



Social housing/1. Mercoledì 8 giugno alle ore 10 il convegno con tutti i protagonisti dell'abitare residenziale di mobilità

# L'edilizia sociale accelera il ritmo

A Milano il progetto Pompeo Leoni è destinato a un mix tra studenti, famiglie e giovani coppie

PAGINA A CURA DI  
**Castiglia Masella**

Fotografare lo stato dell'arte del social housing in Italia è l'obiettivo del convegno «Nel mezzo del cammin...», a un anno di distanza dall'introduzione di alcuni strumenti pensati per favorirne la sostenibilità finanziaria. Come i fondi di investimento immobiliare previsti dal «Piano casa» e il Fondo investimenti per l'abitare, promosso da **Cdp Investimenti Sgr** a supporto degli enti locali. Apre i lavori Angela Airoidi con la presentazione del Monitoraggio permanente (vedi articolo in basso) promosso da **Gefi**, con il gruppo **Clas**, e sostenuto da **Fondazione housing sociale, Ancé, Anci, Assoimmobiliare, Audis, Federimmobiliare, Legacoop abitanti, Federabitazione e Federcasa**.

Quindi, prenderanno la parola vari rappresentanti dei settori che fanno parte della complessa galassia dell'abitare sociale. Come la **Fondazione housing sociale**, voluta da **Fondazione Cariplo** e attiva dal 2004 per dare risposte concrete al tema del disagio abitativo.

«Da un anno - spiega Paola Delmonte, director di Fhs -, anche a seguito delle novità introdotte nel 2010, la Fondazione opera più ad ampio raggio. In Lombardia, Piemonte, Emilia Romagna e Liguria, ma anche nell'Italia centrale, dove siamo presenti con un fondo sociale in joint venture con Cdp Sgr e alcune fondazioni locali. Al Sud siamo impegnati in Campania, Basilicata e Sicilia. Il meridione merita attenzione perché le risorse finanziarie ci sono ma manca la capacità di canalizzarle».

Di «finanza e social housing» parla, tra gli altri, Anna Pasquali, amministratore delegato di **Beni Stabili gestioni Sgr**, operativa dal 2009, data di sottoscrizione del Fondo Veneto casa: «Per ora siamo concentrati su Venezia, Mestre, Padova e Verona, ma in seguito saranno toccate tutte le città venete - spiega -. Per se-

lezionare le iniziative, c'è un dialogo con il mondo imprenditoriale, ma serve anche la collaborazione della Pa. I Comuni potrebbero contribuire con aree di proprietà o agevolare la fiscalità, perché tutto ciò che favorisce la sostenibilità finanziaria aiuta ad assicurare la realizzazione dei programmi». Intanto la Sgr sta presentando l'istruttoria in Cdp e il regolamento in Banca d'Italia per un fondo in Lombardia, «dove - prosegue Pasquali - privilegeremo le iniziative che rispondono a fabbisogni specifici, come a Milano

## FINANZA

Anna Pasquali: «I Comuni potrebbero contribuire con aree di proprietà o agevolare la fiscalità per favorire la sostenibilità dell'operazione»

## PROGETTAZIONE

Marco Tamino: «La soluzione migliore è costruire a secco con prefabbricati o con il legno. La grandezza ideale dell'edificio è di cinque piani»

dove va agevolata la mobilità di studenti e lavoratori. Stiamo lavorando sulle verifiche di business plan e Fondazione housing sociale è l'advisor tecnico».

A illustrare i modelli regionali sono chiamati Marcello Tagliatella (**Regione Campania**), Luciano Ciocchetti (**Regione Lazio**) e Domenico Zambetti, assessore alla Casa della **Regione Lombardia**, che dice: «Il social housing lombardo si pone l'obiettivo di cambiare prospettiva, promuovendo l'"inclusione sociale" a favore delle famiglie più deboli. Non deve limitarsi alla costruzione di nuovi alloggi ma diventare il modello nel quale servizi ed edifici diano vita a un nuovo paradigma di socialità».

