

## Rassegna del 12/11/2015

### **IN EVIDENZA**

12/11/2015	<b>Sole 24 Ore Casa24 Plus</b>	<b>24</b> Il social housing aumenta i servizi	Voci Maria_Chiana	<b>1</b>
------------	--------------------------------	---	-------------------	----------

### **GRUPPO CDP**

12/11/2015	<b>Sole 24 Ore Casa24 Plus</b>	<b>24</b> Tra le best practice vince il «campus»	Pierotti Paola	<b>3</b>
------------	--------------------------------	--	----------------	----------

12/11/2015	<b>Sole 24 Ore Casa24 Plus</b>	<b>25</b> Ex caserme, accelerano i progetti	Pierotti Paola	<b>4</b>
------------	--------------------------------	---	----------------	----------

12/11/2015	<b>Sole 24 Ore Casa24 Plus</b>	<b>27</b> Firenze, «hospitality» nei complessi storici	Pieraccini Silvia	<b>5</b>
------------	--------------------------------	--	-------------------	----------

**Focus riqualificazioni**  
Il social housing  
punta sui servizi

MARIA CHIARA VOCI PAG. 24

**EDILIZIA SOSTENIBILE**

# Il social housing aumenta i servizi

Fondo Fia impegnato all'85% per un indotto totale di 3 miliardi: ora si guarda a forme di «abitare condiviso»  
di **Maria Chiara Voci**

◆ Meno interventi destinati al riscatto finale della proprietà della casa e più attenzione alla realizzazione di soluzioni abitative destinate solo all'affitto, con il valore aggiunto di servizi per la comunità e per la persona. Un housing sempre più social, quindi, con la garanzia di un comfort abitativo elevato, grazie all'impiego di domotica e soluzioni tecnologicamente efficienti; e la certezza di consumi e costi ridotti a vantaggio di gestori e inquilini. Guardano in questa direzione il futuro dell'edilizia residenziale sociale in Italia e l'ipotetica "fase 2.0" del **Fondo Investimenti per l'Abitare** (Fia), costituito dalla **Cassa Depositi e Prestiti** Investimenti Sgr, e del sistema integrato di fondi. La prima fase è infatti arrivata quasi al capolinea, dopo essere stata negli ultimi cinque anni il motore dell'innovazione nel campo dell'abitare sostenibile.

Nata per rispondere al bisogno di una fascia di popolazione esclusa dalle proposte sul mercato, l'offerta di case a prezzi calmierati (o housing sociale) è diventata il luogo di sperimentazione di modelli residenziali nuovi, capaci di intercettare le esigenze mutevoli di una fetta cospicua di persone, che anche nel nostro Paese (come già da anni in Inghilterra, Olanda o Germania) non guarda più alla proprietà dei "muri" come all'unico modello a cui tendere, ma chiede alloggi in locazione, a standard elevati.

Il Fondo Fia, grazie all'integrazione con diversi soggetti - molti privati - è riuscito a dare nuove risposte e a massimizzare la spesa pubblica messa a disposizione dal Piano nazionale di edilizia abitativa (140 milioni di euro), raccogliendo un patrimonio di 2,028 miliardi e a muovere un indotto superiore ai 3 miliardi, volume ragguardevole di investimenti (anche se inferiore a quello originariamente previsto di 5 miliardi). Risorse che risultano impegnate per l'85%, con 220 diversi progetti, per un totale di 29 fondi locali coinvolti, 16.880 alloggi sociali realizzati o in arrivo, circa 6.530 posti letto e 775 alloggi destinati al libero mercato. La completa allocazione è attesa entro i primi mesi del 2016. Poi, una primariflessione sul futuro: «Il contesto di mercato - spiega **Vladimiro Ceci**, presidente di **Cdipi Investimenti** Sgr, gestore del Fia - ci spinge verso soluzioni di continuità e di sviluppo. Il social housing ha dimostrato di essere un moltiplicatore dell'euro pubblico e un buon investimento per i privati, che vengono accompagnati in interventi diversamente difficili da realizzare. Oltre al fatto che contribuisce a far nascere un vero mercato dell'affitto, anche grazie all'impegno di gestori sociali».

