

Aspetti trattati

Il Contratto di Città deve proporre un programma di intervento che affronta i seguenti aspetti singolarmente o variamente combinabili tra loro:

1. Interventi combinati per l'abitare integrato

Sostenere iniziative orientate a superare la monofunzionalità dei comparti urbani (in particolare nei casi di nuova edificazione) utilizzando la dimensione residenziale come opportunità per intercettare altri tipi di esigenze e di sollecitazioni iniziando da quelle che provengono dall'intorno e dal contesto territoriale. Non si tratta solo di ricercare un'integrazione tra funzioni diverse, ma anche di favorire una molteplicità di pratiche d'uso dei nuovi insediamenti, di moltiplicare il campo degli interessi e di arricchire il sistema delle opportunità per diversi gruppi sociali. Si tratta da un lato di moltiplicare l'offerta di edilizia in affitto a canone moderato entro i piani integrati di ristrutturazione urbanistica (in aree già urbanizzate, con densità crescenti in rapporto all'accessibilità su trasporto collettivo) e con una quota fissa, come nell'esperienza francese e spagnola, più che con una politica settoriale su nuove aree da urbanizzare; dall'altro, di creare, entro questi interventi integrati, dei servizi locali o sovralocali pubblici e di consumo che favoriscano lo scambio con il tessuto circostante e lontano, e la relazione tra popolazioni differenti. In entrambi i casi l'azione della Provincia può essere solo indiretta: di stimolo ed eventualmente di premialità per i comuni che prevedano nei propri PGT una quota minima di edilizia in affitto nei piani attuativi, di stimolo perché la regione preveda una norma come quelle spagnole e francesi nella LR 12.

2. Forme di partenariato tra pubblico e privato per l'abitare sociale

Moltiplicare i soggetti di offerta di edilizia in affitto sociale e moderato, evitare che l'accesso all'edilizia sociale diventi una rendita per taluni inquilini. Costruire le condizioni tecniche e politiche affinché si arrivi ad un "accordo largo sulla casa" e si sviluppino le convenienze per le parti pubbliche e per le parti private nel sostegno di iniziative residenziali orientate all'abitare sociale, e quindi finalizzate alla locazione permanente a canoni calmierati rispetto al mercato. Fissati gli obiettivi che tutelino l'interesse pubblico e i criteri per la massimizzazione delle ricadute sociali, si tratta di disegnare una strategia nella quale sia possibile impiegare le risorse pubbliche (aree, incentivi e agevolazioni, risorse economiche) come leva per la mobilitazione delle risorse private (siano esse economiche, progettuali, gestionali). Operativamente, la Provincia potrebbe attivare un tavolo tra i diversi soggetti interessati lungo la linea di concertazione istituzionale già avviata dall'attuale Amministrazione.

3. Valorizzare i processi di riuso residenziale debole di patrimoni marginali

Si tratta di valorizzare i processi di riuso, da parte di soggetti economicamente deboli (spesso immigrati), di patrimoni edilizi (urbani e rurali) semi-abbandonati e sottoutilizzati, con forme di credito, di sostegno progettuale ai micro-interventi edilizi, di agevolazione nei cambi d'uso non conformi (ad esempio dei negozi o dei piccoli laboratori periferici in residenza), promuovendo anche patteggiamenti e protocolli sull'uso di spazi collettivi adiacenti (presa in cura dei nuovi arrivati,...). Questa potrebbe essere una delle azioni portanti della politica per l'immigrazione anche di profilo professionale medio-alto. La Provincia potrebbe studiare (con alcuni Comuni) la fattibilità di forme di incentivi che possono essere territorialmente differenziati con grande elasticità nel tempo, per bilanciare pratiche di riuso che possono dare alternativamente corso a processi di "ghettizzazione" oppure di "gentrification", ossia per favorire nelle aree di riuso una certa mixité. La Provincia, inoltre, di concerto con la Regione e con le imprese che attirano manodopera immigrata, potrebbe predisporre buoni casa (non generici) per l'acquisto e la ristrutturazione di edifici abbandonati.

