

Competenze, scelte, protagonisti



Numero 25
IACP Palermo

Marzo 2025



effe magazine_Numero 25, marzo 2025

Indice dei contenuti

Editoriale	3
Parola al Presidente	4
Presentazione IACP Palermo	6
Intervista ad Alessandra Russo	11
Fotonotizia	16
Coabitare in una casa green - ARTE Imperia	18
Audizione Commissione Ambiente	21
Stati Generali dell'ERP di tutto il Nordest	22
Tavolo di lavoro sul PPP nell'housing sociale	23
In diretta dall'Europa	24
Futuro sostenibile - Palermo	26

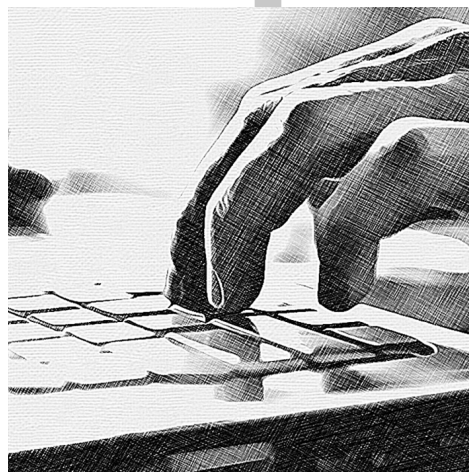
Testi a cura dell'Ufficio Stampa e Relazioni esterne di Federcasa

Direzione creativa e progetto grafico **MF**

Editoriale

Giada di Miceli

Responsabile relazioni esterne e dell'ufficio segreteria



Questo numero è dedicato all'IACP di Palermo, l'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Palermo che è stato formalmente riconosciuto come ente morale con un Decreto Reale datato 20 giugno 1920. Oggi l'Istituto gestisce per tutta la provincia di Palermo 10.826 alloggi, di cui 7.400 a Palermo e 3.426 in Provincia, oltre gli alloggi popolari dell'Amministrazione regionale che sono 421 di cui 215 a Palermo e 206 in provincia.

Come quasi tutti gli Istituti in Italia anche Palermo e provincia soffre per la presenza di numerose occupazioni abusive e di numerosi morosi, e soprattutto grosse difficoltà per procedere agli sfratti per morosità dal momento che l'amministrazione comunale risponde di non avere "né i mezzi né il personale per poter procedere".

Il Commissario Russo è eroica! Vi invito all'attenta lettura di questo numero. WI numeri sono impressionanti: 2.818 occupanti abusivi di cui 2.305 a Palermo e 513 in Provincia 7.030 con morosità maggiore di € 624,00, di cui 4.603 inquilini e 2.427 occupanti abusivi. Ma al fenomeno dell'occupazione abusiva degli alloggi si accompagna ad altri fenomeni di diffusa illegalità che sono il furto di energia elettrica e il furto d'acqua. Nonostante i numeri allarmanti, l'amministrazione Russo ha avuto assegnati 34 progetti PNRR di cui 32 avviati tutti per manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico. Tema particolarmente sentito dall'IACP

di Palermo è la transizione ecologia che assume sempre maggior rilievo in quanto attraverso l'innovazione tecnologica può essere attuato una serie attività di rispetto e tutela dell'ambiente.

Invito tutti gli associati a consultare il Sito di FederCasa, sempre aggiornato con tutte le informazioni che riguardano la Federazione e vi ricordo di segnalarmi tutte le notizie che vorreste evidenziare inviandole all'indirizzo dimiceli@federcasa.it.

Per restare sempre aggiornati sulle nostre pubblicazioni seguitemi su: issuu.com/federcasa. ■



Settantacinque anni di saper fare insieme

Marco Buttieri
Presidente Federcasa



Quest'anno ricorre il 75° anniversario dalla costituzione di Federcasa.

La nostra Federazione nasce come trasformazione dell'Associazione nazionale Istituti autonomi per le case popolari, l'ANIACAP, costituita nel 1950 e rappresenta, oggi, 85 enti e aziende diversamente denominate in tutta Italia.

Da più di un secolo le nostre Aziende costruiscono e gestiscono abitazioni di edilizia residenziale pubblica realizzate con fondi dello Stato, fondi propri e prestiti agevolati da destinare a nuclei familiari con bassi redditi e spesso in condizioni di estrema fragilità sociale.

Stiamo parlando di circa 800.000 abitazioni gestite, che rappresentano l'83% del patrimonio residenziale pubblico totale, normalmente assegnate a nuclei familiari con basso reddito, un terzo dei quali con entrate inferiori a 10 mila euro l'anno.

Proprio in questa veste di rappresentanza, da anni ormai partecipiamo alla definizione degli obiettivi e degli strumenti della politica abitativa, promuovendo lo sviluppo di nuovi strumenti di intervento nel campo dell'edilizia residenziale pubblica, mirando a favorire la qualità dell'abitare e della vita sociale, lavorando per migliorare l'efficacia della gestione del patrimonio immobiliare pubblico, rappresentando gli associati nelle organizzazioni nazionali e



internazionali. Settantacinque anni di attività concreta, aderendo anche a varie associazioni e istituti di ricerca nel settore dell'edilizia e dell'urbanistica a livello nazionale e ad Housing Europe a livello europeo, per intervenire tutto dove possibile sui temi di interesse e proporre le nostre soluzioni a tutti i livelli di confronto istituzionale.

Questo anniversario, dunque, rappresenterà per noi un anno di eventi, assemblee, momenti di dibattito e crescita caratterizzati, anche graficamente, dal logo appositamente realizzato per ricordare questo im-



portante traguardo, ma non solo. **Sfrutteremo questo obiettivo raggiunto anche nelle relazioni con i Ministeri, l'Europa e i principali stakeholder istituzionali, al fine di caratterizzare ancora di più il nostro ruolo di rappresentanza di Aziende pubbliche, unico nel panorama italiano e molto spesso anche in quello europeo.**

In questa logica abbiamo operato negli ultimi tempi con forte impegno sulla definizione efficace della Misura del PNRR per la qualificazione energetica del nostro patrimonio immobiliare, con gli oltre 1.380 milioni di euro stanziati, piuttosto che nei rapporti con la neonata Commissione speciale per la crisi abitativa HOUS.

E con questa filosofia muoveremo i prossimi passi del 2025, ben sapendo che, come Federazione, abbiamo maturato una comprovata esperienza, tale da poter essere considerati come rappresentanti competenti e qualificati ai tavoli di confronto per il settore dell'ERP. ■



IACP Palermo

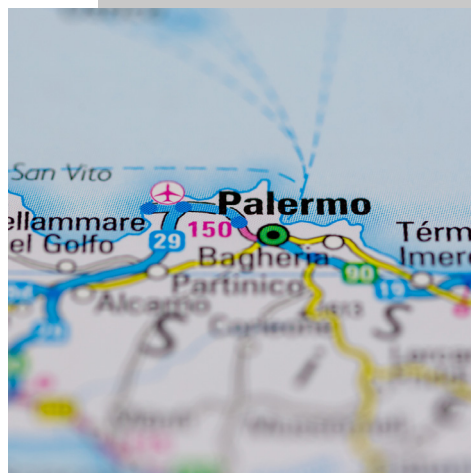
Dalle radici di uno straordinario passato il coraggio di guardare al futuro



La storia degli IACP e dell'edilizia popolare in Italia si è evoluta passando da un'iniziale gestione centralizzata e massiccia costruzione di abitazioni, a un modello più decentrato, orientato alla sostenibilità e alla rigenerazione sociale ed urbana, nonostante le sfide, le riforme degli ultimi decenni continuano a plasmare il panorama dell'edilizia popolare, cercando di rispondere alle nuove esigenze della società contemporanea.

L'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Palermo venne formalmente riconosciuto come ente morale con un Decreto Reale datato 20 giugno 1920. Questo atto sancì l'importanza dell'istituto nell'affrontare le sfide abitative della città e nella promozione di un'edilizia popolare mirata a rispondere ai bisogni delle fasce più deboli della popolazione.

Nel 1922, il 10 luglio, si tenne una riunione fondamentale presso i locali dell'Ufficio dei Lavori Pubblici di via Roma, che rappresentava la sede provvisoria dell'Istituto. Durante l'incontro, si riunì il Consiglio d'Amministrazione dello I.A.C.P. di Palermo, con la presenza di figure rilevanti dell'epoca, tra cui l'Avv. Prof. Domenico Lanza, Presidente Delegato del Sindaco di Palermo, e il Barone Stefano Chiarello di Carcacci, insieme ad altri membri del Consiglio. L'incontro segnò un passo importante per l'Istituto, dando ufficialità alla sua nascita e al suo ruolo nella pianificazione e realizzazione delle case popolari nella città di Palermo.