Due le macro-direzioni da imboccare. La prima è quella che guarda a modi di abitare sempre più ricchi di servizi alla comunità e alla persona. Elementi che, un tempo, erano ritenuti "accessori" e che, al contrario, oggi sono le ossature portanti di ogni operazione di successo. «Non si tratta solo di servizi sociali - prosegue Ceci - ma di tutto ciò che sta intorno a concetto di casa e per tutte le età, dall'infanzia all'età avanzata». Si va dalla presenza di lavanderie, palestre e sale comuni, al wi-fi condiviso, all'organizzazione di gruppi di acquisto, alla presenza di asili o assistenza per anziani, fino alla parrocchia o all'orto da coltivare in comune. «Già oggi - dice ancora Ceci - almeno il

10% di ogni intervento da noi finanziato deve essere dedicato alla creazione di spazi condivisi e ricreazionali. Guardando al futuro, sempre di più le residenze di social housing dovranno guardare alla sharing economy e alla condivisione dei servizi, aperti anche alla collettività del quartiere e volti a favorire la coesione sociale attraverso un welfare di comunità».

Secondo pilastro è quello dell'innovazione nei materiali e nei sistemi costruttivi, che devono guardare al risparmio energetico, all'aumento della qualità dell'abitare e alla riduzione dei costi accessori. Secondo un modello che la stessa **Cdp Investimenti** Sgr, con la collaborazione di **InvestirRE Sgr** e **Fondazione Housing Sociale**, ha promosso e finanziato lanciando il progetto "10mila", per selezionare proposte operative, da parte dei costruttori, di realizzazioni efficienti e low cost e i cui risultati saranno resi noti a Milano la settimana prossima durante **Urbanpromo**.

Importante, sul futuro, sarà inoltre scommettere in modo ancora più incisivo sul partenariato pubblico-privato, stimolando sul territorio la nascita di aggregazioni capaci di dare vita a operazioni complesse. «Il successo dell'housing sociale - conclude Ceci - è il risultato della capacità di iniziativa dei privati unita alla lungimiranza della Pa a considerare l'edilizia sociale come l'opportunità di riempire uno spazio che l'edilizia libera e altre forme di intervento oggi non riescono a intercettare e soddisfare».

© RIPRODUZIONE RISERVATA



**I CRITERI DI VALUTAZIONE**

**Debutta il «rating»**

Qualità architettonica e dei materiali impiegati, localizzazione dell'intervento e presenza di servizi. Sono questi i tre ingredienti fondamentali per il successo di un intervento di housing sociale. A rivelarlo sono i sistemi di rating: scale di valori, che riprendono quelle utilizzate in campo economico, per giudicare in modo imparziale e indipendente lo stato di salute di un soggetto pubblico o privato, e che servono a valutare la reale portata di "socialità" delle operazioni sviluppate per

offrire alloggi a prezzi calmierati. Un modello che, in piccola parte, prende spunto da famose esperienze internazionali: nel 1994 il *Department of housing and urban development* degli Usa ha dato il via a *Moving to Opportunity*, per valutare le politiche abitative e sociali nelle città di Boston, Chicago, New York, Los Angeles e Baltimora. In Italia, a sviluppare un metro di giudizio è stata, prima di tutti, la stessa [Cdp Investimenti Sgr](#), attraverso il sistema ideato da Avanzi. La società, nello specifico, ha lavorato per costruire un set di strumenti e procedure capaci di mettere in luce le iniziative - fra quelle spinte dal fondo Fia - in grado di esprimere il maggior potenziale di valore sociale per gli inquilini e le comunità locali. La griglia di giudizio assegna quattro livelli di punteggi (dal bronzo al platino) e

prevede una seconda fase di verifica a otto mesi dalla conclusione dell'operazione. Le Sgr che, in accordo con gli investitori, accetteranno dal 2016 di sottoporre all'analisi i propri progetti, potranno beneficiare (a seconda del punteggio ottenuto) di "commissioni di successo" sui budget annuali dei fondi. Diverso è invece il lavoro svolto della Fondazione Crt di Torino. Che, isolato il caso del condominio di via Ivrea nel capoluogo piemontese (uno dei primi palazzi di housing sociale in Italia di nuova generazione) ha cercato di calcolarne il ritorno sull'investimento, a tre anni dall'entrata in funzione. Un metodo che apre la strada a modalità innovative di valutazione delle operazioni immobiliari, capaci di prendere in esame una serie ampia di ricadute e componenti. - **M. C. V**



**Spazio sociale.** Verrà inaugurata ufficialmente domani a Milano la residenza per studenti di via Monneret de Villard: conta 137 alloggi

LE ULTIME REALIZZAZIONI

# Tra le best practice vince il «campus»

di Paola Pierotti

► Domani a Milano sarà inaugurata la residenza per studenti di via Monneret de Villard con 137 alloggi e un sistema di spazi comuni pensati per la socializzazione. Il progetto è dello Studio Goring & Straja Architects e l'iniziativa è stata promossa da Fondazione Housing Sociale. A Torino la Compagnia di San Paolo ha realizzato nel cuore di San Salvario una residenza temporanea integrata con servizi per il quartiere. A fine mese inizierà la commercializzazione dei 397 alloggi delle sette torri di Cascina Merlata che hanno ospitato i delegati di Expo e che diventeranno un quartiere di social housing. Ancora, a Bologna poche settimane fa Fabrica sgr, [Cdp Investimenti](#) sgr e Gastameco hanno aperto We Bologna, una struttura adibita a campus universitario e ostello, progettata da Weg studio e realizzata trasformando il vecchio Ferrhotel (case-alloggio per i ferrovieri).

