

Il ruolo sociale delle Fondazioni di origine bancaria

## Housing sociale e socializzazione

Annamaria Merlini – *Segretario Generale Fondazione Tercas, Teramo*

Rispondere al crescente bisogno di affitto a canone calmierato, a coloro che per reddito insufficiente o per difficoltà di accesso al credito non sono nelle condizioni di contrarre un mutuo, alle famiglie dal reddito medio-basso, che non possono accedere alla casa in proprietà per altre esigenze (formazione, salute, ecc.), a quanti presentano esigenze abitative di carattere temporaneo (studenti, immigrati, lavoratori in trasferta)

Come è noto, fino alla metà degli anni '90 le famiglie italiane manifestavano una considerevole propensione al risparmio e alla casa c.d. 'in proprietà', con la percezione della locazione come di una sostanziale perdita di denaro.

Secondo dati IPSOS, tuttavia, dal 2009 circa il 75% delle famiglie non risparmia più, vuoi per una reale e consistente difficoltà nel far quadrare il bilancio e nel trovare risorse da mettere da parte, vuoi per una diffidenza quasi totale verso tutti gli strumenti finanziari, anche quelli ritenuti più sicuri.

La casa viene, però, ancora considerata "l'estremo rifugio", pur essendoci forti criticità nella capacità delle famiglie ad acquistare una casa.

La riduzione della quota del prezzo di acquisto finanziabile con un mutuo, accanto alla precarietà dei rapporti di lavoro delle giovani coppie, fa quindi dell'affitto spesso una scelta obbligata, talvolta troppo onerosa.

Da qui una domanda sociale eterogenea ed articolata con un crescente bisogno di affitto a canone calmierato, dedicato sia, appunto, a coloro che per reddito insufficiente o per difficoltà di accesso al credito non sono nelle condizioni di contrarre un mutuo per

acquistare la casa, sia alle famiglie dal reddito medio-basso, che non possono accedere alla casa in proprietà per altre esigenze familiari (formazione, salute, ecc.), ma anche a quanti presentano esigenze abitative di carattere temporaneo (studenti, immigrati, lavoratori in trasferta).

A tali bisogni risponde il fenomeno dell'housing sociale, ossia, secondo la definizione del Comitato di coordinamento europeo per il social housing (CECO-DHAS), "*l'insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti per un'utenza che non riesce a soddisfare il proprio fabbisogno abitativo sul mercato, per regioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata; un insieme che favorisca la formazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso, al fine di rafforzare la propria condizione abitativa e sociale*". L'Italia presenta in realtà un certo ritardo sulle politiche dell'housing sociale così come confermato dal documento *Housing statistics in the european union*. Nel nostro Paese, a fronte di circa l'80% delle famiglie proprietarie della casa di abitazione, la quota di alloggi sociali sul totale del patrimonio residenziale è solo del 4,5%, contro il 34,6% dei Paesi Bassi, il 21% della Svezia, il 17%

della Francia, il 14,3% dell'Austria, il 6,5% della Germania.

Solo a partire dal 2007 vengono emanati in Italia alcuni importanti provvedimenti per una soluzione dell'emergenza abitativa:

- la Legge 224/2007 (Finanziaria 2008) che con il Decreto 22 Aprile 2008 permette agli enti locali di dotarsi di leggi urbanistiche proprie ed in particolare ai Comuni di prevedere nei propri strumenti di pianificazione urbanistica oltre i classici standard di cui al Decreto Ministeriale 1444/68 anche un nuovo standard costituito da aree e/o immobili destinati all'alloggio sociale;

- la Legge 133/2008 sul Piano nazionale di edilizia abitativa che stabilisce che gli interventi di Housing sociale si costruiscano sulla base di un sistema integrato di fondi immobiliari, nazionali e locali, pubblici e privati, e sulla loro integrazione alle politiche di sostegno economico e sociale.

