

ControCorrente

Le novità dell'housing sociale

di RITA QUERZÉ

24

Housing sociale, ovvero alloggi costruiti da privati su aree a costo basso o nullo
Per dare appartamenti in affitto calmierato a chi non può sostenere i prezzi di mercato

La Grande Crisi ha tenuto a battesimo un progetto che ora ha davanti due sfide:
non solo diventare un modello «certificato», ma essere diffuso anche al Sud

di RITA QUERZÉ

Qui la casa non è un lusso

Housing sociale alla prova del nove. Negli anni della crisi, l'edilizia privata sociale ha avuto due meriti. Il principale: dare una risposta a chi non riusciva a ottenere una casa popolare ma nello stesso tempo non poteva pagarsi un affitto di mercato. Il secondo (da non trascurare): grazie ai progetti di *housing sociale* l'edilizia soffocata dalla crisi è riuscita a tirare un po' il fiato, anche nei momenti più difficili. E ora? Una cosa è certa: il bisogno resta. Ma la «formula» dell'*housing sociale* va registrata. Tenendo conto dei nuovi bisogni e prendendo spunto dalle esperienze che si sono dimostrate più virtuose.

Minimi contrattuali

La bassa marea della crisi ha portato alla luce nuove necessità che a questo punto sono diventate strutturali: la precarietà cronica del lavoro dei giovani, le retribuzioni inchiodate ai minimi contrattuali per molti dipendenti pubblici e addetti dei servizi che continueranno a non potersi permettere gli affitti di mercato delle grandi città. La sperabile ripresa dell'edilizia con l'aumento dei valori del metro quadrato non farà che evidenziare ancora di più il problema.

D'altra parte gli operatori del settore che hanno sposato con più convinzione il nuovo modello vor-

rebbero più chiarezza. «Dell'etichetta di *housing sociale* — fa notare Alessandro Maggioni, alla guida di Federabitazione, l'associazione delle cooperative di costruzione aderenti a Confcooperative — in questi anni si sono fregiate anche iniziative che di sociale non avevano molto. Per quanto ci riguarda, l'*housing sociale* è tale se risponde prima di tutto al bisogno di affitto a prezzi calmierati».

Fatta un po' di autocritica, l'*housing sociale* italiano ha esperienze solide da cui ripartire. Da cui anche l'Europa prende spunto. Milano in questi anni è stata la culla del nuovo modello di costruzione dell'edilizia sociale privata. Quando nel 2002 la fondazione Cassoni creò il villaggio Barona (zona Milano Sud) in un'area dismessa di 40 mila metri quadrati lasciata dall'imprenditore Attilio Cassoni per fini benefici, di *housing sociale* non si parlava ancora. Il termine ha cominciato a diventare familiare quando la fondazione Cariplo ha creato a sua volta una Fondazione *housing sociale* per dare risposte a bisogni sempre più pressanti.

Nuovi progetti

Oggi sono due le novità più interessanti. La prima è che dal modello milanese è partita la Cassa depo-

siti e prestati per mettere a regime una infrastrutturazione finanziaria, un modello di riferimento replicabile per gemmare nuovi progetti nel resto del Paese con finanziamenti misti pubblico-privato. La seconda è che tramite l'*housing sociale* si sono cominciate a sperimentare nuovi modi di abitare. Più spazi condivisi, per cominciare. Poi residenze in *cohousing* su misura per anziani autosufficienti o semi-autosufficienti: un modo per affrontare le esigenze di cura insieme con il disagio della solitudine. E inoltre monolocali per giovani che vogliono rendersi indipendenti dalle famiglie ma non guadagnano abbastanza per pagare un affitto «normale». In generale, l'obiettivo dell'*housing sociale* è anche quello di non creare ghetti come è avvenuto con l'edilizia residenziale pubblica, le case popolari costruite in gran parte tramite il piano Ina-Casa degli anni '50 e primi '60. Ma quanto vale, in concreto, un affitto calmierato? «Si parla di 5-6 euro di affitto al metro quadrato al mese nelle grandi città del Nord, dove i prezzi del mattone sono più elevati, per scendere ai 3-4 euro nei centri del Sud», rispondono in Cdp. Tradotto: per un alloggio di 70 metri quadrati adatto a una giovane coppia a Milano si sborsano 420 euro di affitto che diventano 500 aggiungendo le spese di condominio. Chi va sul mercato difficilmente trova a meno del doppio.

