

EIRE 2012 | FOCUS

PROGETTI

IL SOCIAL HOUSING SPERA NEL

Il Governo dovrebbe dare il via libera al rilancio del settore entro giugno ma servono incentivi fiscali e risorse ad hoc

Michela Finizio

■ Dossier social housing nelle mani del Governo Monti. Le proposte all'esame del Consiglio dei ministri dovrebbero portare, entro la fine di giugno, a rilanciare la costruzione di alloggi "popolari" in Italia. I progetti sulla carta non mancano, anzi. Quello che manca sono le risorse per farli partire e un programma di incentivi fiscali coordinato per rendere appetibile l'investimento finanziario.

Il recente sistema integrato dei fondi immobiliari, introdotto dal Piano Casa nazionale e avviato da **Cassa Depositi e Prestiti**, Fondazioni ed enti locali potrebbe trovare nuova linfa nelle iniziative del Governo. In particolare Cdp è da tempo attiva nel social housing, a supporto delle politiche abitative territoriali, come principale investitore del **Fondo Investimenti per l'Abitare** (Fia), gestito da **Cdipi Sgr**. Il fondo nazionale investe, secondo modalità di attuazione proprie del mercato privato (e non mediante contributi a fondo perduto), in fondi immobiliari locali per realizzare case a costi accessibili, destinate alle famiglie meno abbienti, ma con redditi superiori a quelli che danno diritto alle assegnazioni dell'edilizia residenziale pubblica. Nel 2011 il Fia ha raggiunto il target di raccolta di 2 miliardi di euro, grazie all'apporto di **Generali** pari a 200 milioni, allocando risorse (con delibere preliminari non vincolanti) per 478,5 milioni di euro in 14 fondi locali gestiti da otto Sgr. Le delibere definitive di sottoscrizione, invece, sono ancora poche: a oggi del totale sono già stati erogati solo 143,7 milioni.

Di fatto l'unico progetto avviato (in fase di costruzione, con alcuni

alloggi già venduti su carta) è quello del fondo Parma Social House di **Polaris Investment Sgr**, per un ammontare obiettivo di 137 milioni di euro (investimento Fia di 20,5 milioni, pari al 40% del patrimonio del fondo, vedi articolo a lato). Inaugurato, inoltre, lo sportello per partecipare al bando di assegnazione degli alloggi del nuovo complesso di via Cenni, realizzato attraverso il Fondo Abitare Sociale 1, ora **Fondo Federale Immobiliare Lombardia** (l'esito a ottobre 2012). A breve dovrebbero partire anche i primi cantieri per realizzare il "borgo sostenibile" di Figino ed è stato firmato l'accordo per nuove sottoscrizioni: l'obiettivo è ottenere 340 milioni per completare i nuovi sviluppi e le riqualificazioni entro il 2015.

Cassa Depositi e Prestiti pronta a salire dal 40 al 60% nei fondi immobiliari locali destinati all'abitare sociale

L'Ance chiede il cambio d'uso, premialità nei volumi e disponibilità di aree pubbliche

Approvato di recente il **Fondo Housing Sociale Trentino** da 110 milioni di euro finalizzato alla costruzione di 500 alloggi, per i quali la Provincia autonoma ha stanziato anche una quota pari all'1,3% del costo dell'intervento. Per la prima volta in Italia è stata approvata la documentazione dall'ente pubblico per indire un bando per l'identificazione di una Sgr. Tempi rapidi anche per l'analoga gara che sarà lanciata dalla Regione Sardegna.

«Nell'ultimo trimestre abbiamo evidenziato una certa carenza di iniziative legate al social housing. Lo scarto tra le risorse allocate e quelle stanziare tramite delibere definitive – commenta Chiara Zaccaria dell'osservatorio social housing di **Nomisma** – ci fa pensare a uno stallone. Le difficoltà sono legate all'iter complesso con cui le Sgr devono vagliare le iniziative e al repe-

rimento delle risorse». C'è infatti un problema di equity che frena i buoni propositi. Ecco perché Cdp chiede di avere una maggiore presenza nei fondi locali, modificando in questo senso il Dpcm del piano casa: la norma (attesa nel «piano città» annunciato dal governo) consentirà a Cdipi Sgr di sottoscrivere capitale fino al 60% del patrimonio del fondo, rispetto all'attuale 40 per cento, facilitando l'avvio delle iniziative.

