

3. DIRITTI DI CITTADINANZA E COESIONE SOCIALE

3.04 Valorizzazione e qualificazione del patrimonio edilizio

La Regione ha tra i suoi obiettivi lo sviluppo dell'edilizia sociale, aumentando l'offerta di alloggi pubblici e in locazione, in particolare aiutando i giovani ad emanciparsi con contributi per pagare l'affitto (45 mln.), e con interventi per le fasce sociali più deboli (90 mln. per 2.100 nuovi alloggi). Inoltre la Regione promuove: nuove forme di convivenza (co-housing) e interventi di autorecupero e autocostruzione; la qualità delle politiche di edilizia residenziale sociale in termini di sostenibilità ambientale; l'innovazione, l'efficienza energetica, la riqualificazione e la qualità costruttiva degli edifici con tecniche innovative di edilizia sostenibile; il riuso dei volumi esistenti, riducendo il consumo del suolo.

- È in corso di attuazione il Piano straordinario per l'edilizia sociale, approvato dal Consiglio a luglio 2009, che prevede misure straordinarie urgenti e sperimentali e stanziava 143 mln. per realizzare oltre 2.500 nuovi alloggi popolari: dal 2010 sono stati impegnati 70,2 mln. di cui (13,8 nel 2012 e 4,2 mln. nel 2013).
- È in corso una riforma complessiva delle norme regionali sull'edilizia residenziale pubblica che riguarda: il superamento della legge sul blocco delle alienazioni degli alloggi ERP e la ridefinizione dei criteri di acquisto per evitare la svendita del patrimonio pubblico (approvata la LR 5/2014, "Alienazione degli immobili di ERP finalizzata alla razionalizzazione e valorizzazione del patrimonio di ERP"), la modifica della governance del sistema ERP, e la revisione della disciplina relativamente all'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione e sull'istituzione, il funzionamento e il coordinamento delle Agenzie sociali per l'alloggio.

Azione	Attività realizzate
Linea 1. Sviluppo dell'edilizia sociale	
Azione 3.04.1.1 Interventi per incrementare l'offerta di alloggi di edilizia sociale destinati alle fasce più deboli della popolazione: alloggi ERP o con accesso agevolato rispetto al mercato (locazione a canone moderato, locazione con patto di futura vendita).	Sono stati firmati 12 protocolli per realizzare alloggi pubblici da destinare alla locazione a canone sociale per i territori di Pisa (vedi anche Azione 3.04.32.1), Firenze (firmati 2 protocolli: a giugno 2011 per riqualificazione urbanistica del complesso in via Torre Agli con 20 mln., di cui 4,3 mln. impegnati a dicembre 2012 per 18 alloggi volano, inaugurati nel 2013, e 4,7 mln. impegnati a ottobre 2013 per realizzare 85 alloggi; a settembre 2011 per riutilizzare il finanziamento di 2,2 mln. già localizzato sull'immobile ex ospedale Meyer); Prato, Aulla (9,7 mln.: 5,4 mln. per 48 alloggi, e 4,3 mln., impegnati, per opere di urbanizzazioni primarie e secondarie), Grosseto, Empolese Valdelsa (5 mln. per realizzare 57 alloggi), Livorno, Castellina Marittima, Arezzo e Lucca (firmati 2 protocolli: il primo prevede 12 mln., 4,1 regionali, di cui spesi 2,5 mln. per acquistare 41 alloggi per locazione a canone sostenibile; il secondo è stato firmato a febbraio 2014 per Lucca, Pietrasanta e Castelnuovo Garfagnana). A settembre 2013 la Giunta ha approvato la proposta di intervento presentata dal Comune di Livorno per ricostruire, dopo la demolizione degli edifici esistenti, 3 edifici per 60 alloggi e per recuperare 28 alloggi. È prevista una spesa di quasi 10 mln. A novembre 2013 la Giunta ha approvato i protocolli d'intesa con i soggetti interessati per predisporre proposte di intervento per aumentare gli alloggi ERP nei Comuni di Siena (previsto un gruppo tecnico per predisporre la specifica proposta), Massa (definizione di un progetto di sostituzione edilizia per realizzare circa 54 alloggi su proprietà comunale da destinare ai residenti in locazione nel fabbricato di Via Carlo Pisacane) e Fivizzano (verifica della possibilità di realizzare nuovi alloggi pubblici). A ottobre 2013 la Giunta ha approvato la proposta di intervento di ERP nel complesso dell'ex carcere delle Murate in Firenze, presentata da Comune di Firenze per realizzare 12 alloggi recuperando una parte dell'ex carcere delle Murate (con i 2,2 mln. le risorse prima destinati ad altro intervento nell'ex Ospedale Meyer). Il protocollo firmato a febbraio 2014 per il territorio di Lucca (vedi sopra) prevede la costituzione di un gruppo tecnico per predisporre una proposta di intervento specifica. È prevista la realizzazione di 12 nuovi alloggi a Pietrasanta e di 8 a S. Anna, località Piaggetta, a Lucca. A Castelnuovo Garfagnana è previsto un progetto sperimentale di housing sociale. A dicembre 2013 la Giunta ha approvato la proposta di intervento del Comune di Grosseto per la demolizione del complesso ERP di via Sforzesca (28 alloggi), e la ricostruzione nella stessa area di almeno

