

MODULO PAROLE CHIAVE

CONVEGNO · **EIRE 2012** · MILANO · **EDILIZIA SOCIALE** · BOLLA SPECULATIVA · MERCATO EDILIZIO · CANONI DI AFFITTO · PREZZO DELLE ABITAZIONI · FABBISOGNO ABITATIVO · GIOVANNI D'ONOFRIO · CASSA DEPOSITI E PRESTITI · GIORDANA FERRI FONDAZIONE CARIPLO · MARCO CORRADI ACER REGGIO EMILIA · RICCARDO RODA EOS CONSULTING · ALBERTO DAL LAGO STUDIO DLC

SOCIAL HOUSING significa acquisire le aree, gestire i piani di governo del territorio, i finanziamenti, le imposizioni legislative. Il progetto a monte dell'opera, in una tavola rotonda organizzata da Modulo all'ultima edizione di EIRE

RODOLFO BIANCHI

Quando si parla di social housing, l'attenzione va immediatamente al progetto di architettura, al mutamento del contesto, alla nuova domanda, ai nuovi profili di utenza, alle nuove tipologie, alle tecnologie, all'intorno urbano, alle indifferibili caratteristiche energetiche e ambientali. Esiste però, a monte del progetto, una realtà complessa: un programma di

edilizia pubblica deve ottimizzare una serie di aspetti fondamentali e fondanti per il progetto architettonico relativi all'acquisizione delle aree, alle procedure, alla coerenza con i piani di governo del territorio e ai regolamenti locali, ai finanziamenti, alle normative. *Master plan* e progetto edilizio prendono forma nelle fasi successive e parte della loro qualità dipende, anche,





HOUSING SOCIALE
Prima del progetto:
i finanziamenti
gli aspetti gestionali
l'organizzazione

EIRE – Expo Italia Real Estate
 Polo Fieristico Rho - Pero
 Green Conference Room

Giovedì 7 giugno 2012 ore 11.00

MODERATORE
Giuseppe Biondo
 Direttore di Modulo

Giovanni D'Onofrio
 Cassa Depositi e Prestiti

Giordana Ferri
 Fondazione Housing Sociale Cariplo - Milano

Marco Corradi
 ACER Azienda Casa Emilia Romagna
 Reggio Emilia

Riccardo Roda
 Eos Consulting - Firenze

Alberto Dal Lago
 DLC - Milano

modulo | modulo.net

BE-MA EDITRICE
 Via Teocrito 47 - 20128 Milano - Tel. +3902252071 Fax +39022700692
 Caterina La Grotteria, caterina.lagrotteria@gigapublishing.it

dalle condizioni che si sono create risolvendo al meglio e ottimizzando questa complessa realtà a monte. Diversi e significativi aspetti caratterizzano questo intorno: in termini economici esiste uno stato di fatto paradossale per cui c'è un'offerta in eccesso, nel libero mercato, di case costruite pre-crisi, sfitte o invendute, attestate però su valori non compatibili col sociale e una domanda non soddisfatta di alloggi a canone calmierato, con numeri molto importanti: si parla di oltre 500 mila domande di alloggi economici con un'offerta che non soddisfa nemmeno la metà. La stessa domanda ha contorni che si stanno modifican-

do: ai nuclei familiari connotati da basso reddito che non possono accedere al mercato libero, si aggiungono nuove figure, gli stranieri, con le loro variegate configurazioni sociali, i pensionati, le giovani coppie, gli studenti, i coniugi separati, ecc.

Il contesto operativo è complicato: sul fronte dei finanziamenti c'è il Piano Casa, il FIA, il Fondo Investimenti Immobiliare, la Cassa Depositi e Prestiti, i vari Fondi immobiliari che hanno funzione non solo di erogazione, ma anche di gestione e controllo, gli ex-IACP, i Programmi con varie caratteristiche; tutto in trasformazione continua e con l'assillo dei rendimenti, il più delle volte troppo in sofferenza se riferiti al sociale. Si tratta di una realtà complessa di difficile lettura, caratterizzata da elevate specializzazioni e condizioni locali di operatività non sempre generalizzabili.

Modulo ha interpellato testimonial di rilievo, di diversa storia ed estrazione professionale, che hanno ricostruito e interpretato questi scenari.

Giovanni D'Onofrio, Cassa Depositi e Prestiti ha delineato le linee di intervento della Cassa Depositi e Prestiti: le risorse finanziarie ci sono e sono disponibili, ma la vera novità è che non sono a fondo perduto, ma danno un'aspettativa di remunerazione, soprattutto alla componente privata dell'investimento, tenendo ferme le esigenze di qualità generale degli interventi di *housing*. Essenziale in questa attualizzazione del processo colmare il gap tra Domanda e Offerta e identificare la Domanda in maniera circostanziata.

