



# Ferve l'attività in Lombardia, Emilia Romagna, nel Veneto e nel Lazio TUTTE LE INIZIATIVE IN CORSO

## Sono 200 i progetti ai nastri di partenza in Italia

DI GABRIELE FRONTONI

Sono vicini al traguardo dei 200 progetti gli interventi di social housing che stanno prendendo il via in Italia. Concentrate per lo più nel Nord Italia, le nuove realizzazioni di edilizia sostenibile stanno spuntando come funghi attorno alla città di Milano dove il rally del prezzo del mattone residenziale ha reso in molti casi impossibile l'acquisto di un'abitazione da parte delle fasce medie della popolazione. È così che è diventato realtà uno dei progetti più ambiziosi dell'edilizia sociale italiana. Promosso dalla Compagnia delle Opere, si chiama Pompeo Leoni, come la strada in cui è situata la struttura, tra il centro e Via Ripamonti, nei pressi dell'Università Bocconi. Il progetto prevede due palazzine ricavate da una serie di capannoni industriali in disuso, destinati ad accogliere giovani, universitari, coppie alla prima esperienza abitativa e famiglie con bambini. Tutti a canoni calmierati. Lo sviluppo ha interessato più di 6.100 metri quadri dove sono stati realizzati 74 appartamenti suddivisi tra monolocali da 40 mq, bilocali con una metratura di 60 mq oltre ad alcuni trilocali e quadrilocali tra 80 e 100 mq. I canoni di affitto variano tra 280 euro, con cui si può avere un posto letto in una stanza condivisa con un'altra persona, e 570 euro mensili che rappresentano l'affitto per il bilocale; nella stessa zona, per un appartamento simile, il prezzo non calmierato si aggira sui 900 euro mensili.

Social housing da record anche nella zona di viale Sarca, area Bicocca, dove vedrà la luce il palazzo in legno più alto al mondo firmato da Urban Dante O. Benini&Partners e promosso dalla Compagnia dell'Abitare. Il nuovo palazzo si svilupperà su 15 piani e sarà quasi totalmente costruito in

legno, a eccezione dei primi tre piani. Saranno invece 112 le unità abitative, con metrature comprese tra 48 e 100 mq, e un prezzo che andrà dagli 800 euro fino ai 900 al metro quadro. Mentre l'affitto sarà di circa 200 euro a posto letto. Previsti interventi per l'abbattimento delle emissioni e il contenimento delle spese energetiche. A nord di Milano, **Marco Tamino** e Ingenium RE stanno per lanciare un insediamento residenziale nella cittadina di Rho che prevede l'impiego di terreni di nuova urbanizzazione per 26 mila mq e il riutilizzo di un'area industriale dismessa per 85 mila metri cubi. Risultato, un complesso residenziale di 350 alloggi organizzati in elementi verticali e articolati secondo un mix flessibile di unità abitative. La razionalizzazione progettuale e costruttiva, che prevede l'impiego di una parziale prefabbricazione, consentirà notevoli risparmi sui costi di realizzazione.

Sempre a nord di Milano, nel 2012 partiranno i lavori di Cascina Merlata, progetto promosso dall'omonima società di scopo partecipata al 60% da Euromilano. Previsto uno sviluppo di 376 mila mq, di cui 306 mila residenziali. Saranno realizzati circa 6 mila appartamenti, in un arco di tempo di 12 anni. Di questi, circa mille andranno al social housing, in parte in vendita a 1.900-2.000 euro al mq e in parte in affitto, a canoni compresi tra 65 e 75 euro, con possibilità di riscatto (all'ottavo e al sedicesimo anno).

**Grandi manovre** anche in Emilia dove Parma Social House realizzerà entro i prossimi 18 mesi 852 case a basso costo per un investimento di 140 milioni di euro sostenuto in parte dalla Sgr della Cassa depositi e prestiti, che potranno salire a 2 mila unità abitative. Di queste, 265 saranno affittate a canone sostenibile, 182 con previsio-

ne di riscatto all'ottavo anno e 405 saranno in vendita a prezzo convenzionato di 1.850 euro a mq. Ciascun edificio sarà suddiviso in 10 unità abitative di diverse metrature, dal bilocale di 60 mq fino al quadrilocale (120 mq).

**Diversi gli interventi** anche a Venezia. Immobiliare Veneziana, società partecipata al 97% dal Comune, ha realizzato un ampio intervento in Via Pertini realizzando 159 appartamenti su un totale di 4.440 mq, un terzo dei quali saranno ceduti perché siano affittati a canone calmierato. Quattro i tipi di alloggi: miniappartamenti da 45 mq, midi (due camere e un bagno, circa 62 mq), medi (2 camere e 2 bagni, 69 mq) e grandi (3 camere e due bagni, 90 mq). Ma non si tratta solo di interventi per la realizzazione di interi edifici. La Veneziana ha infatti predisposto la realizzazione di piccole villette unifamiliari e condomini con un'altezza massima di 2 piani, una grande piazza centrale a verde, vialetti e alberature in tutto il quartiere che verrà riconvertito attraverso il Piano di Lottizzazione di via Asseggiato: poco più di 6 ettari di area edificabile su cui verranno realizzati 17.850 mq di spazi immobiliari suddivisi in 220 alloggi. Importo complessivo dell'operazione, 25 milioni di euro.

