

## **PATTO DELL'ABITARE**

Le recenti indagini a livello statistico dipingono un quadro del Paese che mostra segnali preoccupanti di un generale impoverimento anche a causa del caro-vita e del crescente peso della rendita e delle speculazioni relative al mercato immobiliare. Tra le azioni che i firmatari del presente patto ritengono di mettere in atto per contrastare tali fenomeni emerge la necessità di dare soluzioni al problema dell'abitare che nella realtà dell'area metropolitana senese e del capoluogo in particolare, assume rilevanza centrale per una politica di contrasto a tali fenomeni.

La brusca caduta degli investimenti statali sulle leggi di finanziamento del patrimonio abitativo pubblico, richiede alle singole collettività di attivare ogni risorsa e fonte di finanziamento per contrastare tale ridimensionamento che colloca il paese ai posti più bassi della graduatoria in Europa.

Il capoluogo senese, oltre ad un fabbisogno pregresso più accentuato rispetto agli altri Comuni dell'Area Metropolitana (legato alla rarefazione dell'offerta ed alla forte lievitazione dei prezzi immobiliari), registra una rilevante concentrazione di popolazione studentesca universitaria (circa 21.083 studenti) ed un cospicuo peso per quanto riguarda i processi di mobilità legati alle attività lavorative.

Le parti ritengono che, nella programmazione di azioni delle politiche abitative ogni riflessione vada effettuata coinvolgendo anche i comuni contermini, come stabilito nei patti preliminari di intesa sottoscritti con gli stessi per la redazione dello smas (schema di area metropolitana senese), e comunque si ritiene prioritario, affrontare nella attualità, ed in vista della definizione del proprio piano strutturale, la messa in atto di una edilizia abitativa, sia in relazione ai residenti che alla popolazione studentesca, idonea a contrastare fenomeni di speculazione e di emergenza sociale, rendendo effettivo il meccanismo partecipativo.

In tale contesto occorre prevedere che, in ambito di Schema Metropolitan si realizzino residenze per studenti pari ad almeno 1/3 degli iscritti fuori sede e che alloggiano sull'area.

Infine dovrà essere attivato un tavolo di confronto permanente con l'Università degli Studi di Siena e l'Università per Stranieri di Siena per evitare che nella programmazione si produca un aggravio della pressione abitativa.

### **LE RISORSE e LE MODALITA' DI INTERVENTO**

La situazione così come descritta necessita una forte verifica di piano nel predisporre altri interventi secondo le leggi dell'urbanistica e la predisposizione di risorse di ogni tipo da mettere in atto per sostenere un incremento di residenza che possiamo porre, come obiettivo realistico per quanto riguarda la città, e nell'arco di vigenza del Piano strutturale, di circa 6000 residenti.

La soddisfazione del fabbisogno primario e secondario deve tenere conto di un bilanciamento effettivo a livello di area metropolitana anche in fatto di predisposizione delle residenze universitarie. Rispetto a queste è possibile utilizzare come parametro obiettivo un significativo incremento nell'area, di posti letto nell'arco di vigenza del piano con il coinvolgimento dei privati e con il concorso dell'Università e della A.D.S.U., preventivando residenze localizzate e di dimensioni tali da non introdurre squilibri nella struttura socio economica della città e dell'area.

È evidente che la richiesta di soddisfazione del fabbisogno primario e secondario deve tenere conto dell'equilibrio tra territori che si è alterato nel corso degli ultimi 20 anni.

Sono da ricercarsi forme di affitto convenzionato indirizzate alla fascia di reddito non protetta dall'E.R.P. ed interventi di abitazione "volano" anche verso i lavoratori temporanei.

A questo scopo si segnala l'iniziativa in definizione con Siena Casa S.p.A. per un utilizzo della Palazzina Livi nel complesso del San Niccolò e il progetto con la Scuola edile da collocarsi nella ex scuola di Malafrasca.

