

DUE CASI AI NASTRI DI PARTENZA



● **A Perugia residenze e terziario**
 In tutto 27mila mq su cui saranno realizzati 171 alloggi di housing sociale, spazi per il commercio, funzioni direzionali, residenze a canone di mercato e servizi al cittadino, tra cui un asilo e scuola materna. Sarà riconvertito così, a Perugia, l'ex Agenzia Coltivazione Tabacchi di via Cortonese, nella zona ovest della città. L'intervento è portato avanti dal Fondo abitare sostenibile centro Italia, gestito da Prelios Sgr, che ha acquisito il complesso. La variante sull'area è stata approvata a febbraio: l'operazione è fra quelle al centro del dibattito a Torino.



● **Spazi per studenti a Venezia**
 Saranno certificate in classe A le nuove residenze temporanee realizzate a Venezia, dal fondo Erasmo (il cui principale investitore è Fia di Cdp Investimenti Sgr) per ospitare circa 640 studenti universitari della Ca' Foscari. Il progetto, in fase esecutiva, prevede la riconversione di un complesso di edifici storici di fine '800 in area Santa Marta. L'offerta sarà ripartita in camere singole o doppie, ma grande attenzione sarà riservata alla vita di comunità: oltre un terzo delle superfici sarà occupato da spazi comuni, per didattica e tempo libero

A TORINO VIA A URBAN PROMO

Più domanda di housing sociale

Cresme: nei prossimi anni solo una famiglia su cinque potrà comprarsi una casa

di **Maria Chiara Voci**

● In origine, era l'offerta di case a canone ridotti per la fascia "grigia" esclusa sia dall'accesso al libero mercato sia dalle "case popolari". Oggi, l'housing sociale è una filosofia dell'abitare, improntata alle logiche della sharing economy, della sostenibilità e del risparmio. Una scelta etica e pratica di condivisione degli spazi e dei servizi, che coinvolge un numero sempre più alto di persone. Perché nell'era della crisi, della mobilità, della flessibilità e dei nuclei monofamiliari, trovare una sistemazione temporanea, bella, comoda e a costi accessibili supera, anche nel nostro Paese, il bisogno di investire sulla casa in proprietà.

Come rivela un'indagine del Cresme, realizzata con l'ausilio del sistema informativo Demo/SI, guardando all'orizzonte di previsione 2015-2024 il numero di famiglie crescerà, fino ad arrivare a più di 460mila unità (contro una

media di 329.805mila famiglie che si estingueranno): di queste, circa 108mila nuclei all'anno si collocheranno nella fascia di reddito inferiore ai 18mila euro mentre altri 170mila fra i 18mila e i 34mila euro. Solo il 20% della domanda futura (poco meno di 91mila famiglie l'anno) sarà probabilmente in grado di accedere senza problemi al libero mercato. Il 30-35% avrà problemi nel sostenere una compravendita, mentre un 40-45% si rivolgerà all'affitto o all'edilizia convenzionata. L'indagine, inedita, sarà presentata questa mattina a Torino, dove oggi e domani è in corso, presso il Polo del '900, la sesta edizione di UrbanPromo Social Housing, due giorni promossa dal Programma Housing della Compagnia di San Paolo, la Fondazione Sviluppo e Crescita della Cassa di Risparmio di Torino, la Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo, la Fondazione Housing Sociale e Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr.

«Da quando è iniziata, anni fa, l'attività della Cdp e del sistema delle fondazioni sull'abitare sociale - spiega Franco Landini, responsabile Inu per l'edilizia abitativa - il quadro è profondamente mutato. La crisi economica ha messo in discussione il target dell'housing sociale, la fascia grigia della popolazione è quasi consumata, sempre più proiettata verso l'edilizia pubblica, mentre si allarga la quota dei potenziali utenti di affitti calmierati. Nel frattempo, la domanda abitativa si è spostata verso le logiche della sharing economy». Aggiunge Lorenzo

Bellicini, direttore del Cresme: «Il progressivo invecchiamento della popolazione, l'aumento di stranieri, la difficoltà dei giovani a trovare un'occupazione stabile e il conseguente infragimento del ceto medio porteranno sempre più una polarizzazione del tessuto sociale, che si rifletterà sul mercato delle abitazioni. Un'ampia quota di famiglie, che componevano la domanda media, si orienterà verso l'edilizia low cost, mentre una quota più contenuta si rivolgerà a costruzioni d'alta gamma e localizzazioni top».

Le risorse in campo sono notevoli, basti pen-

sare che complessivamente il Fondo investimenti per l'abitare (Fia) muove in Italia operazioni per circa 3 miliardi. Chi progetta housing sociale è chiamato a riequilibrare la situazione, con una proposta di maggiore qualità a costi accessibili. A complicare il quadro, però, c'è un ultimo dato di fatto. «La parola d'ordine oggi - prosegue Landini - è il risparmio di suolo, il risanamento delle aree degradate, la ricostruzione del patrimonio esistente e di porzioni di città». Se costruire ex novo permette determinati equilibri economici, la sfida è riuscire a operare anche laddove ci sono costi di demolizione o bonifiche da affrontare.

Un tema trattato a Torino in una carrellata di esempi pratici. Come il recupero dell'ex Agenzia Coltivazione Tabacchi di Perugia e l'investimento in area Santa Marta a Venezia (vedi box). Fra quelle potenziali, a Bologna, c'è il recupero dell'ex comparto Ortofrutticolo nel quartiere navile (20mila mq su due lotti di proprietà pubblica); la riconversione della vasta area di 158mila mq del Lazzaretto, la cui variante è appena stata approvata e il piano di rigenerazione delle ex caserme. «La domanda di unità in locazione cresce a Bologna - spiega Marco Guerzoni, responsabile dell'ufficio metropolitano Politiche abitative - ma non è facile trovare l'equilibrio giusto per riuscire a sviluppare operazioni capaci di rispondere a tutte le nuove aspettative dell'abitare sociale».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

L'INIZIATIVA

UN CONTEST PER LA COMUNICAZIONE

Comunicare, in un minuto, l'housing sociale. Attraverso un video, in grado di cogliere i valori di questa scelta abitativa. È l'obiettivo del contest creativo lanciato dai promotori di UrbanPromo Social Housing. Il concorso inizia oggi e ci sarà tempo per partecipare, inviando una clip, fino a domenica 18 dicembre. Il contest è in partnership con Zooppa.it, piattaforma creativa per la produzione di video e grafiche pubblicitarie in modalità crowdsourcing (<http://blog.zooppa.it>)

