



Fabio Carozzo.
Sotto, **Faena Rigini:**
entro il 2013 saranno
pronti 320 alloggi.

ni racchiuse in questa definizione è ampia: *cohousing*, residenzialità temporanea, cooperative di autocostruzione, interventi per moderare i canoni d'affitto, servizi di accompagnamento all'acquisto, pianificazione urbanistica e valorizzazione degli spazi comuni. Tutte vecchie, però, nell'attuale situazione di emergenza abitativa, trovano il cardine nella realizzazione di complessi residenziali con case di qualità offerte a canone calmierato (300-350 euro/mese per 60 metri quadrati), per categorie sociali deboli, ma non in stato di povertà (giovani coppie, single o persone divorziate, ragazze madri). Sul piano locale c'è già chi si è mosso senza

aspettare i capitali pubblici. Più di tutti la Fondazione housing sociale, con progetti nati a partire dal Fondo immobiliare etico "Abitare sociale 1" (85 milioni di euro, partecipato anche da Regione Lombardia, Intesa San Paolo, Assicurazioni Generali e la stessa Cdp) gestito da Polar in Investment sgr.

Un fondo definito "etico", perché, spiega Fabio Carozzo (direttore real-estate di Polar), «l'obiettivo di rendimento è non solo calmierato, ma persino "cappato", cioè prevede l'impegno a ridistribuire il capitale eccedente il rendimento previsto (2% oltre l'inflazione) ad altri interventi con la stessa finalità. Il secondo

elemento di eticità sta negli obiettivi del fondo e nella strutturazione di una *governance* che dà al comitato consorziativo potere di esercitare un "veto etico" in caso di operazioni in conflitto con gli obiettivi».

Tanti attori e qualche domanda

Gli ingredienti principali di questa nuova stagione del housing sociale sono tre: in primis gli investitori, che costituiscono un fondo immobiliare locale (rendimento dell'1,5-2% oltre l'inflazione, durata tra i 20 e i 30 anni), gestito da un'apposita sgr; poi un'amministrazione locale che assegna l'area e ne stabilisce la destinazione



Giordana Ferri.
A destra, il progetto di *cohousing* del Villaggio Barona.



d'uso; infine il fondo nazionale che partecipa al progetto locale al massimo per un 40%. A questi si aggiungono, talvolta, le cooperative edilizie o il privato sociale, che proprio gestiscono i servizi e le residenze speciali (per ragazze madri, persone coinvolte in percorsi di rein-

serimento). Ci sono inoltre gli inquilini, spesso riuniti in un comitato o consiglio d'amministrazione, con un ruolo intermedio rispetto alla sgr. Alla scadenza del fondo, generalmente, gli immobili si vendono e ricorda Giordana Ferri, responsabile dell'area progettazione e ricerca della Fondazione housing sociale di Fondazione Cariplo, «si applica una strategia d'uscita stabilita al momento dell'accordo col Comune

che indica le priorità per l'acquisto (di solito una prelazione prima agli inquilini e poi al Comune), perché l'obiettivo è di creare una comunità che, alla fine, possa acquistare i propri alloggi».

A noi restano due interrogativi: non sarà che il fondo al canone è alle prese con la crisi del mercato immobiliare ma a rischio di abbandono alla sua ripresa? E basterà il controllo della pluralità di soggetti coinvolti a garantire il rispetto delle finalità sociali? ■

CHI C'È GIÀ...

MILANO

Villaggio cooperativo Gradini di Milano: 248 appartamenti di cui 120 in affitto, 34 in edilizia convenzionata e 94 in vendita libera, suddivisi in diverse palazzine separate da un giardino interno, con locali comuni ai piani terra per attività ricreative, luoghi d'incontro e un centro comunitario dedicato a tutto il quartiere.

BRESCIA

Housing sociale, consorzio di cooperative sociali creato nel 2002 dall'immobiliare sociale bresciana (Isb), ha ristrutturato nel 2008 un immobile che oltre 16 appartamenti, 5 lift e un poliambulatorio per servizi odontoiatrico e psicodermatologico gestito da una cooperativa sociale. Gli affitti variano tra i 200 e i 400 euro al mese.

