

## IL QUADRO GENERALE

### LA SITUAZIONE ABITATIVA PER LE FASCE PIU' DISAGIATE

Il costante aumento di popolazione anziana, di nuclei familiari (e la diminuzione dei loro componenti) nonché la crescita del fenomeno immigrazione, creano, sempre di più problematiche a livello insediativo. E' quindi necessario venire incontro a problematiche e nuove esigenze che si presentano sia a livello nazionale, sia a livello locale attraverso adeguate soluzioni abitative.

### CONFRONTO tra il social housing a livello nazionale e gli altri paesi europei

**Italia** 6% di alloggi sociali sul totale di abitazioni presenti

**Francia** 19% di alloggi sociali sul totale di abitazioni presenti

**Inghilterra** 21% di alloggi sociali sul totale di abitazioni presenti

**Olanda** 35% di alloggi sociali sul totale

### I DESTINATARI

Lavoratori italiani e stranieri in mobilità

Famiglie immigrate

Anziani

Giovani: studenti e lavoratori precari

Single e separati

Giovani coppie

Nuove fasce sociali a rischio

Enti e organizzazioni

### PER L' AMBIENTE

E' auspicabile che le nuove strutture, oltre a possedere le caratteristiche adatte a soddisfare i requisiti economici, strutturali, abitativi del social housing, risultino adatte anche sotto il profilo ambientale. Il progetto CasaClima si basa sul risparmio energetico e la sostenibilità ambientale con l'obiettivo principale di promuovere l'utilizzo su vasta scala delle migliori tecnologie.

### PER I DESTINATARI DEL SOCIAL HOUSING

Sono necessarie soluzioni abitative vicine alle esigenze di alcune fasce sociali più fragili economicamente per:

garantire abitazioni salubri.



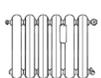
garantire spazi sufficienti alle esigenze di nuclei differenti numericamente.



garantire autonomia e facilità di spostamento.



garantire servizi essenziali interni alla casa (servizi igienici, riscaldamento,) ed esterni (farmacie, centri di aggregazione, .....)



### PER LA REALIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI

Differenti elementi contribuiscono alla riuscita di un progetto di edilizia sociale, molti (ma non tutti) di questi elementi riguardano direttamente le caratteristiche fisiche dell'edificio.

### TIPOLOGIA DELL'INSEDIAMENTO

La creazione di un edificio con differenti caratteristiche tipologiche (edificio con spazi chiusi, aperti, attraversabile, fruibile o accessibile solo in parte) non riguarda fattori puramente estetici, bensì contribuisce alla funzionalità o meno di un intero quartiere/isolato/città.



### SPAZI PUBBLICI/PRIVATI

E' importante stabilire una appropriata divisione tra spazi pubblici e privati, per non penalizzare la permeabilità (da parte dei cittadini) degli spazi e d'altra parte evitare la creazione di spazi difficilmente controllabili.



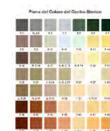
### ORGANIZZAZIONE DEGLI ALLOGGI

E' importante rispondere alle diverse esigenze dettate dalle realtà sociali in atto, predisponendo alloggi di differenti dimensioni e adatti alle esigenze di chi li utilizzerà



### MATERIALI DI FINITURA

E' importante scegliere materiali che soddisfino buoni requisiti igienico sanitari e che utilizzino elementi eco compatibili; è inoltre utile, per quanto riguarda i materiali di rivestimento, confrontarsi con l'esistente e considerare materiali e colori già utilizzati dall'edificato circostante.



