

di laurea, l'attivazione di attività di tirocinio e ricerca nell'ambito di un progetto che ha l'ambizione di mettere a fuoco le condizioni materiali e immateriali del quartiere, in modo da contribuire a costruire le condizioni per la convivenza della diversità, e a proporre strategie e azioni per sostenere e rafforzare questa capacità.

Gianluigi Bovini, già responsabile dell'Area programmazione controlli e statistica del Comune di Bologna, ha illustrato un lavoro di ricerca condotto con il Comune sul tema delle vulnerabilità e opportunità delle periferie. Si tratta di una mappatura che può essere estesa e sperimentata anche in altri contesti nazionali, e che permette di precisare il concetto di "periferia", tradizionalmente associato a nozioni di tipo geografico, utilizzando una selezione di indicatori economici, sociali e demografici. La mappatura così ottenuta permette una lettura approfondita e articolata del territorio, analizzando le potenzialità e i fattori di vulnerabilità associabili a ciascuna area statistica, e costituisce un valido supporto alla costruzione delle politiche in campo urbanistico e sociale.

Al termine delle presentazioni, hanno concluso i lavori il Sindaco di Bologna Virginio Merola, il presidente della Commissione on. Andrea Causin e la Sottosegretaria di Stato alla Presidenza del Consiglio dei Ministri, on. Maria Elena Boschi.

## **2. LE VISITE AI QUARTIERI DELLA PERIFERIA BOLOGNESE**

Nel pomeriggio una delegazione della Commissione, composta dal presidente on. Causin, dalla vicepresidente on. Castelli e dall'on. De Maria, accompagnati da sindaci e autorità locali, ha visitato alcune aree da riqualificare nella periferia bolognese, incontrando cittadini e associazioni attive nel territorio.

### *2.1 "Garibaldi 2" nel Comune di Calderara di Reno e Pilastro e Bolognina a Bologna*

Il primo sopralluogo si è svolto al complesso "Garibaldi 2" in Comune di Calderara di Reno. La Commissione, accompagnata dalla Sindaca Irene Priolo, con la giunta e i tecnici comunali ha visitato l'insediamento residenziale "Bologna 2", oggetto di un complesso programma di riqualificazione urbana. Per maggiori dettagli sul progetto e sulla visita si rimanda al report del Comune di Calderara.

La visita della Commissione ha poi toccato il Pilastro, storico quartiere della periferia di nord-est bolognese. Accompagnata dal presidente del quartiere San Donato Simone Borsari e dall'assessore alla sicurezza, polizia municipale, lotta al degrado, protezione civile, manutenzione del patrimonio e del verde pubblico del Comune di Bologna Riccardo Malagoli, la Commissione ha visitato il quartiere incontrando le numerose associazioni presenti e attive in questa zona della città. In particolare sono state illustrate le iniziative e i progetti intrapresi negli ultimi anni grazie al progetto di sviluppo locale "Pilastro 2016", che ha permesso di intraprendere azioni di riqualificazione degli spazi pubblici e di alcuni edifici residenziali del quartiere (marciapiedi, immobili Acer, arena e parco Pasolini, Fattoria urbana) e di promuovere attività di mediazione sociale e cittadinanza attiva. È stata inoltre costituita l'Agenzia di sviluppo locale Pilastro e area nord-est con la finalità di promuovere il capitale sociale del territorio e l'inserimento lavorativo di giovani e disoccupati. Le azioni sul Pilastro

trovano continuità attraverso il Bando periferie, poiché i progetti che fanno capo al Comune di Bologna sono quasi interamente concentrati su questa zona della città e hanno l'obiettivo di completare il piano di riqualificazione e rafforzare le relazioni con l'intorno.

La commissione ha infine visitato la Bolognina, un'area della periferia storica di Bologna a ridosso della stazione (e molto vicina al centro storico), e oggi è il quartiere più multietnico della città. Dopo un breve incontro nella sede del quartiere presso il parco Zucca con alcune associazioni del territorio, la Commissione ha visitato il Museo di Ustica, con la presidente dell'associazione delle vittime, Daria Bonfietti. Il consigliere di quartiere Franco Cima ha quindi illustrato brevemente storia e difficoltà della Bolognina. La Commissione si è poi spostata nell'area dell'ex mercato ortofrutticolo, oggetto nel corso degli ultimi anni di un progetto di trasformazione urbanistica che ha visto l'insediamento della nuova sede del Comune di Bologna, oltre che di altri servizi pubblici e di edifici residenziali e per terziario. La Commissione ha visitato il comparto, ed è stata informata sulle difficoltà di rilancio e ultimazione di questo progetto ancora incompiuto anche attraverso l'incontro con i cittadini del Comitato Vivere Navile.