10.826

stabili in gestione

7.400

alloggi a Palermo

600

locali ad uso non abitativo

110

dipendenti

www.iacp.pa.it



In questo scenario di edilizia popolare, uno dei più illustri architetti fu Giovanni Ruggieri, figura di grande rilievo nel dopoguerra, contribuì in modo significativo all'edilizia pubblica siciliana. Non si limitò alla progettazione di edifici funzionali, ma creò spazi urbani che rispondessero alle nuove esigenze sociali, integrando armonia architettonica e qualità della vita.

Collaborando con le istituzioni locali e gli IACP, Ruggieri si concentrò sulla realizzazione di quartieri popolari, cercando di evitare la disgregazione sociale e promuovendo una visione di coesione sociale e sostenibilità. Pioniere nella riqualificazione delle aree degradate, la sua visione di rigenerazione urbana divenne un punto di riferimento per molti architetti e urbanisti. Nonostante le difficoltà economiche e politiche, il suo lavoro ha lasciato un segno duraturo nell'architettura siciliana, consolidandolo come una figura centrale nel panorama del dopoguerra.

Il Palazzo dello IACP di Palermo, costruito negli anni '50 in via Quintino Sella, fu progettato da lui come

sede amministrativa dell'ente. Simbolo dell'impegno della città nel risolvere il problema abitativo del dopoguerra, l'edificio rappresenta una fusione di funzionalità e design, contribuendo al rinnovamento urbano di Palermo.

Nascita dei quartieri popolari

I primi quartieri popolari a Palermo sorsero principalmente a partire dal dopoguerra, come risposta all'emergenza abitativa che la città stava vivendo. Questi quartieri furono costruiti per dare casa alle famiglie a basso reddito, e l'amministrazione locale, insieme agli Istituti Autonomi per le Case Popolari, giocò un ruolo fondamentale nella loro realizzazione.

I principali quartieri popolari di Palermo che sorsero in quegli anni sono:

ZEN (Zona Espansione Nord) (A partire dalla fine degli anni '60 e nei primi anni '70)

Il quartiere ZEN è uno dei quartieri più noti di edilizia popolare a Palermo. Si trova nella zona nord della



città e fu costruito per ospitare un grande numero di famiglie a basso reddito. La realizzazione di questo quartiere fu parte di un piano di urbanizzazione che mirava a soddisfare la crescente domanda di abitazioni.

Sebbene fosse concepito inizialmente come un quartiere ben pianificato, nel corso degli anni lo ZEN ha sofferto di degrado e problematiche legate alla gestione sociale e urbanistica. Nonostante ciò, è rimasto uno dei quartieri popolari più emblematici di Palermo.

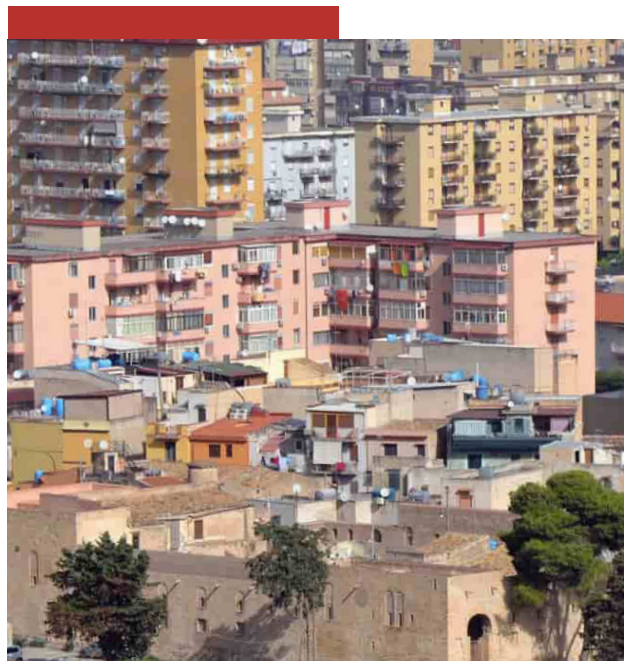
Vittorio Gregotti - uno dei protagonisti più influenti dell'architettura e dell'urbanistica del Novecento, capace di intrecciare la pratica progettuale con una riflessione teorica profonda, nel corso della sua carriera, ha dato un contributo significativo alla cultura architettonica attraverso la sua visione progettuale e le sue riflessioni teoriche. Ha avuto un ruolo di spicco nella definizione delle tendenze architettoniche del periodo, influenzando anche la generazione di architetti successiva.

Il suo approccio progettuale, caratterizzato da un forte legame con le tradizioni locali e un dialogo tra geografia e architettura, ha segnato molte delle sue realizzazioni più importanti.

Tra le sue opere più emblematiche troviamo il controverso progetto per il quartiere ZEN a Palermo (1970), che ha rappresentato una delle prime e più significative sperimentazioni di edilizia popolare in un contesto urbano complesso e problematico. Questo progetto, pur con le sue difficoltà di realizzazione e successivi problemi di gestione, è diventato un punto di riferimento nelle discussioni sull'architettura sociale e sul rapporto tra la città e la sua periferia.

Brancaccio - (Anni '50 e '60)

Brancaccio è un altro quartiere storico di edilizia



popolare, situato nella periferia est di Palermo. Fu costruito principalmente per rispondere alla necessità di case per le famiglie che vivevano in condizioni precarie.

Brancaccio, inizialmente un'area agricola, fu trasformata in un quartiere residenziale attraverso un progetto che includeva la costruzione di case popolari. Oggi è noto per le sue dinamiche sociali e culturali, ma ha anche affrontato sfide legate alla criminalità e al degrado urbano.

Danisinni - (Dopo la Seconda Guerra Mondiale)

Danisinni è un altro esempio di area periferica che venne trasformata in un quartiere residenziale per famiglie a basso reddito. Questo quartiere si trova nella zona ovest della città e, come gli altri, fu caratterizzato da costruzioni popolari realizzate nell'immediato dopoguerra.

Anche Danisinni è stato soggetto a fenomeni di degrado urbano nel corso degli anni, ma oggi sta vivendo un processo di riqualificazione grazie a progetti di rigenerazione urbana.

Uditore - (Anni '50 e '60)

Il quartiere Uditore sorge nella zona sud di Palermo ed è stato uno dei primi quartieri popolari costruiti durante il boom edilizio del dopoguerra. Si trattava di una zona prevalentemente agricola prima della sua urbanizzazione.

Il quartiere fu progettato per ospitare famiglie che, fino ad allora, vivevano in condizioni precarie. Oggi Uditore è un quartiere residenziale ben integrato nella città, ma con alcune problematiche di urbanizzazione e servizi, come avvenuto in molte zone costruite rapidamente.

Matteotti

Il quartiere, inizialmente chiamato Littorio durante il regime fascista, cambiò nome dopo la fine del regime e la caduta del fascismo.

Il quartiere Matteotti nasce negli anni immediatamente successivi alla Seconda Guerra Mondiale, durante un periodo di rapida urbanizzazione della città di Palermo. Come molti altri quartieri popolari della città, Matteotti fu costruito per rispondere alla crescente domanda di alloggi a causa delle difficoltà economiche, sociali e abitative che seguirono la guerra. Il nome del quartiere si ispira a Giacomo Matteotti, il politico e socialista italiano assassinato nel 1924. Questa scelta rifletteva un certo impegno sociale e politico nella costruzione della nuova Palermo del dopoguerra.

Come altri quartieri di edilizia popolare, il quartiere Matteotti venne progettato per ospitare le famiglie delle classi più povere, che avevano vissuto in condizioni di disagio abitativo. La città di Palermo, dopo la devastazione bellica e le difficoltà economiche, aveva un bisogno urgente di nuove abitazioni, soprattutto per coloro che vivevano in zone degradate o in abitazioni non adeguate. Negli anni '50 e '60, grazie all'intervento dello IACP, il quartiere Matteotti iniziò a prendere forma, con la costruzione di numerosi blocchi di appartamenti destinati alle



famiglie a basso reddito. La zona si sviluppò come una periferia residenziale, ma con la presenza di una buona infrastrutturazione per l'epoca. Il quartiere, purtroppo, come molti altri quartieri popolari, ha avuto a lungo una difficile gestione urbana. Con il passare degli anni, alcuni degli edifici più vecchi sono andati incontro a degrado, e la zona ha sofferto di problemi legati alla mancanza di servizi e alla criminalità. Nonostante queste difficoltà, il quartiere ha mantenuto una forte identità sociale, grazie anche alla presenza di comunità locali attive e impegnate.

