



# LINEE DI INDIRIZZO PER IL PIANO COMUNALE DI EDILIZIA ABITATIVA

## SOMMARIO

Premesse: .....	2
I fattori di contesto.....	2
Gli immobili facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica comunale.....	3
PROPOSTE POLITICHE ABITATIVE DA ATTUARSI: .....	3
A - avvio di una politica di acquisto della prima casa per gli inquilini ERP .....	4
B - C- INTERVENTI URBANISTICI.....	4

## PREMESSE:

La scarsità delle risorse economiche, la crescita della domanda di case, un'utenza sempre più variegata e differenziata portatrice di bisogni sempre più complessi, rendono necessario ripensare alle modalità di gestione e programmazione degli interventi pubblici in questo ambito.

Negli ultimi anni la drastica diminuzione dei finanziamenti pubblici nel settore da una parte e l'inasprirsi della crisi economica e occupazionale che coinvolge il nostro Paese dall'altra ha elevato il numero di domande presentate per una abitazione di edilizia residenziale pubblica.

Questo dato rappresenta non solo un disagio di ordine economico e sociale che riguarda migliaia di famiglie costituendo la base di un bisogno di abitazione a costi accettabili che oggi rischia di non essere pienamente soddisfatto, ma rappresenta un problema anche per i comuni che posseggono il patrimonio edilizio pubblico in quanto, oltre alla difficoltà di offrire alloggi ai cittadini richiedenti, anche la sostenibilità della gestione di tale patrimonio è messa oggettivamente in crisi dalle diminuite capacità economiche delle famiglie (che non riescono a sostenere il regolare pagamento dei canoni d'affitto).

Il numero di alloggi pubblici presenti in Castellanza è ad oggi significativo richiedendo quindi, anche solo per il suo mantenimento, un flusso di risorse economiche pubbliche non indifferente.

Le caratteristiche principali riferite alle condizioni socio economiche dei cittadini attualmente assegnatari di alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica sono legate all'anzianità della popolazione ed alle loro condizioni occupazionali sfavorevoli.

## I FATTORI DI CONTESTO

Le politiche abitative sono oggetto di un significativo processo di ripensamento. I fattori che hanno innescato tale processo e che condizionano nel breve e nel medio periodo le scelte comunali, riguardano principalmente:

- Il progressivo azzeramento dei trasferimenti statali (dai contributi ex GESCAL alle risorse ex Bassanini per il sostegno all'edilizia agevolata) contestualmente al passaggio delle competenze dallo Stato alle Regioni per effetto della modifica del titolo V della Costituzione;
- il perdurare della crisi economica con i suoi effetti negativi sui redditi, sui livelli occupazionali e sull'accesso al credito da parte delle persone, delle famiglie e delle imprese;
- il carattere strutturale che sta ormai assumendo lo squilibrio finanziario del sistema dell'edilizia residenziale pubblica in Lombardia.

Nello stesso arco temporale, la domanda abitativa ha subito processi evolutivi che l'hanno resa più complessa, stratificata ed eterogenea. L'effetto combinato dell'insieme di fattori legati al ciclo economico negativo, ai mutamenti demografici, delle strutture familiari e dei sistemi di solidarietà, evidenziano una duplice dimensione del bisogno abitativo, "strutturale" e "temporaneo", in ragione della natura permanente (esclusione abitativa) o transitoria (difficoltà di accesso all'abitazione) del disagio abitativo delle persone e delle famiglie.

Il mercato immobiliare privato produce un'offerta abitativa che non è in grado di soddisfare una domanda abitativa sempre più segmentata e differenziata; il fenomeno dell'invenduto e dello sfitto è uno dei segnali più evidenti di questo disallineamento crescente tra offerta e domanda abitativa.

Le analisi svolte sulla nuova domanda abitativa, concordano nell'individuare due potenziali insiemi di profili familiari esposti a fragilità abitativa:

- giovani coppie, giovani single, famiglie monoparentali, e famiglie straniere, perché più frequentemente rispetto ad altri profili familiari vivono in affitto o hanno un mutuo;
- famiglie con lavoro assente o discontinuo e famiglie a basso reddito, perché nel loro caso è molto elevata l'incidenza delle spese per l'abitazione sul reddito.

Conseguentemente, una risposta efficace al disagio abitativo è possibile solo mediante l'attivazione di un insieme organico di misure differenziate - in termini di servizi richiesti oltre che di disponibilità fisica di alloggi - in funzione del bisogno specifico correlato alle diverse situazioni di difficoltà socio-economica e delle specifiche categorie demografiche.