Il tema della casa viene ora affrontato con un approccio "multidimensionale", trattando gli aspetti immobiliari accanto agli aspetti sociali dei servizi. I progetti immobiliari sono affiancati da programmi di accompagnamento e di facilitazione della convivenza allo scopo di far fronte alle esigenze abita-

tive dei singoli e di rafforzare, al contempo, le comunità locali.

Viene posto l'accento anche sulla qualità del vivere, con il riconoscimento di un ruolo strategico alla riqualificazione complessiva della città e delle sue relazioni. Obiettivo di un progetto di Housing sociale è infatti anche quello della formazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso e di sane relazioni umane, inclusivo e attento ai bisogni dei suoi membri più deboli. Il c.d. 'progetto sociale' costituisce pertanto, uno degli aspetti più importanti per il successo delle iniziative di housing sociale: non si deve generare un effetto ghetto ma, al contempo, i beneficiari non devono essere tanto diversificati da non permettere la formazione di una comunità.

Imprescindibile, a tal fine, la sinergia tra pubblico e privato nella definizione dei programmi e, sicuramente determinante, accanto al Sistema integrato di fondi di cui al Piano casa, il ruolo delle Fondazioni di origine bancaria che hanno assunto in questo particolare contesto sì il ruolo di finanziatori ma, spesso, anche quello di agevolatori del progetto con la riconosciuta capacità di fungere da catalizzatore degli attori interessati a risolvere dei problemi collettivi.

Grazie appunto a questa abilità nel promuovere l'innovazione e contribuire all'avvio di progetti di interesse pubblico e sociale, negli ultimi anni numerose fondazioni hanno avviato delle iniziative nel settore immobiliare sociale, in un primo momento erogando contributi a fondo perduto e successivamente aderendo a programmi di housing sociale più strutturati, fino ad arrivare all'investimento di risorse patrimoniali, al fine di offrire soluzioni abitative stabili a chi pur essendo solvibile non può soddisfare il proprio bisogno abitativo per le ragioni di cui si è detto più sopra.

Ricordiamo sinteticamente alcune delle prime esperienze.

Nel 2006 la Fondazione Cassa

di Risparmio di Alessandria, insieme al Comune di Alessandria e al Gruppo Norman costituiscono la società Oikos con l'obiettivo di realizzare 60 alloggi destinati alle fasce più deboli del mercato della locazione presenti nella città di Alessandria., con un canone di locazione scontato del 20-25% rispetto ai canoni di mercato della zona. L'operazione prevede che dopo 35 anni ai futuri inquilini verrà offerta la possibilità di acquistare la proprietà degli appartamenti considerando i canoni sino ad allora versati rate di un mutuo (senza anticipo).

Sempre nel 2006 viene avviato il fondo immobiliare etico "Abitare Sociale 1" gestito da Polaris SGR, società di gestione partecipata dalla Fondazione Cariplo, Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì, Cassa Italiana dei Geometri, Congregazioni di Don Bosco e di Don Orione, mentre la promozione delle iniziative e dei contenuti di interesse sociale è affidata

alla Fondazione Housing Sociale, istituita dalla Fondazione Cariplo nel 2004 assieme con la Regione Lombardia e l'ANCI Lombardia per promuovere il progetto "Housing Sociale".

Nel dicembre 2008 il Fondo si aggiudica 3 aree a Milano per realizzare circa 700 alloggi, oltre a servizi e altre strutture di interesse pubblico. Gli investitori che partecipano al Fondo hanno accettato un rendimento obiettivo pari al 2% oltre l'inflazione, con un orizzonte di investimento di 20 anni e con un vincolo di rendimento massimo al 4% oltre inflazione, stabilendo di devolvere l'eventuale rendimento che eccedesse tale soglia come contributo a fondo perduto per ulteriori iniziative di housing sociale.

Parte degli alloggi sono stati messi a disposizione già nei primi mesi del 2011, altri lo saranno nei primi mesi del 2012.