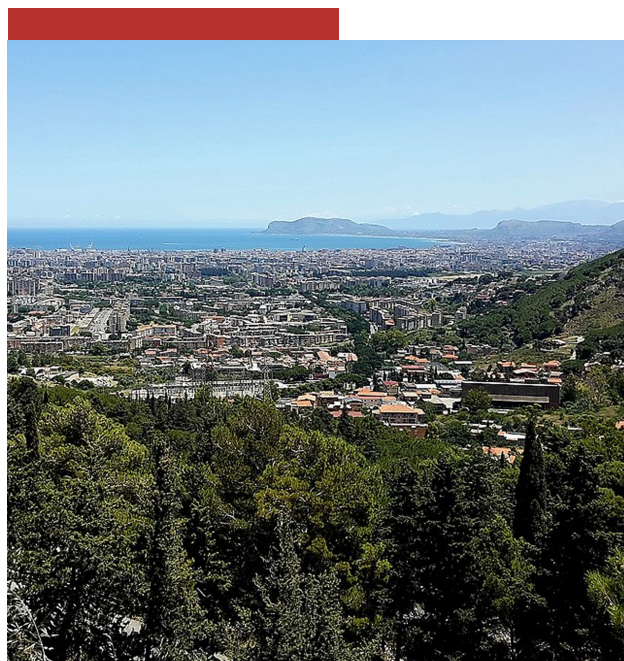
A partire dagli anni '90 e nei primi anni 2000, il quartiere ha beneficiato di interventi di riqualificazione urbana, che hanno cercato di risolvere i problemi legati al degrado degli edifici e alla carenza di servizi. Sono stati realizzati progetti per migliorare l'accesso alle strutture sociali, educative e sanitarie, e sono stati promossi interventi per la rigenerazione urbana.

Borgo Nuovo

Borgo Nuovo sorge in una vasta area pianeggiante nell'estrema periferia occidentale della città di Palermo, ai piedi delle alture della Conca d'Oro.

Il nucleo residenziale dista circa 5 km dalla collina di Bellolampo, dove si trova la discarica provinciale di Palermo, ubicata sul versante interno della collina. Nonostante la discarica sia nascosta alla vista della città e sia stata dichiarata sicura in base alle relazioni sulla sua gestione, essa è stata oggetto di ripetute denunce per l'incompatibilità ambientale con il centro abitato circostante. Nel 2022 è stato annunciato un progetto per la costruzione di un termovalorizzatore che sostituirà l'attuale impianto di smaltimento rifiuti. Il quartiere, quasi totalmente composto da case popolari, è caratterizzato da edifici progettati in serie, disposti su un reticolo stradale trapezoidale, con ampie aree destinate al verde. Questa impostazione si ispira al modello delle new towns che erano molto in voga in quegli anni.

Nonostante i ritardi burocratici e la mancata realizzazione di parte del progetto originario, Borgo Nuovo si è popolato rapidamente di nuclei familiari provenienti sia dalle zone del centro storico di Palermo, danneggiate durante i bombardamenti della Seconda Guerra Mondiale, sia dai paesi limitrofi della provincia. Come altri quartieri popolari della periferia, Borgo Nuovo ha dovuto affrontare diverse problematiche, tra cui il degrado architettonico



di parte degli immobili e la scarsa efficienza delle infrastrutture. Fino agli anni '60, il territorio che oggi ospita Borgo Nuovo si presentava come un borgo rurale, circondato da ampie campagne e separato dal centro urbano di Palermo. Negli ultimi dieci anni, la costruzione negli spazi precedentemente destinati all'agricoltura è ripresa, e il quartiere sta vivendo una nuova fase di evoluzione, con nuovi progetti e interventi che stanno modificando il panorama urbanistico della zona. ■

L'intervista

Alessandra Russo

Commissario straordinario
IACP Palermo



Oggi l'Istituto gestisce per tutta la provincia di Palermo 10.826 alloggi, di cui 7.400 a Palermo e 3.426 in Provincia, oltre gli alloggi popolari dell'Amministrazione regionale che sono 421 di cui 215 a Palermo e 206 in provincia. Nello stesso tempo ha in proprietà oltre 600 locali per uso non abitativo.

L'Istituto non ha CdA: l'ultimo risale al 31 luglio 2008 e da allora si sono succeduti numerosi Commissari straordinari, con una situazione di precarietà evidente. Come quasi tutti gli Istituti in Italia anche Palermo e provincia soffre per la presenza di numerose occupazioni abusive e di numerosi morosi, e soprattutto grosse difficoltà per procedere agli sfratti per morosità dal momento che l'amministrazione comunale risponde di non avere "né i mezzi né il personale potere procedere".

Sono 2818 gli occupanti abusivi di cui 2305 a Palermo e 513 in Provincia 7030 con morosità maggiore di € 624,00, di cui 4603 inquilini e 2427 occupanti abusivi. Ma al fenomeno dell'occupazione abusiva degli alloggi si accompagna ad altri fenomeni di diffusa illegalità che sono il furto di energia elettrica e il furto d'acqua.

Quanto sopra per evidenziare che non possiamo limitarci a parlare solo di occupazione abusiva degli alloggi ma occorre affrontare un ben più complesso problema sociale circa il diritto alla casa che caratterizza l'edilizia residenziale pubblica e

che si accompagna a fenomeni di degrado sociale. La Gestione di tale problema non può essere demandata agli IACP comunque denominati, ovvero agli enti pubblici territoriali quali i Comuni ovvero alle Prefetture con le forze dell'ordine ma occorre adottare precisi dispositivi normativi nazionali per affrontare nella sua interezza e complessità il problema sociale sopra indicato.

Nel 2017 è intervenuta una sorta di sanatoria con la finanziaria regionale che non ha sortito molti effetti dal momento che chi si autodenunciava avrebbe dovuto pagare – anche se rateizzati – importi tali da preferire di restare abusivi e morosi piuttosto che pagare cifre a volte esorbitanti dal momento che erano in condizione di occupazione abusiva da decenni.

Quali sono i problemi più gravi che affliggono particolarmente la sua azienda?

«L'Istituto versava e versa in una situazione economica – e non solo – non felice.

a. uno dei problemi che condiziona pesantemente l'IACP di Palermo è la forte carenza di personale; infatti, per gestire gli oltre 10000 alloggi, nonché il vasto patrimonio immobiliare ad uso diverso dell'abitazione di cui è titolare l'Istituto, vi sono poco più di 110 dipendenti ed un solo dirigente (il direttore generale) che è in posizione di comando rinnovato di anno in anno. L'età media dei dipendenti va oltre i 50



anni e nel giro di qualche anno diverse unità andranno in pensione. Ora le limitazioni delle assunzioni disposte nel corso degli anni dal governo nazionale, sta impedendo il necessario rinnovo del personale e del quale occorrono principalmente figure di ordine tecnico qualificato quali ingegneri, architetti e geometri ma anche avvocati per il contenzioso a carico dell'Istituto con privati cittadini ed altre pubbliche amministrazioni.

b. altro problema è rappresentato dalla manutenzione edilizia del patrimonio immobiliare che per la stragrande maggioranza è stato realizzato tra gli anni 60-70-80. La manutenzione ordinaria che viene programmata annualmente con fondi di bilancio dell'IACP sempre più esigui, ormai non è più sufficiente per affrontare tutte le criticità che si presentano giornalmente.

Nonostante siano stati avviati diversi appalti di Manutenzione Straordinaria con i fondi PNRR, vi sono interi quartieri di alloggi popolari per i quali occorre avviare un'approfondita programmazione delle attività manutentive degli immobili e per i quali occorrono ingenti fondi. Ormai pervengono giornalmente segnalazione da parte della protezione civile e dai vigili del fuoco per crollo di intonaci e richieste di messa in sicurezza al fine di salvaguardare la pubblica e privata incolumità. La spesa per manutenzione ordinaria si aggira intorno a € 1.500.000,00 annui, mentre quella per manutenzione straordinaria è passata da oltre € 3.000.000,00 del 2021 ad oltre € 7.000.000,00 al 31 agosto del 2024 di quest'anno. Questo a causa delle scarse risorse per la manutenzione ordinaria.

c. altro problema, connesso anche alle occupazioni abusive ma non solo, è la diffusissima morosità degli inquilini sia degli alloggi popolari che delle unità immobiliari ad uso diverso dall'abitazione.

Le entrate derivanti dai canoni nel tempo hanno subito una forte riduzione: siamo passati da oltre € 7.000.000,00 del 2020 a € 6.500.000,00 circa nel 2023 e € 4.600.000,00 al 31 luglio 2024 per cui si presume una ulteriore riduzione.

La morosità nell'anno 2024 ha sfiorato il 49%. Nell'ultimo quadriennio è stata: Anno 2023 52%, Anno 2022 61%, Anno 2021 58%, Anno 2020 57%.

d. Non si può far passare sotto silenzio il carico esattoriale IMU/ICI/TASI - problema riscontrato in tutto il Paese che comporta un contenzioso non indifferente con le amministrazioni comunali che non accettano il concetto di "alloggio sociale" delle case popolari. L'imposta IMU grava su nostro bilancio per un importo di circa €2.000.000,00 per singola annualità; la problematica IMU può essere ri-



solta esclusivamente attraverso un intervento legislativo che in maniera chiara, univoca ed incontrovertibile consideri gli immobili di proprietà degli IACP esenti dal tributo. L'Istituto ha avuto assegnati 34 progetti PNRR di cui 32 avviati tutti per manutenzione straordinaria ed efficientamento energetico.