### Gli immobili facenti parte del patrimonio di edilizia residenziale pubblica comunale

Gli immobili comunali destinati ad Edilizia Residenziale Pubblica sono un numero ragguardevole, pari a 444 alloggi, al 28/11/2007, occorre razionalizzare i costi di manutenzione in una situazione di crisi strutturale dei bilanci pubblici.

Attualmente il fabbisogno abitativo del Comune in base al Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (PRERP) in vigore 2014-2016, è definito "in media" (DGR n. X/456 del 30/07/2014).

Più del 80% del patrimonio ERP Comunale si colloca in un periodo in cui la sua ristrutturazione è ante 1980, ed è ricompreso parte all'interno del nucleo antico con edifici già presenti nel catasto Teresiano, e parte di edifici realizzati nel periodo ricompreso tra gli anni 45 e 60.

La vetustà di tale patrimonio si riflette indirettamente sulle necessità di manutenzione straordinaria, in quanto la maggiore anzianità influisce sulle condizioni strutturali degli edifici e degli alloggi richiedendo spesso una quantità di investimenti di risorse pubbliche che non sono in alcun modo reperibili dalla gestione ordinaria degli alloggi.

Inoltre il grado di vetustà dei fabbricati e degli alloggi ha anche un riflesso diretto sul valore dei canoni esigibili, in quanto la minore o maggiore vetustà dell'immobile influisce in modo indirettamente proporzionale sul valore del canone stesso.

### PROPOSTE POLITICHE ABITATIVE DA ATTUARSI:

La proposta politica che si vuole adottare sarà la seguente:

- a) avvio di una politica di acquisto della prima casa per gli inquilini ERP che la occupano ed hanno la possibilità di acquisire l'appartamento in cui vivono a prezzi calmierati, con uno sconto di circa del 40% sul prezzo di mercato, in base a quanto previsto dall'art. 46 della L.R. 4/12/2009 n. 27 e dalla D:G:R: 6/7/2011 n. 9/1966;

- b) Intervento urbanistico per l'area di via San Giulio 23, 25, 27 – Cambio di destinazione urbanistica mediante variante al piano dei servizi per l'area dove sorgono gli edifici dismessi, con valorizzazione dell'area e successiva vendita della stessa quale area edificabile;
- c) Intervento di riqualificazione dei fabbricati di via Roma 21, A, B, C, D, E F e via Bernocchi 8, in seguito alla realizzazione dei nuovi fabbricati di via San Giovanni, congiuntamente ad ALER, con successiva dismissione del patrimonio ERP di via Roma e vendita dello stesso ad operatore privato;

---

## A- AVVIO DI UNA POLITICA DI ACQUISTO DELLA PRIMA CASA PER GLI INQUILINI ERP

Necessita procedere ad una valorizzazione degli immobili il cui ricavato ha lo scopo di attivare un piano di investimenti al fine di garantire una manutenzione dell'esistente ai sensi della legge regionale 4 dicembre 2009 n.27.

Il programma sarà finalizzato a conseguire la razionalizzazione ed economicità di gestione del patrimonio privilegiando la vendita di alloggi situati nei condomini in cui il soggetto pubblico ha la minoranza della proprietà degli alloggi. Questi alloggi ammontano complessivamente a 60 unità, di cui 8 attualmente risultano essere sfitti .

---

## B- C INTERVENTI URBANISTICI

### B - VIA SAN GIULIO 23,25,27

In via San Giulio 23, 25, 27 vi sono tre edifici dichiarati inagibili nel 2015 a causa delle loro condizioni di degrado. Attualmente nel vigente Piano di Governo del Territorio questa area individuata come nuove attrezzature previste, con destinazione a parco. Stante la necessità di valorizzare le aree recuperando i volumi viene proposta la trasformazione delle attuali previsioni urbanistiche, da attrezzature previste individuata nel piano dei servizi, ad area ricompresa nel Tessuto Urbano Consolidato (TUC) non soggetto a particolare disciplina, con successiva vendita della stessa quale area edificabile.

### C – VIA ROMA 21 E VIA BERNOCCHI 8

In via Roma 21 e via Bernocchi 8 vi sono 27 alloggi utilizzati ad ERP. Sono edifici ricompresi nel nucleo antico della città, già presenti nel catasto Teresiano di fine 800, riqualificati in parte nei primi anni '80 e che necessitano di consistenti interventi di manutenzione straordinaria.