## *2.2 Il residence Garibaldi 2: Azioni e problematiche di un intervento di riqualificazione urbanistica e sociale*

Il Comune di Calderara di Reno a partire dall'anno 1997 ha avviato un processo di recupero e riqualificazione urbanistico-sociale del residence denominato "Garibaldi 2", un complesso edilizio realizzato negli anni '70 adibito a casa albergo, costituito da 194 mini alloggi, da anni in balia di un forte degrado edilizio, sociale e sanitario derivante da un insieme di concause, tra le quali, in primo luogo, il fallimento nell'anno 1985 della gestione unitaria del residence;

- la collocazione alla periferia del centro urbano, senza servizi per l'aggregazione pubblica e senza servizi di collegamento, ha aggravato l'isolamento sotto tutti gli aspetti. L'uso intensivo dell'edificio (mq medi 40 ad unità immobiliari), la presenza di ampi spazi per corridoi, androni scale etc. - propri di un residence - il livello di trascuratezza con cui è stato condotto, hanno determinato condizioni di grave e pericoloso degrado dell'edificio e dell'area circostante;

- l'amministrazione comunale insieme alla Regione Emilia-Romagna e alla Provincia di Bologna hanno condiviso un progetto d'intervento diretto a ridurre/eliminare il degrado sociale che nel tempo si è determinato attorno al fabbricato con conseguenti seri problemi di ordine e sicurezza pubblica, tali da aver richiesto un intervento pubblico "interistituzionale";

- nella realizzazione del progetto sono stati coinvolti oltre alla regione e alla provincia ora città metropolitana, ciascuna per le proprie competenze, soprattutto i privati proprietari residenti delle diverse unità immobiliari, oltre a una società immobiliare denominata quale soggetto attuatore;

- il piano prevedeva la sua realizzazione per stralci funzionali a partire: 1) dalla ristrutturazione dei blocchi 1 e 2 da destinare a ERP con contestuale riduzione della consistenza da 62 a 37 unità; 2) la realizzazione di una nuova caserma dei carabinieri, la

realizzazione della nuova sede della polizia municipale; la realizzazione di una pista ciclabile di collegamento con il capoluogo e la sistemazione delle aree esterne, per le cennate ragioni di ordine e sicurezza; 3) per le restanti parti la ristrutturazione solo delle parti condominiali, impianti compresi.

#### Stralci funzionali 1) e 2) Erp – caserma – pista ciclabile

Il programma fin dall'inizio ha presentato importanti problemi di realizzazione:

- All'atto dell'avvio delle opere - successivamente a una prima tornata di espropri per i non aderenti, permuta e acquisti per la ricomposizione proprietaria totalmente in mano pubblica per i blocchi 1 e 2 al fine di procedere con i nuovi alloggi Erp;
- l'amministrazione ha dovuto tra l'altro adempiere alle nuove obbligazioni derivanti dalla qualifica di condomino, avendo il complesso perso la caratteristica di proprietà privata per divenire proprietà mista;
- il soggetto attuatore privato immobiliare nel corso dell'anno 2006, all'atto dell'avvio concreto dell'operazione, ha rinunciato all'intervento;
- nel marzo 2005 il comando provinciale dei carabinieri ha comunicato l'impossibilità di realizzare la nuova caserma dei carabinieri presso lo stabile;
- l'amministrazione comunale, al fine di scongiurare il pericolo imminente che il processo appena avviato di riqualificazione potesse interrompersi irrevocabilmente a causa della fuoriuscita del soggetto attuatore privato e comunque per adempiere per la propria parte agli impegni assunti con gli accordi di programma sopra citati, ha costituito una società interamente pubblica denominata quale nuovo soggetto attuatore;
- alla luce della mancata realizzazione della caserma e per adempiere agli impegni assunti, l'amministrazione comunale ha dovuto procedere allo studio e alla individuazione di destinazioni alternative degli spazi, destinando le superfici ex caserma dei carabinieri alle attività del Piano di accompagnamento sociale, previa realizzazione di lavori a carico della neo costituita società pubblica.

#### Stralcio funzionale 3) ristrutturazione delle parti condominiali

Terminati i lavori della prima fase alla fine dell'anno 2010, concernenti i blocchi 1 e 2 con realizzazione di n. 37 alloggi di ERP, l'acquisizione dei locali e la esecuzione dei lavori di realizzazione della nuova sede della polizia municipale, l'acquisizione e la ristrutturazione dei locali originariamente destinati a caserma dei carabinieri, l'esecuzione dei lavori relativi al collegamento ciclo pedonale tra il complesso sito in via Garibaldi 2 e il capoluogo, l'amministrazione comunale nell'anno 2011, ha avviato le procedure con la Regione Emilia Romagna e con i privati aderenti al PRU per attuare il successivo stralcio identificato per comodità "blocco 3". Fin dai primi sondaggi era emerso che circa 20 proprietà private non avrebbero confermato l'adesione data nel 2003;

- l'amministrazione comunale ha sottoscritto l'accordo di programma integrativo, più sopra citato, per avviare i lavori del blocco 3 secondo il disegno originario del PRU che prevedeva, per la parte de qua del fabbricato, la ristrutturazione delle parti comuni condominiali, con obbligo per il privato aderente di versare una quota di compartecipazione ai costi, oltre naturalmente la ristrutturazione interna della propria singola unità.

Problematiche emerse relativamente al blocco 3:

- a chiusura delle operazioni preliminari per appaltare i lavori di ristrutturazione, dei 42 proprietari aderenti al PRU nell'anno 2003 (pari al 89% dei privati), nel 2012 hanno confermato gli impegni solo 16 proprietà (pari al 34% dei privati);

- la mancata conferma di adesione al programma ha determinato a carico del comune l'obbligo oltre che l'onere di procedere con 26 ulteriori acquisizioni o espropri non previsti nel piano iniziale;

- i 16 proprietari che hanno confermato l'adesione al programma sono stati trasferiti in altrettanti alloggi comunali concessi in comodato gratuito per la durata dei lavori prevista in 18 mesi, salvo dover procedere successivamente alla liberazione coattiva (con ulteriori oneri) degli alloggi stessi per inadempimento agli accordi di partecipazione al PRU per 5 proprietari (mancato versamento della quota di partecipazione di spettanza): la percentuale di compartecipazione privata scende a 23%.

