

## COSA SAPERE A CONTI FATTI

di Francesca Capelli

# EDILIZIA SOCIALE E SPENDI MENO

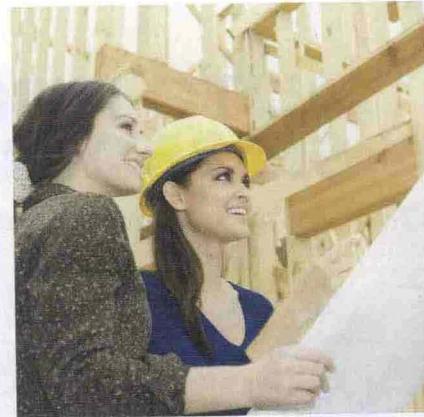
Comprare casa? È sempre più difficile. Secondo associazioni di consumatori come Adusbef e Federconsumatori, 90 metri quadrati in una grande città 'pesano' quanto 18 anni di stipendio.

Con gli affitti è ancora peggio. Se negli ultimi 10 anni i costi per la casa (bollette, tasse, canoni di locazione e mutui) sono aumentati di 241 € al mese per l'abitazione di proprietà, la cifra sale a 707 € mensili per le locazioni.

■ Così, si delineano esperienze alternative, raccolte sotto la generica definizione di **social housing**, iniziative a metà tra pubblico e privato, previste anche dal piano del governo per l'edilizia abitativa. "Il terreno viene acquistato a basso costo da una

Fondazione o un Fondo etico grazie a un accordo con l'amministrazione locale", spiega **Marco Tamino**, architetto di Ingenium Real Estate ([www.ingeniumre.it](http://www.ingeniumre.it)). "Il costruttore non si occuperà di rivendere gli appartamenti: il suo profitto deriva solo dall'esecuzione dell'opera. Sarà il proprietario dell'immobile, il fondo etico o la fondazione, a metterlo sul mercato". A prezzi calmierati, con 3 diverse opzioni: affitto (420 € al mese per 70 metri quadrati), affitto con riscatto, acquisto (2000-2400 € al metro quadro).

■ "Non si tratta di case popolari, con una graduatoria", continua Tamino. **"Il mercato è libero, ma i prezzi sono accessibili a chi non riesce a ottenere**



**mutui:** anziani, precari, giovani coppie, studenti, eccetera". Ma c'è chi sceglie il social housing anche perché ne condivide la filosofia.

Ovvero, creare condomini low cost, ma con materiali di qualità ed ecocompatibili, efficienti dal punto di vista energetico (per tagliare le spese di gestione) e con spazi per la socialità: una sala polivalente per incontri o per feste di compleanno, un locale da adibire a nido familiare, la lavanderia comune (se si evita l'acquisto della lavatrice si risparmia spazio). "Le prime esperienze", dice Tamino, "sono a Parma e Milano. A Roma abbiamo progettato e realizzato recentemente uno dei più grandi complessi di residenze universitarie per studenti e professori insieme". Altri progetti sono in corso a Milano, come un "grattacielo" in legno che sorgerà nella periferia nord. Altre informazioni sul sito: [www.provincia.torino.it/sportello\\_sociale/site/materiali/opportunita\\_casa\\_06.pdf](http://www.provincia.torino.it/sportello_sociale/site/materiali/opportunita_casa_06.pdf)

## Alcuni esempi

Il **social housing** nasce nel Nord Europa. "Può assumere connotazioni diverse, con esperienze legate al territorio, al contesto sociale", spiega Tamino. Una di queste è il **co-housing**: abitazioni con alcuni ambienti o servizi in comune, pensate per risparmiare e per offrire una casa a più persone a costi contenuti, ma anche con l'idea di creare legami di solidarietà tra inquilini (per esempio, un anziano solo, una giovane coppia e ragazzi single). "Temo che in Italia al momento una proposta di questo genere fatichi ad attecchire", osserva l'esperto. In compenso, **si sono realizzate esperienze di autocostruzione** (a Milano, Bologna, Torino, in alcuni comuni umbri). I futuri inquilini accettano di partecipare attivamente alla costruzione o alla ristrutturazione di un immobile (sotto la direzione di professionisti) e ottengono un alloggio gratuito per un certo numero di anni, per poi pagare un canone agevolato. In Svezia, l'azienda Next House ha lanciato il modello di una villetta prefabbricata e arredata (con finiture di pregio), al prezzo di 800 € al m<sup>2</sup> (più trasporto e montaggio). Qualcosa di simile, in Italia, è prodotto da aziende che operano in Trentino Alto Adige (ma non solo). Ancora una volta, in Italia faticano ad affermarsi perché ricordano i moduli abitativi provvisori per terremotati. Ma sono un'occasione di risparmio, per case di qualità realizzate con materiali ad alta efficienza energetica (<http://caseprefabbricate.blogspot.com/>).

### SCRIVI IN REDAZIONE

L'indirizzo è: "A conti fatti",  
Donna&mamma, via Rizzoli 8, 20132  
Milano oppure [rubriche.dm@sfera.rcs.it](mailto:rubriche.dm@sfera.rcs.it)