Azione	Attività realizzate
	42 alloggi. Per l'intervento sono disponibili 6,6 mln.: 600 mila euro (di cui 300 mila euro già impegnati e liquidati) per la manutenzione e il recupero di alloggi di risulta (per disporre di 24 alloggi volano), allacciamenti e demolizioni e 6 mln. per ricostruire gli alloggi ERP ad alta efficienza energetica. Tutte le proposte di intervento presentate dai Comuni seguono criteri di autosufficienza energetica per i nuovi alloggi e tecniche di riqualificazione energetica per le ristrutturazioni.
Altri interventi 3.04.1	
<i>Piano nazionale di edilizia abitativa.</i>	<i>A luglio 2012 sono state firmate le convenzioni con i Comuni ammessi al finanziamento; ad agosto 2012 sono stati approvati i criteri per rimodulare il piano coordinato degli interventi della Regione. Sono previsti in tutto 43,7 mln. (21,8 regionali) per realizzare 350 alloggi. Scelti 2 tipi di intervento: incremento alloggi ERP (per i Comuni sotto i 30 mila abitanti) e programmi integrati di promozione di edilizia residenziale sociale che include ERP, alloggi a canone sostenibile, edilizia libera, co-housing e servizi e attrezzature (per i Comuni oltre i 30 mila abitanti).</i> Sono stati impegnati 4,7 mln. per 81 alloggi e attrezzature pubbliche, in particolare: a settembre 2013 sono stati impegnati oltre 1,2 mln. per realizzare 15 alloggi nel Comune di Prato, 504 mila euro per 7 alloggi nel Comune di Coreglia Antelminelli (LU), 281 mila euro per 4 alloggi nel Comune di Sambuca Pistoiese (PT), 750 mila euro per 11 alloggi nel Comune di Montemurlo (PO), 550 mila euro per 8 alloggi nel Comune di Calci (PI), 510 mila euro per 8 alloggi nel Comune di Castelfiorentino (FI). A ottobre sono stati impegnati 293 mila euro per 6 alloggi nel Comune di Orbetello (GR), 189,5 mila euro per realizzare attrezzature pubbliche nel centro civico in località San Giusto nel Comune di Prato. A dicembre 2013 sono stati impegnati 513,7 mila euro per 22 alloggi nel Comune di Prato.
<i>Sostegno del canone di locazione (PIS Giovani Si).</i>	<i>Sono stati pubblicati 4 bandi; per il terzo a marzo 2013 la Giunta ha aggiornato e modificato gli indirizzi e i criteri (la LR 77/2012, finanziaria 2013) ha modificato la LR 65/2010 abbassando a 18 anni il limite minimo d'età per accedere al contributo.</i> A dicembre 2013 è stato approvato il quarto bando; previsti 3 mln. (9 mln. nel triennio). <i>Con i tre bandi precedenti (2011, 2012 e 2013) sono state ricevute 3.646 domande (rispettivamente 1.293, 1.244 e 1.109), di cui 3.087 ritenute valide (1.014, 1.092 e 981). I nuclei beneficiari sono stati stati 1.702 (688, 765 e 249); le persone sostenute sono state 2.191.</i> Sono stati impegnati 12,8 mln., di cui 6,9 nel 2013 e 3,9 nel 2014. (Vedi anche Azione 1.05.1.1).
Azione 3.04.1.2 Progressivo aggiornamento del sistema normativo di settore, per garantire il conseguimento di più alti e misurabili livelli di economicità, di efficacia e di efficienza dell'azione pubblica.	È in corso una riforma complessiva delle norme regionali sull'edilizia residenziale pubblica che riguarda: il superamento della legge sul blocco delle alienazioni degli alloggi ERP e la ridefinizione dei criteri di acquisto per evitare la svendita del patrimonio pubblico, la modifica della governance del sistema ERP e la revisione della disciplina relativa all'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione. A gennaio 2014 è stata approvata la LR 5/2014 che riordina le norme per la vendita di alloggi ERP secondo i seguenti principi: l'alienazione del patrimonio ERP è consentita solo per lo sviluppo del servizio pubblico e la razionalizzazione e economicità della gestione degli immobili; il prezzo di vendita deve essere il più vicino possibile ai valori di mercato delle abitazioni civili; devono essere prevenute speculazioni da parte dei nuovi proprietari con vincoli alla cessione e locazione degli alloggi ceduti e prevedendo un bonus di uscita dal patrimonio di ERP a titolo di contributo per la ricostituzione dello stesso patrimonio. Il Consiglio regionale approva il piano regionale di cessione del patrimonio ERP. A novembre 2012 la Giunta ha approvato il documento preliminare sulla proposta di legge di modifica della LR 77/1998 di riordino di competenze in materia di edilizia residenziale pubblica.