### *2.2.1 Considerazioni*

Sin dal 2006 il progetto di riqualificazione è stato accompagnato da investimenti sociali tesi a monitorare le dinamiche sociali e della sicurezza e a facilitare l'integrazione dei residenti, prevalentemente stranieri, nel tessuto produttivo e della comunità. L'Amministrazione ha avuto, fin dalla sua nascita nel 1998, un interlocutore attento e critico nella nota associazione denominata "Per la Rinascita del Garibaldi 2", per mezzo della quale tutte le esigenze e necessità dei residenti hanno avuto piena voce. La stessa associazione ha vissuto il tempo del progetto di riqualificazione dalla prospettiva e dalla parte dei dimoranti, pesandone giornalmente le difficoltà della sua realizzazione.

Il PRU 2003 prevedeva che i blocchi 1 e 2 fossero acquisiti dal comune e diventassero Erp. Così è stato. L'Erp è stato realizzato e gli alloggi assegnati dal 2011. Ma questa esperienza ha evidenziato che la concentrazione di nuclei con forte problematiche di povertà socio/culturale in un unico posto e in quantità sensibile, nonostante gli ambienti e gli appartamenti ristrutturati, fa ricreare una situazione di devianza sociale, abbandono, emarginazione e autoemarginazione.

Diverse sono state le rinunce all'assegnazione di alloggi in Erp in quanto isolati dal contesto cittadino e collocati in un contesto di degrado sociale e urbanistico.

La riconversione strutturale di un edificio concepito e costruito come "Residence" (in cemento armato e costruito per moduli a blocchi) ha avuto ricadute dal punto di vista dell'onerosità e della complessità della gestione molto onerosa dell'impiantistica (riscaldamento, parti comuni) di cui tutt'ora si lamentano gli assegnatari e che rappresenta un ulteriore motivo di rinuncia all'alloggio.

Viceversa le esperienze di ricollocazione (ad esempio dei trasferiti o le permutate con patto di riscatto), specialmente di nuclei familiari con minori, su varie zone del territorio ha avuto come conseguenza una maggiore integrazione sociale e culturale dei nuclei.

Gli uffici destinati alla locale sede della polizia municipale, dal 2011, sono adibiti a “presidio-uffici” della stessa ancorché dal 2012 è stata costituita l’Unione Terre d’acqua e i vigili urbani in pianta organica sono stati trasferiti a San Giovanni in Persiceto. Gli spazi inizialmente destinati alla caserma dei carabinieri, sono stati destinati ai servizi tecnici del Comune di Calderara di Reno, trasferendo l’intero settore dell’organizzazione denominato “governo e sviluppo del territorio”.

Le condizioni di vita nei blocchi retrostanti sono peggiorate sempre più, sia dal punto di vista strutturale (stabile, impianti tecnologici, aspetto igienico sanitario), sia dal punto di vista del malessere sociale (occupazioni abusive, povertà, speculazioni).

La mappatura dei residenti dei blocchi 4, 5 e 6, ha evidenziato che coloro che vi abitano presentano tutti significative problematiche sociali (prevalentemente di povertà, isolamento, assenza di redditi, mancanza di integrazione dei nuclei extracomunitari che sono la maggioranza dei residenti) in molti casi anche gravi (difficoltà complessive che si sono tramutate in vendite all’asta della proprietà o forti indebitamenti).

Le condizioni economiche dei privati sono peggiorate: diversi unità immobiliari sono apparse sul sito delle aste giudiziarie negli ultimi due anni. Con il peggioramento della crisi economica la situazione si è ulteriormente aggravata, le famiglie non fanno più fronte al mutuo, ai debiti e per sopravvivere ricorrono a ulteriori stratagemmi socialmente negativi (ospitalità in nero, subaffitti). Hanno poi proliferato situazioni di speculazioni incontrollate: proliferare di pluriaffitti (ci sono anche 5 nuclei familiari uni componenti in uno stesso interno), sfruttamento degli interni come punti di appoggio per situazioni e aggregazioni di gruppi di persone in transito.

### *Domande*

Dal punto di vista sociale l’intervento sui blocchi retrostanti pertanto ha posto come prime domande:

Quale conseguenza sociale avrebbe anche la concentrazione dei nuclei (altri 85) dei blocchi 4 5 6 sul sito del Garibaldi 2 e sul territorio del comune?

Siamo sicuri che la riqualificazione della casa basti a riqualificare e integrare socialmente? L’intervento di riqualificazione basato sulla partecipazione dei nuclei ai costi di ristrutturazione è verosimilmente sostenibile e fattibile?

I nuclei e i proprietari avrebbero avuto le risorse per ristrutturare il proprio alloggio e per mantenerne la gestione, anche condominiale?

Il Pubblico avrebbe potuto assegnare una funzione utile ed economicamente sostenibile a ulteriori 66 appartamenti (essendo percentualmente stimabile in max 23% quota privata di partecipazione)?