...E CHI ARRIVA ENTRO IL 2013

CHI FARÀ POKER:

1) Via Cenci, Milano

- Residenze da 130 alloggi (8550 mq)
- Spazi destinati a esercizi commerciali (450 mq)
- Servizi integrativi per l'abitare: living room, lavanderia condominiale, utensileria (220 mq)
- Servizi locali e urbani: 1800 mq di cui 900 mq di nuova costruzione e 900 mq da recuperare all'interno della Cascina Torretta di Trezzo

2) Il borgo sostenibile di Figma, Milano

- Residenze da 320 alloggi: alloggi-studio, appartamenti dedicati a famiglie, giovani coppie, anziani, single. (25.175 mq)
- Spazi destinati a esercizi commerciali (1.325 mq)
- Servizi integrativi per l'abitare (255 mq)
- Servizi locali e urbani: consolidando il tessuto sociale e facilitando l'integrazione. (2.650 mq)

3) Via Ferrati, Milano

Ancora in fase di studio dall'assegnazione del terreno, l'area accoglierà una residenza temporanea per studenti fuori sede e lavoratori legati al mondo universitario, con circa 200 posti letto

suddivisi tra mini alloggi e locali più grandi con servizi comuni. Ci sarà anche un centro di supporto alle disabilità.

4) Crema, in fase avanzata di costruzione

È il primo risultato conseguito dal fondo "Abitare sociale 1" e vanta 90 appartamenti in locazione a canone moderato, oltre a servizi di Vichino e una scuola materna per 140 bambini.

PARMA AL CAVAN GUARDIA

Avviato il progetto Parma social house che prevede interventi di edilizia sociale residenziale in varie aree della città e la costruzione di circa 1.000 alloggi a canone sociale entro il 2012, per un investimento di 132 milioni di euro. La realizzazione a quei costruttori che avevano ricevuto un premio volumetrico in seguito all'esproprio delle aree. A copertura del progetto sarà costituito il Fondo "Parma Social House".

ASCOLI AL CENTRO

"Noi siamo Insieme Ascoli": progetto in costruzione della Fondazione Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno e Fondazione housing sociale realizzato all'interno di un edificio storico situato nel centro della città (Corso di Sisto n.10). Comprende 17 alloggi in affitto a canone contenuto (validità 12 anni); spazi comuni e servizi dedicati a socializzazione e svago.

Milano: villaggio Barona il privato sociale funziona

Claudio Bossi: «C'è una domanda enorme di housing sociale, a fronte di un'offerta quasi inesistente».

«LA SITUAZIONE È ASSOLUTAMENTE DESPERATA». Sul problema della domanda di residenzialità sociale Claudio Bossi, presidente di La Cordata, cooperativa che ha in gestione una delle più significative esperienze di *cohousing* in Italia, nel Villaggio Barona di Milano, non fa giri di parole. E continua: «C'è un'estrema discrepanza tra volume della domanda e offerta: quest'ultima è pra-

ticamente inesistente o ridottissima rispetto alla richiesta di housing sociale, laddove con questa formula ci riferiamo a un'aspettativa di persone che sono troppo ricche per accedere alle case popolari ma troppo povere per accontentarsi al mercato tradizionale. Persone disponibili a prendere in affitto case che abbiano un costo annuo al metro quadro non oltre il 60-70% del costo di mercato».

IL VILLAGGIO BARONA

PARTE RESIDENZIALE: 82 appartamenti a canone d'affitto agevolato insieme a tre comunità alloggio per malati terminali, anziani, persone autosufficienti o disabili intellettivi. Al piano terra una galleria con attività commerciali e il parco accessibile al pubblico.

PENSIONATO SOCIALE INTEGRATO GESTITO DA LA CORDATA: 4500 mq per 120 posti letto, spazi comuni, un pub-biblioteca, auditorium e anfiteatro al top-entr. Quattro le tipologie di accoglienza e integrazione: Zubini Rooms (albergo a prezzi convenienti e residenza per permanenze mensili); Dan den (pensionato per studenti universitari, giovani lavoratori e soggetti socialmente deboli); Erio (4 appartamenti bilocali per mamma con bambini in situazione di disagio sociale). In aggiunta un Centro famiglie (servizio di sostegno psicologico ed educativo per genitori) e Job or (incubatore per giovani imprese).

Come si traduce il concetto di social housing nella vostra esperienza?

Intanto che housing sociale? Voglia dire essenzialmente "affitto" e non "acquisto" lo dimostra lo stesso cambiamento del regime della domanda di case degli ultimi anni, che esprime una mobilità territoriale oggi ben più alta. A tale aspetto si associano però due mix di requisiti, propri de La Cordata ma anche di una cultura più ampia. In primo luogo un mix dell'offerta abitativa che sappia accogliere famiglie, giovani coppie, utenze fragili con capacità residuali diverse, componenti italiani e stranieri e abbia una capacità

Un rendering del progetto di via Confi, a Milano.



in qualche modo artefatta di attivare e orientare una socialità diversa nell'abitato. C'è poi un mix funzionale, con interventi di qualificazione generazionale urbana che interpretino esigenze diverse: residenzialità stabile o temporanea, funzioni culturali, commerciali, servizi alla persona... Così è ad esempio il Villaggio Barona dove siamo, con i suoi negozi, con il centro psichiatrico, con la parte residenziale tradizionale o destinata a disabili, anziani.