**Ma l'edilizia sociale** sembra essere un tema caldo destinato a estendersi nel breve periodo anche alle città metropolitane del centro e del Sud d'Italia. Basti pensare che nel maggio scorso la Regione Lazio, in forza di un protocollo siglato con le associazioni di costruttori, ha sbloccato la realizzazione di 12 mila alloggi di edilizia residenziale pubblica da vendere a prezzo convenzionato o da destinare all'affitto a canone calmierato. Grazie a questo patto, la Regione garantirà alle imprese costruttrici, già aggiudicatarie di un bando che risale al 2004,

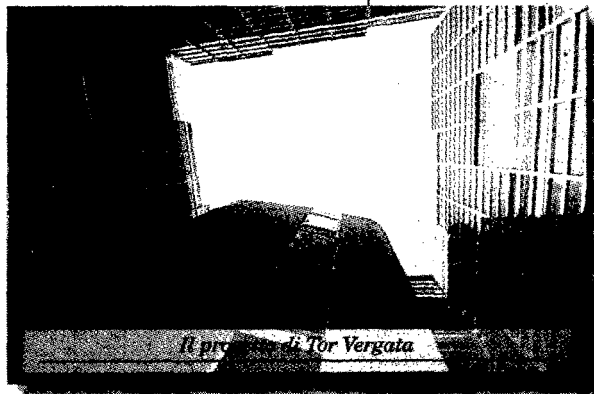
un mutuo al 2% con le banche (coprendo eventuali differenze di tasso, fino al livello del 4,5%, grazie a un fondo annuale di circa 10 milioni di euro), fissando al 30 settembre prossimo la definizione delle aree edifica-

bili nell'ambito dei Piani di zona da parte dei Comuni, Roma compresa. E metà degli alloggi previsti dal protocollo saranno costruiti proprio nella Capitale: 5.765 abitazioni, di cui 1.157 di proprietà e 4.608 destinate a

locazione permanente. Proprio a Roma, infatti, l'emergenza abitativa rappresenta una vera e propria urgenza a causa dei 7 mila sfratti per morosità attualmente in corso in città e nella provincia. (riproduzione riservata)

## A Tor Vergata un campus ecosostenibile. A basso costo

**L'**housing sociale entra all'università. Ingenium Re ha dato il via a un progetto notevolmente ambizioso che tende a riportare il concetto di edilizia sociale all'interno dell'ateneo di Tor Vergata attraverso la progettazione e realizzazione di 1.500 residenze per studenti, docenti e ricercatori.



Il progetto di Tor Vergata

Un progetto in grado di aumentare del 60% la capacità di accoglienza del polo universitario romano. Le 17 unità che compongono il complesso saranno organizzate attorno a uno spazio verde centrale che occuperà la superficie di cinque ettari. Sarà un grande parco attrezzato per lo sport e la vita associata, dove saranno ammessi soltanto percorsi pedonali e ciclabili. Le auto saranno lasciate fuori. Resteranno confinate all'interno di grandi parcheggi. Il modello organizzativo proposto per Tor Vergata aggrega residenze, ma anche ambienti di studio, di soggiorno, di ristorazione e per il tempo libero, attorno a una corte interna verde che, oltre a svolgere un importante ruolo sul piano bioclimatico, rappresenta anche uno spazio per l'incontro e lo studio. «Come avveniva nell'atrio della *domus romana*, la corte interna rappresenta il centro aggregativo e simbolico della piccola comunità che si insedia in ogni unità residenziale», sottolineano da Ingenium Re.

Sul piano dell'immagine il progetto propone un'architettura lontana dalle spericolate performance di alcuni edifici contemporanei. Le geometrie

dei volumi saranno elementari. «Un involucro leggero e traslucido in vetro grezzo, alternato a rivestimenti in blocchi con effetti cromatici diversi e il travertino romano, rivestono le murature, proponendo effetti architettonici inconsueti e creando al tempo stesso una efficace protezione climatica per lo spazio abitato», hanno spiegato dalla società, che ha introdotto accorgimenti di grande attualità. Il progetto infatti è in grado di abbattere le emissioni di 1.150 quintali di CO<sub>2</sub> l'anno e contenere i consumi di energia. Pannelli termici e fotovoltaici andranno a coprire il 70% del fabbisogno di produzione di acqua calda e della necessità di energia per l'illuminazione stradale. L'alto rendimento degli impianti garantisce un risparmio del 25% rispetto alle installazioni più diffuse. Mentre l'illuminazione, che utilizza lampade Led per gli esterni e fluorescenti per gli interni, consente un risparmio di energia del 30%. L'intero progetto è stato realizzato tramite il Fondo Aristotele. «Il Piano Casa del governo è rivolto anche a incrementare l'offerta residenziale temporanea per studenti, ambito in cui Fabbrica ha agito da apripista con il fondo immobiliare Aristotele che, dal 2005 a oggi, ha già investito circa 180 milioni di euro per realizzare 3.000 nuovi posti letto in campus universitari in tutta Italia, da Roma a Milano Bicocca, a Bari, dove è stata inaugurata una nuova struttura da 600 posti letto», ha spiegato Marco Doglio, amministratore delegato di Fabbrica Immobiliare Sgr. «Un track record che intendiamo arricchire di nuove esperienze: una delle sfide che ci attende nell'immediato futuro è infatti l'avvio di un nuovo piano di investimenti per Aristotele che, coinvolgendo altri investitori istituzionali, possa arricchire il portafoglio del fondo di nuove iniziative». (riproduzione riservata)



Un rendering del progetto di Cascina Merlata a nord di Milano



Un'immagine del progetto Parma Social House