### *Riesame di Fattibilità*

L’amministrazione di Calderara in esecuzione e in adempimento alla conferenza di programma, ha presentato un progetto (studio di fattibilità) per il completamento

della ristrutturazione del complesso residenziale “Garibaldi 2” – blocchi 4/5/6 nel quale è previsto, in luogo della ristrutturazione delle parti comuni dei blocchi 4/5/6, la delocalizzazione dei nuclei residenti presso i blocchi, la sistemazione in immobili comunali e per i proprietari non residenti l’indennizzo espropriativo, la demolizione dei blocchi 4/5/6 e la redistribuzione degli spazi esterni da destinare a usi collettivi e che lo stesso programma è stato condiviso dalla regione Emilia-Romagna.

#### *ACCORDI DI PROGRAMMA PER LA DEMOLIZIONE*

L’accordo di programma del 2016 rappresenta la rivisitazione e aggiornamento del programma pubblico di riqualificazione del 2003, nella unica modalità d’intervento fattibile che è la demolizione al fine di scongiurare lo spreco di denaro pubblico, già investito.

Difatti il programma era concepito con un intervento pubblico limitato alla fase di partenza e poco più; dovendo la struttura nel suo complesso rimanere privata per la maggioranza delle quote. Nell’anno 2003, nei blocchi 4/5/6 su 86 unità immobiliari di cui 4 di proprietà pubblica, 82 proprietà private erano aderenti/sottoscrittori/ al/del PRU. Alla data del 2015 risultavano potenzialmente aderenti solo 21 proprietà private delle suddette 82. Il che avrebbe significato che il Pubblico – operando con lo stesso criterio del blocco 3 - avrebbe dovuto acquisire/espropriare almeno altre 61 unità immobiliari. Il tutto con un esito finale non in linea con il progetto di riqualificazione. L’associazione per la Rinascita del Garibaldi 2 nel 2015 si è sciolta, il suo rappresentante Angelo Rizzi in varie sedi informali, ha espresso valutazioni positive sull’intervento riguardante la demolizione dei blocchi 4/5/6.

#### *LA QUESTIONE CONDOMINIALE*

Il progetto di riqualificazione del 2003 prevedeva la divisione dell’intero stabile in n. 6 distinti condomini. La situazione condominiale è fortemente in difficoltà a partire dalla impossibilità di trovare e mantenere nel tempo un amministratore di condominio (nel giro di pochi anni si sono dimessi tre amministratori e oggi l’amministratore è dimissionario); dalle forti morosità accumulate e certificate negli ultimi bilanci approvati (condominio blocco C e supercondominio); dalla impossibilità di garantire il corretto e regolare funzionamento degli impianti centralizzati (principalmente per mancanza di fornitura di combustibile per riscaldamento per morosità); dalla impossibilità di garantire il corretto uso degli spazi comuni quali logge, scale, anfratti, di cui la struttura nata per destinazione alberghiera è piena e difficilmente gestibile in termini di accesso esclusivo ai condomini e loro ospiti. Per far fronte a tale situazione il Comune di Calderara ha chiesto la nomina giudiziale di un amministratore condominiale per ben due volte. A causa delle dimissioni anche di coloro che sono stati nominati dal tribunale, il complesso è tuttora senza amministratore di condominio.

Numerosi sono stati gli interventi a carico del comune per contrastare l’invasione dei topi (anche con asportazione dei primi trenta centimetri di terreno per estirpare le tane).

*IL DIVIETO DI UTILIZZO PER MOTIVI IGIENICO-SANITARI*

Dal 1997 anno di costruzione del “residence” al 2016 la situazione dello stabile per le parti non interessate all’intervento in partenariato con il pubblico è andata sempre più degradandosi.

Stante la situazione condominiale l’amministrazione comunale, in diverse circostanze ha dovuto procedere con mezzi e uomini a interventi straordinari di pulizia, di disinfestazione, raccolta rifiuti ingombranti e pericolosi, oltre ad aver organizzato una raccolta di rifiuti ingombranti dedicata ai residenti/dimoranti del Bo2. Più volte sono occorsi episodi di incendio con intervento da parte dei vigili del fuoco;

- l’amministrazione comunale, preso atto delle condizioni igienico sanitarie in cui versano i blocchi 4/5/6 ha autorizzato le proprie strutture a porre in essere tutte le attività necessarie a preservare la incolumità privata degli occupanti degli immobili dell’intero blocco 4/5/6;

- ravvisata la necessità di porre in essere tutte le azioni necessarie ad accertare le effettive condizioni igienico-sanitarie e impiantistiche dell’immobile in oggetto, si è proceduto a richiedere sopralluogo all’Azienda Usl locale;

- i sopralluoghi del 5 e 11 marzo 2015, hanno evidenziato una generale condizione di insalubrità di tutto lo stabile, una pessima condizione di manutenzione interna (infissi, pareti e pavimenti, sanitari e bagni) e manutenzione esterna (con abbandono di rifiuti di varia natura anche putrescibili), assenza o inefficienza di sistemi di aspirazione nei bagni e sugli apparecchi di cottura – esplicitando che la struttura complessivamente si presenta in uno stato di grave degrado;

- nel luglio 2016 il sistema fognario dei blocchi 4/5/6, costruito per servire un residence, non ha sopportato il carico demografico e ha provocato una fuoriuscita dei liquami in superficie.

