

Abitare sociale, nicchia emergente del mercato dell'edilizia
58 Ennio Braicovich

Social housing: sarà vero mercato?

Uno sguardo all'interno di un mercato prospettico che è decollato negli anni novanta nei Paesi del Nord Europa e che comincia ad affacciarsi anche in Italia. Promette alloggi in locazione già arredati a prezzi calmierati, a bassi costi di costruzione, buona qualità architettonico-prestazionale ed efficienza energetica. Previsti investimenti per 10 miliardi.

Da mesi e mesi un tam tam neanche troppo sotterraneo continua a sussurrare agli orecchi degli operatori delle costruzioni il termine anglosassone 'Social housing' o, se preferite all'italiana, 'edilizia sociale' che designa una nicchia nel mercato dell'edilizia che in Italia deve ancora decollare. Mostre, premiazioni, articoli, comunicati stampa, convegni, incontri, perfino master universitari. Ma alla fine, ci si domanda, sarà vero mercato per gli operatori dell'edilizia? o sarà un'altra girandola di parole? come furono, ad esempio, i vari Piani Casa 1 e 2 di cui tanto si scrisse e parlò e che si sono vaporosamente dissolti come neve al sole.

Il mercato prospettico del Social housing (vedi box per saperne di più) rappresenta una nicchia che secondo la definizione del Comitato di coordinamento europeo dell'alloggio sociale CECODHAS, che consta di "alloggi e servizi con forte connotazione sociale, per coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato (per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata) cercando di rafforzare la loro condizione".

Questa nicchia è salita letteralmente alla ribalta in occasione dello scorso Made Expo con una miriade di eventi ed incontri. "Sì, in effetti - commenta Andrea Negri, presidente di Made eventi srl - un aspetto distintivo dell'edizione 2011 del Salone sono stati gli eventi del Social Housing, un'iniziativa straordinaria che apre nuovi mercati alle aziende del settore arredo ma anche a quelle del legno e del serramento inserendosi in quella grande fascia di merca-



Paolo Guzzetti,
presidente di Ance:
"Speriamo che il piano di
housing sociale sia presto
avviato in tutte le città"



Le cifre chiave del Social housing

Fabbisogno abitativo: ca. 500 mila alloggi
Investimenti: 10 miliardi di euro
Progetti in corso: ca. 200 per 15 mila alloggi
Costo di costruzione indicativo: 1600 €/mq



to tra il mercato normale e quello delle case popolari, proponendo materiali e componenti di qualità studiati anche da grandi firme ma a prezzi contenuti come i tempi impongono. Insomma, case di qualità ma a basso costo da costruire su aree offerte in comodato d'uso da Comuni e enti pubblici che diventano partner dell'operazione.

Tante le iniziative realizzate a MADE expo a cominciare da Social Home Design "Abitare il Futuro" alla terza edizione del concorso InstantHouse, promosso da FederlegnoArredo in collaborazione con il Politecnico di Milano e dedicato al tema "Social Club" imperniato su proposte e progetti per la creazione di spazi "sociali" che agevolino la creazione di rapporti interpersonali. E poi, la presentazione dei risultati del bando Housing Contest, organizzato da FederlegnoArredo in collaborazione con il Comune di Milano, l'Ordine degli Architetti della Provincia di Milano, Assimpredil ANCE e IN/ARCH Sezione Lombarda. Oltre 100 i progetti presentati per case pronte da costruire, chiavi in mano, posti in mostra presso La Triennale di Milano. E quindi la mostra sulle architetture e i progetti residenziali dell'architetto Edoardo Gellner, antesignano del social housing e del social contract.

Chi davvero crede nelle prospettive di questa nicchia dell'edilizia è FederlegnoArredo che, al di là di MADE Expo, ha già varato una serie di iniziative in merito evidenziando la grande opportunità per le imprese che producono strutture portanti di legno, elementi di finitura e di arredo. Tra gli strumenti messi a disposizione dei propri associati il Catalogo di finiture e arredamenti contenente prodotti di alta qualità a costi contenuti forniti dalle aziende associate, da proporre nei bandi di edilizia residenziale sociale e che comprende ad oggi 2.500 prodotti inseriti da 190 aziende. Bandi come quello del Parma Social House, probabilmente il maggior intervento attualmente in corso: 852 appartamenti realizzati in sette zone di espansione del Comune di Parma, disposte nella fascia sud della città emiliana.