Fondi immobiliari

Per quanto riguarda il «modello finanziario», Cdp ha messo nell'operazione un miliardo di euro. Altri 140 milioni sono arrivati dal ministero dei

Trasporti mentre poco meno di 900 sono stati conferiti da banche, assicurazioni ed enti previdenziali. L'obiettivo è raccogliere un altro miliardo nei territori. Qui i primi supporter sono spesso le fondazioni di origine bancaria insieme con gli enti locali.

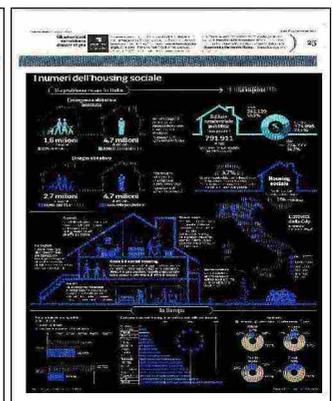
Cdp gestisce un fondo — il Fia — a cui fanno capo i fondi immobiliari relativi ai vari progetti. Gestiti dalle sgr del settore: InvestIRE, dea Capital (ex Idea Fimit), Ream, Prelios, Fabrica, Finint, Sator, Torre e Serenissima. Certo, chi investe su queste iniziative deve accontentarsi, una volta recuperata l'inflazione, di rendimenti del 2-3%. Il traguardo è quello di costruire 20 mila alloggi più 8.500 residenze per studenti. Al momento si è arrivati a quota 12.500 alloggi più 4.500 posti letto per studenti. A oggi la sfida di Cdp è piazzare anche al Sud qualche nuovo progetto. Ma per fare questo è fondamentale avere di fronte amministrazioni collaborative ed efficienti. Come dire: l'*housing sociale* da solo non risolve tutto il problema (e questo si sapeva). Ma anche per fare la sua parte ha bisogno di un sistema pubblico che funzioni.

Per finire, una via è stata aperta a Milano da un piano di governo del territorio che in alcune aree premia i costruttori che riservano una quota del costruito all'*housing sociale*. Ancora presto, però, per raccogliere i frutti di questa impostazione.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Le cooperative di Federabitazione: «L'operazione non deve essere di facciata ma offrire sostanza, cioè prima di tutto canoni sostenibili»

Il traguardo della Cdp è costruire 20 mila alloggi più 8.500 residenze per studenti. In questo momento il piano è realizzato per il 60 per cento