- l’amministrazione comunale si è trovata nella necessità di dover intervenire formalmente con una dichiarazione di inagibilità a tutela della salute dei residenti e per questo motivo ha stimolato l’avvio e l’accelerazione delle azioni di svuotamento immaginate con gli strumenti di un progetto sociale;

*IL PROGETTO SOCIALE CHE HA ACCOMPAGNATO LO SVUOTAMENTO DEI BLOCCHI 4/5/6 DI VIA GARIBALDI 2*

Con la delibera consiliare 77 del 2014 “PRU Garibaldi 2 – completamento programma di ristrutturazione con approvazione della valorizzazione e delle finalità pubbliche per l’utilizzo del patrimonio immobiliare comunale” vengono delineate gli indirizzi di prosecuzione del PRU Garibaldi 2 che prevede la demolizione dei blocchi 4/5/6 e le linee di intervento, anche sociale, per la sua realizzazione.

*UNITÀ DI PROGETTO GARIBALDI 2*

Il comune nel gennaio 2015 ha costituito un’apposita unità di progetto dedicata al PRU Garibaldi 2 composta dal responsabile del settore tecnico– capo progetto, dal

responsabile del servizio gare e appalti, dal responsabile del settore servizi alla persona e da un assistente sociale dedicato al coordinamento delle attività per la liberazione degli alloggi dei blocchi 4/5/6. Nella prima fase di esecuzione del progetto le risorse umane sono state impegnate nella raccolta, aggiornamento e analisi delle informazioni socio/demografiche/proprietarie degli abitanti del Garibaldi. Il gruppo di lavoro ha ritenuto necessario strutturare un *data base* dedicato, consultabile anche dagli amministratori, quale strumento di analisi dei dati per la progettazione degli interventi. Esso contiene e rende consultabili informazioni derivanti da polizia municipale (la cui sede è presso il Garibaldi 2 - sotto il blocco 2 Erp), ufficio tecnico (da giugno 2015 completamente trasferito presso gli uffici al Garibaldi 2 - sotto il blocco 1 Erp), dall'ufficio anagrafe e dal servizio sociale.

Grazie alle risorse regionali l'unità di progetto ha potuto allargare le proprie professionalità acquisendo quelle mancanti, ovvero specializzate su due fronti: la gestione dei conflitti con particolari, specifiche e documentate esperienze in progettazione sociale e mediazione dei conflitti in contesti di grave degrado urbano e sociale e la mediazione linguistica e culturale, interpretariato e traduzioni. I compiti principali dell'unità di progetto consistevano nella progettazione sociale per il sostegno ai nuclei in emergenza abitativa e nella ricerca di una soluzione abitativa concreta e praticabile, nonché nel monitoraggio e prevenzione dei conflitti: realizzando un percorso partecipato per la negoziazione concordata con i residenti delle proposte di uscita dalle abitazioni

#### *INCONTRI PUBBLICI*

In data 10, 11 e 14 settembre 2015 sono stati convocati tre incontri con i residenti del Garibaldi 2 presso la sala consiliare, ai quali hanno partecipato circa 110 persone. Durante gli incontri le persone sono state informate dell'intervento del PRU sui blocchi 4/5/6 che prevede la demolizione. È stato affrontato il tema dell'insufficienza delle condizioni igienico/sanitarie (rilevate dai tecnici dell'AUSL durante i sopralluoghi nel mese di marzo 2015), si è nuovamente affrontato il problema dell'impossibilità della gestione condominiale e della situazione di morosità che ha portato all'assenza del riscaldamento in tutti gli alloggi, nonché della complessiva condizione di inabitabilità dei blocchi 4 5 6. In generale le persone non si sono meravigliate della demolizione, ma hanno soprattutto fatto presente le proprie difficoltà nel trovare soluzioni abitative alternative, in particolare: i proprietari residenti con mutuo o forte indebitamento (molti dei quali rimarrebbero debitori anche al netto dell'indennità di esproprio) e gli affittuari senza lavoro o con scarso reddito, che farebbero fatica a trovare una soluzione abitativa alternativa. L'amministrazione comunale si è trovata nella necessità di dover intervenire formalmente con una dichiarazione di inagibilità a tutela della salute dei residenti e per questo motivo ha stimolato l'avvio e l'accelerazione delle azioni di svuotamento immaginate con gli strumenti di un progetto sociale.

Il preavviso di dichiarazione di inagibilità emesso il 12 dicembre 2016 e notificata a tutti i proprietari e residenti prevedeva un tempo massimo, il 31 marzo 2016, per la risoluzione delle carenze igienico-sanitarie rilevate dall'ASL. La delibera consiliare 77 del 2014 delineava gli indirizzi attuativi dell'accompagnamento sociale allo svuotamento, prevedendo percorsi di permuta per i proprietari residenti il cui

immobile non fosse gravato da ipoteche o pignoramenti; percorsi di concessione per i nuclei familiari proprietari residenti con minori che non possono permutare (perché hanno un mutuo o hanno un pignoramento). Per le permutate e le concessioni sono state identificate risorse immobiliari del comune non appartenenti al patrimonio Erp.