La transizione ecologia è un tema di particolare importanza che assume sempre maggior rilievo in quanto attraverso l'innovazione tecnologica può essere attuata una serie di attività di rispetto e tutela dell'ambiente. L'IACP di Palermo ma così come tutti gli enti di edilizia residenziale pubblica possono svolgere un ruolo determinante attraverso la trasformazione dei propri edifici in edifici a zero emissioni che utilizzano fonti di energia rinnovabile e materiali ecocompatibili. Nell'immediato per il patrimonio esistente occorrerebbe eseguire interventi significativi quali l'isolamento termico, il rinnovamento di impianti obsoleti, installazione di impianti fotovoltaici.

La stragrande maggioranza degli edifici è stata realizzata tra gli anni 60-70-80, ed un problema che diventa sempre più pregnante è proprio quello della manutenzione edilizia del patrimonio immobiliare e quindi facendo di necessità virtù diviene di fondamentale importanza provvedere ad una accurata progettazione degli interventi di manutenzione straordinaria e valorizzazione del patrimonio, includendo i principi della transizione ecologica. È chiaro che una simile attività prevede necessariamente la presenza di specifici nuclei di personale tecnico a cui demandare la progettazione esecutiva e soprattutto l'accesso a fonti di finanziamento regionale, nazionale e europeo per proseguire nell'affidamento dei lavori.

Fortemente sentito è il problema degli alloggi per gli Studenti universitari per i quali c'è una forte carenza a Palermo, e per questo è stato sottoscritto il mese scorso un accordo con l'Ersu che ha gli immobili, ha le risorse assegnate anche dal Ministero ma non essendo stazione appaltante e non avendo competenze tecniche ha chiesto il supporto all'Istituto. Non avendo grandi risorse si sta cercando in ogni modo per rendere i quartieri delle periferie in cui insistono il maggior numero di alloggi popolari più "gradevoli", implementando la presenza di strutture sportive e giardini e soprattutto responsabilizzando gli abitanti nella loro gestione perché è un loro bene, si cerca di incrementare, laddove è possibile, la cultura del bene comune e della integrazione.



Tutto questo è possibile solo grazie alla stretta collaborazione con l'Assessorato regionale alle infrastrutture deputato alla vigilanza dell'Istituto, la cui sensibilità alle problematiche dell'Istituto ha consentito di intervenire, soprattutto nelle emergenze – interventi di manutenzione straordinaria – supportando anche finanziariamente l'Istituto. Ed è sempre in quest'ottica che sono state avviate iniziative sociali finalizzate a realizzare le politiche dell'abitare, con attenzione all'edilizia sociale ed alla qualità dell'abitare e della vita sociale degli inquilini assegnatari.

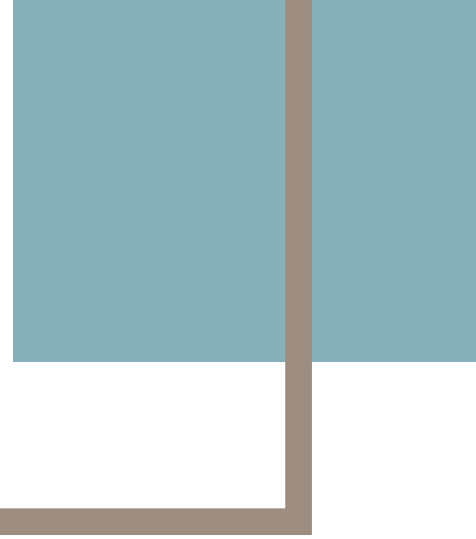
Consci che il problema delle periferie è la disoccupazione e la presenza della malavita, ma questi sono aspetti per i quali si può solo creare le condizioni perché ci si avvicini alla cultura della legalità, grazie soprattutto alla presenza della Chiesa e dello Stato con le forze dell'ordine che nella nostra realtà sono vicine alle famiglie che vivono negli alloggi popolari.»

Si deve applicare il codice dei contratti pubblici ai condomini misti?

«Se per condomini misti, si intendono i condomini di alloggi popolari ove sono presenti sia proprietari di unità immobiliari (ex assegnatari) che inquilini erp. Va precisato che l'art. 1129 del Codice civile prevede che le norme per la nomina revoca ed obblighi dell'amministratore si applicano anche agli edifici di alloggi di edilizia popolare ed economica.

Quindi, ad esempio, nell'ipotesi in cui su un edificio di 12 alloggi popolari 8 sono stati trasferiti in proprietà ai precedenti assegnatari e i rimanenti quattro sono di proprietà dell'IACP, si può nominare regolarmente un amministratore condominiale che provvederà alla registrazione del condominio presso l'Agenzia delle Entrate che attribuirà un codice fiscale individuandolo come soggetto fiscale.

Il Condominio non ha personalità giuridica e pertanto il suo amministratore, nominato con delibera assembleare o con nomina giudiziaria, rappresenta in giudizio la collettività dei singoli diritti e quindi degli interessi di tutto il condominio. Nell'ambito del condominio, la pubblica amministrazione che risulta proprietaria di alcune unità immobiliare è chiamata dall'amministratore condominiale a partecipare alle spese per la cura e conservazione delle parti comuni dell'edificio in posizione paritaria con i singoli proprietari. La scelta di un'impresa o di un fornitore, l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ecc viene decisa a maggioranza, secondo le percentuali necessarie, in seno



all'assemblea condominiale ove l'ente pubblico partecipa in base ai millesimi di sua proprietà.

Il codice dei contratti pubblici (D.lgs 36/2023) regola i contratti pubblici passivi, cioè quelli ove la P.A. per svolgere la propria attività si procura lavori, beni e servizi, dietro erogazione di denaro. Il Legislatore ha, da sempre, posto una notevole attenzione verso la disciplina di tali contratti al fine di garantire anche la trasparenza dell'azione amministrativa e di evitare fenomeni di corruzione, ma anche quella di assicurare l'effettiva applicazione della concorrenza. Ora prevedere l'applicazione del codice di contratti pubblici, previsto per le pubbliche amministrazioni, ai condomini misti cioè ad un soggetto di carattere privato, non sembra proponibile in quanto provocherebbe sicuramente una dilatazione dei termini per l'individuazione dell'impresa o del fornitore che certo non si addice ad una piccola realtà tipo quella condominiale ove occorre assumere decisioni in tempi relativamente brevi.

Ma ciò non toglie che la scelta di un'impresa o di un fornitore da parte di un'assemblea condominiale deve prevedere l'osservanza di alcune regole quali ad esempio:

- La regolarità del durc già, peraltro, obbligatorio quando è necessario effettuare lavori di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento, per i quali le leggi e gli strumenti urbanistici richiedono la presentazione di un'istanza di autorizzazione al Comune;
- La certificazione della camera di commercio;
- di essere in possesso della piena capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione e di non avere a proprio carico sanzioni interdittive di cui all'art. 9 comma 2, lettera c) del D.lgs. n. 231/2001 o altre situazioni che comportino la perdita o la sospensione della capacità di contrarre con la Pubblica Amministrazione;
- di non aver a proprio carico procedimenti pendenti per l'applicazione di misure di prevenzione di cui all'art. 67 del D. Lgs. 6/9/2011 n° 159 "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione" e s.m.i. nonché nuove disposizioni in materia documentazione antimafia ai sensi della Legge 136/2010 o di una delle cause ostative previste dall'art. 10 della Legge 575/1965.»■



fotonotizia

Interventi di PNRR



Palermo

Piazzale Calona Ignazio

Sei interventi (cantieri) di PNRR, che hanno ridato luce e colore ad un angolo di città emarginato, gli intonaci sono termici, sono state rifatte tutte le coperture impermeabilizzate e coibentate, sostituiti i portoncini d'ingresso fatiscenti e rotti.



Palermo

Comune di Lercara Friddi

Tre cantieri di PNRR, anche in questo sito si è operata l'idea di dare colore a delle palazzine anonime e troppo spesso additate in modo spregevole come case popolari.



Palermo

Monreale

Anche in questo sito si è usato il colore per dare luce a dei padiglioni grigi. In tutti gli interventi si è curato l'efficientamento energetico sia per le pareti esterne che per le coperture.