Il primo progetto a realizzarsi è stato quello denominato *Casa-Crema+*. Le previsioni vedono la

consegna delle abitazioni già ad ottobre.

L'intervento, collocato in un'area di espansione residenziale della città di Crema, località Sabbioni è incentrato su un progetto composto da due edifici residenziali di quattro piani fuori terra, da una scuola per l'infanzia, e una piazza pubblica centrale attorno alla quale si affacciano le residenze, uno spazio comune dedicato alle attività dei residenti, gli esercizi commerciali e la scuola per l'infanzia.

Nel 2012 dovrebbero chiudersi i lavori di realizzazione di 850 alloggi sociali progettati dal Fondo Parma Social House, che vede tra i promotori la Fondazione e il Comune di Parma.

Questi sono solo alcuni degli interventi di Housing sociale attualmente avviati nel territorio nazionale; ve ne sono altri che, invece, sono ancora in fase di strutturazione.

Tra questi si distingue quello delle Fondazioni bancarie di Teramo, Ascoli Piceno, Pescara e Rieti, volto alla costituzione del Fondo Housing sociale Italia centrale; prima iniziativa interregionale che opererà sia per aumentare la dotazione di alloggi sociali sul territorio, sia per riqualificare le aree urbane e in particolare i centri storici.

La progettazione della sostenibilità di un intervento di Housing sociale deve toccare infatti, oltre al livello sociale e economico finanziario, anche quello tecnico e ambientale. L'intervento deve, cioè, mirare ad un progetto urbano bel collocato ed efficiente dal punto di vista dell'impatto ambientale e architettonico, potenzialmente tendendo anche alla rigenerazione dei centri urbani e alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

La sostenibilità del progetto, si è detto, tocca anche il livello sociale, mirando allo sviluppo di una comunità, con una composizione eterogenea che fornisca strumenti

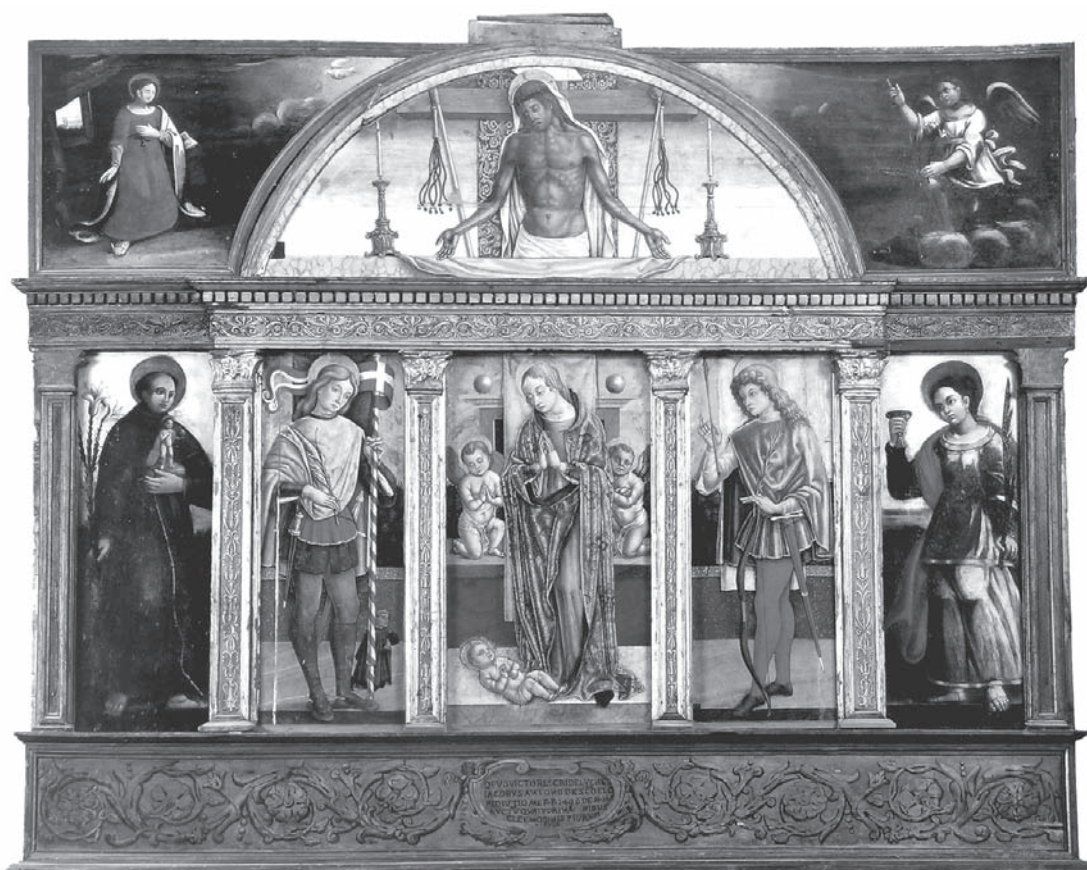
di gestione della convivenza con un occhio ai più deboli e che non prescindano dal coinvolgimento dei soggetti cui gli interventi di housing sociale sono diretti.