In aggiunta al patrimonio immobiliare indicato nella delibera consiliare, l'amministrazione comunale, ha deciso di mettere in campo ulteriori risorse di sostegno economico per la realizzazione di percorsi di risoluzione dell'emergenza abitativa, risorse che consentono di spaziare dal contributo, all'acquisto di beni e servizi, accordi o convenzioni con soggetti del privato sociale per l'attuazione del progetto di fuoriuscita.

#### MAPPATURA

Complessivamente le persone censite residenti erano 233 (di cui 45 minorenni) delle seguenti nazionalità : pakistana 58% - marocchina 24% - italiana 16% - rumena 2%. Al momento della partenza del progetto la situazione degli alloggi dei blocchi 4/5/6 era la seguente:

alloggi totali blocchi 4/5/6	86
di cui:	
vuoti del comune	14
occupati del comune	5
occupati di privati	62
vuoti di privati	5

Dal punto di vista della coincidenza fra proprietà e residenza, la situazione era la seguente:

alloggi di proprietari residenti -	37
------------------------------------	----

alloggi di proprietari non residenti .-:	30
di cui	
vuoti	4
affittati	26

alloggi del comune	19
--------------------	----

Dal punto di vista di nuclei con minori la situazione era la seguente:

famiglie con minori	24
di cui	
nuclei con minori permutabili	2
nuclei con minori proprietari con mutuo	11
nuclei in affitto con minori	8
nuclei senza titolo con minori	3

#### *GLI STRUMENTI DELL'INTERVENTO SOCIALE*

Nel rispetto delle linee di intervento delineate dal consiglio comunale con la delibera consiliare 77 del 2014 sono state messe in campo le seguenti tipologie di strumenti:

#### *LA PERMUTA*

A tutti i proprietari residenti il cui bene immobiliare non fosse gravato da pignoramenti o ipoteche (o che sono stati sanati dai proprietari interessati) è stata proposta una permuta con un'abitazione del comune. La differenza fra il valore del bene al Garibaldi 2 e il valore del bene del comune è pagabile direttamente all'ente in rate mensili di 20, 25, 30 anni al tasso dell'1% (di fatto il comune fa da banca). L'atto notarile prevede il piano di rateizzazione e l'iscrizione di ipoteca di primo grado a favore del comune finanziatore.

Permute effettuate 12

Proprietari residenti: Tutti

Totale: 34 persone: 28 adulti e 6 minori

Valore del patrimonio messo in campo: 1.469.000,00

#### *LA CONCESSIONE O IL CONTRATTO A CANONE CONCORDATO MODERATO*

Particolare attenzione è stata rivolta ai nuclei residenti con minori, proprietari e affittuari, per realizzare percorsi di accompagnamento tutelanti. In caso di bisogno le famiglie sono state ospitate in strutture di accoglienza a carico del comune nella fase preliminare di ingresso nelle case.

#### *LA CONCESSIONE*

Si tratta della concessione a uso abitazione di un immobile comunale per 18 mesi con un onere mensile forfetario di 2 euro al metro quadro a carico della famiglia. Durante questo periodo "di transizione lenta" si cerca di costruire un percorso di autonomia economica del nucleo.

*CONTRATTO A CANONE CONCORDATO DI 3 ANNI O 3+2 ANNI*

Il comune ha messo a disposizione tutto il patrimonio abitativo non Erp prevedendo una formula a media durata: locazione a canone concordato al valore più basso, per tre anni. Il comune ha reperito con un rapporto convenzionale ulteriori 10 alloggi per una soluzione a lunga durata, da poter concedere a canone concordato, al valore medio, con contratti 3 anni più 2 anni. Tutti gli inserimenti hanno beneficiato di contributi economici per la caparra, le spese condominiali e il sostegno alle spese di avvio locazione, trasferimento.

ABITAZIONI ASSEGNATE PER TRE ANNI: 8 di cui 6 proprietari residenti  
Totale 45 persone: 23 adulti e 22 minori

CONTRIBUTI E BENEFICI EROGATI: EURO 67.000

ABITAZIONI ASSEGNATE A 3 ANNI PIÙ 2 ANNI: 10 di cui 4 proprietari residenti  
Totale 43 persone: 24 adulti e 19 minori

CONTRIBUTI E BENEFICI EROGATI: EURO 64.000

**PROGETTI SPECIALI DI TRANSIZIONE VERSO L'AUTONOMIA**

3 progetti di cui 1 proprietario residente

Totale 11 persone: 8 adulti e 3 minori

Sono tre i progetti di emergenza abitativa riguardanti ulteriori particolari condizioni di fragilità sociale per i quali il Comune ha reperito delle soluzioni con caratteristiche di emergenza di durata variabile dai 20 ai 30 mesi.

CONTRIBUTI E BENEFICI EROGATI: EURO 16.000

**ALTRE RISORSE ECONOMICHE A SOSTEGNO DEI RESIDENTI**

A tutti i nuclei di adulti sono stati destinati contributi e sostegno operativo per la ricerca di autonoma sistemazione: 78 PERSONE DI CUI 17 PROPRIETARI RESIDENTI

Totale 78 persone adulte

CONTRIBUTI E BENEFICI FINALIZZATI: EURO 117.000

Per i nuclei proprietari residenti di soli adulti che non abbiano potuto o voluto accedere alla permuta è stato previsto che possano beneficiare, unitamente agli altri residenti affittuari adulti, di specifiche risorse economiche comunali a sostegno di ulteriori e diversi percorsi per il reperimento di nuove soluzioni abitative. L'utilizzo delle risorse è stato orientato a sostenere la realizzabilità di un nuovo progetto di abitare/di vita che è stato messo a fuoco nel corso di appositi incontri con l'ufficio riqualificazione Garibaldi 2. Sono stati erogati contributi per autonoma sistemazione a 60 adulti di cui 9 proprietari residenti (adulti singoli)- Rimangono ancora 18 adulti che non hanno richiesto il contributo di cui 8 proprietari residenti (adulti singoli).

