

Richieste e osservazioni all'incontro sulla revisione del PGT

Come riconosciuto dalla stessa amministrazione comunale nel documento preparatorio per la revisione del PGT, **gli attuali dispositivi urbanistici non permettono di produrre quote sufficienti di edilizia residenziale sociale** (ERS). Egualmente, come abbiamo sottolineato molte volte, la ERS che si produce appare **spostata verso le fasce alte della domanda** soddisfatta da quella offerta, in particolare case convenzionate in vendita oppure case in affitto con canoni cosiddetti moderati, ma che ormai sono al di là della capacità finanziaria di **famiglie povere e del ceto medio nonché di molti giovani, single e anziani monoredito.**

Ormai è evidente che le politiche abitative non possano dipendere esclusivamente dai vantaggi che l'amministrazione comunale può trarre nell'ambito delle trasformazioni urbanistiche. Da questo punto di vista, occorre **un nuovo ruolo attivo e diretto del comune - e dello stato, nel suo complesso - nella produzione e acquisizione di patrimonio immobiliare pubblico e sociale.**

Senza questo nuovo ruolo il destino dei quartieri quali quelli in cui opera Abitare in Via Padova è inevitabilmente segnato. L'assenza di grandi aree di trasformazione impedisce di fatto la realizzazione, con le regole attuali, di nuove case pubbliche e sociali. E l'assenza di un ruolo attivo da parte del comune impedisce **la rigenerazione di patrimonio esistente degradato e abbandonato** in nuove case pubbliche e sociali.

Come Abitare in Via Padova chiediamo:

1. L'abbassamento della soglia per cui è prevista una quota di **Edilizia Residenziale Sociale** negli interventi edili **al di sotto dei 5000 mq di superficie utile lorda (SUL)** e suo allargamento ad **almeno il 50%**
2. **L'introduzione di una quota** di Edilizia Residenziale Pubblica **a canone sociale obbligatoria** ben più consistente **all'interno dell'ERS** prevista negli interventi sopra i 5000 mq
3. La previsione di **Piani di Quartiere per l'abitare nelle zone ad alta tensione abitativa ed a rischio gentrificazione** con la definizione di obiettivi quantitativi di produzione e recupero di case pubbliche e sociali. Nel caso di Via Padova tali obiettivi dovrebbero essere conseguiti attraverso politiche di acquisizione pubblica di patrimonio privato degradato, nuove realizzazione di iniziativa pubblica e sociale nelle poche aree libere a completamento di isolati, nell'acquisizione di quote di case pubbliche e sociali all'interno di interventi privati.
4. **L'innalzamento degli oneri di urbanizzazione per i piani di rigenerazione urbana da vincolare ad un fondo per l'abitare pubblico** comunale specie nei quartieri ad alta tensione abitativa ed a rischio di gentrificazione.

Ci preme sottolineare quanto queste proposte siano molto distanti dalle politiche correnti in riferimento ai nostri quartieri. In particolare:

- Ci colpisce **l'assenza di una diretta iniziativa comunale su suoli che sono di proprietà comunale**: il caso dell'insuccesso del bando per l'affidamento a privati di diritti edificatori sui terreni di Piazzale Martesana per la realizzazione di ERS testimonia ancora una volta come l'assenza di tale ruolo diretto sia oggi uno dei problemi principali delle politiche dell'abitare nella nostra città;
- Come già detto in occasione degli incontri di Laboratorio Loreto, ci colpisce la **totale indifferenza del progetto di Piazzale Loreto rispetto ai gravi problemi dell'abitare nei nostri quartieri**. Anche per questo crediamo che vi sia bisogno di un piano di quartiere per l'abitare che superi l'approccio prevalso fino ad oggi, ovvero il puntare a singoli interventi di riqualificazione che contribuiscono alla valorizzazione del patrimonio acutizzando la crisi abitativa. **Anche la dismissione di patrimonio pubblico nel quadro di quel progetto è fonte di sconcerto, considerato il già scarsissimo patrimonio pubblico presente nell'area** e che la stessa amministrazione - per bocca dei suoi assessori - ha considerato il principale ostacolo a realizzare politiche abitative nel quartiere.