

AFFITTI CALMIERATI

Il nuovo abitare è sociale

Primi inquilini per il social housing: a garantire i risultati è uno stile di vita collaborativo

di Michela Finizio

● Dopo un lento avvio, il social housing apre le porte ai primi inquilini. La maturità dei programmi finanziari e la chiusura di alcuni cantieri, con la consegna delle prime residenze, definisce i contorni di un nuovo abitare: sociale non solo nei canoni d'affitto, ma anche negli stili di vita proposti.

Ad aprile 2014 a Parma verranno consegnate le prime due palazzine di residenze sociali (una solo affitto, l'altra per metà assegnata tramite patti di futura vendita): si tratta di un programma di investimento "diffuso" in città, promosso dal fondo Parma Social House gestito da Polaris Sgr. Un mese fa, a Milano, sono state consegnate le case di via Cenni, i primi condomini verticali in legno. E tra poco - sempre di Polaris Sgr - sarà la volta di Maison du Monde, un progetto di ristrutturazione di un immobile esistente in via Padova a Milano per la realizzazione di 49 alloggi, oltre a spazi sociali di servizio per la comunità di inquilini. Poche settimane fa, inoltre, il progetto Abit@giovani (assegnazione di 1.000 alloggi ceduti da Aler Milano al Fondo Lombardia) ha consegnato i primi 40 alloggi, affittati ad under 35 per 8 anni, con facoltà di acquisto tra il quinto e l'ottavo anno. A Torino (vedi articolo a destra) hanno preso forma le residenze temporanee di Porta Palazzo della Fondazione San Paolo, che entro l'anno aprirà anche la casa di accoglienza temporanea di San Salvario, specializzata nell'accoglienza di giovani mamme con bambini. Nel frattempo il

maxi network di imprese LegaCoop Abitanti si tuffa nella realizzazione di 2.900 alloggi, tra cui l'intervento Ecopolis alla Cascina Merlata di Milano, a fianco ai terreni di Expo 2015. Qui sorgerà un grande villaggio da oltre 600 alloggi, in cui le alte densità proposte richiederanno un ampio sforzo gestionale. «Stiamo raccogliendo i primi frutti di anni di lavoro», afferma Giordana Ferri di Fondazione housing sociale, advisor di 15 fondi di investimento impegnati in progetti di social housing per un totale di 1.725 residenze.

A beneficiare dei primi alloggi a canone calmierato (si parla di circa 350 euro mensili per un appartamento di medie dimensioni) sono giovani coppie, studenti, anziani e famiglie con un reddito limitato. Inferiore a un certo limite, come previsto dalle norme regionali sull'edilizia sociale, ma non troppo basso: il reddito nel nucleo familiare deve essere pari ad almeno tre volte l'ammontare dell'affitto (canone annuo + spese), con qualche deroga di volta in volta. In gergo si chiama "tasso di sforzo" e gli operatori stanno ben attenti a questo parametro: non bisogna creare dei ghetti o rischiare di dover gestire in futuro condizioni di difficoltà. «Di solito - spiega Giordana Ferri di Fhs - cerchiamo di offrire il maggior numero di alloggi in affitto, ma non sempre è possibile. Un mix sociale adeguato viene premiato. E i patti di futura vendita non funzionano sempre. Hanno successo nelle grandi città, dove c'è un pubblico più incline alle nuove formule di acquisto, e dove è possibile mettere a punto un'offerta realmente concorrenziale rispetto al mercato locale delle locazioni».

La regia degli oltre 144 interventi di housing sociale in corso sul territorio nazionale è nelle mani di Cdp Investimenti Sgr che gestisce il Fondo investimenti per l'Abitare (da 2,028 miliardi di euro): ad oggi il Fia ha impegnato (con delibere definitive) circa 888 milioni investiti in 23 fondi immobiliari locali gestiti da 12 Sgr accreditate, per un totale di 9.908 appartamenti e 6.037 posti letto in residenze temporanee. «È un segmento di mercato molto complesso, ma i primi risultati ci dimostrano che non è impossibile», afferma Sergio Urbani, condirettore generale di Cdp Investimenti Sgr.

«Per riuscire a garantire i rendimenti e una quota, il più possibile ampia, di affitto calmierato, bisogna lavorare molto - aggiunto - e non il costo dell'errore non è permesso. Servono edifici che costino sempre meno, una gestione efficiente e tempi ridotti, sia quelli autorizzativi che di costruzione. Se davvero ci sarà una piccola ripresa, come ha segnalato il Cresme, la potrà sfruttare solo chi saprà posizionarsi al meglio, riducendo i costi del ciclo edilizio. E in questo senso il social housing in Europa è uno dei segmenti di mercato più innovativi».