Claudio Bossi.

Esiste un rischio di scarsa trasparenza nell'attuazione dei progetti di social housing finanziati dal fondo nazionale?

Dipende ovviamente dal sistema di regole che sarà istituito, poi è essenziale la centralità della responsabilità del governo in capo all'ente statale e, in seconda battuta, all'ente locale che sovrintende tali progetti: regolatore, coordinatore e controllore devono essere di natura pubblica. Per quanto riguarda l'appetibilità delle iniziative di social housing da parte del settore immobiliare speculativo, io credo che ci sia tale pericolo tanto più ora che il mercato dell'edilizia è in fase di stallò. Senza contare che proprio la natura pluridecentrale delle convenzioni che si stipulano tra l'ente pubblico (che assegna i terreni) e i fondi (che vi costruiscono) rende difficile l'attività di controllo sul rispetto dei requisiti iniziali. Un maggior livello di attenzione è favorito, d'altra parte, dalla molteplicità di soggetti che partecipano all'iniziativa di social housing e tengono alla sua finalità pubblica. ■

INVESTIRE NELL'HOUSING SOCIALE

FONDO IMMOBILIARE ETICO "ABITARE SOCIALE 1"

Fondo immobiliare etico da 85 milioni di euro attivato dalla Fondazione housing sociale e gestito da Polaris Investment sgr, Fondazione Cariplo, Regione Lombardia, Cassa di Risparmio di Milano, Intesa San Paolo, Banca popolare di Milano, Assicurazioni Generali, Cassa Italiana geometri, Pirelli & C. Real Estate, Telecom Italia.

FONDO "SOCIAL & HUMAN PURPOSE"

Presentato a settembre 2009 e promosso dalla Fondazione Crt, attraverso la Fondazione Sviluppo e Crescita-Crt, e gestito da Ream sgr ed è un fondo immobiliare a comparti con finalità sociali riservato ad investitori qualificati.

FONDO DI INVESTIMENTO IMMOBILIARE ETICO "VENETO CASA"

Prima iniziativa regionale in Italia di housing sociale, ha come soci fondatori Regione Veneto (5,5 milioni di euro) e Fondazione Cariparo (10 milioni) e lo scopo dichiarato nella costruzione e ristrutturazione di abitazioni da affittare a canone calmierato. Gestore del fondo è Beni stabilì, advisor tecnico la Fondazione La Casa e Simbio Spa.

FONDO IMMOBILIARE ETICO "ABITARE SOSTENIBILE IN PIEMONTE"

Nato dall'unione di 9 fondazioni bancarie (Compagnia di San Paolo, Fondazione Cr Cuneo, CrAsti, Cr Torino, Cr Biella, Cr Fossano, Cr Alessandria, Cr Saluzzo e CrVercelli) e della Regione Piemonte prevede un investimento iniziale di 45 milioni di euro. Obiettivo: raggiungere i 100 milioni di euro per attivare investimenti e svolgere una funzione calmieratrice sul mercato delle locazioni.

FONDO COOPERATIVO DI ROMA

Gestito da Polaris Investment sgr e promosso dalle cooperative di abitazione Ancoab-1 egascoop, in prima istanza si occupa di social housing accogliendo realizzazioni (in parte da farsi e in parte già costruite) per circa 470 appartamenti ad affito calmierato. Più in generale, punta a configurarsi come un fondo al servizio del mondo cooperativo di Roma. Il fondo durerà 20 anni (prorogabile a 30) e ammonta a circa 70 milioni euro.

ITEMI SOCIALI SCELTI DALL'AMBIANDA

NATE NEL 1991 CON L'HOUSING ACT DI AMSTERDAM, la housing association olandese sono società di diritto privato e non ricevono sovvenzioni pubbliche dal 1995. «L'ambasciatore» spiega Roberto Visconti di Macchio (strategic advisor di Europroject a Francoforte, nella foto) - sono alleati patenti e gestori immobiliari nonché fornitori di servizi per studenti hanno lo bilogio di fornire residenze sociali a canoni moderati e sviluppano quartieri in centri profittevoli sul mercato, come ad esempio piccoli centri commerciali e negozi, che vendono poi agli investitori. Col ricavato costruiscono abitazioni che affittano a 300-400 euro al mese». In ogni comune medio-grande olandese ci sono housing association e nel Paese sono 425 con un patrimonio di 2 milioni e 380 mila abitazioni. L'80 per cento è composto dal lo Stato e dalla Aedes (associazione delle housing association) gli altri sono la società dei canoni e i servizi di formazione o sostegno sociale che le housing association sono tenute ad attuare.