*LE ATTIVITÀ DI SOSTEGNO E ACCOMPAGNAMENTO NELLE RELAZIONI CON LE BANCHE PER LA RICHIESTA DI SOSPENSIONE E CHIUSURA BONARIA DEL MUTUO*

L'ufficio riqualificazione ha sostenuto i proprietari residenti titolari di mutuo ipotecario sull'immobile del Garibaldi 2, nei rapporti con la banca, occupandosi di far avere alla banca la richiesta di sospensione del mutuo e ogni altra documentazione utile, oltre ad una lettera di accompagnamento del Comune che spiegava la situazione e le prospettive dello stabile. L'ufficio risponde inoltre per mail e telefono alle banche interessate che necessitino di ulteriori informazioni o che richiedano aiuto nella comunicazione con i clienti con riferimento al mutuo sul Garibaldi 2.

**POSIZIONI DI PROPRIETARI CON MUTUO PRESI IN CARICO: 15***LA CONDIVISIONE CON LA PREFETTURA DELLE MODALITÀ, TEMPI E AZIONI CONSEGUENTI ALL'ORDINANZA DI INAGIBILITÀ.*

Il comune si è raccordato con la prefettura per la gestione del processo di svuotamento, con particolare riferimento all'eventualità di uno sgombero forzoso dei residenti al Garibaldi 2, conseguente alla dichiarazione di inagibilità del comune. È stato costituito un tavolo sulla sicurezza che ha lavorato sull'analisi dei dati socio/demografici e alla condivisione degli strumenti e delle azioni di intervento finalizzate a ridurre al minimo il numero delle persone oggetto di eventuale sgombero con la forza. La prefettura è stata aggiornata sulle azioni nel frattempo in campo e sulle quelle che si venivano realizzando, monitorando le reazioni dei residenti coinvolti.

*IN SINTESI*

Tutti i residenti sono stati incontrati più volte nel corso del 2015 e di tutto il 2016 per avviare e realizzare il progetto di intervento sociale. Tre sono state le assemblee pubbliche e circa 600 gli incontri con i singoli proprietari e i residenti; tutte le famiglie residenti con minori, proprietarie e non, hanno avuto una risposta abitativa reperita dal comune. Tutti i nuclei residenti adulti hanno avuto a disposizione l'ufficio riqualificazione Garibaldi 2 per la ricerca e il sostegno a una nuova soluzione abitativa autonomamente reperita. Tutti i nuclei hanno avuto contributi economici per l'avvio della nuova soluzione abitativa. Tutti i proprietari residenti che lo hanno richiesto hanno avuto sostegno nel rapporto con le banche per la gestione del mutuo. Nessun caso di residenti del Garibaldi 2 registrato al PRIS metropolitano che fa capo a Bologna (pronto intervento sociale che interviene se si rilevano persone di fragilità residenti nei vari comuni) durante e dopo le fasi dello sgombero forzoso.

Persone residenti 233; persone coinvolte dal progetto 211; persone non rintracciate dal progetto 22 (irreperibili, trasferiti ecc); risorse finanziarie impiegate e/o erogate: euro 264.000.

Abitazioni impiegate nel progetto:

12 per le permutate

18 per concessioni/locazioni agevolate.

## CAPITOLO 5



BARI

PAGINA BIANCA

## 1. LA CITTÀ METROPOLITANA DI BARI

Nella faticosa costruzione di un profilo di efficace policentrismo, il sistema territoriale dell'area metropolitana di Bari, più che l'entità amministrativa della Città Metropolitana, si confronta inevitabilmente con il problema della presenza di una moltitudine di periferie che interessano tutti i nuclei urbani del territorio. La realizzazione delle espansioni urbane del secondo dopoguerra e in particolare nella cruciale fase degli anni 60-80 ha infatti disseminato il territorio di nuovi tessuti, più o meno grandi, tipicamente nella forma di Piani *ex lege* n.167 del 1962, che hanno interessato non solo Bari ma tutti i principali comuni del territorio provinciale e metropolitano. Pur non essendo tutti destinati all'edilizia residenziale pubblica ed anzi spesso realizzati nella forma di interventi di edilizia convenzionata, nondimeno il risultato complessivo di questa stagione è univoco nella costruzione di pezzi di città quasi esclusivamente residenziali, privi di attrezzature e servizi di interesse pubblico o collettivo, con bassi o bassissimi indici di qualità ambientale, di verde, di spazio pubblico qualitativo e fruibile.

Nel circoscrivere il fenomeno alla città di Bari, questa è infatti la cifra inconfondibile delle grandi periferie della città tra cui in primo luogo i quartieri Japigia, San Paolo e più recentemente Enzitetto e Loseto a cui deve necessariamente aggiungersi (o premettersi) il caso storico del quartiere Libertà.