Negli ultimi mesi le migliori sperimentazioni sul tema dell'housing sociale riguardano proprio i campus per studenti: oltre ai casi già citati, a Novara è stato realizzato un college recuperando il padiglione ottocentesco di una caserma degli Ufficiali, mentre a Lecco le residenze hanno trovato posto in un edificio appartenente all'ex complesso ospedaliero. Il social housing in Italia sta finalmente passando dalla carta al cantiere, si fa ricerca, sono stati attivati diversi master in campo universitario, si fa promozione e comunicazione con workshop e video divulgativi, e alcune opere di qualità tengono il passo con le esperienze internazionali. Nell'ambito della quinta edizione del Premio Ugo Rivolta, iniziativa promossa dall'Ordine degli Architetti di Milano per selezionare le migliori realizzazioni di social housing in Europa, sono tre infatti i progetti italiani arrivati in seconda fase in una rosa di 14 operazioni. Si tratta della residenza universitaria per studenti firmata da Costa Zanibelli Associati vicino al campus Bocconi, dell'edificio per abitazioni di via Zo-

ia a Milano progettato da Vincenzo Gaglio e ancora del Parcoverde Housing Complex di Faenza disegnato da Lbla+Partners. «Pensare e realizzare iniziative di social housing significa allontanarsi dall'industria dell'intrattenimento – spiega Péter Kis, vincitore nel 2009 –. Questi edifici sono quasi nascosti e discreti, e accompagnano la quotidianità, migliorandola, dichilive con piccoli e grandi dettagli, magari non evidenti né sontuosi».

Tra i tanti architetti italiani impegnati da anni su questo tema c'è Tam Associati, scelto dal Mibact per curare il padiglione italiano della prossima Biennale di Venezia. Sono loro che con una particolare attenzione al cohousing hanno realizzato un condominio solidale per 12 famiglie a San Lazzaro di Savena (Bo) e un borgo per 8 famiglie a Villorba (Tv). Nel bolognese gli architetti hanno realizzato l'edificio multipiano in legno più alto dell'Emilia Romagna; qui alloggi privati spaziosi si affiancano ad aree di uso pubblico comune come una piccola biblioteca, un magazzino alimentare per gli acquisti di gruppo, una lavanderia e un'officina per riparare le biciclette. Il tutto alimentato da un tetto fotovoltaico. «Il cohousing trasferisce la pratica dei gruppi di acquisto solidale a una dimensione più ampia che coinvolge tutta la sfera dell'abitare e la filiera che la sostiene. Grazie al cohousing – spiegano Tam Associati – si realizzano interventi con case su misura progettate con qualità aggiuntive».

Fondazione Housing Sociale dopo aver costruito due operazioni modello come quelle milanesi di Via Cenni e del quartiere Figino ha pubblicato in questi giorni un libro con Mondadori, un promemoria per chi progetta. «In queste linee guida vengono raccolti esempi pratici, consigli, suggerimenti per spiegare e fornire indicazioni per la progettazione, la realizzazione e la gestione di iniziative residenziali. L'housing sociale – spiega Giordana Ferri, direttore esecutivo di Fhs – è un fenomeno che richiede ancora sperimentazione ecco perché apriamo il dialogo, proponiamo approcci, tecniche e metodi».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

URBANPROMO A MILANO

«Incentivi ad hoc per interi quartieri»

Quattro giorni di confronti, discussioni e approfondimenti sulle politiche e le opportunità per il governo del territorio. Prende il via martedì prossimo 17 novembre, a Milano, negli spazi della Triennale, la dodicesima edizione di Urbanpromo, manifestazione di riferimento in Italia per il marketing urbano e territoriale, organizzata dall'Istituto Nazionale di Urbanistica e da Urbit. Il 19 novembre, anticipando uno dei punti del "Progetto Paese", che sarà discusso a Cagliari il 29 e 30 aprile al prossimo Congresso nazionale, l'Inu presenterà una proposta operativa al Governo per estendere i bonus per le ristrutturazioni edilizie dalle singole unità immobiliari a intere porzioni di città. (M.C.V)



