

Nel sistema residenziale italiano si sta delineando un cambiamento di matrice economico-sociale: quello del mix tra sostenibilità finanziaria, risparmio energetico e servizi alla casa. Se il 2007 è stato l'anno del boom della green economy, il 2009 sarà probabilmente ricordato come il boom del «sociale», declinato nei due aspetti della finanza etica e dei servizi collettivi. Le cause sono la crisi economico-finanziaria e quella sociale, la crisi immobiliare, l'introduzione di nuovi soggetti produttori di case e, infine, di nuovi strumenti di governo: il Piano casa del 2008, almeno nella sua parte meno conosciuta e più «mobile», quella del «sistema integrato di fondi immobiliari». La convergenza di questi elementi è spinta dalla mutua convenienza dei protagonisti: il pubblico vede una domanda sociale in aumento, il privato ha problemi nell'assorbimento immobiliare. Da qui il cambiamento di paradigma e la futura produzione di abitazioni di proprietà indivisa, in affitto a canoni moderati tra i 200 e i 580 euro al mese. Queste abitazioni di «housing sociale» (o Ers, per differenziarlo dall'Edilizia residenziale popolare affidata alle Aziende territoriali per la casa) saranno sviluppate per categorie sociali di fascia media, ovvero famiglie con un reddito intorno ai 2.000 euro netti mensili, per un'incidenza della locazione del 10-18%, quindi sostenibile da

## SCENARI DELLE POLITICHE ABITATIVE

# Come funzionerà il vero Piano casa, quello dell'housing sociale

Si attende il bando per individuare il gestore del sistema integrato di fondi immobiliari

Localizzazione	euro/mq/anno	apt 100 mq	apt 60 mq	rendimento	valore
Comune di Monza	5	40	25	-	-
Acer Emilia, tipo Erp	15	130	75	-	-
Caso Parma (Ers)	40	330	20	3,5%	1.100
Milano social housing (Fhs)	70	580	350	3,5%	2.000
Milano periferico	110	920	550	3,5%	3.100
Co-housing semicentro, residence	120	1.000	600	3,5%	3.400
Milano semicentro	160	1.330	800	3,5%	4.600
Milano centro ristrutturato	200	1.670	1.000	3,5%	5.700

Canoni, in euro, rilevati in abitazioni popolari (Comune di Monza e Acer Emilia), sociali (Caso Parma, Milano social housing Fhs) e in libero mercato in varie zone di Milano, con le ipotesi di appartamenti di 100 e 60 mq, rendimento e valore. Elaborazione su dati Acer, Fondazione Cariplo, Co-housing Venture, Scenari Immobiliari

giovani lavoratori o giovani coppie con figli, o da pensionati. Il Piano casa ha origine dall'art. 11 del d.l. 112/2008, Disposizioni urgenti per il rilancio dell'economia. L'urgenza ha sicuramente influenzato l'evoluzione del lato più povero di contenuti sociali, ovvero l'«altro» Piano casa, quello più chiarificato, incentrato sugli ampliamenti volumetrici e sulla demolizione e ricostruzione, capace di superare gli ostacoli posti dalle Regioni (ben 12 su 20 hanno approvato una propria legge). Il Piano casa focalizza sul housing sociale, attraverso

un sistema innovativo di fondi immobiliari, deve invece ancora giungere al traguardo soprattutto per i meccanismi che devono stabilire chi gestirà il risparmio conferito attraverso il sistema del «fondo dei fondi» (questo è il modello scelto per governare il primo miliardo di euro che dovrebbe essere messo a disposizione del «fondo investimenti per l'abitare» di Cassa depositi e prestiti, Abi e Acri). In questo fondo saranno conferiti fino a 150 milioni da parte del ministero delle infrastrutture e dei trasporti che saranno assegnati tramite gara pubblica di cui si attende il bando.

Anticipazioni di metà novembre indicano che il 90% delle risorse disponibili saranno impiegate per la sottoscrizione di partecipazioni di quote di fondi promossi per sostenere iniziative locali fino a un tetto massimo del 40% dell'equity complessiva degli stessi strumenti finanziari, mentre il restante 10% finanzia direttamente iniziative immobiliari. Il nodo da sciogliere è quello dei rendimenti attesi da Cdp, promotori istituzionali e locali, banche finanziatrici: se il tasso richiesto da queste ultime fosse inferiore al rendimento obiettivo di Cdp e degli altri quotisti, il giro d'affari generato dal Piano casa, senza calcolare l'indotto, supererebbe i 5 miliardi di euro. È un mercato interessante e perciò soggetti istituzionali quali fondazioni bancarie, Legacoop, società di gestione del risparmio, regioni hanno già studiato iniziative e attendono il completamento del quadro legislativo, ovvero dei meccanismi di governance del fondo residenza sostenibile, per attivarsi. A oggi il meccanismo «povero di contenuti» del Piano casa ha già dato vita ai primi ampliamenti, mentre non si hanno date per l'atterraggio di questa più interessante iniziativa governativa nel campo dell'housing sociale.

