Social housing, pubblico è bello se partecipa anche il privato

Rigenerazione urbana. L'arrivo di 25 miliardi dal Pnrr esige la collaborazione investitori-enti locali per progetti capaci di unire qualità dell'abitare, tutela dell'ambiente e anche accessibilità economica

Paola Pierotti

«La rigenerazione urbana, soprattutto quella che si prefigge di avere un impatto sociale, è il *fil rouge* di numerosi interventi del piano Next Generation Eu, che la valorizza prevedendo oltre 25 miliardi di risorse finanziarie per le sue declinazioni (tra cui abitare sostenibile, asili, scuole, case e ospedali di comunità, verde, infrastrutture sportive, ma anche housing temporaneo). Serve promuovere un grande patto di collaborazione tra pubblico e privato perchè gli enti locali possano conferire interventi finanziati dal Pnrr negli ambiti di trasformazione urbana, anche di promozione privata. E viceversa». A spiegarlo è Paola Del Monte, esperta di social housing e rigenerazione urbana, oggi a supporto dello sviluppo di Redo Sgr società benefit, che poi precisa: «sul tema casa, il partenariato è anche un modo per superare l'annosa dicotomia tra "pubblico: brutto ed economico" e "privato: bello e costoso"».

I progetti

Dalla Lombardia alla Toscana, scendendo al Sud, le nuove iniziative di housing sociale hanno qualcosa da insegnare agli operatori privati che guardano con interesse al tema delle case "accessibili". «Stiamo discutendo molto su come arginare la gentrificazione che migliora i quartieri dal punto di vista sociale, ma alzando i valori immobiliari rischia di espellere alcune classi sociali– racconta Giordana Ferri, direttore esecutivo di Fondazione Housing Sociale –. Altri Paesi hanno affrontato il tema inserendo funzioni convenzionate per mantenere il mix».

«A differenza di realtà come Milano, dove si riesce anche a creare una compensazione tra il sociale e il profit, nel Mezzogiorno non ci sono queste condizioni – dichiara Fabio Bastianelli, a.d. di Finabita – la componente del pubblico è garanzia per la creazione di infrastrutture sociali, e poi servono i servizi che sono il *plus* che rende sostenibile per i privati un eventuale ingresso nella compagine».

I progetti finanziati dal Pinqua saranno un banco di prova. «La casa come *pivot* di progetti di trasformazione urbana, dove la parte sociale va sostenuta da una quota a reddito, con modelli – dice Bastianelli – che tengano insieme immobiliare e servizio richiede regole chiare per l'apertura dei capitali privati. La nostra esperienza dice che le operazioni di social housing, se ben organizzate, rendono anche al Sud. Con il primo progetto di Bari promosso da Fabrica Sgr, la morosità del fondo Esperia è attorno al 5- 10 %, gestibile»

> **Non solo un modo trasparente per assegnare case, ma anche per seguirne gestione e manutenzione**

I privati diventano protagonisti

Tancredi Attinà, general manager di Abitare Toscana e vicepresidente Legacoop Abitanti porta come esempi virtuosi di partnership pubblico-privata l'impegno con il Fondo UniHS (dedicato ad operazioni del patrimonio Npl di Unipol) o il Fondo "Housing Toscano" gestito da InvestiRE Sgr: «Il social housing non è solo un modo con delle regole giuste e certe per assegnare una casa a famiglie della cosiddetta fascia grigia. Come modello cooperativo – spiega - riusciamo ad essere un partner delle Pa, tenendo insieme le attività della gestione socio-immobiliare (*property* e *facility*), oltre a quelle del *community managament*». Stesso approccio anche a Bergamo dove Alessandro Santoro, direttore della Fondazione Casamica e presidente di una delle sei cooperative in campo nel quartiere Colognola spiega come si è riusciti a disincagliare un'operazione privata (terminata e invenduta) destinata al fallimento, «scaricando a terra progetti, seguendo tutte le fasi dell'operazione, dopo l'acquisizione (da parte di Redo in questo caso) del patrimonio. Non solo costi più bassi – ripete anche Santoro – bisogna considerare il plus dei servizi, a partire dalla gestione delle manutenzioni. In generale, stando sotto il 25% dei valori di mercato e si possono dare risposte ad una domanda inevasa».

Il Pnrr come fattore di accelerazione. Per Manfredi Catella, fondatore e ceo di Coima, che sta collaborando con il Comune di Milano e la Fondazione Milano Cortina per il Villaggio Olimpico (che si trasformerà in studentato dopo l'evento, secondo i parametri di Edilizia residenziale sociale), «il nostro Paese ha la necessità di integrare l'offerta di residenza accessibile (12 unità ogni mille abitanti contro una media europea di 48)». E aggiunge: «Privati e investitori hanno la responsabilità di accelerare l'attuazione degli obiettivi . Noi abbiamo lanciato il fondo Coima Esg City Impact che si avvia a superare i 500 milioni di raccolta, con l'obiettivo di amplificare l'impatto a oltre 2 miliardi di euro in partnership con istituzioni pubbliche e operatori qualificati».

© RIPRODUZIONE RISERVATA