decennio successivo. In questi ultimi anni infatti si è manifestata, come specificato nei precedenti paragrafi, una domanda abitativa non valutata chiaramente nel PRG né per altro facilmente prevedibile, determinata dalla possibilità di accedere alla realizzazione di nuovi alloggi, concessa da alcune leggi regionali a categorie di utenza diverse da quelle prese in considerazione dal PRG. La domanda espressa da tali gruppi sociali si è indirizzata per altro quasi esclusivamente verso la edificazione di nuove aree piuttosto che verso il recupero di alloggi degradati.

Un ulteriore elemento di crisi del nuovo PRG è stato determinato dal fatto che la prevista politica di recupero del patrimonio edilizio esistente, alla quale il Piano fa affidamento per rispondere ad una buona parte del fabbisogno stimato (8.500 degli 11.500 alloggi costituenti il fabbisogno complessivo nel ventennio 1994-2014), ha incontrato sin qui forti rallentamenti sia per problemi di carattere tecnico amministrativo, sia per i maggiori costi del recupero, che hanno allontanato molta parte della domanda.

Tali condizioni determinano con tutta evidenza la necessità di riconsiderare le politiche abitative sin qui adottate, attraverso uno studio specifico basato sulle attuali condizioni della domanda e della offerta abitativa; risulta comunque sin d'ora evidente come non sussista alcuna possibilità di rispondere esaustivamente alla domanda abitativa di nuovi alloggi in aree libere espressa da soggetti destinatari di finanziamenti pubblici, attraverso la utilizzazione delle aree libere disponibili nel vigente PRG. La domanda risultante dalla richiesta di nuove aree (costituita da circa 3.000 alloggi di nuova edilizia agevolata e da circa 500 di edilizia sovvenzionata) risulta infatti di gran lunga superiore alla disponibilità di aree libere che, considerando anche le zone B del PRG, non supera i 3.000 alloggi. Per altro di tali alloggi, in forza delle disposizioni legislative vigenti, non può essere destinata ad edilizia residenziale pubblica una aliquota superiore al 70% (pari a 2.100 alloggi).

Una risposta alla domanda di edilizia residenziale pubblica dunque, anche fissando l'aliquota sopra definita al limite massimo del 70%, può essere garantita solamente attraverso la previsione di nuove zone C.

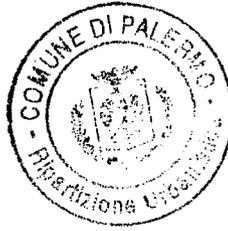
Una soluzione alternativa potrebbe però essere trovata reindirizzando parte della domanda di edilizia agevolata sul recupero piuttosto che sulla nuova edificazione in aree libere, come per altro previsto dalle vigenti disposizioni regionali (art 1, L.R. 25/1997).

In definitiva occorre che vengano fissate le linee di intervento del piano di settore fissando i seguenti parametri:

- 1) quota, compresa tra il 40 ed il 70% del fabbisogno decennale di edilizia residenziale, da destinare ad edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata ed agevolata), tenendo presente che la domanda attuale (pari a 3.500 alloggi) si attesta già intorno al 70% del fabbisogno stimato al 2011 (5.000 alloggi);
- 2) aliquota della edilizia residenziale pubblica di cui al precedente punto 1), da destinare ad edilizia sovvenzionata (di iniziativa del Comune e/o dello IACP), tenendo conto delle prevedibili risorse finanziarie pubbliche;
- 3) aliquota del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica di cui al precedente punto 1) da soddisfare attraverso l'offerta di nuove aree edificabili, anche in variante al PRG;
- 4) aliquota del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica di cui al precedente punto 1) da soddisfare attraverso il recupero abitativo in centro storico ovvero in altre aree di edilizia esistente;
- 5) eventuali parametri e criteri da utilizzare ai fini della assegnazione delle aree libere e/o degli edifici da recuperare ai soggetti aventi diritto, anche ricorrendo a procedure concorsuali o di evidenza pubblica.