È evidente la centralità della persona e del suo diritto alla casa nella programmazione e strutturazione di progetti di housing sociale, con il coinvolgimento dei futuri abitanti di un immobile attraverso strumenti come l'auto-costruzione, il *cohousing*, e la partecipazione attiva ai progetti di housing sociale.

Sostenibilità significa, così, anche partecipare attivamente e condividere un processo di produzione dell'alloggio condividendo le responsabilità, le problematiche, le difficoltà che accompagnano necessariamente un intervento di tale importanza nella vita e quotidianità di ciascuno.

Come auspicato da Antonio Intiglietta, Presidente GE.FI in occasione del Social Housing Exhibition, il più grande salone europeo dedicato interamente all'Housing Sociale che si è tenuto lo scorso giugno presso Fieramilano e al quale insieme alla Fondazione Tercas ha partecipato anche il Comune di Teramo: "c'è bisogno che la casa ritorni a essere il luogo della socialità e non della chiusura, come capita nella maggior parte delle case e dei condomini delle nostre città, fino addirittura ad arrivare a non conoscere il proprio vicino per anni. Il punto è che la dimensione comunitaria è parte strutturale dell'uomo perché ognuno di noi non si fa da solo, è generato dentro un rapporto e cresce e si sviluppa attraverso una rete di rapporti. Dunque la sfida che gli operatori so-

*ciali, economici, politici e istituzionali devono accogliere è quella di immaginare, progettare e ideare una risposta al bisogno "casa", che tenga conto del fattore "socialità" come decisivo. Bisogna partire dall'ascolto di quelle esperienze di comunità, che pur esistono nelle città, e sono fra i principali attori di questa nuova socialità. Di conseguenza vanno riconosciuti e sostenuti quei progetti e quelle proposte in cui la casa sia concepita appunto come "Dimora della persona", avendo come orizzonte la costruzione di una "Civitas" costituita da diversità di storie, esperienze, costume, tutta tesa alla realizzazione del compimento della persona. Sarà capace l'uomo del terzo millennio a costruire una casa come "dimora della persona"?"*



VITTORE CRIVELLI, *Madonna adorante il Bambino, tra i Ss. Antonio, Elpidio e donatore, Sebastiano Lucia* - (cimasa) *Cristo emergente dal sepolcro, Annunciata e Angelo*, 200x255 - OPVS VICTORIS CRIDEL(I) VENET(I) / JACOBVS ANTONII DE S(AN)C(T)O ELO / PIDIUTIO ME F(ECIT) F(IERI) 1496 DE M(ENSE) MAII / AUCTU(MM)) QUATUOR IMAGINIBUS / ELEMOSINIS PIORUM / 1659; Monsampietro Morico, S. Michele Arcangelo