La proposta prevede la realizzazione di alloggi in via San Giovanni, da assegnare agli attuali occupanti di via Roma, attraverso la successiva cessione dell'area di Via S. Giovanni ad ALER ( Azienda lombarda Edilizia residenziale), che provvederà alla costruzione di nuovi alloggi ERP permettendo successivamente il recupero degli alloggi situati in via Roma.

L'area di via San Giovanni rientra in un Piano di Lottizzazione Residenziale approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 2 del 14/01/2011 e per il quale è stata stipulata la relativa convenzione in data 28/03/2012.



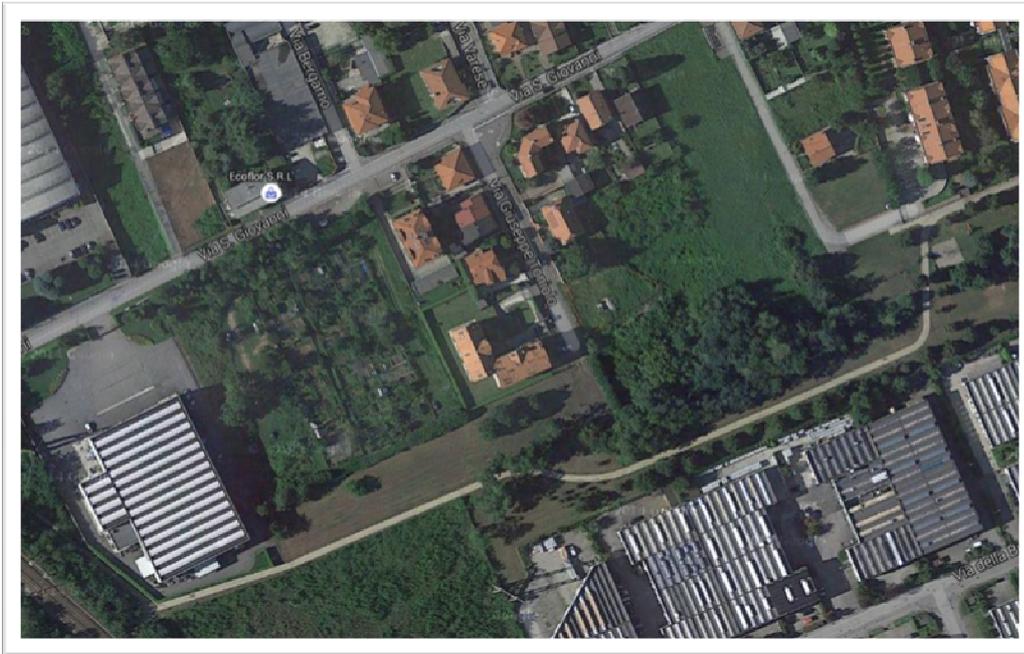


Figura 3 - Via San Giovanni (fotografia tratta da google maps )

