



IL GIORNALE DELL'

# ARCHITETTO

## 18 Inquieta: Piano casa e social housing in Italia

GLI ATTORI PUBBLICI

### Che cosa fanno le aziende territoriali per la casa

*In alternativa alla difficile gestione di un patrimonio immobiliare vecchio si sperimentano nuove strade e modalità d'intervento compatibili con risorse sempre più scarse*

Le Aziende casa (così si chiamano oggi molti degli ex Iacp) rappresentano tuttora soggetti chiave per le politiche pubbliche, seppur in un paese che ha di fatto largamente sottovalutato (se non rimosso) il problema abitativo.

Gli enti operativi sul territorio nazionale sono oggi poco più di un centinaio e complessivamente gestiscono un patrimonio pari a circa 940.000 alloggi, di cui però solo 768.000 sono quelli in locazione. Si tratta di dimensioni certamente non trascurabili, considerando anche il fatto che nel nostro paese la quota di abitazioni destinate all'affitto è assai ridotta. Gli alloggi sono pochi e, come, se si confronta con la domanda insoddisfatta e con gli altri paesi europei: basti pensare alla Francia dove l'edilizia sociale riguarda circa 3,9 milioni di alloggi o alla Gran Bretagna che può contare su 2,7 milioni di alloggi gestiti dalle autorità locali e 2,2 milioni dalle Housing Associations.

Non va dimenticato, peraltro, che i processi di dissemissione degli ultimi 20 anni hanno determinato un forte dimagrimento del patrimonio: dall'avvio del piano ventennio Nicolazzi della legge 560/93 a oggi si è venduto circa il 19% del patrimonio esistente all'epoca. Un processo che non ha dato luogo a un rinnovo del parco di edilizia pubblica, sia per i bassi prezzi di vendita (se ne vendono almeno quattro alloggi per costruirne uno), sia per l'esigenza di far fronte a deficit di bilancio.

Venendo ai temi della gestione del patrimonio, un'indagine Censis-Dexia-Federaca smontesca in parte una serie di opinioni preconcette. Ad esempio, un fenomeno meno diffuso di quel che si crede è quello dell'abusivismo che, soprattutto al Centro-Nord, si attesta a livelli bassissimi o assolutamente fisiologici, sebbene in alcune realtà del Sud rappresenti un



**Casa Spa (ex Ater Firenze).** La Iudoteca di Castorano a Firenze inaugura il 27 settembre con sistema costruttivo in legno Xlam è la prima parte del complesso di housing sociale di 45 alloggi. Progetto Marco Barone e Carlo e Matteo Casari



**IACP Arellino.** Sono conclusi ma in attesa di assegnazione i 20 alloggi realizzati nel comune di Lioni come parte di un Piano particolareggiato di attuazione per 80 alloggi, ultimo atto del processo di ricostruzione post-sisma in un'area commissariale prima occupata dai prefabbricati in fase di emergenza. Progetto VZL + Architetti Associati

fenomeno assai rilevante. I casi estremi riguardano Palermo e Catania, dove risulta abusivo il 27% delle famiglie insediate. Riguardo ai canoni c'è da premettere che in altri paesi europei gli affitti del comparto sociale sono ben più elevati, ma la maggior parte degli inquilini riceve un sussidio pubblico integrativo. In Italia ciò avviene (tramite il Fondo sociale) solo nell'ambito del settore privato, e in misura comunque insufficiente. Da noi i canoni nel patrimonio sociale sono mantenuti a livelli assolutamente modesti: il ricavo annuo medio per alloggio

gestito varia dai 1.400 euro annui di qualche città del centro Italia fino a scendere nelle regioni del Sud su valori tra 600 e 800 euro. Difficile, con simili entrate, garantire una gestione con buoni livelli di manutenzione per un patrimonio in larga parte «anziano». Anche la morosità risulta molto differenziata: il fenomeno può essere considerato critico nelle grandi aree urbane (Torino, Milano, Genova, Roma, Napoli, Bari e Palermo), mentre assume contorni assai più contenuti nelle medie città soprattutto del Centro-Nord. Se sul fronte gestionale il qua-



**Istituto per l'edilizia sociale della Provincia di Bolzano.** Sono stati consegnati il 21 settembre 96 alloggi su 136 del lotto EA2 nel quartiere Casanova a Bolzano. Gli altri 39 saranno consegnati a breve mentre 30 sono stati riservati al colto medio. Al quartiere, realizzato su maestroni degli olandesi Architekten Cie, manca ancora l'ultimo lotto l'EA5, 159 alloggi in quattro palazzine, che verrà consegnato entro l'anno. Progetto Cdm Architetti Associati con Paola Senta



**Ente regionale per l'abitazione pubblica di Ancona.** Si conclude a fine anno il recupero del quartiere Villa Aosta a Senigallia per la realizzazione di 82 unità immobiliari di cui 39 di proprietà dell'Ente e 43 private

dro è meno negativo e più variegato di quel che si crede, su quello dello sviluppo dell'offerta siamo ai minimi storici. In assenza di flussi di finanziamento certi e consistenti come quelli assicurati in passato dal prelievo Cesa, la produzione di abitazioni sociali è crollata,

de nuove. Ai processi di aziendalizzazione ha corrisposto il tentativo di trovare forme di organizzazione più flessibili, di avviare rapporti di partenariato col privato, di elaborare modalità d'intervento compatibili con le (scarse) risorse a disposizione.

Le risposte date da molti degli operatori pubblici «aziendalizzati» vanno nella direzione della valorizzazione del patrimonio, attraverso progetti di riqualificazione energetica, o di rinnovo e rivitalizzazione urbana, compresi interventi pionieristici di «rottamazione» di edilizia abitativa obsoleta. Da citare, al riguardo, l'intervento in fase di avvio al quartiere San Girolamo di Bari promosso dallo Iacp insieme al Comune.

Negli ultimi anni è cresciuta peraltro l'attenzione ai bisogni di specifiche fasce diutenza attraverso interventi mirati per gli anziani (gli over 65 sono una componente sociale importante dell'edilizia pubblica), gli immigrati, i giovani. In questo ambito sono da segnalare interventi integrati come il progetto Habitat di Trieste realizzato dall'Ater insieme al Comune e all'Azienda sanitaria e con il coinvolgimento del settore no profit, dove si cerca di coniugare il miglioramento delle condizioni abitative con lo sviluppo di servizi sociali e sanitari a carattere preventivo negli stessi stabili (portierato sociale ecc).

In primo piano anche i temi della convivenza tra fasce sociali diverse. Solo per citare un caso di grande interesse, dal 2007 l'Acer di Reggio Emilia ha attivato un servizio di «mediazione sociale» che opera soprattutto nei condomini con alte percentuali d'immigrati. In questo ambito particolare attenzione viene prestata dai servizi già nella fase di assegnazione degli alloggi, cercando di conseguire un'equilibrata mixti sociale.

**Stefano Sampaolo**  
Censis