Il tema delle risorse economiche è complicato: il mercato degli affitti non è trasparente e non esistono soggetti istituzionali che si accollino l'onere di destinare immobili (privati) a locazione. La Cassa Depositi e Prestiti gestisce l'offerta dei soggetti istituzionali raccogliendo fondi misti pubblici e privati per destinarli all'*Housing Sociale*. Questo perché sono esaurite le risorse pubbliche. Il patrimonio raccolto è di grande importanza, la velocità di impiego dipende dalla reattività dei soggetti coinvolti per incrementare, incoraggiare e spingere le operazioni di *Housing Sociale*, considerando che è necessario promuovere la sostenibilità finanziaria delle opere suggerendo mix funzionali (residenze + centri commerciali o altro)



Riccardo Roda - Eos Consulting



Alberto Dal Lago - Studio DLC



Marco Corradi - Acer Reggio Emilia

Riccardo Roda, Eos Consulting Firenze, conferma l'aumentata complessità della domanda. L'attuale crisi non fa altro che accentuare una situazione in mutazione continua. Dalla fine degli anni Settanta a tutti gli anni Novanta lo Stato trasferiva contributi di sostegno alla proprietà.

Dalla fine degli anni Novanta il mutato contesto induce a finanziare l'affitto (fino al 2000 lo Stato finanziava le giovani famiglie sostenendo al 40% il canone di locazione) Oggi il sostegno al canone è sempre del 40%: chi costruisce per poi dare in locazione ha diritto alla stessa quota economica di quando si costruiva in "agevolata". Sotto il profilo distributivo e tecnologico è opportuno prefigurare alloggi più semplici e più funzionali, immaginando scenari senza il freno normativo: spazi flessibili, con aree comuni all'esterno dove la gente possa trovare qualità in senso esteso. Esattamente il contrario di quello che succede oggi, con tanti piccoli spazi dentro l'alloggio: questo non funziona e soprattutto costa. Non da ultimo è necessario considerare il tema della demolizione: se il costo della trasformazione diventa eccessivo, quando sia applicato a edifici di tecnologia e qualità costruttiva talmente obsoleta da non essere recuperabile in termini di efficienza e sostenibilità economica ed edilizia, allora può essere ragionevole procedere ad una scelta di demolizione e ricostruzione, senza dimenticare tuttavia anche i costi che impone la demolizione.

Giordana Ferri, Fondazione Cariplo ha affermato che l'aspetto economico/finanziario è presente nelle strategie e nei programmi delle Fondazioni; in particolare la Fondazione *Housing Sociale* della Cariplo attua dei "mix sociali" che sono molto validi nel disinnescare le criticità sociali e funzionali degli insediamenti monofunzionali; non solo, ma permettono, di diversificare gli aspetti di redditività economica: c'è una fascia, preponderante, a canone calmierato, che è quella che soddisfa l'esigenza sociale di base, a cui si aggiunge una parte in vendita con determinate caratteristiche, spazi commerciali e spazi a servizio. Il piano economico così può stare in piedi e nel contempo costituire l'asse portante della strategia della rigenerazione urbana.



Giordana Ferri - Fondazione Cariplo

Marco Corradi, ACER di Reggio Emilia ha parlato dell'attività che sta svolgendo. Si tratta di un'azione molto interessante: vengono presi in gestione alloggi sfitti di privati e vengono assegnati a chi ne ha titolo. Agli affittuari si garantisce un reddito, senza l'alea del rapporto con il privato, si garantisce una manutenzione costante dell'alloggio, a fronte di un canone concordato che si avvicina di più ai valori attuabili nel sociale. I vantaggi sono molti a partire dal risparmio di suolo, all'eliminazione delle difficoltà di reperimento delle aree, degli espropri etc.

Si opera nel diffuso urbano, evitando quelle operazioni di concentrazione monofunzionale su cui spesso la cultura urbanistica ha fallito.

Da non sottovalutare poi i tempi rapidi visto che non è necessario attraversare la giungla delle concessioni edilizie e di tutti gli impedimenti legislativi e normativi che frenano l'edilizia in Italia. Questa modalità sembra destare molto interesse oggi in Italia, si è mosso Torino in questo senso, oltre a Reggio, altre città probabilmente seguiranno.

Per l'assegnazione si fa riferimento a una matrice di sostenibilità sociale che replica l'eterogeneità urbana, mixando, in modo proporzionale alla realtà della città presa in esame, i gruppi di utenti alla microscala del condominio o del quartiere, conservandone gli equilibri.

Alberto Dal Lago, DLC Milano, ha sottolineato l'importanza della prefabbricazione nell'implementazione del processo edilizio in chiave di *housing sociale*, una prefabbricazione affrancata dai luoghi comuni legate alle esperienze del passato (edifici (forse) costruiti rapidamente, ma sicuramente con qualità architettonica e costruttiva scadente) in grado di garantire una buona qualità finale del prodotto con il controllo dei costi che l'industrializzazione consente. L'Aler ha commissionato al Politecnico di Milano uno studio sulle tecniche di costruzione per una totale industrializzazione del processo edilizio della residenza (produzione delle componenti in fabbrica, trasporto e assemblaggio a secco). L'impresa si pone come promoter del prefabbricatore che deve essere in grado di fornire la casa "chiavi in mano".



Giuseppe D'Onofrio - Cassa Depositi e Prestiti