

**Osservazione n° 220**

prot. n° 29598 del 30.06.2006

Richiedente: Tossani Stefano (Coop. UNICA)

Controdeduzioni: CONSIGLIO COMUNALE

Richiamato il parere reso dalla Commissione Urbanistica, il Consiglio Comunale ritiene l'osservazione NON MERITEVOLE DI ACCOGLIMENTO, specificando quanto segue

l'eliminazione del limite minimo di mq 45 di superficie utile abitabile (Sua) per ogni unità immobiliare ad uso residenziale da realizzarsi in tutte le principali aree di trasformazione o di riqualificazione previste dal Regolamento Urbanistico adottato non è condivisibile, proprio in ragione delle dinamiche del mercato immobiliare descritte dall'osservante.

I livelli abnormi attualmente raggiunti dai prezzi degli immobili (in particolare degli edifici residenziali di nuova costruzione) hanno determinato infatti una evidente distorsione della domanda, che anziché indirizzarsi naturalmente sul reale fabbisogno abitativo viene forzosamente costretta nei limiti della capacità di spesa. L'effettivo fabbisogno di monolocali e di bilocali di piccole dimensioni è in altri termini largamente inferiore alla domanda 'apparente'. Ciò risulta anche da recenti studi sul fabbisogno abitativo eseguiti dalla stessa Società osservante, dai quali si evince che molte famiglie si rivolgono al mercato immobiliare proprio per l'esigenza di disporre di alloggi più ampi per superficie e numero di vani.

Appare pertanto del tutto inopportuno dal punto di vista urbanistico strutturare stabilmente gli assetti insediativi del nuovo centro della città di Scandicci (e di altre aree strategiche del capoluogo medesimo) in funzione di una situazione congiunturale palesemente anomala e sfavorevole del mercato immobiliare, con il rischio concreto di rendere di fatto assai difficoltoso l'insediamento di nuclei familiari di tre o più persone e di accrescere il carico urbanistico.

Una risposta al fabbisogno (reale) di monolocali e di bilocali di piccolissime dimensioni sussiste già nella quota riservata dal Regolamento Urbanistico alla cosiddetta "edilizia residenziale con finalità sociali" (corrispondente ad un minimo del 10% della Sua totale a destinazione residenziale realizzabile in tutte le principali aree di trasformazione o riqualificazione). Senza contare che già alloggi di mq 45 di Sua sono comunque unità di piccolo taglio, inadatti a nuclei di più di due persone.

Per la parte di edilizia residenziale a libero mercato devono essere dunque previsti alloggi con tagli differenziati. Tale esigenza deve trovare esplicito riscontro nelle 'schede normative e di indirizzo progettuale' di tutte le principali aree di trasformazione o di riqualificazione previste dal Regolamento Urbanistico, ovvero sia delle aree soggette alla disciplina di cui all'art. 23 delle relative Norme per l'Attuazione. Appare opportuno dunque inserire in tali schede una prescrizione che imponga la realizzazione di un congruo numero di alloggi per nuclei familiari di 4 o più persone, con superficie utile abitabile (Sua) non inferiore a 80 mq ciascuno.