Arte Imperia protagonista dell'abitare

Il nuovo Bauhaus europeo in Liguria



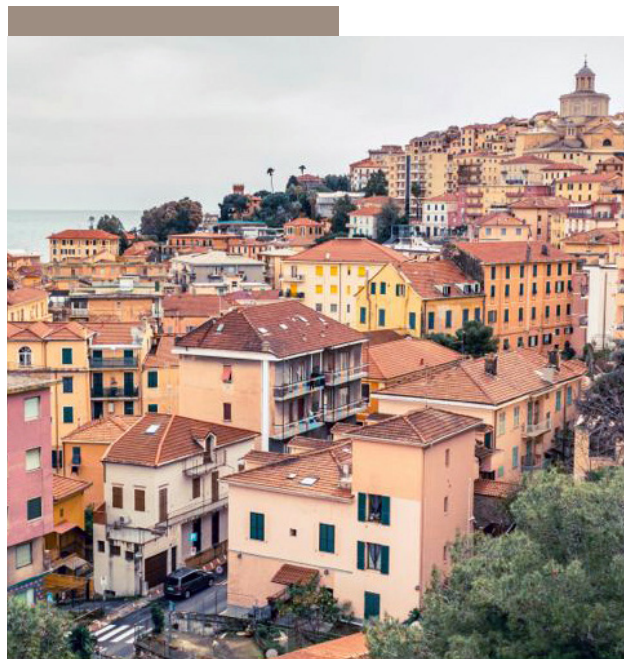
Il 6 e 7 marzo a Imperia 47 tra architetti, ingegneri, artigiani e esperti di inclusione sociale insieme ad alcune studentesse del corso di laurea Magistrale in Architettura hanno partecipato al Laboratorio Innovativo nell'ambito del progetto europeo LIFE BE-WoodEN.

I partecipanti, divisi in otto gruppi, sono chiamati a ripensare uno spazio di proprietà di ARTE Imperia destinato a residenza sociale utilizzando il legno e i materiali bio-based, seguendo i principi del New European Bauhaus. Gli stakeholders locali sono stati coinvolti attivamente in uno speed-dating con i partecipanti.

Venerdì 7 marzo gli otto gruppi hanno sperimentato una "Deriva Urbana" nel quartiere e hanno avuto l'occasione di visitare l'edificio oggetto della sfida. Importante la presenza di Piedad Rivas Lopez – Project Advisor della Commissione Europea – che ha seguito con interesse i lavori ed è rimasta molto soddisfatta dell'Innovation Lab.

Entro fine maggio, al termine del percorso di progettazione, verrà selezionata la proposta migliore da realizzare nei locali di Arte Imperia in via Pirinoli. Un'iniziativa, con capofila il dipartimento di Architettura e design dell'Università di Genova e tra i partner la Regione Liguria, che promuove innovazione e sostenibilità dell'abitare.

«Regione Liguria protagonista a livello nazionale



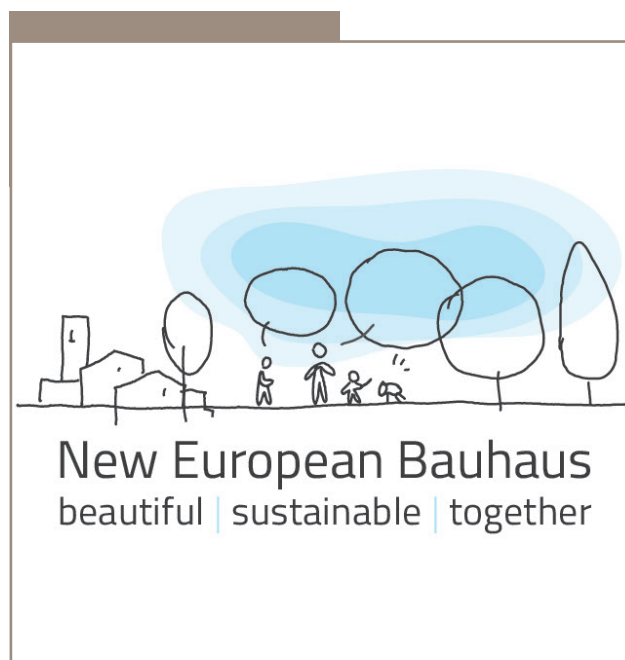
ed europeo per le politiche della casa. Da un lato entriamo nella fase più importante del progetto BE-WoodEN, un'iniziativa di grande interesse che ha attratto professionisti da tutta Europa, dall'altro abbiamo il piacere di ospitare la giunta nazionale di Federcasa, federazione con la quale collaboriamo da anni, sia come Liguria sia a livello di Conferenza delle Regioni, per sostenere la richiesta abitativa dei cittadini – dichiara l'assessore regionale Marco Scajola –. Affianchiamo dunque ai tanti cantieri aperti e agli investimenti continui sul territorio questo tipo di attività utili per lo

scambio di buone pratiche da mettere in campo, innanzitutto in via Pirinoli, ma anche in altri alloggi con l'obiettivo di renderli sempre più accoglienti e all'avanguardia per i nostri assegnatari».

«Per noi è motivo di grande orgoglio questo laboratorio partecipativo sul nostro stabile con cittadini e stakeholder territoriali per ripensare insieme il futuro dell'abitare- spiega l'amministratore unico di Arte Imperia, Antonio Parolini-. Accogliamo con grande entusiasmo i partner di questo progetto così come la giunta nazionale di Federcasa, di cui mi onoro di fare parte. L'obiettivo condiviso è quello di lavorare per un miglioramento continuo dei nostri alloggi».

«L'Università di Genova è onorata di coordinare l'unico progetto italiano finanziato nell'ambito della call LIFE 2023 – aggiunge la professoressa Giovanna Franco dell'Università di Genova-. Grazie a un solido partenariato europeo composto da istituzioni accademiche e locali e dalle imprese aderenti FederLegno saremo in grado di mettere a sistema competenze differenti, interdisciplinari e tra loro integrate che porteranno all'esperienza del lab innovativo applicato al caso di social housing di Imperia».

«Siamo felici che Federcasa sia presente all'avvio dei lavori inseriti in questo importante progetto; la federazione partecipa alla definizione degli obiet-



tivi e degli strumenti della politica abitativa, promuove lo sviluppo di nuovi strumenti d'intervento nel campo della edilizia residenziale pubblica, mirando a favorire la qualità dell'abitare e della vita sociale e a migliorare l'efficacia della gestione del patrimonio immobiliare pubblico – conclude Marco Buttieri, presidente nazionale Federcasa».

Oltre all'Università degli Studi di Genova e a Regione Liguria partecipano al progetto Be-Wooden: Art-Er società in house della Regione Emilia-Romagna, Università degli studi di Firenze, Federlegnoarredo,



Uniwersytet Wroclawski: Strona Glowna (Polonia), Univerza Na Primorskem Università del Litorale (Slovenia), Comité Européen de Coordination de l'habitat social Aisbl (Belgio).

In parallelo, in mattinata, si è riunita a Imperia, per la prima volta nella storia, la giunta nazionale esecutiva di Federcasa, federazione che rappresenta 82 enti e aziende impegnati nella gestione dell'edilizia residenziale pubblica.

Con il presidente Marco Buttieri, Federcasa svolge un ruolo centrale nella definizione degli obiettivi e degli strumenti della politica abitativa, promuovendo nuove strategie d'intervento per migliorare la qualità dell'abitare, la vita sociale e l'efficacia della gestione del patrimonio immobiliare pubblico.

Un incontro di grande valore per il futuro dell'edilizia residenziale pubblica e per il territorio. ■



Audizione del Presidente

In Commissione Ambiente della Camera
dei Deputati



Il Presidente di federcasa Marco Buttieri, oggi è stato audito in Commissione Ambiente nell'ambito dell'esame, in sede referente, delle proposte di legge recanti disposizioni concernenti la programmazione dell'edilizia residenziale pubblica, le agevolazioni fiscali per interventi di recupero del patrimonio edilizio residenziale pubblico e sociale nonché il sostegno dell'accesso alla locazione di immobili abitativi e del pagamento dei canoni di locazione. Insieme alla federazione, sono stati auditi anche, l'Istituto nazionale di urbanistica (INU) L'Unione degli universitari (UDU), la Confederazione Nazionale dell'Artigianato e della Piccola e Media Impresa (CNA) e Confartigianato, Confcooperative e Confedilizia.

Per rivedere il Contributo del Presidente Buttieri:
<https://webtv.camera.it/evento/27594>. ■





Stati generali dell'ERP del Nordest



Ater Pordenone alla Fiera, il 21 marzo ha ospitato un incontro sull'Edilizia Residenziale Pubblica del Nordest: una sorta di "Stati Generali" per fare il punto sulla situazione e sulle prospettive dell'abitare popolare, partendo dallo stato delle cose nel territorio del Friuli Venezia Giulia.

Dopo i saluti istituzionali del presidente di Ater Pordenone, Mauro Candido, e del presidente del Gruppo del Nord Est per l'Edilizia residenziale pubblica, Francesca Tosolini, sono intervenuti il direttore di Ater Udine e di Ater Pordenone, Lorenzo Puzzi che ha introdotto il convegno "Presente e prospettive dell'Edilizia residenziale pubblica nel Friuli". ■



Il PPP nell'housing sociale

Capitali privati per l'inclusione sociale e il caso dell'Housing

Francesca Tosolini
Presidente IPES Bolzano



Nell'evento di Padova che ho organizzato con il Gruppo del nord-est in collaborazione con Sda Bocconi abbiamo aperto un tavolo di lavoro sul tema del PPP nell'Housing sociale.

