

La storia

Il quartiere anti-crisi con i palazzi di legno

LUCA PAGNI

MILANO

**L**A RIPRESA del mercato dell'edilizia? Potrebbe arrivare da abitazioni realizzate in legno, da affittare a canoni dimezzati rispetto

alla media degli affitti. E, per di più, con un risparmio di almeno un terzo sui costi di costruzione tradizionali. Una piccola "bomba" sta per scoppiare nell'asfittico mercato immobiliare italiano.

SEGUE A PAGINA 23

# Arriva la casa low cost tutta legno e cartongesso e ad affitto dimezzato

*A Milano il mini-quartiere che sfida la crisi*

(segue dalla prima pagina)

LUCA PAGNI

MILANO

**S**OTTO forma di un condominio formato da quattro edifici di nove piani, per un totale di 123 appartamenti, sorto in soli 18 mesi nel quartiere San Siro di Milano, non lontano dallo stadio. Domani, con l'ingresso degli ultimi inquilini, ci sarà una sorta di cerimonia ufficiale per l'ultimo atto di un progetto in cui pochi credevano quattro anni fa, quando partì l'iter burocratico.

Perché l'obiettivo era ambizioso: dare in affitto a prezzi calmierati abitazioni in edilizia convenzionata abbattendo i costi di edificazione e allo stesso tempo ottenendo un prodotto di qualità in classe energetica A. Un progetto, firmato dallo studio Rossi Prodi di Firenze, molto particolare: una struttura portante in legname sovrapposto (abeti e larici provenienti da foreste sostenibili austriache), ricoperto da uno strato di cartongesso ad elevate prestazioni, tenuta insieme da viti lunghe 40 centimetri. Tanto che nell'ambiente già si scherza definendolo come "il modello Ikea delle costruzioni".

**Domani l'inaugurazione del più grande esempio di housing sociale d'Europa**

locale di 75 metri quadrati si paga un affitto di 450 euro al mese. Quando la media per la stessa metratura nel nostro Paese si aggira sui mille euro. Tutto questo garantendo comunque un profitto alla società che ha curato l'operazione.

Il privato che ha realizzato il progetto, la Polaris Real Estate, si è rifatta a realtà che in Europa esistono da almeno vent'anni. E rispondono al nome di "housing sociale", un settore che fa parte del più vasto mondo dell'economia e della finanza etica e che vuole dare risposte abitative a chi non si potrebbe permettere i prezzi di mercato. In pratica, quasi più nessuno: perché se è vero che i prezzi degli affitti in Italia sono in media con l'Europa, gli stipendi sono molto al di sotto.

Progetti che per avere gambe devono far convivere in modo virtuoso pubblico e privato: le case di San Siro - il progetto social più grande d'Europa - è stato realizzato con un finanziamento del Fondo Immobiliare di Lombardia, promosso da Fondazione Ca-

riple e Regione, ma i cui sottoscrittori sono banche come Intesa e Bpm, assicurazioni come Generali, la Cassa Italiana geometri e la Cassa Depositi Prestiti.

E poi c'è il ruolo dell'amministrazione. «Il Comune di Milano, che si è anche occupato anche dei bandi per l'assegnazione degli alloggi tramite avvisi pubblici - spiega l'amministratore delegato di Polaris Fabio Carozzo - ha ceduto i terreni in diritto di superficie per 90 anni considerandoli come standard, come se fossero destinati a opere come ospedali o scuole, proprio per la rilevanza sociale del progetto». Questo ha permesso di abbattere una delle componenti di costo dei progetti edilizi. Sempre Carozzo: «A Milano all'apice della bolla si è arrivati a pagare fino a 700-800 euro al metri quadrato il terreno, a noi è costato 150 euro. Così, alla fine, il costo di costruzione è arrivato a 1.100 euro al metro quadrato contro 1.500».

Come detto, è bastato copiare quanto già accade nel resto d'Europa. Pochi giorni fa, in un convegno sul tema organizzato a Torino, la società di consulenza Scenari Immobiliari ha presentato uno studio che evidenzia lo scarso peso dell'housing sociale: a Roma e Milano incide per il 4 e il 7 per cento sul totale delle locazioni. A Londra raggiunge il 26, a Copenaghen il 20, a Parigi il 17, mentre la media europea è del 15. Ecco perché, potrebbe essere una

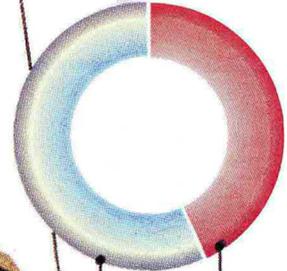
risposta sia alla crisi dell'immobiliare (prezzi crollati del 30 per cento in 7 anni e compravendite scese del 20 solo nell'ultimo anno e del 50 in un decennio) sia dell'edilizia (i permessi di costruzione nel 2012 sono calati di un altro 22 per cento, ai minimi dal dopoguerra).

L'housing sociale diventa così una strada su cui si potrebbero avviare in tanti. Proprio la Cassa Depositi Prestiti, la spa controllata del Tesoro che si occupa di mettere a frutto il risparmio postale degli italiani, ha destinato nell'ultimo bilancio un miliardo di euro per progetti edilizi con locazioni calmierate. E il caso di San Siro a Milano potrebbe fare da modello.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**Costo mensile affitto**  
per 75 metri quadrati



1050 euro  
CANONE LIBERO MEDIO

450 euro  
COSTO AFFITTO EDILIZIA SOCIALE

**I numeri dell'edilizia sociale**

**1 miliardo** la somma destinata dalla **Cassa Depositi e Prestiti** a progetti di social housing



**150 milioni** la somma messa a disposizione da **Fondazione Cariplo** per nuovi progetti abitativi

**450 euro** l'affitto per un appartamento di 75mq in social housing

**Maggioranza dei progetti di social housing**

**37%**

**14%**

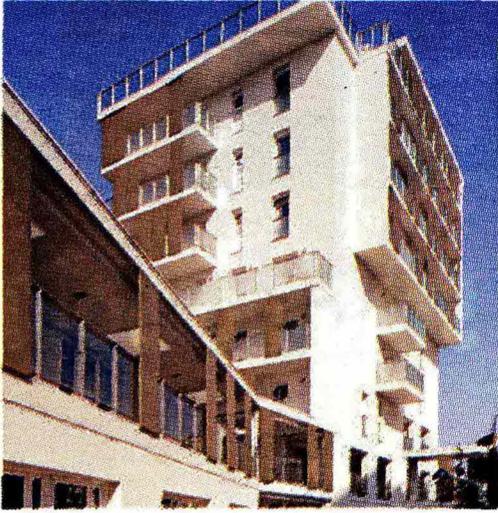
Lombardia  
Emilia Romagna  
g.granati@repubblica.it

**10%** è la media delle famiglie che in **Europa trovano un abitazione** grazie ai progetti di **social housing**

**4-5%** in Italia

## GLI EDIFICI

Il progetto di housing sociale si trovano al quartiere San Siro a Milano non lontano dallo stadio



## SPAZI COMUNI

Tra gli spazi gestiti in condivisione anche sale ricreative e orti

