

L'analisi

LA RISPOSTA ITALIANA
SULL'ABITAZIONE
E BRUXELLES
CI POTREBBE IMITAREdi **SERGIO URBANI***

La crescente emergenza abitativa ci costringe a trovare soluzioni efficaci per affrontarla. Le soluzioni ci sono, e sono la sintesi di un lungo cammino iniziato più di 10 anni fa: nel giugno scorso abbiamo orgogliosamente portato il caso italiano di housing sociale all'attenzione del Parlamento Europeo, a Bruxelles. Credo sia un orgoglio che dobbiamo condividere e rappresentare al nostro Paese. C'è un ecosistema ormai maturo che si è attivato con diversi operatori impegnati; oltre alle fondazioni, che hanno fatto da apripista, i protagonisti sono Cassa Depositi e Prestiti, banche, assicurazioni, enti previdenziali, operatori del settore immobiliare e del Terzo Settore. Fondazione Cariplo e Fondazione Housing Sociale in questi anni hanno studiato e realizzato un vero e proprio modello di welfare abitativo: sperimentato con successo in Lombardia, avviato su scala nazionale, ora proposto anche come politica comunitaria. L'housing sociale è per le giovani coppie, gli studenti fuori sede, gli anziani, le famiglie monoreddito che non hanno i requisiti per ottenere le case popolari ma allo stesso tempo non potrebbero permettersi un'abitazione a prezzi di mercato. Uno strumento che cerca di intervenire su quell'area grigia intermedia tra Edilizia residenziale pubblica, la cui funzione è essenziale, e libero mercato. La domanda che ci viene spesso rivolta è: come si può soddisfare la crescente domanda di alloggi a prezzi accessibili in un contesto con minore disponibilità di fondi pubblici e mercati finanziari incerti? La risposta c'è. Il primo fondo immobiliare etico ideato da Fhs, dal 2006, ha raccolto inizialmente 85 milioni di euro da investitori pubblici e privati e ha oggi una dimensione di oltre 500 milioni. Il successo del modello ha ispirato il Sistema Integrato di fondi (Sif), introdotto dal Piano Casa nazionale nel 2009. Il Sif ha raccolto un totale di 3 miliardi di euro e oggi costituisce un fondo nazionale, il Fondo investimenti per l'abitare (Fia), amministrato da Cdp Investimenti Sgr. Con un

ammontare di 2 miliardi di euro, il Fia investe in fondi immobiliari locali, gestiti da altre società di gestione del risparmio, attraverso partecipazioni nel limite massimo dell'80 per cento. Ora è tra i più importanti programmi di investimento ad impatto a livello mondiale. Siamo fieri di aver dimostrato che, trovata la sostenibilità finanziaria, l'housing sociale può generare ciò che chiamiamo welfare abitativo: case che muovono relazioni tra gli inquilini, persone e famiglie che si aiutano, solidarietà tra vicini di casa e al tempo stesso rigenerazione urbana. Tema assai attuale: ne parleremo dal 23 di novembre con grandi eventi e una mostra alla Triennale di Milano, nell'ambito della manifestazione Urbanpromo. Anche il grande programma *Lacittàintorno* che Fondazione Cariplo ha appena lanciato per le periferie di Milano si rifà infatti a questa idea. Abbiamo l'opportunità di rilanciare e creare un sistema ancor più evoluto, che combina il rafforzamento della comunità e riqualificazione su scala di quartiere. Come nel nostro Dna lavoriamo su questo fronte sempre in stretta collaborazione con i protagonisti, pubblici e privati, che hanno dato corpo allo sviluppo dell'housing sociale.

(* Direttore generale di Fondazione Cariplo)