4. Moltiplicare e diversificare l'offerta per l'abitare temporaneo

Moltiplicare gli spazi di residenza temporanea-collettiva secondo modelli non rigidamente riferiti ad una sola popolazione (studenti, parenti malati, lavoratori temporanei ecc...), privilegiando il riuso di patrimoni edilizi marginali e sedi in prossimità dei nodi del trasporto collettivo può rappresentare un tassello importante di una nuova politica della casa. In questa direzione negli ultimi anni, specialmente nel Comune di Milano e in rapporto con le Università, sembra essere maturata una certa attenzione per la realizzazione di pensionati studenteschi (e in parte per le Rsa).

Molto meno esplorata è la realizzazione di residenze dove possano convivere popolazioni differenti e una riflessione sulla dimensione esterna di queste residenze, sulla possibilità di predisporre spazi e strutture ibride di accesso aperto. Più in particolare, nel campo delle politiche sociali e per i giovani si potrebbe pensare a misure di sostegno a studenti e giovani lavoratori di ceto medio-basso che fuoriescono dalla casa di famiglia, nella forma di buoni o piccoli prestiti da restituire senza interesse, oppure con l'offerta di residenze temporanee e/o semi-collettive. L'azione della Provincia in questo caso è di stimolo e indiretta, e si deve rivolgere a Regione, Comuni, università, imprese. La Provincia potrebbe cofinanziare alcune realizzazioni-pilota, incentivando esercizi di progettazione sperimentale o, ancora, incentivare la presenza di simili spazi nella pianificazione attuativa integrata.

5. Favorire la flessibilità dell'alloggio e della combinazione casa-lavoro

Si tratta di stimolare la realizzazione di forme alloggiative flessibili e componibili, capaci di tener conto delle esigenze della famiglia nell'evoluzione nel tempo, di facilitare forme di semi-coabitazioni con anziani e disabili di cui si prende cura, con figli che si rendono autonomi, con badanti, ma anche con coetanei, sia delle diverse forme possibili di convivenza tra casa-lavoro. Si possono immaginare tre linee di azione: la prima è quella dell'abbinamento di diversi moduli alloggiativi; la seconda è quella di costruire moduli alloggiativi con divisioni interne facilmente modificabili e diversa organizzazione dell'impiantistica; la terza è legata all'offerta di spazi aperti individuali e collettivi di coabitazione. Tale progettualità dovrebbe esprimersi sia nelle aree di ristrutturazione urbanistica pesante, sia a supporto dei più minuti riusi residenziali o misti di spazi artigianali-produttivi o dei piani terra del vecchio commercio di prossimità. Il ruolo della Provincia potrebbe essere quello, da un lato, di promuovere un'azione di verifica della fattibilità di simili interventi alla luce delle regolamentazioni edilizio igienico sanitarie ecc.; dall'altro di stimolare prime sperimentazioni con bandi o con la realizzazione di alcuni intervento modello (in concerto con le associazioni dei costruttori).

6. Lavorare sullo spazio di prossimità della residenza (anche attraverso forme di co-housing) e sulla dimensione relazionale dell'abitare