Lorenzo Allevi (**Oltre venture**), Claudio Bossi (**La cordata**), e Jacopo Vignali (**La ringhiera**) affrontano il tema della gestione, aspetto chiave dell'housing sociale e che non si limita certo all'ambito amministrativo. «Bisogna instaurare un rapporto reale con gli inquilini che vanno responsabilizzati - dichiara Vignali -. Quest'anno con il progetto Pompeo Leoni siamo entrati nel merito, con ottimi risultati a livello di coesistenza tra studenti e famiglie».

Di progettazione (vedi l'articolo di spalla) e di sistemi costruttivi parlano rispettivamente gli architetti **Marco Tamino** e Isabella Goldmann che afferma: «L'housing sociale non potrà prescindere dalla sostenibilità. La sfida è realizzare residenze a basso costo ma di alta qualità. La soluzione sta nel mix di vari sistemi costruttivi da sfruttare al massimo a seconda delle funzionalità. Per stare subito bene in una casa, la soluzione migliore è costruire a secco con prefabbricati o meglio ancora con il legno che ormai permette di realizzare anche palazzi di diversi piani. E per il social housing, cinque sono sufficienti perché è una residenzialità che deve anche tessere relazioni tra gli abitanti di diverse fasce sociali».

Presente il mondo della cooperazione con Alessandro Maggioni (Consorzio cooperative lavoratori di Milano) e Gianmatteo Marangoni, (Uniabita di Cinisello Balsamo). Le conclusioni del convegno (8 giugno, ore 10,00, Green conference room) sono affidate al presidente di Eire Antonio Intiglietta. Tra gli ospiti, Stefano Marchettini (Cdp investimenti Sgr); Federico Mero-la (Ance); Gabriele Gentili (**Abitare sostenibile Marche**); Mario Nuzzo (**Fondazione Tercas**) e Felice Sclavini (Fondazione housing sociale).



[www.casa24.ilssole24ore.it](http://www.casa24.ilssole24ore.it)

Speciale social housing

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**A Milano.** Lo scorso 4 maggio è stato inaugurato il progetto Pompeo Leoni promosso dalle cooperative Compagnia dell'abitare e La Ringhiera

**NUMERICI**

**3.600**

**Metri quadrati**

La superficie espositiva della Social housing exhibition, 600 metri quadrati in più rispetto alla prima edizione (2010), pari a un incremento del 20 per cento.

**189**

**Il numero di progetti e bandi\***

Inseriti nel database e raccolti attraverso il Monitoraggio permanente. Di questi: 52 hanno partecipato a Eire 2010, 114 sono i nuovi progetti individuati e 23 i bandi.

**12**

**Le Regioni italiane che registrano la presenza di progetti di social housing\***

Secondo i dati del Monitoraggio. In testa, la Lombardia con 31 iniziative, seguita da Umbria (28), Veneto e Piemonte con nove ed Emilia Romagna con sette.

**22**

**I bandi lanciati dalle Regioni**

4 in Lombardia e 3 in Piemonte. In Basilicata, Lazio, Liguria e Puglia sono 2. Seguono, con uno a testa, Calabria, Campania, Emilia Romagna, Friuli Venezia Giulia, Sardegna, Trentino Alto Adige e Veneto.

Nota: \* dati aggiornati al 18 maggio 2011



## Martedì alle 14,30 Seminario con gli architetti protagonisti

Quando si parla di social housing si tende a legare il tema alla necessità di dare una risposta sociale al bisogno abitativo, ma questo è solo un aspetto della questione. Bisognerebbe invece anche chiedersi cosa c'è dietro a questa nuova forma abitativa in termini di progettazione. È questo il tema che viene affrontato nel convegno «*Quale casa per quale città*» (7 giugno, ore 14,30, Green conference room), organizzato da **Ingenium real estate** con l'obiettivo di dare voce agli architetti, da una parte, e ai sociologi (saranno presenti Francesco Alberoni e Giuseppe Roma del **Censis**), dall'altra, con l'obiettivo di capire cosa sta succedendo in questa trasformatio-

ne sociale alla quale si assiste.