Va in ultimo tenuta presente la opportunità di raccordare le decisioni comunali in ambito metropolitano, considerando sia le competenze specifiche della Provincia metropolitana nel settore, sia il fatto che i finanziamenti sebbene concessi con riferimento alla città di Palermo, possono comunque essere utilizzati in tutta la provincia palermitana.

ALL.5



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

38 05/11/2007

*A cura di
Sergio Vizzini
Docente di Economia e Politica dello Sviluppo
presso la Facoltà di Economia di Palermo
e Componente del Comitato Scientifico
Urban Center di Palermo*

**IL FABBISOGNO ABITATIVO A PALERMO
SCENARI E TENDENZE**

INDICE

INTRODUZIONE

LE FONTI STATISTICHE.....PAG. 3

CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEL FABBISOGNO ABITATIVO..... 5

LA METODOLOGIA ADOTTATA..... 7

LO STANDARD ABITATIVO..... 10

LA STIMA DEL FABBISOGNO ABITATIVO PREGRESSO..... 12

ALCUNE CONSIDERAZIONI DI ORDINE GENERALE..... 15

SCENARI EVOLUTIVI DELLA POPOLAZIONE E DEI NUCLEI FAMILIARI..... 16

LA STIMA DEL FABBISOGNO ABITATIVO AGGIUNTIVO..... 27

FABBISOGNO DERIVANTE DA EDILIZIA DEGRADATA..... 40

APPENDICE STATISTICA

BIBLIOGRAFIA E FONTI

BIBLIOGRAFIA E FONTI

- Banco di Sicilia – Servizio studi: *La situazione abitativa in Sicilia. Evoluzione e deficit del patrimonio edilizio*, Palermo – 1987.
- Bianchi G. e Magnani I. – *Sviluppo multiregionale: teorie, metodi e problemi*, Franco Angeli, Milano – 1989.
- Blangiardo G. (1984) *L'impiego di un modello di microsimulazione per la proiezione delle famiglie* Atti della XXXII Riunione scientifica della SIS.
- De Matteis G., *Il fenomeno urbano in Italia: interpretazioni, prospettive, politiche*, Franco Angeli, Milano – 1992.
- Gill R., Keilman N. (1990), *On the estimation of multidimensional demographic models with population registration data*, in *Mathematical Population Studies*, Vol 2, Gordon and Breach Science Publishers, S.A.
- Golini A, De Simoni A., Citoni F. (1995) *Tre scenari per il possibile sviluppo della popolazione delle regioni italiane al 2044*, CNR-IRP.
- ISTAT (1991) *Previsioni del numero di famiglie italiane dal 1995 al 2020*, Notiziario serie 4, foglio 41, n.19, Roma.
- ISTAT (2000b), *Le strutture familiari*, Collana Informazioni n. 17, Roma.
- ISTAT, *Censimento Generale della Popolazione e delle Abitazioni (1971, 1981.1991 e 2001)*.
- Lo Conte M., Sorvillo M.P. *Le previsioni delle famiglie: un'applicazione ai dati italiani con un approccio macro*, Istat-Dipartimento delle Statistiche Sociali.
- ONU (1973) *Methods of projecting households and families*, Manuale VII, New York
- Piano di Coordinamento della Provincia di Pesaro e Urbino – 2000.
- Rossi F. (1975) *Un modello di simulazione per lo studio del ciclo di vita della famiglia*, Genus, vol.31.
- *Relazione sul Piano Territoriale Regionale di Coordinamento del Veneto – 1991.*
- *Relazione Generale sul Piano Strutturale del Comune di Scandicci – 2003.*
- Ufficio Statistica del Comune di Palermo.
- Venanzoni G., Palombi M., Forconi E. *Modelli Statici di previsione della distribuzione delle famiglie per classi di ampiezza.*