

CASE PER TUTTI

Social housing, bassi costi ma alta qualità

Con la partnership tra pubblico e privato e i fondi Cdp, **l'edilizia** diventa più accessibile

di **Michela Finizio**

◆ Case belle, efficienti, "vivibili" e a basso costo? Grazie alla collaborazione tra pubblico e privato non sono più una chimera. Sul territorio diversi progetti stanno diventando realtà, come dimostrano gli esempi illustrati in questa pagina. Le diverse formule proposte di affitti low cost rappresentano la via italiana al social housing, un tipo di **edilizia** che sembra finalmente decollare, dopo anni di incertezze, anche nel nostro Paese.

L'idea di fondo è semplice: grazie a concessioni e finanziamenti pubblici, i privati sviluppano complessi residenziali da dedicare, almeno in parte, alle fasce più deboli della popolazione. Il mix nell'offerta prevede quasi sempre diverse formule: affitto calmierato, vendite a prezzi convenzionati, riscatto della proprietà nel lungo periodo. Il risultato sono abitazioni "sociali"

(quindi più accessibili) di cui gli italiani hanno sempre più bisogno, in tempi di crisi: più calano i redditi, più crescono le disuguaglianze, e maggiore è il fabbisogno di abitazioni da assegnare a canone "sociale". La soglia di sostenibilità di una locazione si aggira intorno al 25% del reddito dichiarato da una famiglia. A dirlo è una ricerca realizzata da Caire, cooperativa architetti e ingegneri, insieme alla Camera di Commercio, al Comune e all'Acer (azienda per il diritto alla casa) di Reggio Emilia. L'indagine fotografa il progressivo impoverimento del territorio (nel Modenese metà delle famiglie ha registrato redditi in calo oltre il 10%) e definisce, per le diverse fasce di reddito, il tetto di sostenibilità dei canoni d'affitto: rispetto all'offerta attuale le maggiori criticità emergono sotto gli 11mila euro. Queste famiglie spesso sul mercato non trovano una risposta adeguata. Ecco perché le politiche di social housing devono rivolgersi soprattutto a questo target, promuovendo la costruzione di alloggi a basso costo sul territorio.

In questa direzione si muovono le scelte di Cdp Investimenti Sgr, impegnata ormai da diversi anni con il «fondo dei fondi» Fia (Fondi investimenti per l'abitare, attivo a livello nazionale dal 2010). Finora sono stati approvati progetti che impegnano tre quarti dei 2 miliardi messi a disposizione del fondo ed entro il 2015 verrà completata l'approvazione degli accordi. Tra gli ultimi, ad esempio, lo scorso febbraio Cdp ha siglato con il Comune di

Reggio Emilia e Acer un impegno da 10 milioni di euro per realizzare 100 alloggi sociali da locare a canoni calmierati e vendere a prezzi convenzionati alle famiglie in difficoltà. Finora Cdp Investimenti Sgr ha deliberato investimenti per 1.515 milioni di euro, attraverso 27 fondi immobiliari locali gestiti sul territorio da 11 Sgr. In tutto sono previsti oltre 220 progetti. L'obiettivo è realizzare 14.081 alloggi sociali e 6.783 posti letto in residenze temporanee.

In questa fase diventa sempre più importante accompagnare le operazioni, dopo la prima iniezione di liquidità, e definire un mix nell'offerta finale capace di rispondere davvero al fabbisogno del territorio. L'analisi di posizionamento dell'operazione rispetto alla domanda locale, insieme alla qualità abitativa, sono le principali chiavi di successo del social housing. Rispetto alle prime operazioni, infatti, oggi il Fia preferisce focalizzarsi sull'affitto a lungo termine o con riscatto, riducendo al minimo la quota di appartamenti messi in vendita, incrementando il sostegno ai progetti esistenti e ai fondi immobiliari locali più virtuosi, senza disperdere le risorse.

Ci vorranno anni, però, per iniziare a vedere i primi risultati. Basta pensare, ad esempio, che ce ne sono voluti circa otto per arrivare a inaugurare Cascina Merlata (nel 2007 l'acquisto delle aree da parte di EuroMilano); il villaggio da 397 alloggi, che oggi ospita 1.334 delegati da tutto il mondo per Expo 2015, al termine della manifestazione (a ottobre) sarà convertito in residenze "sociali".



Alloggi «low cost». Il Borgo Sostenibile di Figino, a Milano, sarà inaugurato a giugno