La seconda innovazione al sistema «casa», propria dell'ultimo biennio, è il risparmio energetico che introduce il ripensamento delle tecnologie costruttive, specie se associato al costo di produzione, che oggi è

imperativo avvicinare ai 900-1.000 euro/mq edificato. Industrializzazione dei processi (per la riduzione del costo di manodopera specializzata) e loro razionalizzazione per tempi certi nei piani di sviluppo immobiliare sono la chimera dello sviluppatore. Lo stesso dicasi per la riduzione dei consumi (misurati in euro, ma anche in termini di carbon footprint). Sociale, ma anche più ecologico: almeno di classe energetica B, anche per competizione con lo stock residenziale usato.

La novità, di matrice real estate, è quella di pensare al costo di gestione nel tempo: le case Ers sono in affitto e il costo delle utenze e della manutenzione incideranno pesantemente sulla redditività, già bassa, dell'operazione, diventandone fattore determinante. Per questo si studiano elementi simili a quelli del co-housing, come servizi condivisi od offerti all'esterno del quartiere Ers, per ridurre i costi o aumentare la redditività (la lavanderia condivisa permette di risparmiare fino al 40% in energia e detersivi). Ci si propone al contempo di costituire delle «comunità», poiché in presenza di coesione sociale si riduce il livello di morosità (a rendimenti costanti). Interviene qui l'operato, indispensabile, del terzo settore, in particolare di quelle associazioni di volontari che operano nel residenziale («gestori di coesione sociale» o stimolatori di comunità).

La sfida è la strada già intrapresa all'estero nei paesi che sono arrivati prima dell'Italia alla seconda rivoluzione dell'abitare. In Olanda in particolare, dove gli esperti la definiscono il modello Robin Hood development (vedi box). Quando gli istituti di sviluppo Ers in Italia (siano fondi, fondazioni o aziende per la casa, un soggetto quest'ultimo con molte potenzialità nel settore) avranno l'e-

sperienza necessaria e la capacità per fare sviluppo immobiliare «di area» e mix tipologico, allora le funzioni ricche che saranno prodotte (ad esempio spa-

zi commerciali urbani) saranno in grado di ripagare i costi delle abitazioni a canone sociale. Lo stesso potrà essere ottenuto con la vendita dopo 30 anni delle abitazioni Ers sul mercato libero: se gli immobili si rivalutano grazie alla buona gestione dovuta ai servizi che fanno crescere lo «status» dei residenti, e al mix di tipologie presenti nel quartiere, questo «guadagno» (capital gain) può essere riutilizzato per lo sviluppo di nuovi alloggi Ers. Forse ci arriveremo.

□ **Uberto Visconti di Massino**

### Risanamento è salva (per ora)

Il 10 novembre il Tribunale di Milano ha respinto l'istanza di fallimento della società immobiliare di Luigi Zunino avanzata in luglio dai pm Laura Pedio e Roberto Pellicano. La soluzione per evitare il crac di Risanamento, con il suo debito di 3 miliardi di euro, è stata trovata grazie a un accordo tra la società e le banche creditrici (tra cui Intesa Sanpaolo, Unicredit, Banco Popolare, Banca Popolare di Milano e Monte dei Paschi di Siena) in virtù dell'ex articolo 182 della legge fallimentare. L'accordo prevede l'impegno delle banche nel mettere a disposizione circa 920 milioni di euro (in aumenti di capitale e garanzie), e quello dei consulenti del gruppo nell'elaborare un piano per la ristrutturazione della società entro il 2014.

