

# Politiche per la casa e Nuovo Piano

Macerata, 18 settembre 2009

Aula Magna - Università degli studi di Macerata  
Piaggia dell'Università, 2

## Organizzazione:

Claudio Centanni 347.64.56.641  
Alessio Piancone 320.48.77.099  
Silvia Santini 349.199.74.71

inumarche@libero.it

INU Istituto Nazionale di Urbanistica

INU Marche

con il patrocinio di  
Regione Marche  
Provincia di Macerata  
Comune di Macerata

ed il contributo di  
Comune di Macerata  
Fondazione Cassa di Risparmio di Macerata

L'iniziativa si inserisce in un programma più ampio di riflessioni e analisi che l'Istituto Nazionale di Urbanistica ha avviato nel 2008 con il Congresso di Ancona "Il Nuovo Piano" e che prevede in calendario:

Verona (settembre 2009)  
Nuovo Piano e contesti regionali

Venezia (novembre 2009)  
Urbanpromo

Livorno (ottobre 2010)  
Congresso Nazionale INU

Napoli (ottobre 2009)  
Politica e nuova pianificazione

Matera (marzo 2010)  
Rassegna Urbanistica Nazionale



INU Istituto Nazionale di Urbanistica

## Politiche per la casa e Nuovo Piano

Macerata, 18 settembre 2009

Il problema casa è tornato con vigore al centro del dibattito dell'agenda politica dopo che, per lungo tempo, è stato di fatto "trascurato" nella convinzione che l'alto tasso di proprietà (in Italia circa l'80% delle famiglie è proprietario dell'alloggio in cui vive) e la messa in atto di politiche assistenziali a sostegno delle fasce deboli della società rappresentassero una adeguata garanzia al soddisfacimento del bisogno abitativo.

L'attuale emergenza abitativa è invece strutturalmente diversa da quella degli anni passati per almeno 2 ordini di motivi:

- la presenza della cosiddetta "FASCIA GRIGIA" (costituita da soggetti quali anziani, giovani coppie, single, lavoratori atipici, studenti fuori sede, famiglie monoreddito) esponenti quindi del ceto medio che per ragioni di reddito sono esclusi dall'offerta dell'edilizia pubblica sovvenzionata, ma contemporaneamente non hanno mezzi economici adeguati per accedere all'abitazione a libero mercato;

- l'inasprimento delle condizioni del mercato immobiliare che, soprattutto a causa dello sperequato plusvalore della rendita fondiaria prodotta dal piano urbanistico tradizionale, ha raggiunto prezzi di compravendita e canoni di locazione spesso inaccessibili per gran parte della popolazione italiana.

Il convegno parte dalla ferma convinzione che le **POLITICHE ABITATIVE** siano in primo luogo anche un problema di **PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA**, soprattutto in riferimento all'equilibrio complessivo tra le diverse funzioni che devono essere contenute all'interno delle nostre città. E' quindi proprio in seno alla pianificazione che potrebbero venire le possibili soluzioni al problema del disagio abitativo:

- lo **SDOPPIAMENTO DEL PIANO** in una componente strutturale di medio-lunga durata che, non determinando il regime dei suoli, non genera rendita fondiaria e una operativa legata al mandato amministrativo attraverso cui vengono attribuiti diritti edificatori a termine sugli ambiti indicati prioritari dall'Amministrazione;

- la **PEREQUAZIONE URBANISTICA** come strumento alternativo alle ormai inapplicabili procedure di esproprio per la realizzazione della "città pubblica", in quanto consente alle amministrazioni l'acquisizione gratuita di aree destinate all'edilizia sociale attraverso un'azione di compressione della rendita fondiaria;

- lo **STANDARD AGGIUNTIVO** nell'ambito del quale l'edilizia residenziale sociale costituisce una dotazione territoriale essenziale indispensabile per il raggiungimento di un adeguato livello di qualità urbana, al pari della dotazione di verde, parcheggi e servizi.