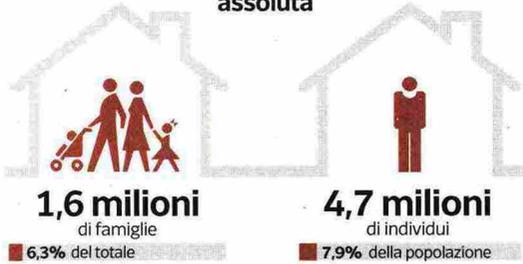


I numeri dell'housing sociale

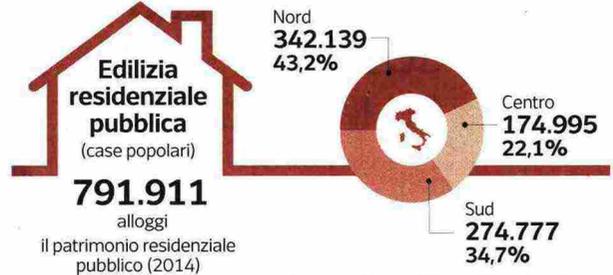
Il «problema casa» in Italia

Le risposte

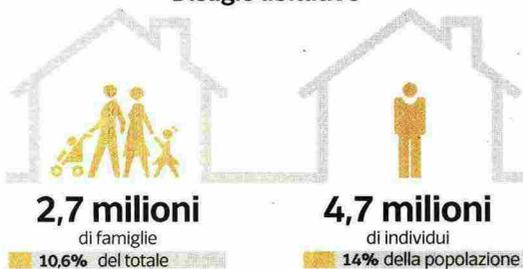
Emergenza abitativa assoluta



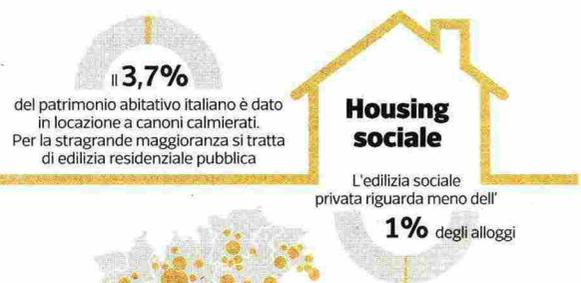
non dispongono delle risorse necessarie a vivere in uno spazio dignitoso (condizione di «povertà assoluta»)



Disagio abitativo



non trovano sul mercato una risposta al problema casa (condizione di «povertà relativa»)



Studenti

Una delle categorie interessate è quella degli studenti fuori sede, soprattutto nelle grandi città con gli affitti più costosi

Giovani coppie

Per chi vuol fare famiglia la disponibilità di una casa adeguata è spesso un ostacolo. Con il social housing nelle grandi città come Roma o Milano 70 mq possono valere 400 euro di affitto mensile

No ai ghetti

Il social housing si distingue non solo per il prezzo ma anche per la proposta di un diverso modo di abitare che vuole evitare la creazione di ghetti

Cosa è il social housing

Messa a disposizione di alloggi in affitto a prezzo calmierato per famiglie o singoli che non hanno diritto alla casa popolare ma nello stesso tempo non si possono permettere gli affitti di mercato

Anziani

Altra categoria interessata al social housing soprattutto quando si tratta di anziani autosufficienti soli che hanno bisogno di servizi in condivisione

Servizi condivisi

Dalla lavanderia all'orto, la nuova edilizia sociale punta sulla condivisione degli spazi

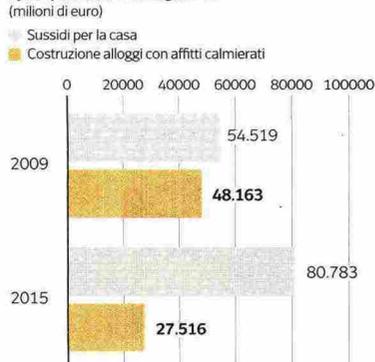
L'attività della Cdp

Investimenti (in numero alloggi)

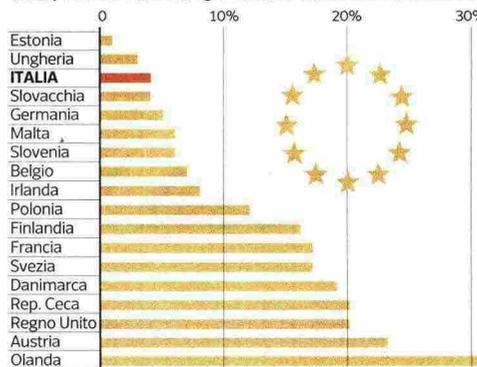


In Europa

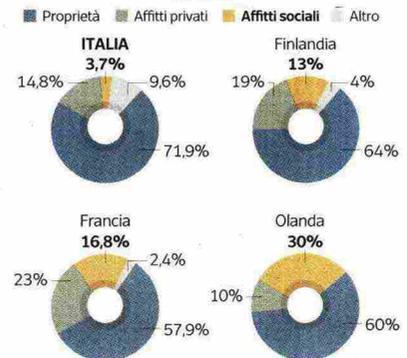
Spesa pubblica in housing nell'Ue



Quota percentuale dell'housing sociale sul totale dell'edilizia residenziale



Il confronto



Fonte: Housing europe, ufficio studi Cdp, Federacasa

Corriere della Sera - Infografica Cristina Pini