



Housing Sociale

Offrire una casa a chi non riesce a pagare affitti di mercato

di/by Vincenzo Di Nardo

Social housing Offering a house to anyone who is not able to pay market rents. This is the aim of Social Housing, according to the definition given by the European Committee for the promotion of the right to decent housing (Cecodhas).

The definition of Social Housing underscores the purpose of improving and strengthening the condition of these persons both by means of real estate interventions and through supplemented services, allowing access to enriching and significant human relations.

Young students away from home, single parent families, project workers, senior citizens and consolidated immigrants are the addressees of this kind of dwelling, persons who are 'too rich' to have access to Public Residential Buildings but 'too poor' to have access to the 'classical' residential market.

In Italy, the intervention model at the basis of the National Plan for Residential Buildings consists of an instrument which can respond, in a direct and organic manner, to the housing problem, by inserting it, opportunely, in the widest and most strategic perspective of urban re-qualification.

It is a set-up which collects within it the cultural debate which has developed around the role of the city and its several functions, and in continuous change, overtaking the concept of 'territorial habitation' to reach the wider concept of 'inhabited territory'.

It is in this sense that a meaning should be given to the explicit reference to an «evaluation and increase of the offer for habitation» which article 11 of Leg. Dec. 112/2008 (the so called Housing Plan) attributes to the supplemented premises system, without ever limiting it only to the social dwelling component.

Offrire una casa a chi non riesce a pagare affitti di mercato. È questo l'obiettivo dell'Housing Sociale, secondo la definizione del Comitato Europeo per la promozione del diritto alla casa (Cecodhas).

Nella definizione di Social Housing viene sottolineato il fine di migliorare e rafforzare la condizione di queste persone sia attraverso interventi immobiliari sia attraverso servizi integrati, che permettano l'accesso a relazioni umane ricche e significative.

Giovani studenti fuori sede, famiglie mono-parentali, lavoratori a progetto, anziani, immigrati consolidati sono i destinatari di questa tipologia dell'abitare, soggetti "troppo ricchi" per accedere all'Edilizia Residenziale Pubblica ma "troppo poveri" per accedere al mercato residenziale 'classico'.

In Italia, il modello di intervento alla base del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa costituisce uno strumento in grado di rispondere, in maniera diretta ed organica, al problema della casa, inserendolo, opportunamente, nel più ampio e strategico ambito della riqualificazione urbana.

È un'impostazione che raccoglie il dibattito culturale che si è sviluppato intorno al ruolo della città e alle sue funzioni molteplici, ed in continuo cambiamento, che supera il concetto di 'abitazione sul territorio' per giungere a quello più ampio di 'territorio abitato'.

È in questo senso che dev'essere interpretato l'esplicito riferimento alla «valorizzazione e all'incremento dell'offerta abitativa» che l'articolo 11 del D.L. 112/2008 (il c.d. Piano Casa) attribuisce al sistema integrato dei fondi, senza mai limitarlo alla sola componente abitativa sociale.

In questa logica, diviene centrale la capacità di promuovere, organizzare e realizzare non solo singoli edifici, ma un vero e proprio 'progetto di territorio', per il quale sono da sempre a disposizione l'impegno e la progettualità del sistema delle costruzioni.

Il Piano Casa non può – e non deve – esaurire la sua funzione semplicemente nell'offerta di nuove abitazioni a canone contenuto, ma assumere il ruolo di volano per il rinnovamento di interi 'pezzi' di città.

Sebbene quello dell'integrazione delle funzioni edilizie che compongono i progetti territoriali sia un principio ampiamente condiviso, non sono ancora del tutto chiare le modalità di intervento.

Qual è il mix ottimale tra le molteplici destinazioni abitative, non residenziali e commerciali che rende un progetto realizzabile? Quale la quota massima di alloggi sociali al di sopra della quale un progetto non sarà in grado di offrire una remunerazione in linea con i rischi dell'operazione e, di conseguenza, non riuscirà a trovare sul mercato le risorse finanziarie necessarie alla sua realizzazione? In che modo verranno confrontate e scelte le diverse proposte di intervento che verranno dal territorio?