Anche altre difficoltà frenano i progetti di residenze sociali: «Abbiamo fatto alcune simulazioni – aggiunge Zaccaria – e l'investimento fatica a garantire i rendimenti che Cdp si aspetta (di 2,3 punti percentuali sopra l'inflazione, ndr) senza un apporto pubblico, per lo più nella cessione di aree a basso costo. Inoltre c'è una certa ritrosia da parte dei costruttori a innovare, abbattendo i costi di costruzione». E anche dove il Comune, come nel caso di Modena, mette a disposizione diverse aree dando ai privati la possibilità di costruire sul 20% delle zone prima destinate ad attrezzature generali, la quota in edilizia libera resta predominante (55,8%) per garantire i rendimenti.

La proposta dell'**Ance**, presentata al Governo nel «Piano per le città», è di introdurre alcune misure per sostenere e avviare i progetti: «premiabilità volumetriche e nelle destinazioni d'uso; messa a disposizione, attraverso procedure di evidenza pubblica, di immobili pubblici; utilizzo della leva fiscale; adeguamento della normativa sulle locazioni; creazione di linee di credito finalizzate». Infine, sempre secondo Ance, «il ritrovato impegno nel settore di soggetti di estrazione finanziaria deve essere valutato favorevolmente, a condizione però che il loro sia un ruolo di sostegno alla domanda e quindi più per la fase gestionale degli interventi piuttosto che per quella della loro promozione».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PHOTOGALLERY



I progetti di social housing casa24plus.it/mondo-immobiliare

I PROGETTI SUL TERRITORIO PRESENTATI IN FIERA DA 21 REALTÀ PROMOTRICI

Per il terzo anno consecutivo Eire proporrà nei padiglioni di Rho-Pero la «Social Housing Exhibition», il più grande salone europeo dedicato all'abitare sociale. Ecco alcuni dei progetti che verranno presentati dagli operatori (Comuni, Regioni, Fondazioni, Sgr, Cooperative, Aziende Residenziali Pubbliche)



A Milano pronti i cantieri per il progetto di Figino

L'operazione prevede la realizzazione del "borgo sostenibile" di Figino, per circa 320 alloggi, oltre a un articolato elenco di strutture e servizi dedicati agli inquilini e al quartiere. Insieme all'intervento di via Cenni a Milano, è veicolato dal fondo Federale immobiliare Lombardia, gestito da **Polaris Sgr**



Bando aperto per gli alloggi in classe B di Marcon (Ve)

Acquistati nel dicembre del 2011 da **Beni Stabili Gestioni Sgr** per conto del Fondo Veneto Casa, sono tre fabbricati in classe energetica B (6 bilocali e 36 trilocali). Nuovo Villaggio (cooperativa sociale) è stato selezionato come gestore



La torre Acea+ in periferia dello Studio Tonetti

Firmato dallo studio **Tonetti & Partners** è una torre da 72 appartamenti pensata per la periferia di Milano. La struttura è antisismica e prevede setti portanti in cemento armato con doppio cappotto isolante ad alta efficienza

I SISTEMI DI COSTRUZIONE «TAGLIANO» I COSTI

L'INNOVAZIONE

Le soluzioni spaziano dai prefabbricati all'ibrido e al bambù

Francesco Nariello

■ Il social housing punta su biosostenibilità, risparmio energetico e sicurezza. Caratteristiche che nell'edilizia sociale vanno di pari passo con la necessità di garantire costi bassi e

tempi brevi di realizzazione. Per fare in modo che tali esigenze possano convivere, un ruolo sempre più di primo piano lo giocano i sistemi costruttivi innovativi, basati su moduli prefabbricati, montaggi a secco e utilizzo massiccio di legno, spesso in soluzione ibrida con altri materiali (dall'acciaio al cemento armato). Anche sul fronte dell'edilizia tradizionale, tuttavia, la competizione contribuisce ad alzare l'asticella della qualità, con il raggiungimento di performance statico-energetiche elevate a costi più bassi.