### La voce della partecipazione:

-Realizzare una liscate a misura d'uomo

-Costruire nuovi edifici con criteri di eco-sostenibilità

## IL SOCIAL HOUSING



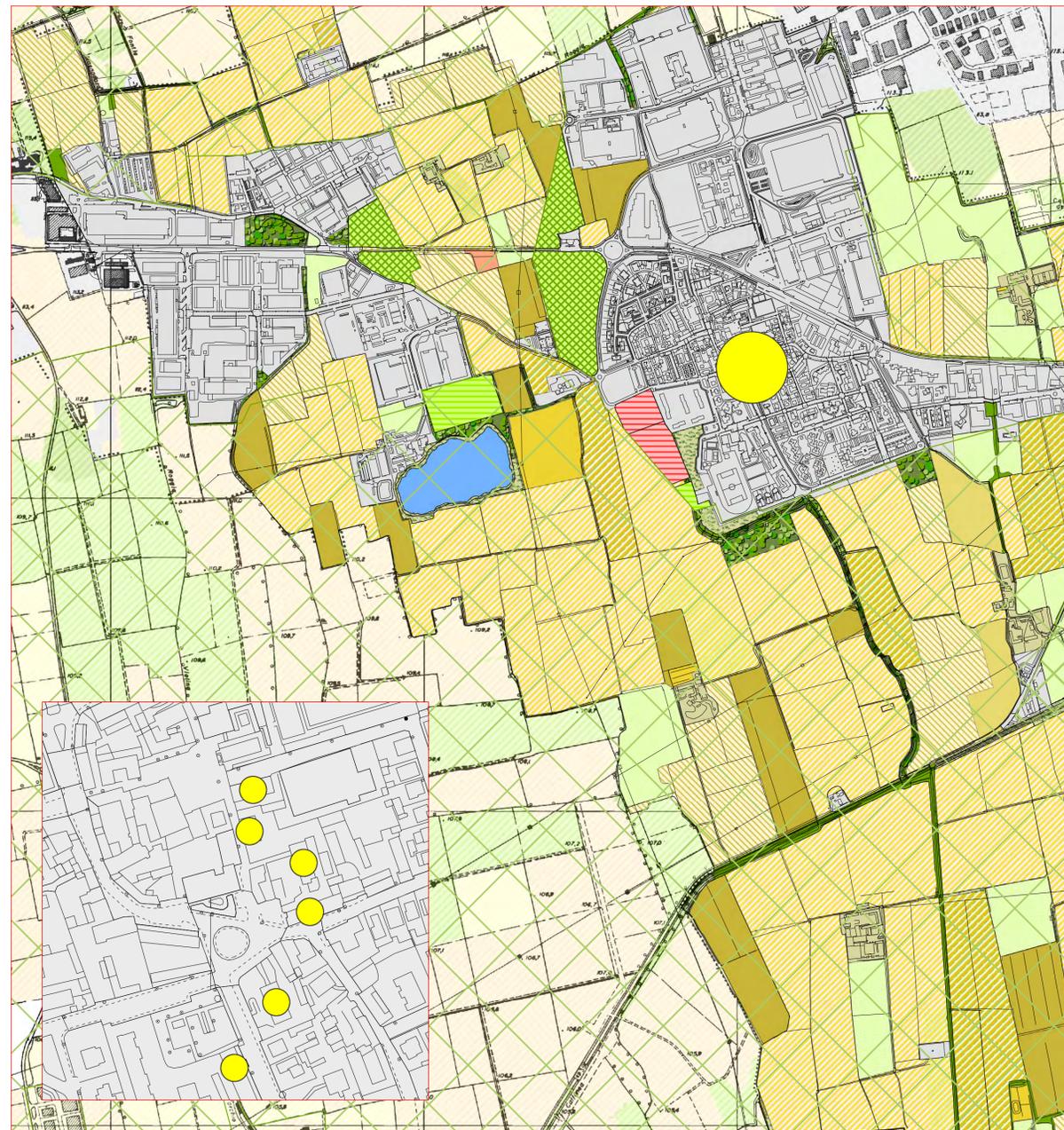
*Intervento diretto della amministrazione pubblica attraverso la costruzione e la gestione degli immobili per le fasce deboli.*