La Professoressa Veronica Vecchi, avvalendosi della collaborazione del Professor Nicolò Cusumano ha approfondito la tematica con un confronto diretto con i Presidenti delle Aziende Casa del Nord Est presenti.

Fra i relatori, anche Luca Serughetti Presidente e AD di Arca e Presidente di UNIACQUE che ha presentato un mini PPP.

Nel corso dell'appuntamento veneto è stata affrontata la contestualizzazione in cui si trova ad operare quotidianamente l'Edilizia Residenziale Sociale e Pubblica evidenziandone le sfide, ma concentrandosi anche sulla dimensione del patrimonio pubblico.

I senso di "partnership" è stato lungamente discusso ed esposto tenendo comunque in considerazione tutte le forme di partenariato e tutti i nuovi possibili canali di finanziamento come per esempio le prospettive di utilizzo del ppp da parte delle aziende casa. ■





Dott. Emiliano Cardia - Ufficio Europa Federcasa
GM di StartHub Solutions - Strategic Planning & Development Services

In diretta dall'Europa

I prossimi mesi saranno davvero ricchi di incontri e appuntamenti per la Federazione in ambito europeo.

Avremo, infatti, l'occasione di confrontarci in più momenti e in diverse sedi con i colleghi di Housing Europe e del Patto del Pantheon.

La prima di queste è stata il 19 e 20 marzo scorso, dove in riferimento ai Working Committee della sessione primaverile, i delegati ci sono potuti incontrare per discutere di vari argomenti di interesse generale per il nostro settore, tra cui le questioni sociali, i temi dell'energia e dell'efficientamento del nostro patrimonio immobiliare, gli scenari economici e finanziari per il prossimo futuro, l'osservatorio sull'housing a livello europeo, gli sviluppi urbani sostenibili.

Stiamo anche definendo con la delegazione dei Parlamentari italiani del Gruppo ECR, che ci hanno garantito la disponibilità ad ospitarci, un prossimo evento nel mese di **maggio a Bruxelles**, dove cercheremo di costruire un'occasione di incontro con i rappresentanti della Commissione europea, sperando nella presenza anche del Commissario alla casa, la Presidente della Commissione speciale sulla crisi abitativa, oltre a tutti i Deputati che intenderanno prendere parte ai lavori, per confrontarsi con i delegati delle nostre 85 Aziende italiane. Sempre in maggio, sarà un piacere poter definire



con i colleghi dell'Asse del Mediterraneo, che con noi hanno sottoscritto il Patto del Pantheon, un nuovo documento programmatico da sottoporre insieme ad Housing Europe e quindi a tutte le Istituzioni europee che vorranno ascoltare le nostre proposte condivise.

Da tempo con loro portiamo avanti con grande impegno la valorizzazione delle esigenze specifiche e delle necessità dei Paesi che si affacciano sul nostro mare e che, oltre all'aspetto geografico, presentano molti punti in comune, sia in termini di

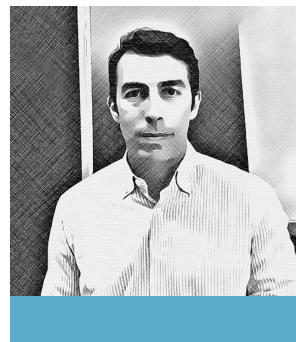
gestione dei servizi abitativi, sia in termini di problematiche del patrimonio, sia soprattutto di forte considerazione degli aspetti sociali del servizio erogato agli inquilini.

Dal 4 al 6 giugno saremo, invece, impegnati a Dublino per l'International Social Housing Festival, al quale seguirà proprio nella giornata del 6 la prima Assemblea annuale di Housing Europe.

Dopo la pausa estiva, in ottobre, saremo nuovamente impegnati con i Working Committee della sessione autunnale, ma è del tutto evidente che durante i prossimi mesi si potranno organizzare o saremo chiamati a partecipare a ulteriori momenti di confronto a livello europeo, visto che la Commissione speciale ha il compito di produrre una relazione entro un anno dalla sua costituzione e che sono già in corso di avvio i lavori europei per la predisposizione del prossimo quadro finanziario pluriennale del settennato, da cui deriveranno le destinazioni dei fondi europei dopo il 2027.

Anche attraverso la partecipazione a questi momenti, comitati di lavoro, assemblee, eventi, cerchiamo di concretizzare la rappresentanza delle nostre Aziende presso le Istituzioni europee: solo con idee chiare e definite e la collaborazione tra più soggetti, si possono cercare di raggiungere gli obiettivi che ci siamo prefissati, ossia **una migliore qualità dell'abitare, un patrimonio immobiliare**

riqualificato e, soprattutto, servizi adeguati per i nostri inquilini, anche di tipo sociale.■



Ing. Luca Rollino
C2R Energy Consulting-Xori Group per Federcasa

Futuro sostenibile

Per Palermo un equilibrio tra vecchio e nuovo. Ascoltare la Storia, Guardare al Futuro

La riqualificazione urbana è una disciplina che racchiude sotto di sé principalmente gli aspetti di carattere tecnico, come la pianificazione architettonica e urbanistica. La rigenerazione urbana, invece, è prima di tutto un processo sociale ed economico, che coinvolge molteplici aspetti, tra cui la qualità dell'insediamento, la sostenibilità ambientale, la coesione sociale e il ruolo delle istituzioni.

In questa prospettiva, il modello di rigenerazione proposto che si deve pianificare per Palermo deve fondarsi su un sistema innovativo di inclusione sociale e valorizzazione delle peculiari identità storiche e paesaggistiche della città. **Palermo è un palinsesto urbano da riscoprire**, in cui il paesaggio e la storia diventano elementi chiave per rafforzare l'identità locale. L'obiettivo deve essere quello di costruire una città contemporanea che non segua pedissequamente i modelli delle metropoli globalizzate e che scelga di preservare il territorio, evitando l'ulteriore consumo di suolo agricolo. L'espansione incontrollata, infatti, ha già fin troppo compromesso irreversibilmente l'equilibrio ecologico e aggravato le vulnerabilità ambientali. Non solo a Palermo e, più in generale, in Sicilia, ma nell'Italia intera.

In questo contesto, la progettazione delle aree destinate alla rigenerazione accompagna da sempre la definizione delle strategie di trasformazione urbana, contribuendo all'individuazione degli ambiti di intervento e alla delineazione delle principali direttrici di sviluppo in termini di infrastrutture, sostenibilità e qualità dello spazio pubblico. La trasformazione della città non è solo un'operazione tecnica riservata agli architetti e ai pianificatori, ma un processo culturale che mira a creare uno spazio aperto e accogliente per le iniziative sociali, economiche e culturali. Si tratta di costruire un progetto condiviso, un quadro di riferimento che permetta alle diverse realtà urbane di convivere in modo

armonioso, pur nelle loro differenze e specificità. Il caso di Palermo può rappresentare un esempio di un nuovo approccio alla pianificazione urbana, che non si basa più esclusivamente sull'espansione fisica della città, ma punta a una risposta integrata alle sfide economiche e sociali del tessuto urbano contemporaneo.

La città di Palermo può mirare a consolidare e rafforzare il proprio ruolo di **metropoli interculturale del Mediterraneo**, configurandosi come un punto di incontro tra culture diverse. La sua posizione geografica al centro del Mare Nostrum e il suo ricchissimo patrimonio storico-artistico, uniti a una forte identità culturale e a una lunga tradizione di apertura e scambio, ne fanno un centro di riferimento nello scenario mediterraneo.

Per riaffermare questa vocazione storica, è necessario disgiungere il concetto di sviluppo da quello di crescita, puntando sulla rigenerazione urbana e sulla valorizzazione del territorio e dei paesaggi. Questa sfida rappresenta anche un'opportunità per ripensare le traiettorie di sviluppo dell'economia locale, incentivando l'occupazione e la produzione in un'ottica di sostenibilità e innovazione. L'obiettivo è riqualificare gli spazi urbani, non solo per contrastare l'espansione delle periferie, ma anche per rendere le aree urbane di nuovo attrattive, restituendo vitalità alla città e combattendo la dispersione urbana che erode il paesaggio e impatta negativamente



sull'ambiente. La rigenerazione urbana non riguarda solo la trasformazione fisica del tessuto edilizio, ma mira a dare nuova forma alla città, promuovendo una qualità dello spazio urbano e del paesaggio che favorisca la vivibilità e la sostenibilità.