Un ripensamento dei caratteri dello spazio di prossimità (specialmente aperto e/o collettivo, ma non solo) della residenza sembra particolarmente urgente in relazione a due grandi temi dell'abitare "con" gli altri "in" un territorio. Innanzitutto, con riferimento alla enorme facilitazione che esso può consentire all'attività di cura della popolazione anziana e infantile, un tema per certi versi molto noto ma assai trascurato nella definizione e gestione quotidiana degli spazi aperti collettivi-privati (cortili e giardini condominiali) o pubblici, o nel sostegno alle pratiche di buon vicinato. In secondo luogo, con riferimento a spazi non contigui, ma comunque significativi della inevitabile dimensione "esterna" dell'abitare. Nel primo caso, possono essere rilevanti forme di co-housing e un ruolo attivo e propositivo di associazioni di cittadini nella costruzione volontaria e nella cura di simili spazi; nel secondo caso, si pone un problema più ampio di ridefinizione di uno spazio di convivenza lontano dai tradizionali modelli urbano-comunitari. In entrambe le direzioni l'azione della Provincia può essere solo indiretta e di stimolo attraverso progetti pilota o con bandi che diano piccoli cofinanziamenti a programmi ed azioni. Un intervento diretto della Provincia può tuttavia nascere da un ripensamento degli spazi degli istituti scolastici per l'istruzione superiore, che già in taluni casi si configurano come spazi di relazione di scambio e di vita anche fuori dagli orari e scolastici e non solo per l'uso esclusivo delle palestre da parte delle società sportive giovanili. Questi spazi ben si prestano del resto a riscoprire dimensioni esterne di relazione, fuori da dimensioni localistiche e di quartiere sempre più improprie per le popolazioni giovanili e di mezza età.

7. Progetti innovativi per l'abitare a basso costo, ma sostenibile

Avviare, in accordo con le associazioni di categoria ed altre organizzazioni sensibili al tema, procedure concorsuali orientate a favorire processi di innovazione nel mondo della progettazione e della costruzione edilizia, con riferimento ai materiali e alle tecnologie costruttive, al fine di abbattere e contenere i costi di manutenzione, di gestione e di realizzazione delle opere. La sperimentazione potrebbe coinvolgere anche le Amministrazioni comunali interessate, per verificare la possibilità di elaborare regolamenti edilizi più articolati e attenti ad introdurre, nel rispetto dei requisiti di qualità in particolare di tipo ecologico, caratteristiche speciali e straordinarie per la costruzione/ristrutturazione. Il progetto potrebbe interessare edifici destinati ad uso abitativo e rivolti a persone e nuclei che faticano ad entrare nel mercato dell'offerta immobiliare ordinaria.

8. Compensazione ecologica per ogni attività costruttiva, incentivi per la trasformazione ecologica del patrimonio esistente e per progetti edilizi "ecologici"

Nel quadro di una ricerca di incontro tra le esigenze di case, abitazioni, alloggi e di piccoli e grandi spazi aperti, parchi, estese campagne, luoghi di silenzio, ogni attività costruttiva (anche delle opere pubbliche) dovrebbe essere oggetto di compensazione ecologica e preventiva, nel senso di provvedere a realizzare altrove interventi con forte valore naturalistico, ecologico e ricreativo (boschi, filarie siepi in aree agricole, prati stabili, singoli lotti di grandi parchi periurbani, ecc...). Ciò deve valere anche per insediamenti commerciali e produttivi di cui oggi si chiedono solo compensazione a parcheggi e in opere viabilistiche funzionali alle sole attività economiche insediate. Questi



Provincia
di Milano



Assessorato al Piano
Strategico dell'area
metropolitana
e politiche per l'abitabilità

interventi ambientali devono essere realizzati a carico di chi costruisce e prima di costruire. In secondo luogo, vanno elaborati dei sistemi regolativi e di incentivazioni per una effettiva riconversione ecologica del patrimonio edilizio esistente e di quello offerto nelle nuove edificazioni. La prima a livello edilizio sul bilancio energetico degli edifici e degli alloggi. La seconda a livello urbanistico, secondo due modelli complementari, ma differenti: da un lato con forme di incentivazione delle edificabilità (favorendo indici elevati) a ridosso dei nodi infrastrutturali (stazioni trasporto pubblico, reti di teleriscaldamento, ecc...); dall'altro, con disposizioni insediative ed edilizie a minor densità ma energeticamente ottimali nelle aree più disperse (con pannelli solari, accessibilità ciclabile, soluzioni architettoniche che limitino i consumi energetici, cura del verde privato e semi-collettivo, ecc). Anche in questo caso il ruolo della Provincia può essere rilevante, attraverso il PTCP (con riferimento specialmente ai principi di compensazione ambientale ripresi ad esempio dall'esperienza tedesca), attraverso la gestione strategica e integrata (e non "separata") dell'ordinaria attività dei settori Ambiente, Parchi, Agricoltura e Viabilità e trasporti, attraverso la promozione di bioarchitettura in tutta l'edilizia pubblica provinciale (specialmente negli edifici scolastici), infine attraverso bandi e incentivi verso buone pratiche che stimolino l'attività a livello comunale.