A fare il punto sui sistemi costruttivi più utilizzati per la realizzazione di edifici per il social housing è Paolo Caputo, professore di Progettazione architettonica urbana alla facoltà di Architettura e Società del **Politecnico di Milano**: «Alla domanda di soluzioni per l'housing sociale sono arrivate risposte innovative, incentrate soprattutto sull'utilizzo di legno, spesso abbinato a cemento, acciaio o altri materiali. I modelli, proposti da molte aziende del Nord Italia, Veneto e Trentino-Alto Adige in testa, si fondano sull'impiego di elementi in-

dustrializzati, prodotti e certificati in fabbrica, e poi assemblati a secco in cantiere: un sistema che garantisce qualità, costi intorno a mille euro al metro quadro e riduzione di almeno il 40% sui tempi di costruzione».

In questi sistemi, infatti, anche l'impiantistica è già integrata negli elementi prefabbricati. Per continuare a operare in un settore che «al netto della crisi e di procedure farraginose – aggiunge Caputo – mostra prospettive di crescita, anche l'edilizia tradizionale si è mossa, rendendosi competitiva sui costi per le opere di housing sociale. La concorrenza, così, si sposta sulla qualità». E, quindi, sui livelli di performance energetiche, isolamento termoacustico, riduzione consumi, uso delle rinnovabili.

Punta dritto sul social housing "green" la **Wolf Haus**, azienda di Bolzano specializzata in case prefabbricate

in legno. La tecnica costruttiva utilizzata, afferma l'a.d., Kurt Schöpfer, «è basata su un sistema a telaio in legno, con tamponatura a pilastri verticali che garantisce tenuta antisismica e al vento. Grazie al cappotto esterno, con fibra di legno o sughero, si raggiungono i massimi livelli di isolamento e sostenibilità ambientale». La differenza, poi, la fa il sistema di montaggio: i moduli prefabbricati, pronti e certificati, vengono assemblati a secco, riducendo al minimo i costi per il cantiere e i tempi di esecuzione». La realizzazione di una struttura di **Wolf Haus** – cinque piani destinati al social housing – sta per partire a Verbania, in Piemonte, e si chiuderà entro l'anno.

La soluzione sviluppata dalla **Co-gefrin**, gruppo con sede a Castel Maggiore (Bologna) si concentra invece su un sistema ibrido legno-cemento. «A partire dal 2008 – affer-

DECOLLO



2
«Maison du Monde» per il Papa nel capoluogo lombardo
 Sarà presentato per il VII Incontro mondiale delle Famiglie il progetto del Fondo Immobiliare Lombardia. La ristrutturazione (via Padova 36) consentirà di ricavare 50 alloggi per giovani coppie, famiglie meno abbienti e residenti temporanei (in locazione calmierata)



3
Easy Building System di Cogefrin a Lugo di Ravenna
 Il progetto si basa su una tecnica di costruzione pre-assemblata a secco. La struttura portante è costituita da pilastri in cemento armato, travi e solai in legno lamellare e finiture con materiali ecocompatibili. L'azienda sta costruendo 72 alloggi a Lugo (Ra)



6
Conclusa la realizzazione di CasaCrema+ in Lombardia
 L'intervento promosso da Polaris Sgr-Fhs è collocato in un'area di espansione residenziale di Crema (Cr) ed è composto da due edifici di 4 piani per un totale di 90 alloggi (classe A+ Cened+), un asilo e una piazza pubblica centrale



