

Architettura. In Lombardia un bando allarga ai cantieri privati la possibilità di accedere ai finanziamenti per l'edilizia convenzionata, mentre soluzioni standard e prefabbricate rispondono all'emergenza abitativa

Social housing: modelli digitali e fondi per gli edifici incompiuti

Paola Pierotti

L'emergenza sanitaria ha riaperto i riflettori sul tema della casa. E dopo anni di impegno sul fronte del social housing si iniziano a misurare i primi risultati, che aprono scenari nuovi per una fase che dovrà vedere in campo anche i privati, e non solo chi può investire con "capitali pazienti". In campo scende una più solida sinergia tra progettisti e industria per ottimizzare i prodotti edilizi, garantendo la qualità e comprimendo i prezzi, e ragionando sul ciclo di vita dell'opera. E ancora, si potrà contare su nuove professionalità per offrire soluzioni di rigenerazione urbana con ricadute sul sistema sociale.

Ruolo nuovo dei privati

Scade il 30 novembre la manifestazione di interesse promossa da Regione Lombardia rivolta a soggetti privati e pubblici proprietari (a eccezione di Comuni e Aler) che abbiano la piena disponibilità di immobili da recuperare e da destinare a servizi abitativi sociali. Quindi non più solo aree dismesse e grandi operazioni di partnership pubblico privato, ma anche la possibilità di cambiare destinazione a sviluppi immobiliari che rischiano l'abbandono. «Il bando - spiega Imma Vanacore, dirigente Struttura Sviluppo dell'offerta abitativa della Regione - prevede un finanziamento finalizzato a rendere disponibili nuove unità immobiliari in locazione permanente o temporanea, rispondendo alla duplice esigenza di soddisfare il fabbisogno abitativo di cittadini aventi determinati requisiti soggettivi e di rimettere in gioco un patrimonio non utilizzato e a rischio di degrado». Sarà valutata la progettualità che tiene con-

to sia dell'intervento edilizio che della gestione degli alloggi e il finanziamento graduale sarà concesso tenendo conto sia della durata del vincolo di destinazione d'uso (da 8 a 25 anni), sia della presenza di elementi sperimentali e/o di qualità aggiuntiva del progetto di natura gestionale.

L'housing sociale spesso spinge sulle nuove costruzioni, ma «il patrimonio da riutilizzare in Italia è molto - racconta Paolo Cottino, fondatore di KCity in campo con alcuni comuni come Varese, Castellanza e Melzo - e riuscire a ibridare modelli di business con altri "social" serve per avere in campo operatori che devono trovare una convenienza, e al contempo offrire un servizio alle categorie più fragili, compresi anziani e studenti. Con il nuovo bando regionale - commenta - proprietari privati che hanno del patrimonio dormiente potranno contare su risorse a fondo perduto per la ristrutturazione».

Industrializzazione e digitale

Negli ultimi anni sono stati realizzati interventi significativi, capaci di indicare una strada in termini di modelli abitativi (si segnala tra gli altri l'Osservatorio del premio Baffa Rivolta promosso dall'Ordine degli architetti di Milano), soluzioni economico-finanziarie, processi realizzativi, formule gestionali. Temi in agenda anche per la prossima edizione di Urbanpromo Social Housing (17-18 novembre).

Nell'hinterland milanese intanto si è concretizzato in due interventi in via Moneta (309 alloggi ad Affori) e in via Merezzate (615 alloggi in zona Rogoredo-Santa Giulia) - conseguenze degli appartamenti già in corso in entrambi i casi - il "Progetto 10.000", un'operazione promossa da Cdp investimenti Sgr, Redo Sgr e Fondazione Housing Sociale, «nel-



A Milano. Intervento di social housing da 309 alloggi in via Moneta (Affori)

l'intento di individuare modelli progettuali e sistemi costruttivi diretti ad ottimizzare la realizzazione di interventi di social housing sul territorio nazionale. Una scuola - racconta Andrea Vecci, sustainability & communication manager di Redo - per progettisti, sviluppatori, impiantisti e urbanisti per studiare moduli abitativi sperimentali, tenendo conto dell'esigenza imprescindibile del budget di 70-90 euro/mq per l'affitto annuo». In via Moneta i lavori sono stati coordinati da Borio Mangiarotti e Botta, a Merezzate da Percassi, Cmb e Arcale. Beretta Associati e

Mab Architettura hanno firmato l'architettura con Mpartner tra gli altri. In via Merezzate Studio M2P Architetti Associati ha siglato il masterplan e nella nutrita compagine dei progettisti coinvolti anche qui ci sono Beretta e MAB.

Temi chiave? La carbon neutrality, l'economia circolare e il social impact. Non solo case, ma modelli abitativi fondati sulla collaborazione e sulla condivisione; attenzione all'ottimizzazione degli spazi, alla flessibilità tipologica e a quella interna all'alloggio (previsti logge, balconi o terrazze). Ancora, la sosteni-

bilità finanziaria dell'intervento è stata studiata attraverso un'attenta attività di controllo dei costi, in termini di strategie impiantistiche e costruttive, ma anche attraverso l'ottimizzazione del "rapporto di forma dell'edificio" e la riduzione al minimo degli spazi di distribuzione non abitabili. «Abbiamo lavorato molto sull'off-site - racconta Vecci - nell'idea che nel prossimo futuro il cantiere non sia solo luogo di produzione ma di assemblaggio».

Torna l'emergenza abitativa

Gli operatori concordano che il Covid-19 abbia innescato uno scenario di recrudescenza della povertà e della disuguaglianza. La Fondazione Compagnia di San Paolo a giugno ha lanciato il bando "Abitare il cambiamento. Welfare abitativo al servizio delle comunità", con un impegno di 445 mila euro rivolto a soggetti piemontesi e liguri già attivi in iniziative di social housing, «per la messa in campo di azioni concrete, rilevanti e inedite che a partire dall'abitare sappiano coniugare sicurezza sanitaria con socialità, relazione d'aiuto, di cura e condivisione».

«Abbiamo rafforzato le attività di scouting al Sud, in particolare in Campania, Sicilia e Puglia, anche se si procede con difficoltà - racconta Manfredi de Marco, direttore sviluppo Fabrica Immobiliare Sgr (gestore del fondo Esperia che si è aggiudicato il bando Cdp per un piano da 170 milioni per il social housing nel Mezzogiorno) - il nodo rimane quello dei valori di mercato già bassi, che non permettono di raggiungere marginalità minime per la sostenibilità delle operazioni. La pandemia darà ulteriore impulso e contiamo su partnership con grandi istituzioni o con società private che hanno patrimonio immobiliare di varia natura».

© RIPRODUZIONE RISERVATA