**Uno dei sette interventi
del Parma Social
House** che comprende
complessivamente 852
appartamenti.

**Roberto Snaidero, presidente
di FederlegnoArredo:** "Il
Social housing è un'importante
opportunità per il rilancio
dell'intero comparto

Realtà concreta

Il progetto di Parma mostra che non si tratta solo di parole. Ne è fortemente Paolo Guzzetti, presidente di Ance, l'associazione degli imprenditori edili, che ci dice: "I dati diffusi recentemente dal nostro centro studi mostrano che in Italia esiste un fabbisogno abitativo non soddisfatto pari a 445.000 alloggi. Gran parte di questa domanda potenziale viene proprio dalle fasce sociali più deboli: giovani coppie, anziani, studenti fuori sede. L'Ance è stata tra i primi a denunciare la mancanza ormai trentennale di interventi per le fasce deboli. Da allora si cominciò a muovere qualcosa con alcuni stanziamenti del governo Prodi e poi si arrivò gradualmente all'elaborazione dell'attuale Piano per l'housing sociale che speriamo sia presto avviato in tutte le città. Un Piano che, oltre a consentire di soddisfare il fabbisogno di case in vendita e in affitto, dovrebbe permettere anche la riqualificazione delle aree urbane che versano in stato di degrado. Si tratta di investimenti utili alla ripresa del settore ma soprattutto che servono al Paese come dimostrano i dati sul fabbisogno abitativo".

Un aiuto al decollo del Piano potrebbe venire dalla firma degli accordi di programma tra il ministero delle infrastrutture e dei trasporti e alcune regioni (Umbria, Marche, Molise, Campania, Emilia Romagna, Toscana, Puglia, Basilicata, Piemonte, Lombardia, Veneto, Liguria, Sicilia, Sardegna e della Provincia autonoma di Trento) che dovrebbero liberare risorse pubbliche per 740 milioni di euro (di cui 298 statali) e fondi privati per quasi 2 miliardi di euro, consentendo la realizzazione di 15.200 alloggi.

Il recente cambio di Governo e quello che ne è seguito potrebbero modificare i programmi. Tuttavia la speranza di Buzzetti è che "il processo attuativo del provvedimento sia rapido ed efficace e si proceda speditamente con la spesa delle risorse altrimenti non servirà né a contrastare la crisi né a rispondere ai bisogni dei cittadini".

Ma per un vero decollo, osserva il presidente degli imprenditori edili, servirebbero regole più chiare e meno burocrazia: "E' necessario



NF
377

59



La premiazione del vincitore di InstantHouse, l'arch. Fabrizio Fisceletti (a destra) ritratto assieme

(al centro) ad Andrea Negri, presidente di MADE eventi srl e Giovanni De Ponti, ad di FederlegnoArredo.

continuare sulla linea tracciata dalle norme di semplificazione contenute nel DL 70, che l'Ance promuove da tempo. Servono regole chiare e incentivi che promuovano interventi nelle nostre città ormai "invecchiate" e non rispondenti ai cambiamenti del tessuto sociale urbano. Solo così sarà possibile agevolare l'ingresso di investitori privati in progetti di riqualificazione strutturati e organici e non occasionali e che si ispirino a principi di sostenibilità e qualità del costruito.