Le risposte a queste domande non possono fermarsi a enunciazioni incerte o, peggio, ideologiche, in quanto dall'approccio operativo e realistico a tali questioni dipende il successo o il fallimento dell'intero programma.

A questo proposito, tre sono i punti di particolare interesse:

a. Il mix ottimale tra la componente *social* e quella *non social* all'interno di un progetto di investimento

L'aspetto più interessante del modello proposto risiede nella sua flessibilità, ovvero nella sua capacità di offrire risposte diverse a diverse realtà territoriali.

Una flessibilità che potrà consentire, ad esempio, di adattare le funzioni abitative degli interventi alle realtà in cui andranno ad inserirsi attraverso sia programmi complessi che interventi singoli, ma integrati su base territoriale.

In questo modo, quindi, anche una componente minoritaria di housing sociale potrebbe essere garantita da interventi di più ampio respiro, in grado di assicurare una redditività necessaria dall'integrazione delle funzioni.

Interventi sociali che, inoltre, vedrebbero la luce in contesti diversificati, plurali, secondo un approccio integrato all'intervento edilizio che, meglio di altri, garantisce qualità della vita e dell'abitare.

Naturalmente, tutti gli investitori istituzionali potranno sottoscrivere quote di partecipazione di diversa natura, a seconda dei connessi diritti ai risultati di gestione.

Così, ad esempio, soggetti quali le Fondazioni bancarie, che attraverso l'Acri partecipano al Fondo

Tegløværkshavnen Harbour Housing

architetti/architects Tegnestuen Vandkunsten
luogo/place Copenhagen, Danimarca
cronologia/chronology 2003-2008

112

113



© Seier + Seier

BBB low-cost housing

architetti/architects Tegnestuen Vandkunsten
luogol/place Kvistgård, Elsinore, Danimarca
cronologia/chronology 2004-2008

In this way of thinking, the hinge point is the ability to promote, organise and realise not only individual buildings, but a true and proper 'territorial project', for which commitment and building systems planning have always been available.

The Housing Plan could not – and should not – exhaust its function simply by offering new habitations at an accommodating rent, but it should take up a flywheel role in renewing whole 'pieces' of the city.

Although the supplementing of building functions making up the territorial projects is a widely shared principle, the ways of intervention are still not completely clear.

What is the best mix between the several dwelling purposes, non residential and commercial which make the project one which could be realised? What is the greatest number of social dwellings over which a project would not be able to offer a remuneration conforming with the operational risks and, consequently, would not succeed in finding a market of financial resources required for its realisation? How will the various intervention proposals coming from the territory be compared and chosen?

The answers to these questions could not stop at uncertain or, worse still, ideological, replies in that it is from the operational and realistic approach to these questions that the success or failure of the whole programme depends.

In this regard, there are three points of particular interest:

a. The best mix between the 'social' and 'non social' component within an investment project

The most interesting aspect of the proposed model is found in its flexibility, or rather in its ability to offer several replies to various territorial realities.

This flexibility can, for example, allow an adaptation of the dwelling functions of the interventions to the realities within which they will be embedding themselves both through complicated programmes and individual interventions, yet all integrated on a territorial basis.

This way, thus, even a minority component of social housing could be guaranteed by much wider interventions, which can ensure the necessary income from the integration of functions.

These are social interventions which would, besides, see the light in different and several contexts, according to an integrated approach to the building intervention which, better than others, guarantees quality of life and habitation.

Naturally, all institutional investors could underwrite participation shares of a different nature, according to the rights connected to the management results. Thus, for example, persons like bank Foundations, which through Acri participate in the dwelling Investments Fund which has access to local fund shares by accepting a low yield, could promote and underwrite fund shares operating at a local level (even a regional or inter-regional one), with participation also remunerated with market yields.

This possibility would meet two fundamental needs:



© Cino Zucchi

Investimenti per l'abitare che accede alle quote dei fondi locali accettando un basso rendimento, potranno promuovere e sottoscrivere quote di fondi operanti a livello locale (anche regionale o inter-regionale), con partecipazione remunerata anche con rendimenti di mercato.

