



TITOLO: Piano di recupero area ex caserma Curtatone

UBICAZIONE: ITALIA - Toscana - Pisa

ELABORATO

SCALA GRAFICA:

OGGETTO ELAB.:

Nota sull' nteresse generale sotteso ad un intervento di
realizzazione di alloggi in regime di c.d. social housing

ID DOCUMENTO: FHT PISA PP 00 000 GEN 09 00 000 AZ

VERSIONE ELABORATO

VERSIONE: 1

DATA: 30-01-2021

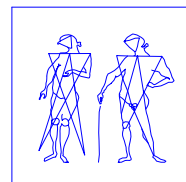
REV:

OGGETTO:

PROGETTISTI

Pierattelli Architetture S.r.l.

via pandolfini, 12 - 50121 firenze
tel. 055/2346884 - fax 055/2226034



CAPOGRUPPO: Arch. Massimo Pierattelli

RESP. TECNICO Arch. Massimo Pierattelli
PROGETTAZIONE:

COLLABORATORI: Arch. Andrea Pierattelli
Dott. Arch. Tommaso Greco
Arch. Paola Grieco
Arch. Mirko Lepri
Arch. Antonio Saporito

Timbro e Firma

PROJECT MANAGER:

NOTE DI PROPRIETA' E DATI INVESTIRE:

Milano, 15 dicembre 2020

C.19.45/C

VV/FS

a mezzo e-mail

Spettabile
InvestiRE SGR S.p.A.
via Po n.16/A

20198 ROMA

c.a. ing. De Maio e Brescianini

Interesse generale sotteso ad un intervento di realizzazione di alloggi in regime di c.d. social housing nel centro storico di Pisa.-

Come richiesto, di seguito espongo alcune considerazioni sulle ragioni di interesse generale che sono sottese, in forza del quadro normativo vigente, alla realizzazione di interventi di *social housing*. Da quanto riferitomi, la questione è di interesse per Investire nell'ambito delle interlocuzioni con il Comune di Pisa al fine della esecuzione di circa 88 alloggi in regime di c.d. *social housing*, oggetto del Piano di Recupero Urbano della ex Caserma Curtatone, sita nel centro storico di Pisa.

Al riguardo osservo quanto segue.

*

Il dato normativo identifica l'interesse pubblico o generale alla realizzazione di alloggi in regime di c.d. *social housing* (definiti anche quali "alloggi sociali")

nell'esigenza di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, non in grado di accedere alla locazione di alloggi a condizioni di mercato ovvero di garantire l'accesso alla casa a favore di altre categorie di persone, ritenute dal Legislatore vulnerabili a prescindere dalla relativa condizione economica.

In proposito, rileva la definizione di "alloggio sociale" offerta dall'art.1, co.2 del DM del Ministero delle Infrastrutture in data 22.4.2008, secondo cui è tale *"l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato"*, con la precisazione che *"l'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie"*.

Altrettanto significativa, sotto il profilo dell'individuazione dell'interesse generale connesso alla realizzazione di alloggi sociali, è la riconduzione di detto regime alle ipotesi di *"esenzione dall'obbligo della notifica degli aiuti di Stato, di cui agli articoli 87 e 88 del Trattato che istituisce la Comunità europea"*, in quanto costituente *"parte essenziale e integrante della più complessiva offerta di edilizia residenziale sociale, che costituisce nel suo insieme servizio abitativo finalizzato al soddisfacimento di esigenze primarie"* (art.11, co.7 del DL n.112/2008).

A quanto sopra si aggiunge la definizione di "alloggio sociale" dettata dall'art.10, co.3 del DL n.47/2014, che, con riferimento al recupero del patrimonio edilizio esistente, conferma la riconduzione al regime in parola *"dell'unità immobiliare adibita ad uso residenziale, realizzata o recuperata da soggetti pubblici e privati, nonché dall'ente gestore comunque denominato, da concedere in locazione, per ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari"*

¹ Disciplina applicabile anche al patrimonio edilizio esistente nel Comune di Pisa, individuato, quale Comune ad alta tensione abitativa, dalla delibera CIPE n.87/2003 del 13.11.2003.

svantaggiati che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi alle condizioni di mercato”, estendendo l’area di operatività anche “alle donne ospiti dei centri anti violenza e delle case-rifugio di cui all’articolo 5-bis del decreto-legge 14 agosto 2013, n. 93, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 ottobre 2013, n. 119” e “all’edilizia universitaria convenzionata”.

Alla luce dell’illustrato plesso normativo, è dunque evidente la sussistenza di un interesse generale connesso alla realizzazione di alloggi in regime di *social housing* da parte di fondi immobiliari che, unitamente all’opportunità di riqualificare un complesso immobiliare dismesso da diversi anni, supporta e correda l’iniziativa edilizia in commento, consistente in un Piano di Recupero Urbano, volto alla realizzazione di circa n.88 alloggi nel centro storico di Pisa.

Nello specifico, la sinergia tra interesse pubblico e privato, connaturata al *social housing* attuato e gestito da fondi immobiliari, consentirebbe alla mano pubblica di ricorrere ad uno strumento, ulteriore rispetto alle iniziative di edilizia residenziale pubblica (c.d. ERP), teso a facilitare l’accesso ad un’abitazione da parte di coloro che non sono nelle condizioni di sostenerne i costi dettati dal libero mercato e di altre categorie di soggetti socialmente vulnerabili (quali le donne vittime di violenza e gli studenti universitari).

*

Resto a disposizione per quant’altro possa occorrere e porgo i miei migliori saluti.

avv. Carlo Cerami