

EDILIZIA SOSTENIBILE

Il social housing aumenta i servizi

Fondo Fia impegnato all'85% per un indotto totale di 3 miliardi: ora si guarda a forme di «abitare condiviso»

di **Maria Chiara Voci**

● Meno interventi destinati al riscatto finale della proprietà della casa e più attenzione alla realizzazione di soluzioni abitative destinate solo all'affitto, con il valore aggiunto di servizi per la comunità e per la persona. Un housing sempre più social, quindi, con la garanzia di un comfort abitativo elevato, grazie all'impiego di domotica e soluzioni tecnologicamente efficienti; e la certezza di consumi e costi ridotti a vantaggio di gestori e inquilini. Guardano in questa direzione il futuro dell'edilizia residenziale sociale in Italia e l'ipotetica "fase 2.0" del Fondo Investimenti per l'Abitare (Fia), costituito dalla Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr, e del sistema integrato di fondi. La prima fase è infatti arrivata quasi al capolinea, dopo essere stata negli ultimi cinque anni il motore dell'innovazione nel campo dell'abitare sostenibile.

Nata per rispondere al bisogno di una fascia di popolazione esclusa dalle proposte sul mercato, l'offerta di case a prezzi calmierati (o housing sociale) è diventata il luogo di sperimentazione di modelli residenziali nuovi, capaci di intercettare le esigenze mutevoli di una fetta cospicua di persone, che anche nel nostro

Paese (come già da anni in Inghilterra, Olanda o Germania) non guarda più alla proprietà dei "muri" come all'unico modello a cui tendere, ma chiede alloggi in locazione, a standard elevati.

Il Fondo Fia, grazie all'integrazione con diversi soggetti - molti privati - è riuscito a dare nuove risposte e a massimizzare la spesa pubblica messa a disposizione dal Piano nazionale di edilizia abitativa (140 milioni di euro), raccogliendo un patrimonio di 2,028 miliardi e a muovere un indotto superiore ai 3 miliardi, volume ragguardevole di investimenti (anche se inferiore a quello originariamente previsto di 5 miliardi). Risorse che risultano impegnate per l'85%, con 220 diversi progetti, per un totale di 29 fondi locali coinvolti, 16.880 alloggi sociali realizzati o in arrivo, circa 6.530 posti letto e 775 alloggi destinati al libero mercato. La completa allocazione è attesa entro i primi mesi del 2016. Poi, una prima riflessione sul futuro: «Il contesto di mercato - spiega Vladimiro Ceci, presidente di Cdpi Investimenti Sgr, gestore del Fia - ci spinge verso soluzioni di continuità e di sviluppo. Il social housing ha dimostrato di essere un moltiplicatore dell'euro pubblico e un buon investimento per i privati, che vengono accompagnati in interventi diversamente difficili da realizzare. Oltre al fatto che contribuisce a far nascere un vero mercato dell'affitto, anche grazie all'impegno di gestori sociali».

Due le macro-direzioni da imboccare. La prima è quella che guarda a modi di abitare sempre più ricchi di servizi alla comunità e alla persona. Elementi che, un tempo, erano ritenuti "accessori" e che, al contrario, oggi sono le ossature portanti di ogni operazione di successo. «Non si tratta solo di servizi sociali - prosegue Ceci - ma di tutto ciò che sta intorno a concetto di casa e per tutte le età, dall'in-

fanzia all'età avanzata». Si va dalla presenza di lavanderie, palestre e sale comuni, al wi-fi condiviso, all'organizzazione di gruppi di acquisto, alla presenza di asili o assistenza per anziani, fino alla parrocchia o all'orto da coltivare in comune. «Già oggi - dice ancora Ceci - almeno il 10% di ogni intervento da noi finanziato deve essere dedicato alla creazione di spazi condivisi e ricreazionali. Guardando al futuro, sempre di più le residenze di social housing dovranno guardare alla sharing economy e alla condivisione dei servizi, aperti anche alla collettività del quartiere e volti a favorire la coesione sociale attraverso un welfare di comunità».

Secondo pilastro è quello dell'innovazione nei materiali e nei sistemi costruttivi, che devono guardare al risparmio energetico, all'aumento della qualità dell'abitare e alla riduzione dei costi accessori. Secondo un modello che la stessa Cdp Investimenti Sgr, con la collaborazione di InvestirRE Sgr e Fondazione Housing Sociale, ha promosso e finanziato lanciando il progetto "10mila", per selezionare proposte operative, da parte dei costruttori, di realizzazioni efficienti e low cost e i cui risultati saranno resi noti a Milano la settimana prossima durante **Urbanpromo**.

Importante, sul futuro, sarà inoltre scommettere in modo ancora più incisivo sul partenariato pubblico-privato, stimolando sul territorio la nascita di aggregazioni capaci di dare vita a operazioni complesse. «Il successo dell'housing sociale - conclude Ceci - è il risultato della capacità di iniziativa dei privati unita alla lungimiranza della Pa a considerare l'edilizia sociale come l'opportunità di riempire uno spazio che l'edilizia libera e altre forme di intervento oggi non riescono a intercettare e soddisfare».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

I CRITERI DI VALUTAZIONE

Debutta il «rating»

Qualità architettonica e dei materiali impiegati, localizzazione dell'intervento e presenza di servizi. Sono questi i tre ingredienti fondamentali per il successo di un intervento di housing sociale. A rivelarlo sono i sistemi di rating: scale di valori, che riprendono quelle utilizzate in campo economico, per giudicare in modo imparziale e indipendente lo stato di salute di un soggetto pubblico o privato, e che servono a valutare la reale portata di "socialità" delle operazioni sviluppate per offrire alloggi a prezzi calmierati. Un modello che, in piccola parte, prende spunto da famose esperienze internazionali: nel 1994 il *Department of housing and urban development* degli Usa ha dato il via a *Moving to Opportunity*, per valutare le politiche abitative e sociali nelle città di Boston, Chicago, New York, Los Angeles e Baltimora. In Italia, a sviluppare un metro di giudizio è stata, prima di tutti, la stessa Cdp Investimenti Sgr, attraverso il sistema ideato da Avanzi. La società, nello specifico, ha lavorato per costruire un set di strumenti e procedure capaci di mettere in luce le iniziative - fra quelle spinte dal fondo Fia - in grado di esprimere il maggior potenziale di valore sociale per gli inquilini e le comunità locali. La griglia di giudizio assegna quattro livelli di punteggi (dal bronzo al platino) e prevede una seconda fase di verifica a otto mesi dalla conclusione dell'operazione. Le Sgr che, in accordo con gli investitori, accetteranno dal 2016 di sottoporre all'analisi i propri progetti, potranno beneficiare (a seconda del punteggio ottenuto) di "commissioni

di successo" sui budget annuali dei fondi. Diverso è invece il lavoro svolto della Fondazione Crt di Torino. Che, isolato il caso del condominio di via Ivrea nel capoluogo piemontese (uno dei primi palazzi di housing sociale in Italia di nuova generazione) ha cercato di calcolarne il ritorno sull'investimento, a tre anni dall'entrata in funzione. Un metodo che apre la strada a modalità innovative di valutazione delle operazioni immobiliari, capaci di prendere in esame una serie ampia di ricadute e componenti. - **M. C. V**



Spazio sociale. Verrà inaugurata ufficialmente domani a Milano la residenza per studenti di via Monneret de Villard: conta 137 alloggi

