

L'accesso all'housing sociale: così requisiti e costi da Nord a Sud

Istruzioni per l'uso. Il canone medio annuo può variare da 50 a 80 euro. Dal reddito alla cittadinanza i vincoli per gli inquilini, che non devono possedere altre case e non aver subito sfratti per morosità

Paola Pierotti

Si chiama 5Square l'intervento residenziale in costruzione nella zona Sud di Milano, in via Antegnani, con 468 alloggi, che sarà pronto a gennaio 2022 e di cui è aperto l'avviso per la raccolta delle candidature per affittare 102 appartamenti a canone convenzionato (dei 304 in locazione).

L'architettura è dello studio Barreca & La Varra e si tratta di un'operazione in un brownfield (riqualificazione dell'esistente), dove insistevano cinque scheletri abbandonati da decenni. Al piano terra (su 3mila mq) un supermercato, un asilo e altri spazi a servizio gestiti da manifatture innovative. L'avviso è promosso dal Fondo Immobiliare Lombardia e gestito da Redo Sgr. I destinatari sono «nuclei familiari o singole persone il cui reddito complessivo risultante dall'ultima dichiarazione dei redditi non sia superiore a quello massimo stabilito annualmente dalla Regione Lombardia per accedere all'edilizia agevolata, incrementato del 25% e con l'abbattimento legalmente previsto per ogni figlio a carico».

I parametri oltre al reddito

Il target dei futuri inquilini, oltre ai requisiti di reddito, è definito da parametri misurabili: la cittadinanza (italiana o di un altro Stato con permesso di soggiorno almeno biennale) e la residenza o lo svolgimento di attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Milano o nella città metropolitana. A cui si aggiunge la richiesta di non essere titolare di diritti di proprietà abitativa nel territorio nazionale, in sostanza non avere altre case, l'assenza di altre assegnazioni di edilizia convenzionata o con contributi pubblici, il non essere stati sfrattati da alloggi Erp per morosità negli ultimi cinque anni, e ancora non aver occupato senza titolo alloggi Erp. A tutto questo si aggiunge la predisposizione a far parte di una comunità sostenibile, mantenendo vivi gli spazi comuni con servizi per la socializzazione e il tempo libero.

Le caratteristiche e i vincoli per accedere al social housing variano da Nord a Sud, ma l'identikit tipico è quello del caso 5Square che riguarda una quota di alloggi in un mix di soluzioni. Al Nord il canone medio si attesta intorno a 80 euro/mq/anno, al Sud

sui 50 euro. Tra i requisiti richiesti per un complesso a Matera è sufficiente non essere titolari di una proprietà abitativa nel Comune. La differenza sostanziale tra Nord e Sud rimane sulla sostenibilità delle operazioni: in media nel Mezzogiorno il costo dell'edilizia libera è più basso e i costi di costruzione non comprimibili oltre una certa soglia.

I canoni di locazione e vendita

«Quando si parla di housing sociale in Italia si intende una residenza in locazione a canoni calmierati e in vendita a canoni convenzionati, realizzata da privati ma non solo. Questo tipo di offerta è compreso in ciò che tecnicamente viene chiamato Ers (Edilizia residenziale sociale) - racconta Giordana Ferri, direttore esecutivo di Fondazione Social Housing -. Nel resto d'Europa con questo termine si intende tutta l'offerta abitativa, sia a canoni e prezzi calmierati sia sociale, che risponde a bisogni specifici espressi da quella parte di popolazione che non accede alle proposte del mercato: alloggi in locazione a diversi canoni, più o meno sussidiati dal pubblico, in grado di rispondere ai diversi livelli di bisogno, ma che include anche alloggi in vendita a canoni convenzionati o messa a disposizione attraverso formule di accompagnamento all'acquisto».

Generalmente il sistema è regolato da una governance pubblica, più o meno accentuata, e costituito da un insieme di operatori pubblici e privati che sviluppa e gestisce gli immobili. Nel resto d'Europa il partenariato pubblico-privato nell'ambito dell'offerta abitativa rappresenta una modalità operativa comune, ma soprattutto l'opportunità di strutturare grandi progetti urbani e di rigenerare residenze sociali. L'Italia deve ancora trovare la sua strada, «scontando una carenza di strategia da parte del governo centrale, rilanciata con il Pnrr, ma che ha bisogno di diventare operativa» commenta Ferri, ricordando anche che con il bando Pinqua sono state numerose le proposte promosse in tandem, pubblico e privato (Il Sole 24 Ore, 23 aprile 2021). Oggi nel mondo del social housing si muovono le aziende casa, i Comuni, le cooperative, i fondi di social housing e le fondazioni.

I rendimenti e i vincoli

Quale margine per gli investimenti



Milano. 5Square è l'intervento residenziale in costruzione nella zona Sud di Milano, in via Antegnani, che avrà 468 alloggi pronti a gennaio 2022

IN PILLOLE

Requisiti per l'accesso

I nuclei familiari o le singole persone vengono valutati in base al reddito. Tra i requisiti anche la cittadinanza (italiana o di un altro stato con permesso di soggiorno) e la residenza o lo svolgimento di attività lavorativa. Non bisogna essere titolari di diritti di proprietà abitativa nel territorio nazionale. Spesso utile anche la predisposizione a far parte di una comunità

Vincoli per la proprietà

Sono sanciti dalle convenzioni di durata 20-30 anni. L'appartamento non può essere venduto prima dei 5 anni. Il riscatto del diritto di superficie avviene se il Comune apre dei bandi per permetterlo. Ancora, è possibile locare a terzi l'appartamento secondo i prezzi di convenzione e a soggetti che abbiano i requisiti richiesti

privati? Quali rendimenti possibili? Il test del mercato non è ancora superato, ma la convergenza tra pubblico e privato sembra essere l'unica strada, come testimonia la missione del neonato comitato nazionale, espressione di alcuni stakeholder, per fare un salto, per coinvolgere di più i privati e per fare leva sul tema della locazione per lo sviluppo delle città.

I vincoli per i proprietari, previsti dalle convenzioni, sono per una durata 20-30 anni e per tutta la durata della convenzione l'appartamento può essere rivenduto a soggetti con i requisiti richiesti dalla 42/2010 e al prezzo convenzionato rivalutato Istat. L'appartamento non può essere venduto prima dei cinque anni se non per gravi motivi. Il riscatto del diritto di superficie avviene se il Comune apre dei bandi per permetterlo. Ancora, è possibile locare a terzi l'appartamento secondo i prezzi di convenzione e a soggetti con i requisiti richiesti.

A guidare sono le regole per l'edilizia convenzionata in vendita, dove le cooperative fanno scuola. Va distinta l'edilizia convenzionata ordinaria o agevolata (questa seconda fino a 3.000 euro al mq, canoni non bassi per essere dichiarati "sociali") e il valore massimo di canone applicabile è determinato dalla percentuale del 5%, calcolata in funzione del costo al mq di vendita.

IL FUTURO
Il settore sconta la carenza di strategia dei governi, ma attende il rilancio dal Pnrr