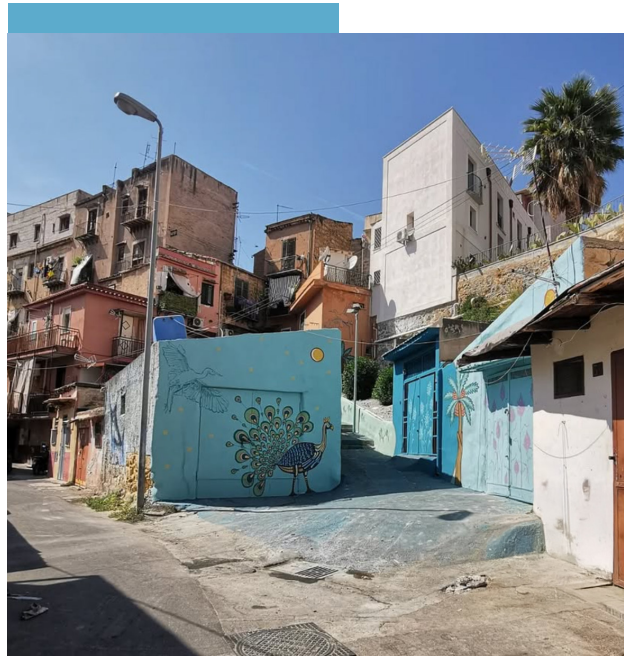
Negli ultimi dieci anni, **la rigenerazione urbana attraverso iniziative culturali e creative ha suscitato un crescente interesse**, fino a diventare un modello di riferimento nelle narrazioni e nelle strategie di sviluppo delle città. Questi processi, sia nelle politiche urbane che nella comunicazione mediatica, si distinguono per il loro forte legame con il territorio

e per la capacità di intercettare le necessità e le aspirazioni delle comunità locali. Sono pratiche che offrono risposte innovative a bisogni emergenti, immaginando nuovi modi di vivere e abitare gli spazi urbani.

Questi progetti, che rivendicano una dimensione politica nel loro operato, spesso si configurano come esperienze di riappropriazione e reinterpretazione di luoghi abbandonati, ponendo l'attenzione sulla cura e la valorizzazione degli spazi. Si tratta di interventi radicati nella quotidianità, dove percorsi di vita individuali si trasformano in iniziative di rilevanza collettiva. Tuttavia, l'immagine che emerge da studi e osservazioni su questo fenomeno è spesso influenzata da retoriche legate alla bellezza e al riscatto sociale, all'innovazione e al beneficio comune. Questi elementi, per quanto rilevanti, rischiano però di oscurare gli aspetti più critici del fenomeno, come i conflitti tra attori coinvolti, le dinamiche di esclusione sociale e i processi di turistificazione che possono derivarne.

Il concetto stesso di rigenerazione viene utilizzato in modi molto diversi, trasformandosi in un'etichetta strategica che spesso generalizza fenomeni distinti tra loro. Per comprendere meglio questi processi e le narrazioni che li accompagnano, è utile partire dall'analisi di esperienze specifiche in quartieri periferici e marginalizzati. E in questo contesto, **l'esperienza di Danisinni a Palermo rappresenta un caso significativo: un'area storicamente segnata da povertà, disoccupazione e carenza di servizi, ma che negli ultimi anni ha visto la nascita di numerosi progetti culturali e creativi.**

Poco distante dalle monumentali statue dei Mori che adornano la facciata di Porta Nuova, su cui capeggia la cupola di maioliche con l'aquila simbolo della città, sorge Danisinni. L'antico quartiere, la cui storia si mescola alla leggenda, è oramai da anni oggi scenario di una rivoluzione artistica e sociale che prende il nome di "Rambla Papireto". Tra le iniziative avviate



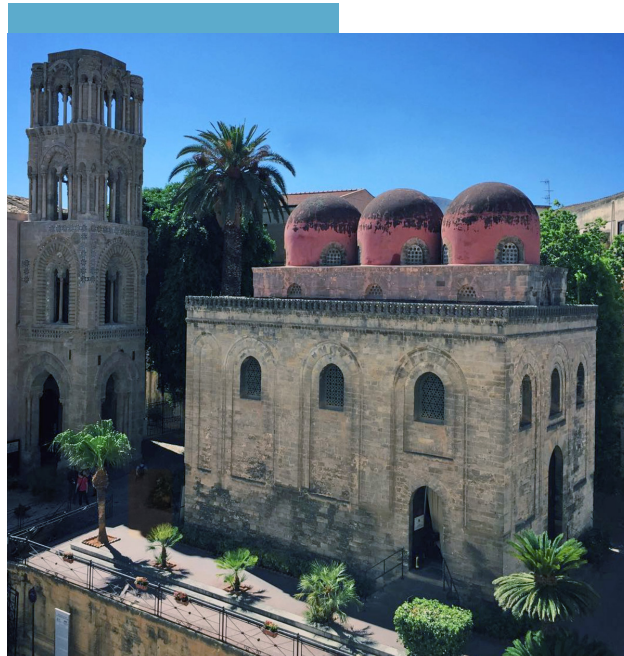
nel quartiere figurano una fattoria comunitaria, un circo sociale, interventi di street art, residenze artistiche, eventi teatrali, percorsi di accoglienza turistica, la riapertura dell'asilo e di una nuova palestra di pugilato. La storia di Danisinni è spesso raccontata attraverso la lente della rinascita, come se il quartiere stesse vivendo una sorta di risveglio dopo un lungo periodo di abbandono. Per anni, infatti, l'area è rimasta isolata dal resto della città, delimitata dalle costruzioni di via Cappuccini e via Cipressi, con l'asilo nido Galante, chiuso nel 2007, divenuto simbolo del disinteresse istituzionale nei confronti del rione. Recentemente, però, l'edificio è stato oggetto di un intervento di riqualificazione, con lavori di bonifica e ristrutturazione avviati nel 2022 e conclusi con la completa riapertura della struttura nel settembre del 2024.

Un altro spazio chiave del quartiere è la fattoria comunitaria, situata accanto alla parrocchia di Sant'Agnese. Questo luogo rappresenta un punto di aggregazione e di sperimentazione sociale, con orti urbani, stalle per animali, un tendone da circo e un'area de-

dicata alla preparazione dei pasti. Oggi la fattoria, gestita dalla parrocchia e dall'associazione Insieme Per Danisinni, è uno spazio di gioco per i bambini, ma anche un centro di produzione agricola e un punto di riferimento per attività culturali ed educative. Nel discorso mediatico e turistico, Danisinni viene spesso identificato con la fattoria stessa, che diventa il simbolo della trasformazione del quartiere.

Tuttavia, intorno a questa narrazione si inseriscono dinamiche più complesse: da un lato, le istituzioni procedono lentamente nel risolvere i problemi strutturali del rione; dall'altro, tendono a valorizzare la visibilità delle singole iniziative locali, intervenendo con progetti occasionali che, pur avendo un impatto positivo e generando un forte ritorno comunicativo, rischiano di restare interventi isolati e palliativi. Senza un'integrazione in una strategia più ampia e organica, queste azioni appaiono guidate più dalla necessità di ottenere consenso politico che da una reale volontà di affrontare le sfide profonde della rigenerazione urbana e dell'inclusione sociale.

Il caso di Danisinni in questo quadro è l'esempio perfetto per riflettere criticamente sulla rigenerazione urbana a base culturale, interrogando le narrazioni che si costruiscono attorno al quartiere e il loro impatto sulla percezione e sulle dinamiche territoriali. La limitazione del consumo di suolo e la rigenerazione urbana sono due aspetti strettamente connessi. Ripensare la città contemporanea significa affrontare concretamente il tema della riqualificazione degli spazi urbani, non solo perché l'epoca delle grandi espansioni periferiche del secondo dopoguerra, che hanno sottratto terreno agricolo e ambientale di grande valore, deve considerarsi conclusa (oltreché non più giustificabile alla luce degli attuali trend demografici), ma soprattutto perché la rigenerazione rappresenta l'unica strategia efficace per rendere nuovamente attrattive le aree urbane. Restituire vitalità alle città significa infatti incentivare il ritorno di residenti, visitatori, investitori e risorse economiche, contrastando il fenomeno della dispersione urbana,



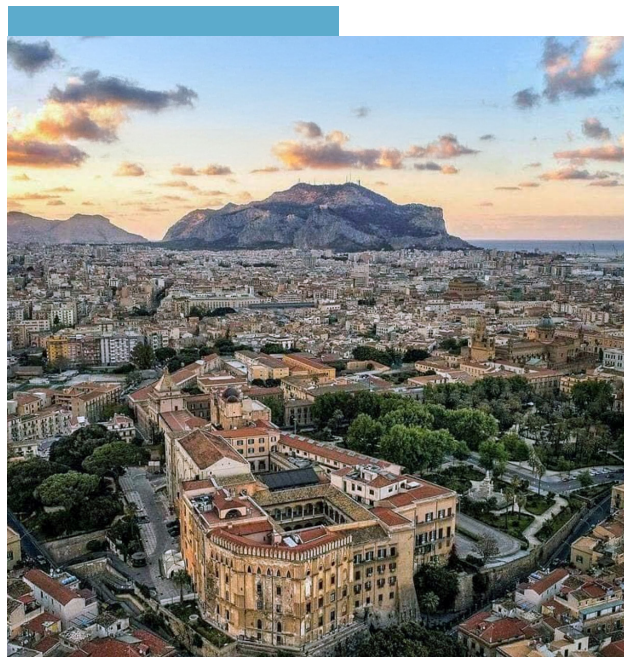
che continua a erodere il territorio agricolo, a compromettere il paesaggio e ad aumentare l'impatto ambientale delle aree urbanizzate.