Esempi da imitare: i sindaci vanno a scuola di virtù

L'idea è dell'Associazione Comuni Virtuosi: perché non insegnare agli amministratori locali le buone pratiche già sperimentate da alcuni enti locali? Prima edizione, a Milano, durante *Fa' la cosa giusta*. Poi, lezioni in tutte le regioni.

DIFFONDERE UNA GESTIONE DELLA RISORSA PUBBLICA VIRTUOSA, attraverso l'esempio dei Comuni più "illuminati". Con questo intento è nata la Scuola di Altra Amministrazione, organizzata dall'Associazione dei Comuni Virtuosi (vedi [box](#)). «Nei primi anni di vita della nostra associazione - spiega il coordinatore Marco Boschini - abbiamo raccolto in giro per l'Italia le migliori esperienze dagli enti locali. Anche il "Premio Comuni a 5 Stelle" serviva a far emergere que-

ste eccellenze». Dalla raccolta si è passati al passo successivo: divulgarle per moltiplicare le pratiche virtuose. Ed ecco l'idea della Scuola. Come si fa a far tornare i conti pubblici se un Comune decide di non far costruire nuove abitazioni? Come si può diventare energeticamente indipendenti? Come si passa dal 30 all'80% di raccolta differenziata? Con quali scelte si può riuscire a raggiungere la soglia dei "fruits zero"? «Vogliamo mettere in condizione sindaci, assessori, amministratori, funzionari pubblici di poter adottare nei propri territori le stesse buone pratiche».

LA RETE DEI COMUNI "PRIMI DELLA CLASSE"



MONSANO (ANDRIA), COLOGNO (PARMA), VEZZANO LIGABE (LA SPEZIA), MELPOMANO (LECCE): si deve a questi quattro piccoli enti locali la nascita, nel maggio 2005, dell'Associazione dei Comuni Virtuosi, diventata nel tempo un punto di riferimento per qualsiasi amministratore pubblico che voglia adottare politiche innovative nel campo della gestione del proprio territorio, dei rifiuti, delle politiche ambientali, sociali e della mobilità. Oggi i Comuni aderenti alla rete sono 31 in 35, sparsi in quattordici regioni da Nord a Sud (vedi [box](#) nella pagina accanto). Tra le altre iniziative, ogni anno, l'associazione consegna il premio Comuni a 5 Stelle agli amministratori locali, a noi e a tutti al momento, che si siano distinti per scelte amministrative particolarmente innovative. www.comunivirtuosi.org

TREGGIORI ALL'INSEGNA DELLA COMUNITÀ SOLIDALE

IL MONDO CAMBIA! E TU?



SARANNO DUE LE NOVITÀ DELL'EDIZIONE 2010 di *Fa' la cosa giusta*: una sezione speciale dedicata alla "Critical fashion", in cui saranno presentati abiti e prodotti di moda che uniscono eleganza e qualità etica. Euro sport per il diritto al cibo e la sorveglianza alimentare. Ora a questo, dal 12 al 14 marzo, alla Ream and you saranno all'alti 500 stand di 14 sezioni: moda, etologia, design, basso impatto ambientale, software libero, economia alternativa, arti urban, turismo responsabile. E molto altro. www.lacosaggiusta.org

Sindaci docenti e sindaci studenti

La prima "edizione" dell'iniziativa si terrà a Milano, il 12 e 13 marzo, durante la settima edizione di *Fa' la cosa giusta* (vedi [box](#)) divisa in due parti: la prima dedicata ad approfondire il quadro normativo di riferimento per rendere possibili le politiche virtuose. La seconda per approfondire i migliori esempi (vedi [box](#) a pag. 48) in cinque settori: gestione del territorio (decementificazione, progettazione partecipata, biodiversità, energie alternative); impronta ecologica della macchina comunale (acquisti Verdi, mense biologiche, efficienza energetica); rifiuti (raccolta differenziata, riuso, risparmio idrico); mobilità sostenibile (car pooling, car sharing, scuolabus a piedi, trasporto pubblico integrato); nuovi stili di vita (filiera corta, sostegno alla nascita dei G.a.s., finanza etica, commercio solidale). In ogni sezione i docenti saranno gli stessi amministratori dei Comuni Virtuosi che potranno così confrontarsi con i loro colleghi. E il ma-