*Intervento indiretto dell'amministrazione attraverso sostegni e incentivi elargiti alle fasce deboli per l'accesso al mercato delle locazioni di tipo privato:*



*Intervento indiretto dell'amministrazione attraverso la promozione dei cosiddetti interventi integrati; interventi in grado di mettere insieme risorse e competenze pubbliche e private per: residenze temporanee, residenze permanenti.....*



### Aree da trasformare

Ambiti di trasformazione prevalentemente residenziale-S1

Verde di progetto legato alla residenza-S1

Ambiti agricoli strategici destinati a compensazione ambientale

Edilizia residenziale pubblica presente (via Viotti, via Brambilla, via 4 Novembre, via XXV aprile) totale 47 alloggi.

Sono da incentivare politiche e azioni di recupero e valorizzazione degli immobili esistenti di edilizia sociale, attualmente appartenenti all'amministrazione.

## LE POLITICHE

### EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA



SOGGETTI PROMOTORI:

Comune/Regione

POTENZIALITA' :

-La possibilità (da parte del promotore pubblico) di poter disporre (una volta realizzato l'intervento) di spazi abitativi utili alla comunità, utili alle generazioni che abiteranno questi spazi, utili a tutta la città per gli eventuali servizi che potrebbero insediarsi.

-Il Vantaggio di poter disporre di un patrimonio edilizio nuovo, moderno e possibilmente incline ad utilizzare nuove TECNOLOGIE eco sostenibili: tecnologie utili al funzionamento sia dello stabile stesso, sia dell'intero quartiere città (possibilità di installare impianti che cedono energia alla città)

CRITICITA' :

-La difficoltà nella ricerca di fondi.

-La necessità, da parte dell'amministrazione nella costruzione di alloggi sociali, di tenere in debita considerazione i criteri e le modalità secondo le quali assegnare e gestire gli alloggi.

-La necessità di definire una strategia per regolare sia l'assegnazione di alloggi, sia forme di accompagnamento e di supporto per i residenti.

-La necessità di rispondere ai bisogni di chi si trova in estremo disagio attraverso servizi appropriati.

-La necessità di porre attenzione alla sostenibilità dei contesti locali, (evitando l'insorgere di problemi di gestione del quartiere).

### INCENTIVI PER L'AFFITTO



SOGGETTI PROMOTORI:

Comune/Regione/Privato (associazioni, cooperative, promotori, istituzioni religiose)

POTENZIALITA' :

-La possibilità (da parte del promotore pubblico) di poter disporre di spazi abitativi utili alla comunità, SENZA la necessità di dover realizzare né finanziare nuove strutture.

-La possibilità per il promotore di gestire solo parzialmente la gestione degli alloggi.

-La possibilità di fornire sostegni e incentivi utili per le fasce sociali che possiedono un reddito di poco superiore a quello definito per il canone sociale e, proprio per questo, non possono accedere solitamente ai programmi di edilizia sociale né riuscire a pagare affitti presenti nel libero mercato.

CRITICITA' :

-L' economicità della politica degli incentivi per gli affitti sui lunghi periodi (l'utilizzo di sostegni e incentivi per l'affitto comporta per l'amministrazione una spesa minore inizialmente; sui tempi lunghi la spesa per garantire sostegni e incentivi si dimostra particolarmente onerosa).

-La necessità di rispondere ai bisogni di chi si trova in estremo disagio anche attraverso servizi appropriati esterni all'alloggio.

### I PRIVATI: NUOVE SOLUZIONI



In questo settore le esperienze abitative risultano molteplici:

A) E' possibile realizzare strutture di tipo TEMPORANEO attraverso PROMOTORI PRIVATI: privati che realizzano e gestiscono residenze e alloggi per un tempo limitato a categorie che necessitano di assistenza.