9. *Mantenere, rafforzare e reinventare le differenze dei paesaggi urbani della regione metropolitana*

Riformare il degradato paesaggio metropolitano, reinterpretare le sue storiche differenze, evitare l'asua banalizzazione-uniformazione in ulteriori e omologanti espansioni edilizie, in progetti urbani di basso profilo, in una infrastrutturazione ancora una volta slegata dal progetto di paesaggio; evitare la frammentazione degli spazi agricoli, ripensare la campagna anche con riferimento alla sua valenza urbana qualitativa, creare nuovi complessi paesaggi urbani rispondenti anche a stili di vita differenti sono aspetti non marginali per consentire prese differenziate alle pratiche dell'abitare, per garantire supporti per pratiche plurali non negate ma certo rese più difficili in un indistinto edegradato spazio periurbano. La Provincia può fare molto su questo terreno, sia con il PTCP (in una qualche misura anche attraverso una autonoma assunzione di responsabilità), sia con politiche attive del paesaggio (concertate con Comuni e Regione) in particolare integrate ai progetti infrastrutturali, sia con una riflessione sul ruolo dell'agricoltura e delle campagne urbane. Il tutto con interventi e progetti-pilota di riqualificazione del paesaggio, un paesaggio ordinario pensato come elemento essenziale dell'abitare.

10. *Interventi sui mercati sregolati e speculativi, condizionando i soggetti d'offerta*

Si tratta di pensare una politica di "ordine pubblico" rispetto a fenomeni paragonabili all'usura, con riferimento all'affitto ad immigrati di patrimoni edilizi degradati, dove l'elevato canone si accompagna spesso a sovraffollamento; non con usuali pratiche di sgombero, ma con interventi sulla proprietà sia di tipo repressivo, sia attraverso forme di incentivazione e concertazione, nella direzione di una politica di affitto moderato, con incentivi a ristrutturazioni "leggere", alternative al binomio degrado-valorizzazione. Operativamente, gli interlocutori principali della Provincia dovrebbero essere la Prefettura e le associazioni dei proprietari e degli inquilini. Per una prima sperimentazione andrebbe individuata un'area-critica dove questo tipo di illegalità più si manifesta con più evidenza.

Tipologie dei programmi di intervento

Il Contratto di Città potrà proporre programmi di intervento ricadenti nelle seguenti tipologie:

1. *Progetti di opere*

Nuove costruzioni o riuso o recupero di vecchi edifici finalizzati ad ospitare interventi innovativi sul tema dell'abitare, che superino le modalità tradizionali dell'intervento edilizio pubblico (ERP, sovvenzionata/convenzionata/agevolata) come, ad esempio:

- Nuovi alloggi destinati a popolazioni che utilizzano il territorio temporaneamente, o per periodi limitati, a causa della vicinanza di funzioni sovralocali di scala metropolitana (ospedali, università, grandi imprese, strutture fieristiche o espositive ecc.).
- Nuove strutture abitative a forte caratterizzazione ambientale (per tecnologie e materiali costruttivi, contenimento dei consumi energetici, impiego di energie rinnovabili ecc.).
- Alloggi destinati a popolazioni in particolari condizioni di disagio (anziani, disabili o persone con ridotta autonomia, immigrati ecc.), inserendo i nuovi appartamenti all'interno di edifici residenziali tradizionali.