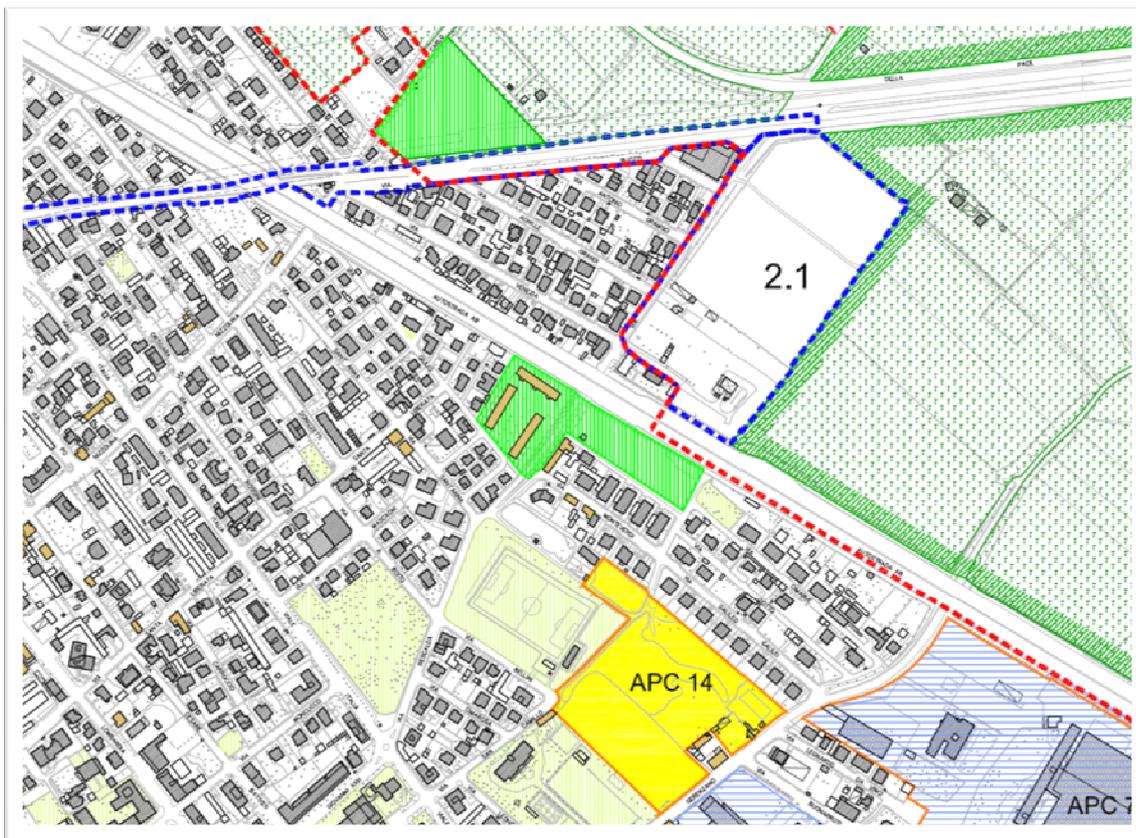


Figura 4 - PGT - Piano delle Regole - area di via San Giulio

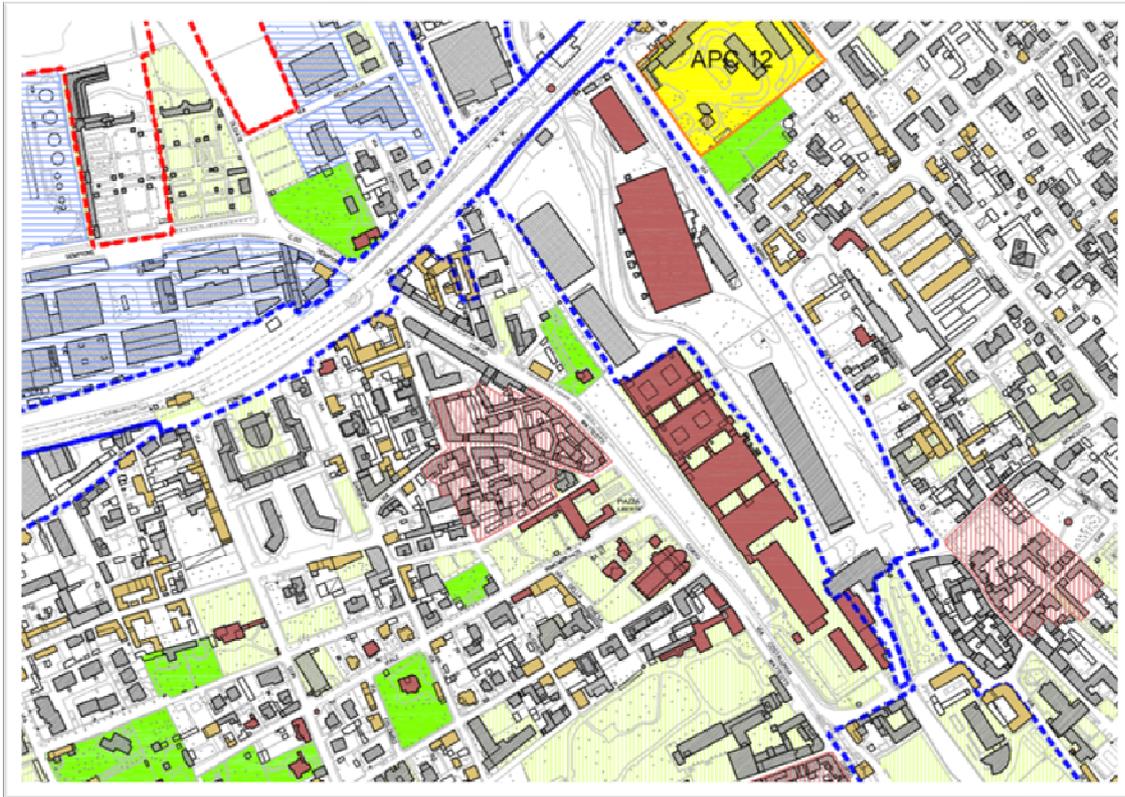


Figura 5 - PGT - piano delle Regole area di via Roma



Figura 6 - - PGT - piano delle Regole area di Via San Giovanni

Città di Castellanza  
  
 Provincia di Varese

## Piano di Governo del Territorio

### Piano delle Regole

art. 8 L.R. 12/05

**Individuazione degli ambiti e delle aree da assoggettare a specifica disciplina e individuazione della struttura e forma urbana**