«L'Italia è arretrata rispetto a molti altri Paesi europei», commenta **Marco Tamino**, architetto e presidente di **Ingenium Re**. E per questo è necessario muoversi affrontando l'housing sociale anche come una sfida in termini di innovazione del costruire, andando a considerare nuove tecnologie, nuovi materiali e sistemi di fabbricazione».

Parte del convegno è dedicato al tema della qualità, mentre di sostenibilità parla Stefano Boeri e di prefabbricazione Paolo Caputo che, in tal senso, porta la sua testimonianza illustrando le caratteristiche di un progetto che ha richiesto una spesa minore pur garantendo standard qualitativi elevati. «Non bisogna dimenticare», prosegue il presidente di Ingenium Re - che il social housing è una formula abitativa rivolta a una fascia di popolazione che non è quella delle case popolari di un tempo, bensì a una fascia che, pur avendo difficoltà economiche, non è abbastanza povera per accedere all'edilizia popolare la quale, e

questo è un altro aspetto da ricordare, era un esempio di lampante ghettizzazione».

Tutto il contrario di quanto volessero l'housing sociale che ha innescato una sorta di rivoluzione copernicana che dà sì una risposta a una domanda sociale, ma al tempo stesso coinvolge una popolazione eterogenea e trasversale. Tra i quali, anche gli studenti, i ricercatori, il mondo del precariato, anziani e giovani coppie. «È un mondo variegato», dice ancora Tamino - e qui si tratta di costruire luoghi per questa nuova società che si sta formando. Luoghi che corrispondono a un'aspettativa di integrazione. E per questo bisogna costruire secondo un nuovo modello di residenzialità».

Un esempio concreto di tale modello è rappresentato dall'intervento per residenze universitarie curato da Ingenium Re a Tor Vergata (Roma), dove sono stati creati 1.500 alloggi, destinati in larga parte agli studenti e, in misura minore, a foresteria e all'Istituto mediterraneo di ematologia.

Il complesso residenziale poggia su una rete di servizi (come lavanderia, bar, ristorante, spazio fitness e persino un centro linguistico e una spa) e, inserito in un parco di otto ettari, è dotato di una corte interna che, oltre a favorire le relazioni tra gli abitanti, svolge una funzione bioclimatica grazie a un modello architettonico, concepito pensando ai temi ambientali e di risparmio energetico. L'ingresso alle auto è vietato e all'interno si circola esclusivamente a piedi o in bicicletta.

«Dal punto di vista immobiliare», conclude Tamino - l'iniziativa promossa dall'Università e gestita da Fabbrica Sgr, scelta a seguito di gara, è stata realizzata con capitali privati e ha costo zero per l'amministrazione. Il campus è costruito su terreni di proprietà dell'Università, dati in concessione per un massimo di 90 anni. Dopodiché torneranno di proprietà dell'ateneo». Al convegno, oltre ai relatori già citati, prendono parte anche l'architetto Cino Zucchi e il presidente di **Fiera Milano** Michele Perini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Convegno inaugurale. Sarà presentato il primo monitoraggio permanente

# Completata la banca dati

Cresce il fenomeno del social housing in Italia, ma le difficoltà nel mappare i progetti e nel raccogliere le relative informazioni su ognuno non mancano.

Eire ci ha provato e proprio durante il convegno di apertura sarà presentato il primo monitoraggio permanente dedicato al nuovo modello di edilizia.

Al 18 maggio, i progetti e i bandi inseriti nel database elaborato per Eire erano 189, dei quali 52 già esposti all'Exhibition dello scorso anno, mentre 114 erano le nuove iniziative individuate e 23 i bandi. I soggetti coinvolti nelle proposte che hanno partecipato alla manifestazione nel 2010 erano invece 158 e 270 i nuovi individuati.

«È stato un lavoro impegnativo - spiega Angela Airoidi, responsabile Area economia urbana e immobiliare del Certet - Politecnico di Milano e collaboratrice del gruppo Clas - perché c'è ancora una discreta difficoltà a capire di cosa si tratta, confondendo spesso l'housing sociale con l'edilizia sovvenzionata e pubblica. Al tempo stesso, alcune categorie di edilizia che per noi sono social housing per altri non lo sono. Come nel caso dei collegi universitari definiti da alcuni strutture universitarie anche se non è così perché la gestione è affidata ad altri».