Azione	Attività realizzate
	A marzo 2013 la Giunta ha approvato il documento preliminare sulla proposta di legge di disciplina del sistema dell'edilizia residenziale pubblica sociale (modalità di assegnazione, gestione e determinazione del relativo canone di locazione). Alla fine di settembre 2013 la Giunta ha approvato il documento preliminare relativo alla proposta di legge sull'istituzione, il funzionamento e il coordinamento delle Agenzie sociali per l'alloggio; l'obiettivo è disciplinare l'istituzione e il funzionamento, e coordinare la loro azione con le politiche sociali e abitative promosse dalla Regione.
Linea 2. Modelli abitativi non convenzionali di housing sociale	
Azione 3.04.2.1 Interventi, in via sperimentale, che prevedano forme innovative di residenza, con il potenziamento dei legami solidaristici e la promozione di esperienze di mutuo-aiuto.	In attuazione del Piano straordinario per l'edilizia sociale a maggio 2012 è stato pubblicato il bando per la bioedilizia su tre linee di intervento finanziate con 13 mln.: 6,5 mln. per interventi pilota di cohousing secondo tecniche di bioarchitettura e bioedilizia (costruzione o recupero di alloggi da dare in affitto ad un canone inferiore a quello di mercato), 3,25 mln. per la costruzione di alloggi di rotazione destinati cioè a persone o famiglie che si trovano in una condizione temporanea di disagio abitativo e 3,25 mln. per interventi sperimentali di autocostruzione o autorecupero. La Giunta ha approvato le graduatorie a luglio 2013. È stato deciso di finanziare con 12,7 mln. 18 progetti su 51: quasi 6,6 mln. per 5 progetti di cohousing a Incisa Valdarno (FI), Bientina (PI), Capannori (LU), Prato e Livorno; 3,1 mln. per 4 progetti per alloggi temporanei a Pontassieve (FI), Livorno, Cascina (PI) e Firenze; 3 mln. per 9 progetti di autocostruzione e autorecupero di cui 5 a Firenze e poi a Chiusi della Verna (AR), Santa Maria a Monte (PI), Collesalveti (LI), Arezzo. A dicembre 2013 sono stati fissati nuovi termini temporali per le proposte: il 3 aprile 2014 per la presentazione delle proposte definitive da parte dei soggetti proponenti al Comune interessato; il 3 giugno 2014 per la presentazione delle proposte definitive alla Regione Toscana. Ad aprile 2014, in attuazione della LR 77/2013, legge finanziaria regionale per il 2014, è stata avviata la procedura ad evidenza pubblica per l'individuazione di un fondo immobiliare chiuso (per sottoscriverne le quote) costituito per la realizzazione di interventi in materia di alloggi sociali (social housing) da realizzarsi in Toscana.
Linea 3. Innovazione nell'edilizia e nelle forme abitative	
