

## LABORATORIO CITTADINO

# Livorno vara le sue linee guida per dare qualità alle residenze in Ers

Livorno ha firmato il suo piano casa locale, facendo delle politiche abitative il perno del nuovo impianto urbanistico della città. A partire dall'urgenza di dover mettere ordine, e proporre una visione per il patrimonio residenziale pubblico (ampio ma fragile, con oltre 6mila alloggi Erp, e una domanda crescente e sempre più articolata). Con "Abitare Livorno" la qualità dell'abitare è stata considerata un asse strategico del governo locale. E sotto la guida dell'assessora all'Urbanistica Silvia Viviani si è concretizzato un laboratorio che può far scuola per altre città: un sistema integrato di azioni capace di legare politiche urbane, sociali e di sviluppo, promuovendo un'idea di abitare centrata su servizi, coesione sociale e rigenerazione degli spazi.

L'iter ha preso le prime mosse nel 2021, muovendosi in parallelo su più livelli temporali e spaziali, mettendo a fattor comune opportunità del Pnrr e del Pinqua, e rinnovando al contempo gli strumenti urbanistici. La fotografia del disagio è stata scattata da Nomisma e via via le valutazioni sono state integrate da un aggiornamento sistematico dei quadri conoscitivi (dinamiche demografiche ed economiche, offerta abitativa nei diversi segmenti, caratteristiche dello stock edilizio e stato dell'affitto, composizione della domanda debole). In linea con le politiche di contenimento del suolo si è optato per dare priorità ad interventi nel territorio urbanizzato anche «l'uso di masterplan per coordinare gli interventi pubblici, non a venti natura conformativa della disciplina dei suoli, ma strumenti di orientamento e coordinamento complessivo degli interventi» e «la creazione di risposte immediate per l'emergenza abitativa, con

soluzioni sperimentali, temporanee e reversibili, in legno». Parallelamente, sono state definite regole gestionali per rendere sostenibile l'edilizia residenziale sociale anche per gli operatori privati, grazie a un accordo con Cdp nell'ambito di InvestEU. Il risultato è un sistema che combina incentivi (esenzione degli oneri concessori, superficie edificabile aggiuntiva, iter accelerati) con obblighi nel caso di mancata realizzazione di quote sociali, disciplinati attraverso un atto specifico che regola canoni, criteri di assegnazione e servizi integrati all'abitare. È previsto tra l'altro un vincolo sociale di locazione per l'Ers che consiste nell'obbligo, per 15 anni, di applicare un canone protetto, ridotto del 10% rispetto al concordato, e nel diritto di prelazione del Comune (e in subordine degli inquilini) dell'acquisto di questi alloggi al termine di vincolo, e sulla base di un prezzo di cessione convenzionato. Più in generale la convenienza per i privati deriva da leve pubbliche che sostituiscono l'obbligo con la flessibilità: oneri concessori ridotti o azzerati e maggiore superficie edificabile in caso di Ers; la scelta diventa quindi economica e viene valutata tramite un indicatore che misura l'equilibrio tra ricavi dell'edilizia libera e costi complessivi dell'intervento.

Urbanistica, lavori pubblici e politiche sociali operano congiuntamente attorno alla stessa strategia, che riconosce alla casa il valore di servizio essenziale, che incide su qualità della vita, benessere delle comunità e tenuta economica dei territori.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**In città  
un sistema  
integrato  
di azioni che  
lega politiche  
urbane, sociali  
e di sviluppo**