### I premi di UrbanPromo 2009

#### Energia sostenibile nelle città

Promosso dal ministero dell'Ambiente e della tutela del territorio e del mare e dall'Inu, è suddiviso in tre sezioni e ammetteva alla partecipazione privati ed enti pubblici con progetti attenti alle problematiche energetiche e alla sostenibilità dello sviluppo adottati tra il 1° gennaio e il 31 dicembre 2008. Nella sezione «Metodologia» si è imposto il Comune di Copparo (Ferrara) con il Piano strategico dell'Associazione dei Comuni del Copparese, esempio d'integrazione delle tematiche energetiche nella pianificazione sovracomunale e a scala locale. Per quanto riguarda la sezione «Progetti energeticamente sostenibili», su tre nominations, sono stati premiati il Comune di Bergamo e Crds Architetti per il progetto di social housing «Ecosi», le cui soluzioni edilizie, oltre a integrarsi con il contesto, ottimizzano l'uso delle fonti energetiche raggiungendo lo standard A CasaClima. Infine, per la sezione «UrbanPromo Sustainable Energy», il progetto più votato è risultato il «Biovallo», presentato dalla Comunità montana Vallo di Diano - Padula (Salerno), che riconverte in contesto agroforestale un comprensorio degradato interessato prevalentemente dalle tracce dell'attività estrattiva dismessa.

#### Urban-promogiovani

Ha coinvolto i laboratori e i corsi universitari delle facoltà di Architettura e di Ingegneria italiane nell'elaborazione di una proposta di riqualificazione urbana innovativa, i cui 10 progetti migliori, selezionati su 27 gruppi partecipanti da una giuria internazionale, sono stati esposti durante la mostra. I voti dei visitatori hanno decretato i tre vincitori: «FromUrbanityToUmanity», del gruppo UR\_BC dell'Università di Genova, che ripensa forme di valorizzazione del centro storico del capoluogo ligure attraverso percorsi temporanei realizzati tramite passerelle e belvedere lignei; «Slow Foot Area metropolitana Pisa - Livorno, un sistema alternativo di percorrere e vivere il territorio», del gruppo Slow Foot dell'Università di Firenze; «Un documento preliminare alla progettazione per un insediamento residenziale a Tor Cervara», del gruppo Spazio urbano e del quotidiano dell'Università La Sapienza di Roma.

#### Il miglior piano regolatore delle Città del vino

Rivolto ai Comuni e agli enti che si sono dotati di uno strumento di pianificazione urbanistica attento allo sviluppo sostenibile del territorio, soprattutto delle zone di pregio vitivinicolo, era promosso dall'Associazione nazionale Città del Vino (www.cittadelvino.it). I fini erano la celebrazione della partecipazione alla tutela e valorizzazione dei territori di produzione vinicola, oltre al recupero del complesso delle strutture edilizie connesse alla diffusione della cultura enologica. È stato vinto dal Comune di San Martino sulla Murrucina (Chieti), il cui strumento urbanistico è il frutto delle sinergie tra Gianni Maciarelli, produttore di vino, e l'amministrazione comunale.

### Il modello olandese



In Olanda il 35% del totale delle abitazioni è di tipo sociale: si tratta del paese europeo dall'esperienza maggiormente sviluppata. Nel 2007 le associazioni per l'housing hanno investito 305 milioni, con l'obiettivo di aumentare la qualità della vita e il livello di sicurezza nelle aree di proprietà, con conseguente rivalutazione degli immobili. A partire dal 1995 le associazioni hanno perso in toto il finanziamento pubblico, ciononostante sono riuscite a garantire la continuità e lo sviluppo grazie ai canoni di affitto in essere e alla dismissione di alcuni immobili, unitamente a prudenti scelte di gestione economico-finanziaria. Le associazioni (circa 450) hanno l'obbligo di registrarsi presso il ministero della Casa e attenersi al codice Housing Act and Social Housing Management. I prestiti bancari erogati alle associazioni sono garantiti da un fondo no-profit costituito dalle stesse e supportato dal governo, chiamato Guarantee Fund for Social Housing (Wsw). Il successo del modello olandese è riassunto nel numero di unità prodotte: 2,4 milioni di alloggi, ovvero 155 alloggi sociali ogni 1.000 abitanti (in Italia sono 16). Partendo da modelli olandesi, da novembre Fakton Bv ha introdotto in Italia una tipologia d'intervento denominata «Robin Hood Business Case», ossia progetti a due facce: una «dolce» (attività profittevoli, quali i centri commerciali urbani, per un'utenza «ricca») e una «amara» (per le classi sociali sfavorite). Il tutto per predisporre business cases realizzabili, ristrutturare o riproporre immobili esistenti e offrire al tempo stesso una soluzione per cittadini in difficoltà. (Nella foto, il progetto di riqualificazione urbana Transvaal all'Aia, della società Staedion, appena concluso). ■ U. V. M.

Sì, è proprio vero! Il tuo abbonamento 2010 gratis per tutto l'anno!

Per scoprire come, vai a pagina 31