7
Operazione Vallauri a Cuneo promossa da Open
 Cantiere al via entro fine anno e termine lavori per la primavera 2015: previste 90 unità (50% ad housing sociale) in classe A e A+, spazi commerciali, centro sportivo e una piazza pubblica a Fossano (Cn). L'iniziativa è promossa da Open



8
A Verbania «Social Housing Green» di Wolf Haus
 Progetto piemontese per la realizzazione di un edificio di 5 piani con struttura in legno (classe A+), che ospiterà 15 famiglie in diverse tipologie di appartamenti. I lavori partono a fine luglio, con consegna entro l'anno

ma Alessandro Gaiani, responsabile dell'azienda per il progetto Easy Building System – abbiamo studiato, brevettato e lanciato un sistema adatto al social housing: flessibile, a basso costo e alta efficienza. I pilastri sono prefabbricati in cemento armato, travi e solai in legno lamellare, pareti a telaio in legno con materiali a elevate prestazioni isolanti, come lana di roccia, fibra di legno o lana di vetro». Le case realizzate, dal punto di vista energetico, rientrano nelle classi A, A+ o passive. Sul versante progettuale, infine, «non ci sono vincoli strutturali; tutti gli elementi vengono pre-assemblati in fabbrica, inclusi i servizi: nel cantiere, quindi, si fa solo montaggio, senza bisogno di ponteggi». In corso di realizzazione, attualmente, ci sono 72 alloggi di edilizia sociale a Lugo (Ravenna).

Non mancano, infine, le soluzioni inconsuete, che possono tuttavia ri-

velarsi particolarmente tagliate per il social housing. Una delle ultime frontiere, ad esempio, è l'utilizzo di bambù: una soluzione proposta da Mauricio Cardenas, alla guida dell'omonimo studio di progettazione a Milano, attivo anche nell'edilizia sociale. «Il bambù è un materiale low cost ed ecosostenibile, perché si ricava da una pianta a rapida rigenerazione, con alcune specie che crescono anche in Italia – spiega l'architetto –. Inoltre è leggero, sismo-resistente e per essere impiegato in edilizia richiede pochissima lavorazione dal bosco al cantiere». Nel social housing, il bambù può essere utilizzato, «oltre che per rivestimenti interni, pavimenti e pareti, anche come elemento strutturale per spazi di servizio a uso comune di uno-due piani. Le norme attuali, infatti, non permettono di usarlo per strutture più alte».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

IL TEST-PARMA AL TRAGUARDO

IL CASO

In cantiere 852 alloggi sociali: prime abitazioni pronte a fine anno

■ Un progetto da 137 milioni di euro per la realizzazione di 852 alloggi sociali, diffusi sul territorio del comune di Parma, in particolare in sette aree di intervento. I cantieri sono partiti a fine 2011, solo due aree ancora restano in attesa della cessione dei terreni. Le prime abitazioni saranno pronte per fine anno.

È stata la prima delibera definitiva di Cdpi Sgr a erogare i 20,5 milioni di euro necessari per avviare il progetto Parma Social House. Era il 2010 e dal Fia (Fondo investimenti per l'abitare) arrivavano così il 40% delle risorse, confluite nel fondo locale gestito da Polaris Investment Italia Sgr. «Alcune unità abitative in edilizia convenzionata sono già state vendute – afferma Gabriele Buia, vicepresidente nazionale Ance e consigliere delegato della Buia Nereo Srl che sviluppa gli appartamenti – ma anche il social housing risente della crisi e non è immune alla stretta creditizia».

A determinare il successo del progetto è un giusto mix di ingredienti,

primo tra tutti la sinergia tra i soggetti del settore edile e l'amministrazione comunale. Il Comune, tramite un bando pubblico, ha affidato a un'Ati, composta da imprese di costruzione e cooperative, la realizzazione del progetto mettendo a disposizione i terreni acquisiti. «La lungimiranza della pianificazione urbanistica – aggiunge Buia – è stata fondamentale per acquisire dei terreni a basso costo. La legge regionale successiva, sull'onda dell'esperienza di Parma, ha adottato le stesse normative. Solo così è possibile dare benzina a un fondo immobiliare per il social housing, bisogna avere un serbatoio di terreni che si traduca in investimenti per almeno 50-60 milioni di euro».