La speranza è che il Governo Monti possa dar slancio anche ai programmi di social housing visti come parte dei tanto decantati programmi di sviluppo da varare per battere la crisi. Ne è fortemente convinto il presidente di FederlegnoArredo Roberto Snaidero che riflette: "L'housing sociale è una soluzione che permette di andare incontro ai reali bisogni del mercato e anche delle aziende che operano nel settore delle costruzioni e dell'arredamento. Per questo FederlegnoArredo vede nel Social housing un'importante opportunità per il rilancio dell'intero comparto." Nel frattempo si intensificano le iniziative in vista del decollo del mercato. L'ultima in ordine di tempo è il Master Level in Housing Sociale e Collaborativo che ha preso il via a gennaio presso

L'Housing sociale in 9 domande e risposte

1. Cos'è il Social Housing?

- E' un nuovo mercato dell'edilizia residenziale che consentirà alle imprese di sviluppare nuovi business
- E' una nuova modalità abitativa sviluppatasi in nord Europa agli inizi degli anni '90
- Vuole rispondere a una nascente domanda di qualità abitativa per le residenze sociali
- Si rivolge principalmente al mercato dell'affitto
- In Italia il Social Housing è un fenomeno nuovo, proprio perché la proprietà dell'abitazione finora è stata di gran lunga preferita all'affitto (l'80% del patrimonio abitativo italiano è abitato da famiglie in proprietà)

2. A chi è destinata questa tipologia di alloggi?

Alla cosiddetta "fascia grigia", composta da giovani coppie/famiglie con redditi medio-bassi, lavoratori a progetto, studenti fuori sede, separati/divorziati, pendolari, anziani, soggetti sottoposti a procedure di sfratto, immigrati regolarmente residenti, single in cerca di prima casa, etc.

3. Sono le vecchie case popolari?

NO, si tratta di una nuova tipologia abitativa che in termini di mercato si colloca a metà strada tra la casa popolare e il libero mercato immobiliare

4. Sono alloggi temporanei?

NO. Si tratta di soluzioni che vanno incontro a nuove abitudini abitative, che prevedono un cambio dell'abitazione più frequente (all'incirca ogni 3/4 anni)

5. È un mercato che interessa tutto il territorio nazionale?

Principalmente le grandi città, non i piccoli Comuni. Diversi grandi comuni stanno inserendo l'housing sociale nei loro nuovi Piani di Governo del Territorio (es. Milano)

6. Quanto costerà affittare/acquistare un appartamento realizzato in Social Housing?

Nelle grandi città all'incirca 500 €/mese per la locazione, 2.000 € al m² per l'acquisto

7. Che differenza c'è con le case in convenzione?

- Si rivolgono principalmente al mercato dell'affitto
- I complessi residenziali sono gestiti da cooperative/Società specializzate anche nella gestione "sociale"
- Non sono previsti finanziamenti a fondo perduto

8. Con quali fondi si costruiscono questi alloggi?

Prevalentemente con finanziamenti pubblici e privati. A supporto di questi fondi è stato creato con il Piano Casa il Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA) che può contribuire al finanziamento dei vari interventi immobiliari

9. Esiste un vantaggio economico per le imprese di costruzione a realizzare complessi residenziali in tutto o in parte in Social Housing?

Sì, in questi casi generalmente il Comune mette a disposizione l'area di costruzione gratuitamente, e non chiede oneri di urbanizzazione.

a cura di FederlegnoArredo

il POLI.design, Politecnico di Milano con il sostegno di FederlegnoArredo, Fondazione Housing Sociale, Confcooperative, Federabitazione, Legacoop Abitanti, Ance. Il progetto vede coinvolte le principali società di gestione del risparmio, quali Polaris Investment Sgr, Prelis Sgr e Generali Immobiliare Sgr. Difficile credere che tutti questi soggetti siano vittime di un gigantesco abbaglio. Del resto, il dato storico dei Paesi del centro e nord Europa mostra che siamo in presenza

di un vero mercato. Nel frattempo nel Paese si moltiplicano i progetti di Socialhousing. Attualmente ne sarebbero in corso oltre 200. In questa nicchia, evidenzia FederlegnoArredo, verranno investiti 10 miliardi di Euro nei prossimi 5 anni, da parte di soggetti pubblici e privati, come la Cassa Depositi e Prestiti, grandi gruppi bancari come ad esempio il Gruppo Intesa Sanpaolo, il gruppo Unicredit, le Assicurazioni Generali, il gruppo Allianz, ed enti pubblici come Regioni e Comuni.