Corriere della Sera - Domenica 7 Novembre 2021

«L’housing sociale è il futuro

Così il Pnrr può cucire le ferite»

Cerami (Redo-Cariplo): la rigenerazione Aria (ex Macello) per la nuova Milano

di Paola Pica

«Le abitazioni a basso impatto e a basso costo? Sono il grande tema politico dei prossimi anni. E il Piano nazionale di ripresa cerca di ridurre il ritardo della dinamica immobiliare con la spinta alla rigenerazione urbana». Carlo Cerami si prepara ad aprire il più grande cantiere italiano di social housing, a Milano, area dell’ex Macello, dove la sgr Redo che presiede realizzerà, tra i diversi interventi di interesse culturale e sociale, 1200 appartamenti a emissioni zero, dei quali 800 in affitto a 500 euro al mese e 400 in vendita a 2500 euro al metro quadro. Numero che supera quello delle abitazioni di lusso realizzate a Porta Nuova e a City Life messe in insieme. Ed è questo il punto, una sorta di net zero urbanistico e sociale, osserva Cerami.

L’avvocato amministrativista cinquantaseienne, considerato uno dei fondatori dell’housing sociale in Italia al fianco dell’ex presidente della Cariplo Giuseppe Guzzetti, cita la Città dei Ricchi e Città dei Poveri di Bernardo Secchi (Laterza) e la necessità di superare la separazione, la «zonizzazione», riducendo le disuguaglianze anche nello spazio. Dice Cerami:«Quando siamo partiti agli inizi degli anni 2000 anticipavamo persino la crisi dei subprime. Poi i fatti si sono incaricati di allargare ulteriormente i divari sociali, mentre noi abbiamo continuato a studiare e a crescere, tenendo la barra sulla capacità di realizzare spazi abitativi in prevalenza in affitto a costi contenuti tra i 70 e gli 80 euro al metro quadro».

È importante parlare di rigenerazione urbana, «allineando forme delle città, nuovi bisogni e possibilità economiche delle persone. Il focus del Pnrr è la realizzazione di un grande intervento pubblico. Dove la pubblica amministrazione gioca come attore e protagonista, incentivando la partnership con i privati: il disegno prevalente è di rigenerazione sociale e ambientale dei quartieri più marginali, di ricucitura delle ferite. Ma dal partenariato si potrà attingere efficienza e professionalità, adatte ai metodi di valutazione imposti dall’Europa».

Tutela

«Realizzeremo 1200 appartamenti per conciliare bellezza e tutela sociale»

Redo è una benefit company che compete con gli operatori tradizionali. Mentre allargava a Cdp (30%) e Intesa Sanpaolo (10%) la compagine un tempo in capo alla sola Fondazione Cariplo che ne conserva il 40%, Redo si è aggiudicata tre concorsi internazionali per la rigenerazione dello Scalo Greco-Breda, Crescenzago e come detto l’Ex Macello, quartiere che prenderà il nome di Aria, un investimento da 500 milioni e 30 mila posti di lavoro previsti.

«I nostri standard, certificazioni e rating Esg sono oggi elementi di grande attrattività per gli investitori internazionali, sempre più attenti ai bilanci di responsabilità sociale e ambientale. Abbiamo anticipato il futuro e, oggi, oltre che delle competenze, di una squadra di manager che il mercato ci contende, della credibilità, disponiamo anche della solidità finanziaria per poter dire al governo: siamo pronti per fare la nostra parte».