

Social Housing: Italia indietro ma adesso parte il piano Cipe

06 giugno 2011 — pagina 60 sezione: AFFARI FINANZA

In Italia, l'emergenza casa è una realtà: sono sempre più le giovani coppie, i single e gli anziani che richiedono case popolari perché faticano a trovare un'abitazione compatibile con contratti a progetto e pensioni troppo basse. Eppure nel resto d'Europa non esiste la stessa emergenza, perché? La risposta si chiama social housing, cioè una vera e propria politica abitativa che si fonda su tre principi fondamentali: progettare abitazioni di qualità, garantire sostenibilità ambientale ed efficienza energetica, contenere i prezzi. Di cosa si tratta? Stiamo parlando di edifici costruiti attraverso agevolazioni fiscali, finanziarie e patrimoniali, che offrono piccoli appartamenti dotati di tutti i comfort con qualche locale in comune come la lavanderia, la sala hobby, a volte la cucina e il giardino, a contratti quinquennali e soprattutto ad affitti bassi. Chi può chiedere una casa sociale in affitto? Ne hanno diritto tutti coloro che non sono tanto benestanti da affrontare un canone mensile per un appartamento residenziale, ma nemmeno tanto poveri da poter ottenere le case popolari. Nel Nord Europa la politica del social housing è ormai affermata da un po' ed ha un grande riscontro. Qui le istituzioni mettono a disposizione "case sociali" in cambio di affitti equi, con la soddisfazione ed il guadagno di entrambe le parti. Per quanto riguarda l'Italia, qual è la situazione? «Da noi stenta a decollare nonostante la pressione della crescente esigenza abitativa nelle nostre città – risponde l'architetto Marco Tamino, presidente di Ingenium Real Estate – Abbiamo un gap di 4 anni rispetto ai paesi nord europei, che sono partiti molto prima di noi e oggi sono in grado di attirare ingenti investimenti per sviluppare ulteriormente questo segmento del mercato immobiliare. Tuttavia, seppure in ritardo, si avvertono segnali incoraggianti anche in Italia: un esempio è il progetto del campus di Tor Vergata a Roma, finanziato dall'Inpdap, dove sono stati messi a disposizione 1.500 alloggi, con tutti i comfort a 350 euro al mese, per studenti e ricercatori italiani e stranieri». Ma una vera svolta per il social housing potrebbe arrivare grazie al via libera della prima corposo tranche di finanziamento pubblico per gli alloggi sociali, licenziata all'inizio di maggio dal Comitato interministeriale per la programmazione economica (Cipe). Il piano ha così ottenuto i primi 300 milioni statali per un volume di investimenti di oltre 2,7 miliardi in totale, che sono in gran parte sostenuti dalle amministrazioni regionali e dagli investitori privati. Destinatari delle somme messe a disposizione dal Cipe, le Regioni che hanno presentato i progetti di social housing. Si tratterebbe, dunque, di un investimento pubblico in grado di lanciare la costruzione o riqualificazione di oltre 15 mila alloggi in Italia, a cui corrisponderebbe un investimento privato di partenza calcolato sui 2 miliardi di euro. Proprio perché il Piano nazionale di edilizia abitativa varato dal governo risponde alle esigenze di una fascia di popolazione che «è troppo ricca per accedere all'edilizia pubblica (popolare) ma non abbastanza per accedere al libero mercato», il ministro dell'Economia Tremonti ha qualificato il social housing come «strumento che accumula efficacia e forze in progressione». Comuni, Agenzie territoriali per la casa, soggetti privati, cooperative edilizie, imprese ricevono così nuovo impulso dalla collaborazione reciproca. Intanto, Eire ha avviato il primo monitoraggio permanente dei progetti di social housing in Italia, che è online da marzo 2011. L'osservatorio mette in rete tutti gli interventi realizzati, in fase di realizzazione e progettazione con la community del real estate destinati a studenti, lavoratori temporanei, extracomunitari, giovani coppie senza figli, famiglie con figli e in generale persone che svolgono servizi pubblici. – VITO DE CEGLIA