Questa possibilità verrebbe incontro a due fondamentali esigenze:

- garantire la provvista finanziaria necessaria ad innescare processi rigenerazione urbana che comprendano una componente di edilizia residenziale sociale;
- concentrare gli investimenti degli investitori nei territori di rispettiva rappresentanza, al fine di accrescere la visibilità dell'intervento e partecipare attivamente alle sue ricadute sulla comunità territoriale di riferimento.

b. Le modalità e i processi di attivazione dei progetti

La capacità del Fondo di raggiungere i propri obiettivi sarà tanto più alta quanto più la competizione sarà basata su proposte progettuali concrete e sulla capacità di rapida cantierizzazione.

L'impresa di costruzioni diviene, in tale accezione, il 'motore' del processo, in quanto soggetto che, meglio di chiunque altro, è in grado di promuovere iniziative territoriali, in coordinamento con gli enti locali anche tramite procedura di evidenza pubblica, che garantiscano un'adeguata offerta di edilizia sociale, unitamente alla capacità dei progetti di garantire un equilibrio economico di lungo periodo. Non è, infatti, la mera disponibilità finanziaria a dare impulso a tali iniziative, ma l'idoneità a proporre prodotti in grado di rispondere industrialmente alle complesse e diversificate esigenze territoriali ed in sintonia con gli indirizzi delle politiche di trasformazione individuate a livello locale.

c. Il tema della gestione della componente di housing sociale

Un tema di grande rilevanza è quello della gestione delle iniziative realizzate, soprattutto di quella parte destinata ad edilizia residenziale sociale.

Il tema della gestione va affrontato nella sua interezza e cioè sia per gli aspetti di tipo più propriamente edilizio legati alla manutenzione ordinaria e straordinaria, ai servizi correnti ed infine agli aspetti legati alla riscossione dei corrispettivi. Il prodotto edilizio dovrà quindi essere progettato e realizzato, nell'ambito di progetti caratterizzati da un'elevata sostenibilità ambientale, secondo criteri in grado di ottimizzare questi aspetti anche attraverso l'adozione di libretti di uso e manutenzione degli immobili. Nello stesso tempo è necessario procedere alla razionalizzazione dei processi amministrativi anche attraverso un procedimento di corresponsabilizzazione dell'utenza per la conservazione della funzionalità degli immobili. Tutte queste ragioni individuano un mercato potenziale di notevole interesse, nel quale le imprese di costruzioni, da sole o in partnership con soggetti specializzati, possono svolgere un ruolo di primaria importanza.

in alto/top

Nuovo Portello
Edifici in linea di edilizia residenziale
convenzionata/Socially agreed residential
in-line buildings

architetti/architects Cino Zucchi
luogo/place Milano
cronologia/chronology 2002-2008

bird houses

- to guarantee the financial supply required to trigger off urban regeneration processes which include a component of the social residential building;
- to concentrate the investments made by investors within their respective territories of representation, for the purpose of increasing the visibility of intervention and actively participating in its fall-outs on the territorial community of reference.

b. Methods and processes of project activation

The Fund's ability to reach its aims will be ever greater the more that competition is based on concrete planning proposals and on the ability of fast creating a construction site. The building industry becomes, in accepting this, the 'motor' of the whole process, in that it can, more than anyone else, promote territorial initiatives, in co-ordination with local entities also by means of a procedure of public evidence, guaranteeing an adequate offer of social building, together with the projects' ability to guarantee a financial balance for a long time. It is not, actually, the simple financial availability which gives an impulse to these initiatives, but the suitability to propose products which can industrially respond to the complex and varied territorial requirements and also in syntony with the addresses of transformation policies identified at a local level.

c. The management theme of the social housing component

A very relevant theme is that of managing the realised initiatives, above all that part destined to social residential buildings.

The management theme is dealt with in its fullness and so both for the aspects of a more proper building nature connected with ordinary and extraordinary maintenance, current services and finally the aspects having to do with payment collection. The building product should therefore be planned and realised, within the context of projects featuring high environmental sustainability, according to the criteria which can improve these aspects even by means of the adoption of user manuals and the maintenance of properties. At the same time it would be necessary to proceed with rationalising the administrative processes also through a procedure of co-responsibility of the utility for the conservation of the functionality of the properties. All these reasons identify a potential market of remarkable interests, in which the construction undertakings, either alone or in partnership with specialised persons, could perform a role of primary importance.