scala 1:5.000

**Rettifiche**

Il Sindaco: dott. Fabrizio Farioglio

UFFICIO TECNICO COMUNALE  
 il responsabile: Arch. Antonella Pisoni  
 il responsabile del servizio: Geom. Sonia Coradin

elaborato  
**PR 2.1**  
 13 marzo 2014

Allegato alla delibera .....  
 n.° ..... del .....  
 Il Segretario comunale:

**LEGENDA**

--- CONFINE COMUNALE

---

**AMBITI DEL TESSUTO CONSOLIDATO**

Perimetro del tessuto consolidato	Nucleo di antica formazione	Edifici storico-artistico monumentali
Aree con funzioni non residenziali	Ambiti di Progettazione Coordinata	Aree di pregio
Ambiti di trasformazione urbanistica	Attrezzature esistenti	Attrezzature previste
Edifici con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente		
Polo chimico		

---

**AMBITI ESTERNI AL TESSUTO CONSOLIDATO**

Aree destinate all'esercizio dell'attività agricola	Aree di pregio	Aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche
Ambiti di trasformazione urbanistica		

Trasposizione su dte 2010 a cura di Arch. Marco Engel

Figura 7 - - PGT - piano delle Regole - Legenda



Figura 8 – PGT - Previsioni di piano – Area di via San Giulio

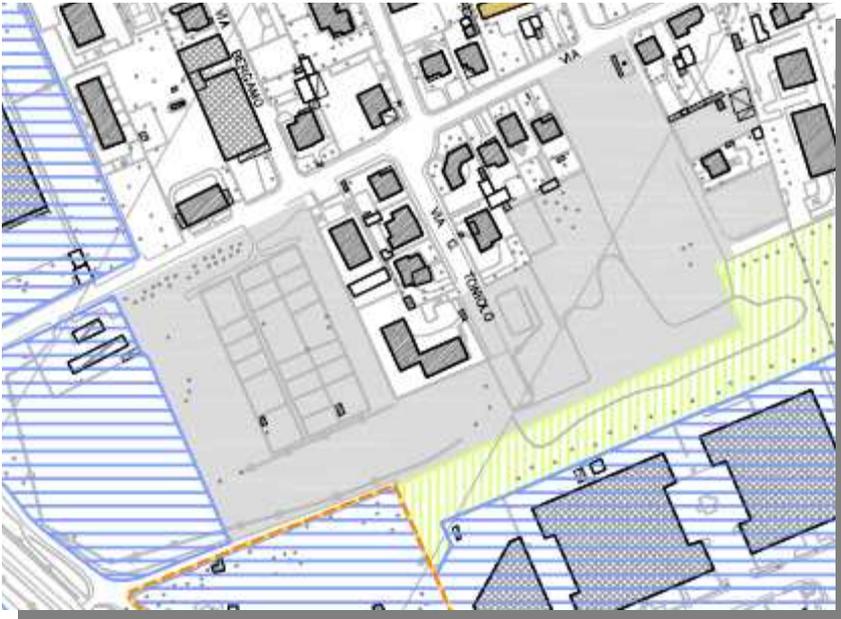


Figura 9 -- PGT - Previsioni di piano -- Area di Via San Giovanni



Figura 10 -- PGT - Previsioni di piano -- Area di via Roma

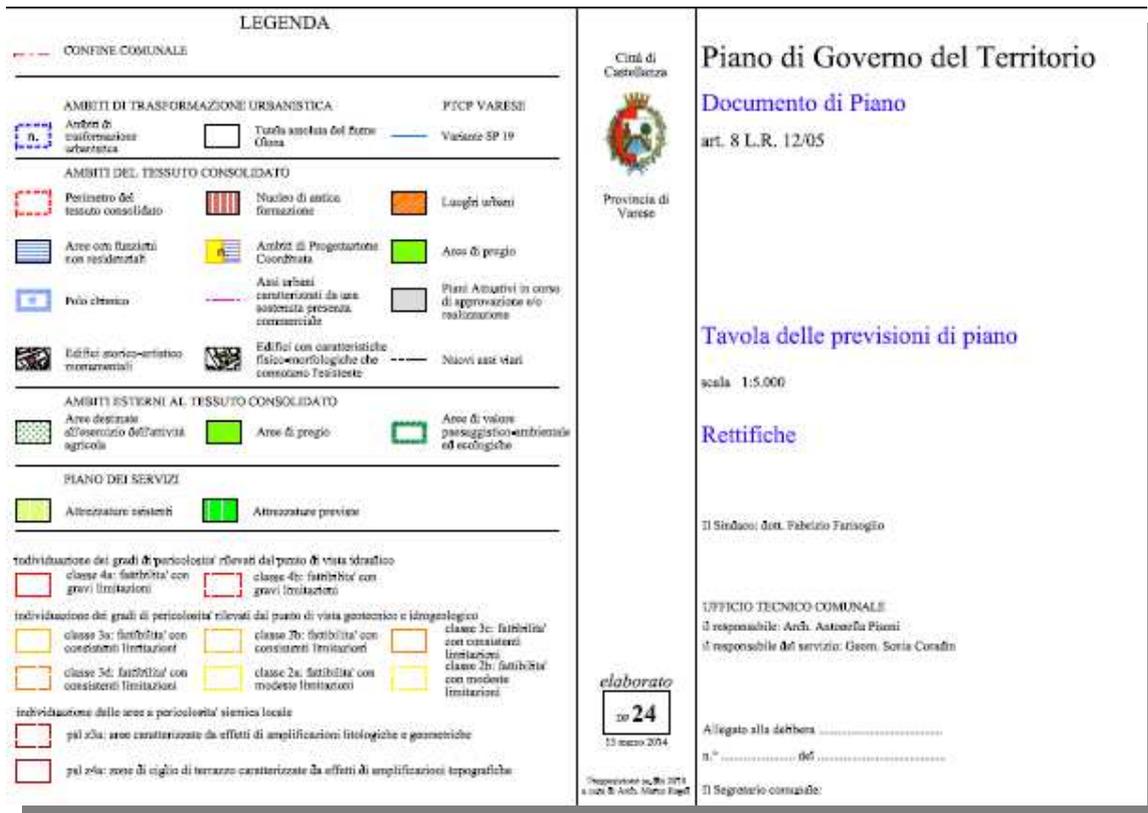


Figura 11 - - PGT - Previsioni di piano – Legenda