Queste strutture (gestite principalmente da associazioni in collaborazione con le amministrazioni) possono spaziare dagli ostelli con prezzi agevolati per alcune categorie, a veri e propri condomini sociali integrati: strutture residenziali polyvalenti, in grado di accogliere persone con necessità differenti, ma non incompatibili: studenti, lavoratori, persone con disabilità, famiglie e giovani coppie.

B) E' possibile realizzare strutture di tipo PERMANENTE o SEMI-PERMANENTE attraverso PROMOTORI PRIVATI: privati che realizzano e gestiscono ( in accordo con le amministrazioni ) le residenze.

Tali residenze devono permettere l'accesso all'abitazione a categorie sia meno abbienti, sia di reddito medio-basso (reddito comunque non sufficiente ad accedere ad abitazioni presenti sul mercato di edilizia libera).

La costruzione di tali strutture deve comunque prevedere appositi finanziamenti e agevolazioni da parte dell'amministrazione: attraverso processi di dialogo e concertazione, l'amministrazione deve essere in grado di agevolare il promotore privato a realizzare questo servizio di utilità pubblica (attraverso incentivi di cubature per edilizia privata, .....)

SOGGETTI PROMOTORI:

Comune/Regione/Privato (associazioni, cooperative, istituzioni religiose, imprese)

POTENZIALITA' :

-La possibilità (da parte del promotore pubblico) di poter disporre di spazi abitativi utili alla comunità, SENZA la necessità di dover realizzare direttamente le nuove strutture.

-La possibilità del promotore pubblico di gestire solo parzialmente la gestione degli alloggi.

-La possibilità di realizzare nello stesso luogo di alloggi di edilizia sociale ed edifici di edilizia libera, creando così un ambiente più eterogeneo ed integrato col tessuto urbano.

-La possibilità di sperimentare nuove tipologie e spazi multifunzionali, la possibilità di realizzare servizi in condivisione e comunità ben integrate.

CRITICITA' :

-La necessità di interagire con uno o più attori privati, può comportare un lungo processo di dialogo tra enti di natura differente.

-La necessità di rispondere ai bisogni di chi si trova in estremo disagio anche attraverso servizi appropriati esterni all'alloggio stesso (servizi per la comunità: negozi, spazi di ritrovo, .....).

### NUOVE FORME DI RESIDENZA

IL CO-HOUSING:

Il co-housing si presenta come un nuovo modo di abitare con spazi e servizi condivisi tra persone che potete scegliere e con cui potete progettare la vostra comunità residenziale.

La possibilità di CONDIVIDERE alcuni SERVIZI (e di scegliere quali servizi condividere) risulta essere un altro degli aspetti principali di questa nuova forma di abitazione.

La condivisione di alcuni servizi è vantaggiosa sia a livello economico, sia nella formazione di una comunità più coesa.

Alcuni servizi di possibile condivisione: un micronido per i bambini, un orto o una serra, un living condominiale, un servizio di car sharing, locali lavanderia, .....



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (ai sensi della L. R. 12/2005 e s.m.)  
L.2.D. UNA CASA PER TUTTI: IL SOCIAL HOUSING\_AZIONI

COMUNE DI LISCIATE  
Comuni di Lisciate  
Largo Europa 2  
20060 Lisciate MI

Il Sindaco  
Alberto Fulgione  
Responsabile del Procedimento  
Geom. Ferrari Paola  
Data di adozione  
D.C.C. n.39 del 06 settembre 2016  
Data di approvazione  
D.C.C. n.2 del 17 febbraio 2017

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



BLOSSOM AVENUE  
FOR BETTER HUMAN LIVING

Mario Facchini - Mario Dubois  
11 Esse 108 - Grand Rue - New York 10013 NY - USA  
Phone +1 212 214 5161 - Fax +1 212 214 2091

Corso Italia 13 - 20139 Milano (MI) - ITALIA  
Tel. +39 02 2600482 - Fax +39 02 2600482