**SPAZI MILITARI**

# Ex caserme, accelerano i progetti

di **Paola Pierotti**

● Oltre al riuso degli insediamenti industriali, più di recente sono le attrezzature militari dismesse a rappresentare importanti occasioni di riqualificazione urbana. A Bari è stato approvato il progetto preliminare per il grande parco a ridosso della stazione centrale, frutto di un concorso vinto da Massimiliano Fuksas nell'ambito della riqualificazione dell'ex caserma Rossani. A Roma il team di Paola Viganò si è aggiudicato la gara per un complesso polifunzionale di fronte al Museo Maxxi, in sostituzione delle ex aree militari di via Guido Reni. Ad Aosta si lavora nel cantiere di Mario Cucinella per convertire l'ex caserma Testafocchi in spazi per l'università, anche con interventi di demolizione e ricostruzione. Bergamo ha promosso un concorso per le ex caserme Montelungo-Colleoni e Varese ha scelto la stessa procedura per l'ex caserma Garibaldi, destinata a diventare una porta urbana.

**Cdp Investimenti** sgr, la società di gestione del risparmio del gruppo **Cdp** che gestisce il Fondo **Investimenti per la Valorizzazione** del patrimonio pubblico, è uno dei protagonisti della riconversione delle caserme ed è titolare di 21 strutture acquisite dal Demanio, allo scopo di curarne la dismissione e la trasformazione per il mercato privato. Dodici di queste strutture hanno un percorso urbanistico già in corso, 4 non ne necessitano e per altre 5 l'iter è da avviare. Più in generale su un totale di 103 caserme, di cui 78 sono nel Nord Italia, Agenzia del Demanio negli ultimi due anni ha concluso la valorizzazione per 43 caserme e ha avviato il processo per altre 60.

Da una decina d'anni si parla degli spazi militari dismessi come opportunità per le città, ma la questione è stata affrontata con accelerazioni e rallentamenti che hanno frenato la concretizzazione. Dal 2012 è operativa però una task force che vede riuniti allo stesso tavolo Difesa e Agenzia del Demanio per selezionare le strutture da valorizzare e iniziare il dialogo con le pubbliche amministrazioni per il cambio di destinazione d'uso. A titolo di esempio, nell'ambito dell'operazione Valore Paese a Piacenza

è stato firmato un accordo per 12 immobili, a Trieste per altri 10 beni ex militari da valorizzare per incrementare il territorio con dotazioni socio-culturali, e a Torino si è firmato un protocollo d'intesa per 4 immobili.

Le funzioni ammesse nel processo di riqualificazione vanno da quelle di natura residenziale, con attenzione al social housing e agli studenti, a quelle miste con uffici, studi professionali, spazi per l'artigianato di piccole dimensioni, ricettivo-alberghiero, esercizi commerciali di vicinato e di prossimità. A Firenze una caserma è stata venduta ai privati per realizzare un hotel. «È evidente che **Cdp Investimenti** deve cercare di valorizzare gli asset che ha acquisito – spiega Marco Sangiorgio, direttore generale della sgr – e, sulla base delle destinazioni già di fatto approvate dai Comuni, deve proporre soluzioni appetibili per il mercato. I progetti di Roma, Varese e Bergamo sono quelli più noti grazie alle gare internazionali che abbiamo promosso. A breve ci sarà un'iniziativa analoga anche per la Caserma Sani di Bologna, sempre per identificare il progettista che firmerà il masterplan».

Da Torino a Roma le iniziative in corso sono numerose ma sui tempi non ci sono certezze. «In 24 mesi non si riesce certamente ad avviare un cantiere – precisa Sangiorgio –. I tempi sono lunghi per le pratiche della pubblica amministrazione e per il dialogo con i numerosi soggetti coinvolti. In una realtà complessa come quella di Guido Reni a Roma, dove sono previste demolizioni e ricostruzioni, gli anni complessivi necessari per arrivare ai permessi di costruire saranno tre e mezzo, quattro dalla data di avvio delle pratiche».

Anche le città europee si trasformano per sostituzione con il duplice intento di dare un destino al patrimonio immobiliare dismesso e di operare in una logica di sostenibilità: tra gli esempi internazionali più felici c'è la caserma di De Bonne a Grenoble trasformata in un quartiere aperto e integrato, con abitazioni (40% social housing), un centro commerciale, uffici, ristoranti, hotel e spazi pubblici. Un eco-quartiere contemporaneo, valorizzando l'esistente con nuovi interventi.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