L'arresto del consumo di suolo e la diffusione di un nuovo modello di rigenerazione urbana su tutto il tessuto cittadino di Palermo non possono che concretizzarsi attraverso un'integrazione armonica tra il patrimonio storico – dal centro antico fino alla città ottocentesca e del primo Novecento – e le aree più recenti, comprese le periferie e gli insediamenti sviluppati nella seconda metà del XX secolo. Il recupero dello **"strato arabo-normanno"** e l'estensione dei valori ereditati dalla storia non si limitano ai monumenti più noti, ma coinvolgono anche il patrimonio Liberty, le architetture moderne e il sistema delle periferie. L'esperienza di riqualificazione del Centro Storico avviata negli anni '90 funge da riferimento per innescare nuovi processi di rinascita urbana, culturale e sociale. La valorizzazione del ricco e variegato patrimonio della città permette di individuare una possibile direzione per il futuro, radicata nei processi di formazione e stratificazione urbana. Ciò significa

far emergere le tracce più significative del passato, intrecciate con la geografia che le ha rese possibili, e ricomporle in una visione progettuale unitaria. Palermo si presenta come un mosaico di paesaggi urbani e naturali, che necessita di un disegno coerente capace di superare i limiti imposti dai confini amministrativi. Possono certamente, per esempio, essere elementi chiave di questa strategia il Parco della Favorita, la riserva naturale di Monte Pellegrino, il paesaggio della Conca d'Oro, il Parco dell'Oreto e il sistema dei parchi e giardini storici.

Proprio con riferimento al **Parco della Favorita**, a fine 2023 il Sindaco di Palermo ha istituito un gruppo di lavoro multisettoriale, presieduto dal professore Giuseppe Barbera, esperto paesaggista di fama internazionale, per redigere un piano complessivo di fattibilità per la conservazione, gestione e valorizzazione del Parco della Favorita e farne un grande, ecologico e creativo "quartiere vegetale" della città, nell'ambito delle politiche di rigenerazione urbana. L'obiettivo di creare un polo integrato che combini aspetti naturalistici, sportivi e di tempo libero, rispettando al contempo i valori ambientali, riflette un approccio equilibrato e olistico alla rigenerazione urbana.

Gli indirizzi generali per l'area erano stati emanati dalla Giunta con la delibera dello scorso 15 dicembre 2023 e con cui sono state approvate le direttive generali del Piano urbanistico generale. Per il Parco della Favorita richiedevano di realizzare un polo integrato naturalistico, sportivo e del tempo libero "senza pregiudicare i valori naturalistici, con azioni innovative di tutela ambientale e di valorizzazione delle aree compatibili per il tempo libero della Riserva naturale orientata della Favorita e di Monte Pellegrino, connettendo le aree di pregio naturalistico con le aree attrezzate, gli impianti sportivi esistenti e le aree monumentali con le aree limitrofe per estenderne la funzione legata alle attività all'aria aperta". Con i suoi ben 400 ettari, è il polmone verde più vasto di



Palermo. Tanto è grande, da essere soprannominato il "Central Park" di Palermo.

Scorrendo ancora il documento di indirizzo generale, si legge che "il polo integrato dovrà includere l'ex campo nomadi, il parco di Villa Castelnuovo e il Teatro di Verdura, la Palazzina Cinese e Villa Niscemi, la Città dei Ragazzi e il museo Pitrè, fino a includere la valorizzazione delle cisterne progettate da Pier Luigi Nervi alle falde di Monte Pellegrino" per far coesistere "la protezione dei valori paesaggistici ed agricoli, la valorizzazione dei giardini storici e la fruizione del tempo libero compatibile. Le preziose aree agricole dei mandarineti della Favorita, in particolare, dovranno offrire funzioni culturali di testimonianza del paesaggio storico e didattico-ambientali collegate a una nuova agricoltura urbana. Anche le attrezzature sportive comprese nell'area dovranno trovare una integrazione complessiva che miri alla migliore accessibilità e fruizione dello stadio di calcio, dello stadio per l'atletica leggera e dell'area per le attività all'aperto lungo viale del Fante". Bisognerà poi anche dare "particolare attenzione alla riorganizzazione ed incremento delle aree a parcheggio e alla viabilità

con adeguata differenziazione delle modalità e delle velocità (ciclovie in sede propria, zone 30, sentieri pedonali, funivia) nonché alla realizzazione di adeguati punti di ristoro, di informazione, di educazione ambientale e di servizi per rendere più attrattiva e performativa tutta l'area, facendone una grande centralità vegetale della città".

A fine febbraio di quest'anno, il Consiglio comunale ha intanto approvato il piano d'uso, che prevede interventi per migliorare i percorsi pedonali, l'illuminazione e il recupero delle fontane lungo il viale tra piazza dei Quartieri e la Palazzina Cinese. L'amministrazione ha stanziato 10 milioni di euro per una prima fase di lavori. Tra le azioni previste ci sono il restauro di manufatti esistenti, la rimozione di strutture abusive e la creazione di nuovi passaggi pedonali. Inoltre, è stato istituito un tavolo permanente per pianificare investimenti futuri e potenziare la fruibilità del parco. Nel piano sono state integrate anche le aree che ospitavano il campo nomadi e le 12 cisterne monumentali di Pier Luigi Nervi. Su queste ultime, alcuni consiglieri comunali propongono la realizzazione di un Museo Siciliano della Memoria della Seconda Guerra Mondiale, come opportunità per rafforzare l'identità culturale della città.

Il processo di rigenerazione urbana e ambientale non si limita alla riqualificazione fisica, ma si pone anche l'obiettivo di incrementare la qualità e la quantità degli spazi pubblici, rispondendo ai **nuovi bisogni dell'abitare**, profondamente cambiati negli ultimi anni. C'è esigenza di un patrimonio abitativo più accessibile, con alloggi di dimensioni e costi adeguati alle necessità attuali. Il rinnovamento degli edifici esistenti deve orientarsi verso criteri di sempre maggiore efficienza energetica, sicurezza strutturale e miglioramento tipologico e architettonico, attraverso un'ampia strategia di manutenzione, riuso e ri-funzionalizzazione. Questo intervento non deve riguardare solo il settore residenziale, ma estendersi alla produzione urbana e al sistema delle imprese,

con l'obiettivo di attrarre investimenti, rafforzare il tessuto economico locale e potenziare le aree produttive e commerciali, i trasporti e la logistica.

Adeguare la pianificazione urbana alle nuove condizioni economiche, sociali e territoriali richiede l'adozione di una strategia innovativa, capace di offrire un'alternativa concreta al consumo di suolo. Il focus deve spostarsi sulla rigenerazione urbana e ambientale, privilegiando interventi sul costruito e soluzioni progettuali che valorizzino il patrimonio esistente, trasformando la città in un laboratorio di riqualificazione diffusa. Non si tratta semplicemente di conservare l'esistente, ma di aggiornare e rendere più incisiva una visione capace di riconoscere valore all'intero tessuto urbano, includendo le stratificazioni successive alla città storica. Un approccio che non può limitarsi a una prospettiva conservativa, ma deve diventare un progetto attivo di trasformazione urbana e paesaggistica. Questo perché in passato la pianificazione ha spesso operato in modo **frammentario e miope**, stretto tra i vincoli di necessità politica contingente e di risorse disponibili, separando il progetto della città storica da quello delle aree più recenti e disconnettendo l'urbanistica dalla mobilità alternativa e dal sistema delle risorse ambientali e paesaggistiche. Questo ha prodotto una città in cui le periferie restano incompiute e prive di centralità, mentre il patrimonio storico e ambientale si trova spesso soffocato da edilizia dissonante che ne compromette la qualità.

L'adozione di un modello di sviluppo più sostenibile e meno dissipativo diventa quindi una necessità, soprattutto di fronte alle sfide poste dai cambiamenti climatici. La città deve dotarsi di strumenti di adattamento e mitigazione dei rischi idraulici, sismici e ambientali, integrando questi aspetti in una visione urbanistica che non solo risponda alle emergenze, ma costruisca un futuro resiliente e inclusivo per la comunità. ■



Federazione italiana per le case popolari e l'edilizia sociale
Via Napoleone III, 6 - 00185 Roma
telefono 06 888 117 20
e-mail federcasa@federcasa.it

www.federcasa.it