Azione 3.04.3.1 Promozione della realizzazione di interventi di riuso e riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente.	Programma di riqualificazione dei quartieri e alloggi a canone sostenibile (accordo 2011 con lo Stato): i 5 Comuni, Monsummano Terme, Massa, Serravezza, Pisa e Livorno, che hanno ottenuto l'approvazione dei progetti, hanno firmato le convenzioni (ottobre 2011) per l'avvio della fase attuativa. Sono disponibili 4,8 mln. regionali e 16 mln. statali (più altre risorse). Previsti 143 alloggi ERP e 54 alloggi da dare in affitto a canone sostenibile. Nel 2012 sono stati impegnati quasi 3 mln.: 797 mila euro per realizzare a Monsummano Terme 18 alloggi ERP e un parco urbano; 1,1 mln. per 12 alloggi ERP e urbanizzazioni nel Comune di Serravezza; 1,1 mln. a favore del Comune di Livorno per alloggi ERP, alloggi in locazione e urbanizzazioni. Nel 2013 sono stati impegnati quasi 5,4 mln.: a marzo oltre 1,4 mln. per realizzare 22 alloggi nel Comune di Monsummano Terme e 583 mila euro per un intervento di urbanizzazione secondaria nel Comune di Serravezza; a settembre sono stati impegnati 550 mila euro per 8 alloggi nel Comune di Calci; a ottobre sono stati impegnati 547 mila euro per 18 alloggi e 250 mila euro per l'intervento di urbanizzazione secondaria nel Comune di Monsummano Terme; a novembre sono stati impegnati 1,6 mln. per 36 alloggi (via Socci) e 429,7 mila euro per le opere di urbanizzazione secondaria nel Comune di Pisa. Per la riqualificazione del quartiere di S. Ermete a Pisa è prevista la realizzazione di 66 alloggi ERP e attrezzature pubbliche e area verde.
Azione 3.04.3.3	A giugno 2013 è stato inaugurato a Montaione un edificio di 10 alloggi

Azione	Attività realizzate
Introduzione di nuovi processi e prodotti ecosostenibili come veicolo di qualità negli edifici e di innovazione tecnologica e sostenibile da estendere a tutti i soggetti coinvolti nel processo edilizio.	costruiti in legno, costato circa 1,5 mln. (finanziato per circa metà dalla Regione) che ha ricevuto la prima certificazione Casa Clima classe A attribuita in Toscana ad un edificio di edilizia sociale. L'edificio di Montaione con l'intervento di recupero dell'ex Cinema Excelsior di Montelupo Fiorentino e il progetto pilota Via da Fabriano di Pisa, è stato proposto quale migliore pratica nazionale da inserire nel progetto di monitoraggio europeo Power House nearly-Zero energy challenge (il progetto prevede 5 best practices italiane: tre sono toscane). A marzo 2014 sono state presentate le case realizzate alla Piaggetta seguendo le tecniche della bioedilizia, con alloggi ad elevata efficienza energetica, tutti in classe A (16 alloggi; costo 1,8 mln., risorse della misura B del Piano straordinario di edilizia sociale che prevede lo sviluppo e la qualificazione dell'edilizia residenziale sociale pubblica in locazione a canone sociale).