L'obiettivo del monitoraggio è quello di fornire agli operatori un servizio di informazione e formazione sempre più ampio e di qualità, insieme alla possibilità di avere un quadro costantemente aggiornato dei progetti realizzati, in fase di realizzazione, in fase embrionale ma non solo.

Attraverso l'Osservatorio è anche possibile confrontare i tempi ed essere informati tempestivamente sulle procedure, i finanziamenti, l'accesso ai fondi, oltre che conoscere i costi di costruzione e le buone pratiche di risparmio su immobili che, in ogni caso,

devono garantire alti standard qualitativi.

L'idea è però anche quella di stimolare la pubblica amministrazione a collaborare con i privati sul tema, man mano che cresce la conoscenza dei fabbisogni latenti e futuri della popolazione, in funzione delle fasce sociali e delle aree geografiche interessate. Ma proprio il rapporto con gli enti pubblici non è sempre facile: alcuni sono più collaborativi, altri meno, e non mancano i problemi legati alla burocrazia. Questo, nonostante l'apporto degli enti pubblici non sia secondario perché molte iniziative passano attraverso i bandi.

Tuttavia anche il fronte "privato" spesso lascia a desiderare: «I progettisti, i costruttori e in generale tutti gli altri attori

coinvolti - commenta ancora Airoidi - sono sempre impegnati, non rispondono, non richiamano quando cercati. Di conseguenza c'è difficoltà a raccogliere informazioni dettagliate nel merito dei progetti. Dietro a ciascuna scheda ci sono 10/15 telefonate. Un lavoro frustrante. Inizialmente non rispondeva nessuno. Anche se questo è tipico di tutti gli osservatori quando partono. C'è difficoltà a capire di cosa si sta parlando, a riconoscersi e a definire un linguaggio comune e, quindi, il mio appello ai soggetti interessati, o che potrebbero esserlo, è a collaborare. C'è molta strada da fare. Con il nostro monitoraggio abbiamo toccato solo la punta. I progetti sono circa 200, ma in giro ce n'è molti di più, e alcuni si trovano in regioni che non ci aspettavamo».

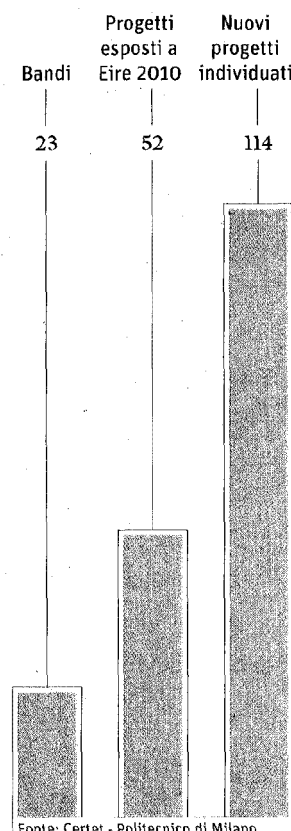
Lo scorso anno, ad esempio, a Eire non c'era traccia di iniziative di social housing in Umbria, mentre il monitoraggio oggi ne censisce ben 28, solo tre in meno della Lombardia che con 31, dei quali 11 residenze universitarie, è la regione con il maggior numero di progetti rilevati.

Altro punto critico: la mancanza di una terminologia e di parametri di riferimento comuni. Ogni Regione ha una sua legge e chiama le cose a modo suo, cosa che non giova alla definizione di un quadro omogeneo.

Tuttavia qualche segnale positivo è stato colto. «Abbiamo capito che il fenomeno interessa ovunque perché è un po' il futuro dell'edilizia di libero mercato - conclude Angela Airoidi -. Mi auguro perciò che chiunque abbia informazioni si impegni a fornirle, affinché il monitoraggio possa continuare. Spero che si riesca a capirne l'utilità sia come strumento informativo di confronto sia come mezzo per individuare i finanziatori, i costruttori e più in generale per aiutare a comprendere le diverse competenze».

## La mappatura

Lo stato dell'arte del social housing



© RIPRODUZIONE RISERVATA