Sul totale, non c'è neanche un mq di edilizia libera: 405 alloggi saranno venduti a prezzo convenzionato (circa 1.950 euro al mq), 182 in affitto con previsione di riscatto all'ottavo anno, 265 in affitto a canone sostenibile (300-350 euro al mese). Tutti saranno in classe energetica B: «È possibile abbattere i costi di costruzione giocando sulle quantità – conclude il rappresentante dell'Ance –. Quando siamo partiti, a Parma c'era una domanda di alloggi sociali per circa 1.600 unità. Bisogna dare risposte ingenti e subito». — **Mi. F.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LE CASE POPOLARI SI RINNOVANO

LA TENDENZA

Da Milano a Formia crescono gli interventi sul già costruito

■ Mentre il social housing fatica a decollare, aumentano le opportunità di intervento sul già costruito: cessioni di alloggi e riqualificazioni innovative arrivano dai patrimoni degli enti previdenziali e delle Aziende regionali per la casa (ex Iacp). Mentre il sistema integrato dei fondi immobiliari per il social housing cerca nuova linfa per far partire i tanti progetti sulla carta, «paradossalmente – segnala Nomisma – nell'ultimo periodo rileviamo una certa vivacità nell'edilizia popolare».

Puntano sull'innovazione tecnologica e sperimentano nuove forme di offerta per i meno abbienti. Tra i casi che si possono citare, quello di Milano con l'intervento nel quartiere storico e degradato dell'Aler di via Rusoli, in periferia, dove Mario Cucinella fa tris e centra tre obiettivi in un solo progetto: realizzazione di abitazioni per i giovani universitari, recupero e adeguamento alle nuove prestazioni di efficienza energetica del patrimonio residenziale esistente, rigenerazione e riqualificazione urba-

na. Vincitore del concorso pubblico lanciato dall'Aler per la riqualificazione delle 4 torri da 8 piani ciascuna e l'ampliamento della superficie di circa 3.500 metri quadrati, Cucinella collocherà sulle coperture delle torri le nuove residenze per circa 100 studenti (prefabbricate in legno). A fine intervento le «nuove» case Aler frutteranno all'ente 71 mila euro l'anno di ricavi dagli incentivi del Conto Energia; gli edifici esistenti avranno classe energetica B e consumeranno il 50% in meno.

Inoltre, l'Azienda Casa di Firenze (Casa Spa) ristruttura il complesso Erp di via Torre Agli e la residenza di primo inserimento di Calenzano. A Formia, invece, prende piede il recupero di un complesso di edilizia popolare di 72 alloggi, tramite riqualificazione architettonica e miglioramento energetico: a progettare l'intervento, realizzato a un costo di 347 euro a mq, è stato lo stesso Ater di Latina.

Intanto Federcasa (l'associazione che riunisce gli ex Iacp) conferma le preoccupazioni: «La questione abitativa – sottolineano in una nota – da anni è divenuta un'emergenza nazionale. Il disagio abitativo dunque non riguarda più solamente le categorie tradizionalmente svantaggiate, ma investe trasversalmente la società». — **Mi. F.**

© RIPRODUZIONE RISERVATA

GLI APPUNTAMENTI

● I convegni ad Eire

Al settore delle residenze sociali saranno dedicati due convegni mercoledì 6 giugno nella Green Conference Room: «Sistemi costruttivi: innovazione e sostenibilità applicate al Social Housing» (ore 10-12); «Le politiche del Social Housing: quale sviluppo?» (ore 14.30-17), promosso da Regione Lombardia, Fondazione Housing Sociale e Comitato Scientifico di Eire. Seguirà il giorno successivo, giovedì 7 giugno (ore 11, Green Conference Room) il convegno «Housing Sociale, Prima del progetto: i finanziamenti, gli aspetti gestionali, l'organizzazione».