## ATTREZZATURE A SERVIZIO DELLE FUNZIONI INSEDIATE: RESIDENZA

SCHEDA	<b>NA04</b>	<b>Giardino via San Camillo</b>
<b>Località</b>	Castegnate	
<b>Indirizzo</b>	via San Camillo	
<b>Tipologia dell'attrezzatura</b>	Verde Pubblico	
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>Localizzazione specifica Scala 1:5000</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>Veduta aerea, maggio 2007</p> </div> </div>		
<b>Caratteristiche dimensionali</b>		
	Area complessiva	mq 5.339 area verde
		mq 5.704 case via san Giulio
	Totale	mq 11.043
	Superficie coperta	mq 0
<b>DESCRIZIONE E NOTE</b>		
<b>Proprietà</b>	Parte attualmente occupata da palazzi di ERP di proprietà comunale, che saranno demoliti ad avvenuto trasferimento degli attuali residenti.	
<b>Gestione</b>	Parte attualmente privata, da acquisire da parte del Comune	
<b>Edificio</b>	Comune di Castellanza	
<b>Aree libere</b>	-	
<b>OPERE VOLTE ALLA REALIZZAZIONE DELL'ATTREZZATURA</b>		
Realizzazione di area a verde pubblico attrezzato. L'area attualmente di proprietà privata sarà acquisita da parte del Comune col metodo della perequazione urbanistica.		
<b>Costi delle opere</b>	€ 460.000	
<b>Modalità di intervento</b>	A carico degli interventi relativi agli APC	
<b>Superficie da considerare per la verifica di cui al comma 3, art. 9, L.R. 12/05 (18 mq. /ab.)</b>		
<b>Data compilazione scheda</b>	giugno 2008 Agg.2010	
NA - Nuove Attrezzature		329

Figura 12 - Via San Giulio - piano dei servizi