## IL COMUNE DI SIENA E LE PARTI SI IMPEGNANO A

1. privilegiare nella predisposizione ed autorizzazione degli interventi le forme di edilizia abitativa orientate a combattere la rendita e la speculazione attraverso la realizzazione di unità immobiliari per acquisto in edilizia economica e popolare e per affitto erp o canone convenzionato;
2. incentivare la costruzione di residenze universitarie pubbliche e private, per soddisfare la domanda studentesca non assistibile secondo i parametri dell'ADSU, con un obiettivo di prevedere nella programmazione nr. 800 posti in Casa dello Studente e nr. 1.500 posti in strutture con l'attivazione di risorse private privilegiando il canone concertato nell'arco dei prossimi 5 anni;
3. favorire la diversa possibilità di utilizzo residenziale per le famiglie, anche tramite modifiche al vigente regolamento edilizio, del patrimonio abitativo del centro storico con forme di incentivazione, anche fiscale, per l'utilizzo di detto patrimonio a fine non speculativo;
4. per quanto riguarda le pressioni P.E.E.P. e le necessità di canoni concordati, si stabilisce che attraverso interventi di ricucitura nel rispetto dei parametri ambientali, saranno privilegiati questi tipi di interventi prevedendo di realizzare P.E.E.P. o canoni concordati anche nel recupero dei contenitori esistenti. Il Regolamento Urbanistico dovrà privilegiare il canone sociale e il canone concertato;
5. prevedere con il Piano Strutturale la piena soddisfazione del fabbisogno pregresso ed una crescita della popolazione residente, di 6000 abitanti nell'arco di un decennio nelle varie forme qualitative;
6. dare corso agli interventi previsti dal protocollo firmato con la fondazione Monte dei Paschi, e quello con Siena Casa spa che sono allegati al presente documento (ALLEGATO C) con l'obiettivo di almeno ulteriori 300 alloggi a canone concertato da realizzarsi nei prossimi 5 anni;
7. promuovere sia nell'ambito dei Comuni che fanno parte dello Schema Metropolitan, sia con i comuni della assemblea LODE, la programmazione concertata relativa alle varie tipologie di abitativo da inserire nei propri piani di sviluppo favorendo forme tese al risparmio energetico ed alla bioedilizia;

8. rendere effettivamente operativo il già costituito "Osservatorio della Locazione", come organo di monitoraggio e di controllo del mercato immobiliare e dell'analisi dei costi di costruzione nonché di proposta per le politiche abitative;
9. intraprendere un' azione concertata tesa a eliminare il nero e il sommerso, attraverso la prevenzione, la vigilanza e il controllo, anche mediante l'acquisizione e l'elaborazione di dati in possesso di altri Enti pubblici e privati. Attivare progetti incentivanti al fine di favorire la messa in sicurezza e l'adeguamento igienico-sanitario;
10. ratificare contestualmente al presente accordo un protocollo di buone pratiche relative alla sicurezza nei cantieri di edilizia pubblica attivati nel quadro delle politiche abitative attuate;
11. monitorare e verificare semestralmente con le parti firmatarie del presente accordo, gli stati di avanzamento dei piani identificati all'interno dello stesso.

Le risorse da attivare sono quelle della Fondazione MPS, della Regione Toscana, le risorse endogene dell'ente e quelle proprie di Siena Casa S.p.a nell'ambito delle prerogative di utilizzo delle stesse definite dalle vigenti leggi e dei soggetti privati.

COMUNE DI SIENA – Maurizio Cenni

C.G.I.L. – Claudio Vigni

C.I.S.L. – Massimo Umiliati

U.I.L. / U.N.I.A.T. – Letizia Pacenti

FORUM PER L'ABITARE – Vincenzo Balatti

SIENA CASA SPA – Alfredo Camozzi

AZIENDA REGIONALE DIRITTO ALLO STUDIO UNIVERSITARIO – Enrico Zanchi

LEGA COOPERATIVE ARCAT – Adolfo Moni

CONFCOOPERATIVE – Salvatore Maruotti

S.U.N.I.A. – Antonio Scarpelli

S.I.C.E.T. – Guido Petreni

*Luciano Tari*

Luciano Tari

*Alfredo Camozzi*

*Vincenzo Balatti*

*Alfredo Camozzi*

*Enrico Zanchi*

*Adolfo Moni*

*Antonio Scarpelli*

*Guido Petreni*

Siena, 8 Settembre 2005

**ALLEGATI AL PRESENTE ATTO:****ALLEGATO A:****IL QUADRO CONOSCITIVO DELL'AREA METROPOLITANA SENESE E DEL  
CAPOLUOGO DI PROVINCIA:**

- Caratteristiche dell'Area Metropolitana Senese
- Andamento demografico
- La composizione della popolazione e della famiglia
- Il mercato residenziale
- Il disagio abitativo
- Domanda prima casa nell'Area Senese
- Alloggi per studenti – Edilizia Universitaria
- Studenti iscritti all'Università di Siena
- Condizione abitativa degli studenti universitari fuori sede
- Gli scenari possibili
- Fabbisogno secondario
- Conclusioni

**ALLEGATO B:****LE AZIONI COMPIUTE:**

- Affitti Patrimonio Pubblico
- Varianti
- Piani di Recupero e Piani Attuativi
- Piani di Edilizia Economica Popolare
- Sintesi
- I Contenitori

**ALLEGATO C:****PROTOCOLLO DI INTESA SULLE POLITICHE ABITATIVE NELLA PROVINCIA DI  
SIENA**