## 2. IL QUARTIERE JAPIGIA

Il quartiere Japigia, 35.000 abitanti, sorto a partire dagli anni 40 ad est del quartiere Madonnella ma in continuità con questo è stato oggetto nel tempo di numerosi interventi ERP ma anche di edilizia convenzionata espandendosi progressivamente in direzione Sud Est fino al limite della Tangenziale SS 16 ed oltre.

Nonostante il grande limite fisico della barriera ferroviaria sul fronte nord che ne impedisce tuttora l'affaccio sul mare e di quella analoga ad Ovest (la linea Bari Taranto), la prossimità con le aree urbane centrali di Bari ha in ogni caso consentito la realizzazione di una serie di interventi di altra natura tutti incentrati sulla coppia di assi paralleli di Via Caldarola e Via Gentile, tra cui in particolare strutture scolastiche (il Polivalente), il Palazzetto dello Sport, il Teatro Tenda Teatroteam, il Centro Direzionale Ipercoop e più recentemente la realizzazione della nuova sede della Regione Puglia lungo lo stesso asse di Via Gentile (la *ex* sede della Statale 16) dove è presente dal dopoguerra il grande Sacratio di Bari.

Sono ulteriormente significativi gli interventi di tipo complesso denominati PIRP (Programmi Integrati di Recupero delle Periferie) che dopo gli anni 2000 con la partecipazione dei privati, sono intervenuti nella riqualificazione delle strutture e dello spazio pubblico.

Il quartiere è stato uno storico "campo operativo" della gestione e spartizione del traffico di stupefacenti in particolare nel corso degli anni '80, ruolo successivamente ceduto ad altre aree del territorio urbano e quindi molto ridimensionato grazie anche a forti attività repressive e giudiziarie. La sfida oggi sembra essere quella di estendere le esperienze di riqualificazione condotte con i PIRP ad altre aree del tessuto urbano, espandere la diversificazione funzionale, migliorare i collegamenti con il resto della

città ancora oggi limitati all'imbuto della connessione con l'area di Madonnella. Il progetto di spostamento della linea ferroviaria Bari-Lecce tra Bari e Torre a Mare in direzione Sud e i programmi di recupero e riqualificazione della corrispondente e degradata area litoranea potrebbe rappresentare il salto definitivo verso una piena integrazione territoriale ed urbana.

### 3. IL QUARTIERE SAN PAOLO

Il San Paolo, 35.000 abitanti, nasce a partire dagli anni '50 attraverso la concentrazione di interventi di edilizia economica e popolare INA Casa su cui si sono sovrapposti un grande Piano *ex* 167 e successivi interventi di tipo convenzionato. Il primitivo nucleo insediativo nella zona sud orientale è caratterizzato dalla presenza di moltissimi nuclei familiari provenienti dalle politiche di risanamento urbano del dopoguerra e dal trasferimento forzato di intere famiglie provenienti dalla Città Vecchia di Bari allontanate per problemi sanitari, sociali, di sovraffollamento. Il quartiere è collocato nello spazio residuale tra l'area industriale ASI di Bari a sud, la grande depressione carsica naturale della Lama Balice (oggi parco regionale) a nord e le infrastrutture di Interporto ad Est a cui deve aggiungersi la presenza del Depuratore est di Bari.

Il collegamento con il centro città, distante 5 km, è stato assicurato sin dalle origini dalla sola viabilità di Viale Europa sulla direttrice per l'Aeroporto e per Bitonto. A partire dal 2008 con un investimento pubblico regionale e nazionale vicino ai 100 milioni di euro tra infrastrutture e materiale rotabile, è entrato in funzione il collegamento ferroviario metropolitano Bari Centrale – S. Paolo, in parte sopraelevato e in parte in galleria artificiale, con quattro fermate (Tesoro, Cittadella, San Gabriele e Ospedale) distribuite lungo tutto il tessuto urbano, poi aumentate a cinque con la fermata Cecilia e destinate a divenire sei con la programmata e finanziata fermata Regioni.

Il collegamento ferroviario, ora definitivamente funzionante nella sua configurazione completa a doppio binario, consente un collegamento molto efficace in particolare con l'Ospedale San Paolo all'estremità occidentale dell'area e costituisce una opportunità di connessione e di mobilità senza precedenti non solo per il San Paolo ma per quasi tutto il territorio urbano di Bari. Nonostante questo il "Quartiere", come è chiamato dai residenti, storicamente privo di attrezzature e servizi, sconta duramente il problema, fondativo, della cesura fisica dal territorio urbano che ne condiziona fortemente le prospettive di riqualificazione e recupero.

La presenza della infrastruttura ferroviaria non è bastata ad esempio a consentire il successo di iniziative per la realizzazione di interventi a carattere misto per uffici, attività commerciali e per servizi come quella del Centro Direzionale, in prossimità delle fermate Cittadella e San Gabriele. Collocato sulla spina dei servizi collocata al centro dell'area *ex lege* n.167 il pieno/vuoto del Centro Direzionale nella sua parte di uffici non è mai entrato effettivamente in funzione.

L'Amministrazione Comunale ha recentemente concentrato sul Quartiere i finanziamenti del Programma Periferie e attivato progetti di riqualificazione con l'obiettivo di potenziare il sistema delle attrezzature, dei servizi e del verde, contando anche sulla presenza di molte aree, già presenti nella pianificazione originaria per