Spese ammissibili

Spese per la nuova costruzione, il riuso, il recupero, l'adattamento, la manutenzione del patrimonio esistente, e comunque qualunque spesa ammortizzabile.

In tutti i casi, gli immobili interessati dagli interventi devono essere di proprietà pubblica o comunque già concessi



Provincia
di Milano



Assessorato al Piano
Strategico dell'area
metropolitana
e politiche per l'abitabilità

in uso ad uno degli enti pubblici coinvolti per un numero di anni non inferiore a 10 attraverso un impegno formale sottoscritto dalle parti.

2. Servizi integrativi all'abitare

Servizi legati a progetti già esistenti o di nuova promozione (anche connessi, ad esempio, ai Contratti di quartiere, promossi da bandi della Regione Lombardia, in corso di attuazione o di prossima candidatura) come, ad esempio:

- Utilizzo di piani terra o di unità indipendenti degli edifici residenziali per attività in grado di superare la monofunzionalità di molti quartieri o comparti abitativi, per la fruizione di servizi di scala sovralocale (ambienti per la formazione e la qualificazione professionale, presidi per la sicurezza e la prevenzione, spazi per l'animazione e l'aggregazione sociale ecc.).
- Utilizzo dello spazio pubblico - parchi, giardini, piazze, strade - come luogo di incentivazione e di sviluppo di nuove iniziative finalizzate alla coesione sociale e alla interazione tra popolazioni diverse (inserimento di orti urbani negli spazi verdi, di aree mercatali, di attrezzature anche mobili per lo sport e il tempo libero ecc.).
- Introduzione, all'interno di edifici ad uso abitativo, già esistenti o di prossima realizzazione, di servizi residenziali (comunità alloggio, appartamenti protetti, hospice, mini-alloggi ecc.).

Spese ammissibili

Spese per l'avvio, il consolidamento e lo sviluppo dei servizi; sono quindi incluse le spese per il personale dedicato e per la sua formazione, per la progettazione delle attività e per la loro realizzazione, per le spese dirette e le utenze; possono inoltre essere incluse spese ammortizzabili per un valore non superiore al 20% dell'ammontare del cofinanziamento richiesto alla Provincia.

In tutti i casi, il cofinanziamento provinciale per le spese non ammortizzabili deve garantire una durata minima di due anni del servizio. Per le eventuali spese ammortizzabili valgono le medesime condizioni espresse nell'articolo precedente.

3. Strumenti operativi

Strumenti che consentano alle Amministrazioni locali di trattare in modo nuovo, e più efficace, i problemi legati alla casa e, più complessivamente, alla qualità dell'abitare come, ad esempio:

- Definizione di criteri e parametri per lo sviluppo di procedure finalizzate alla compensazione ecologica e ambientale.
- Studio di convenzioni-tipo per la regolamentazione del rapporto pubblico/privato finalizzate al trattamento urbanistico ed edilizio in materia di servizi per l'abitare e di garanzia di standard qualitativi all'interno di interventi privati di sviluppo residenziale.
- Definizione di cataloghi/manuali e di raccolta di casi ed esperienze interessanti, non solo nazionali, attraverso cui promuovere idee per il superamento della monofunzionalità residenziale e per la costruzione di servizi a forte valenza territoriale capaci di trasformare i progetti edilizi in progetti urbani.
- Procedure di bando per la promozione di interventi privati nel campo dell'edilizia sociale (soluzioni abitative destinate alla locazione a canoni calmierati e accessibili).

Spese ammissibili

Spese per ricerche e consulenze, per il personale dedicato, per la produzione del materiale e per la sua divulgazione.

Gli esempi forniti nei punti 1, 2, 3 sono da intendersi a titolo esemplificativo, dunque non tassativi né esaustivi.



Provincia
di Milano



Assessorato al Piano
Strategico dell'area
metropolitana
e politiche per l'abitabilità