

IL BILANCIO DI CDP

Social housing da 1,3 miliardi

di **Maria Chiara Voci**

► L'ultima operazione in ordine di tempo, che promette per i prossimi anni investimenti per oltre 350 milioni e la riqualificazione di 65 stabili per un totale di 1.390 unità immobiliari, è quella lanciata martedì scorso a Milano e che ha visto l'ingresso del Fia nel fondo Ca' Granda, gestito da Polaris Sgr e finalizzato alla valorizzazione degli immobili del Policlinico di Milano. Il «**Fondo investimenti per l'abitare**» della **Cassa Depositi e Prestiti** sta trainando, del resto, il comparto del social housing in Italia, come emerge dagli ultimi dati diffusi in occasione del convegno sull'abitare sociale, organizzato nell'ambito della quattro giorni di Urbanpromo, alla Triennale di Milano.

I risultati di Fia stanno arrivando: a cinque anni dall'istituzione (il 16 ottobre 2009), l'allocazione delle risorse è arrivata al traguardo del 64% (1,3 miliardi sui 2,028 totali). Gli impegni sottoscritti coinvolgono 24 fondi locali, gestiti da 11 Sgr accreditate mentre i progetti finanziati sono 188, per un totale di 12.533 appartamenti sociali e 6.411 posti letto. «Entro il 2015, le risorse disponibili saranno interamente deliberate e potranno essere poi spese nei successivi due anni – conferma Sergio Urbani, condirettore generale di **Cdp Investimenti Sgr** -. Visto che siamo in overbooking, con più domande di quante ne potremo soddisfare, saremo severi anche nel valutare iniziative che hanno già delibere definitive, ma che per diverse ragioni faticano a decollare».

Per sostenere e favorire l'ingresso di Fia nei fondi locali, a sostegno di operazioni che si ramificano soprattutto nel Nord Italia, le azioni in campo sono più di una. «Innanzitutto – prosegue Urbani – abbiamo già sottoscritto una serie di protocolli d'intesa con le città, per aumentare l'offerta abitativa trasformando in alloggi sociali una serie di immobili da ristrutturare. Ad esempio abbiamo firmato con Torino, Roma, Salerno, Ferrara, Livorno. Contiamo di arrivare a dieci accordi per i primi mesi del 2015. In secondo luogo, lavoriamo sul fronte del rating sociale, cioè la rendicontazione degli effetti delle operazioni di social housing, consi-

derata anche nelle conseguenze sul tessuto circostante. Infine, ma non meno importante, attraverso Polaris Sgr abbiamo lanciato un bando per raccogliere proposte da parte delle imprese su tipologie innovative di sistemi costruttivi».

Quest'ultimo avviso, che scadrà oggi, ha visto il coinvolgimento di 250 ditte di costruzione (in palio c'è il riconoscimento di una serie di lavori): sono attese almeno una decina di proposte, fra cui entro la fine del mese saranno selezionate tre soluzioni finaliste. Su queste sarà avviato un lavoro di approfondimento, per arrivare a stilare una sorta di template di sistemi costruttivi, che la **Cdp** metterà a disposizione dei diversi fondi come un patrimonio da utilizzare, se utile, come modello da seguire per la riuscita dei futuri investimenti.

Dal convegno ospitato a Urbanpromo è del resto emerso chiaro un invito ad alzare la qualità del social housing. Se non sono più pensabili i numeri del passato, quando la realizzazione di alloggi sociali procedeva con cifre che ogni anno toccavano anche le 50 o 60 mila unità, oggi però si sta affermando una nuova cultura che pone l'accento sul livello delle operazioni che vengono effettuate. «I canoni sociali si avvicinano oggi sempre più a quelli offerti dal mercato – spiega Franco Landini di Urbit, coordinatore del convegno -. Per questo c'è bisogno di grande attenzione nel lanciare le nuove proposte. Che devono partire da uno studio adeguato di tutte le condizioni, a cominciare dalla scelta della localizzazione, devono rispondere davvero al fabbisogno e devono essere sostenute da vere azioni di marketing». Una serie di esempi di casi di successo sono stati illustrati nelle sale della Triennale: dalla residenza temporanea di San Salvario a Torino della Compagnia di San Paolo a Ivrea24 della Fondazione Sviluppo e Crescita di Crt (per cui sono stati presentati i risultati di gestione a due anni dall'apertura), dal Progetto Bicocca a quello Zoia a Milano fino ad Abit@giovani di Polaris. «A testimonianza – conclude Landini – che, se ben gestito, il social housing può trasformarsi in una leva vincente e unica per la rigenerazione urbana».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**PROFESSIONISTI A CONFRONTO
A URBAN PROMO**

**Urbanistica alla sfida
«aree metropolitane»**

Sarà dedicato al tema delle città metropolitane il convegno di apertura di oggi, nel corso dell'11esima edizione di Urbanpromo, evento dedicato al marketing e alla rigenerazione urbana, promosso da Inu e Urbit. Dal 1° gennaio 2015, i nuovi enti entreranno a regime nelle proprie funzioni di governo del territorio. Il convegno, a cui partecipano rappresentanti del ministero dello Sviluppo economico e dell'Anci, punta a chiarire quelle che saranno le loro funzioni in termini di pianificazione strategica e sviluppo urbano. «Se ben gestite le città metropolitane possono essere un'opportunità - spiega Silvia Viviani, presidente dell'Inu - coinvolgono infatti un ambito di territorio più vasto dei comuni e per questo più adatto a coinvolgere diversi soggetti, pubblici e privati, e a garantire un livello di governance adeguata per sviluppare politiche in diversi settori pubblici». Dall'accesso all'abitazione alla mobilità sostenibile, dall'efficienza energetica all'utilizzo delle dotazioni digitali, dai cicli urbani ambientali all'equità sociale. Prosegue Viviani: «La città metropolitana corrisponde meglio a quelle qualità di città smart che sono richieste dalla Ue, in termini di soglia minima di abitanti, di presenza di industrie, servizi, ospedali e università. Non è un caso che gli stessi fondi Pon Metro prevedano la gestione diretta da parte dei nuovi enti». Sempre oggi si chiuderà anche la seconda sessione sulla programmazione europea 2014-20 e sui fondi in arrivo per la rigenerazione urbana. Domani, nella giornata conclusiva dell'evento, saranno premiati i giovani studenti che hanno partecipato al Urban Promogiovani, bando promosso nelle università per la selezione di progetti inerenti alla riqualificazione di aree. Saranno inoltre premiati i finalisti del Premio Urbanistica, referendum sui migliori progetti fra quelli presentati nell'edizione 2013 di Urbanpromo.

– M. C. V.