L'ultima boccata di ossigeno per il settore è arrivata con il Dl 102/13 che dal 1° gennaio 2014 equipara gli alloggi sociali alla "prima casa", eliminando il peso della prelievo fiscale: CdpI Sgr stima un minor onere per circa 500 euro l'anno per appartamento. La domanda di alloggi sociali continua a lievitare: secondo Federcasa, attualmente in Italia si contano circa 650 mila domande di famiglie aventi diritto di un alloggio popolare giacenti nelle graduatorie dei Comuni (+25% rispetto al 2012).

E le ricette per rispondere a questa emergenza abitativa si fanno sempre più sofisticate: «All'inizio l'attenzione della committenza - aggiunge Urbani - era focalizzata solo sulla volontà di garantire la tenuta dei canoni. Oggi si guarda anche alla qualità della vita e al senso di comunità che il social housing deve offrire, per garantire l'investimento nel tempo». A confermare questa tendenza è Fondazione Housing Sociale: «Non dobbiamo solo rispondere ad un bisogno abitativo - conclude Ferri - ma anche progettare un modo di vivere differente. Abbiamo visto che le persone sono pronte ed apprezzano un'offerta innovativa, nelle forme architettoniche e nel senso di comunità: così in via Cenni sono nati i primi gruppi di acquisto per arredi o per organizzare i traslochi. Altrove c'è chi usa piattaforme digitali o sviluppare attività collaborative, come il car sharing, in linea con l'idea di smart city. Tutti percorsi che garantiscono il successo del social housing nel tempo».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

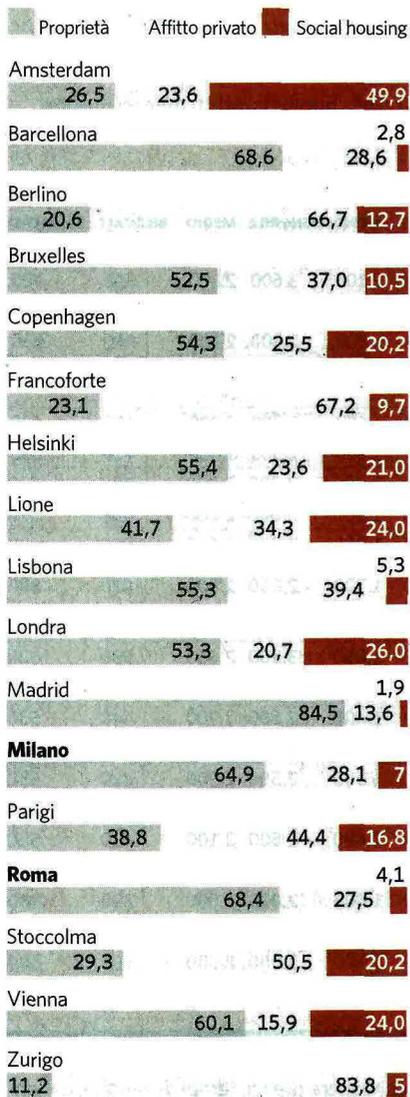
 WWW.CASA24PLUS.IT/MERCATO



I progetti di social housing in corso di realizzazione in Italia e in Europa

Come vivono gli europei

La distribuzione delle formule abitative nelle principali città europee



FONTE: Scenari Immobiliari



Il villaggio di Cascina Merlata a Milano

Sarà il più grande insediamento di residenze sociali

in Italia (684 alloggi), dopo Expo 2015 che utilizzerà gli edifici per ospitare 1.200 delegati. La progettazione è stata affidata agli architetti Mca di Mario Cucinella Architects, Teknoarch, B22 e Pura



Le case in legno di via Cenni

A novembre sono stati inaugurati i primi condomini in legno (4 torri di 9 piani) realizzati in Italia, per un totale di 123 alloggi in classe A, per il 40% ad affitto calmierato



Interventi diffusi a Parma

Circa 280 alloggi su 8 diversi lotti di un più ampio intervento di completamento della città. Il fondo è gestito da Polaris Sgr, prime palazzine in consegna ad aprile.



Maison du Monde 36

Ristrutturazione nel quartiere multietnico di via Padova a Milano (investimento da 3 milioni): 49 alloggi in consegna a breve a italiani e stranieri, giovani e anziani

