

“I confini dell’Housing Sociale” esiti del workshop tenutasi nell’edizione 2014 di urbanpromo

Grazie al lavoro preparatorio svolto nel 2014 con i principali stakeholders dell’housing sociale e ad una partecipazione all’incontro allargata ai maggiori esperti sul tema a livello nazionale, è stato possibile far emergere importanti indicazioni sulle criticità attuali e sul futuro sviluppo dell’hs.

Di seguito riportiamo i temi sottoposti ai partecipanti e la sintesi della discussione, integrata da brevi note che sottolineano come alcune tematiche si siano evolute nel corso di questo ultimo anno.

“I confini dell’Housing Sociale” a cura del Programma Housing della Compagnia di San Paolo e di Fondazione Housing Sociale

A quale domanda dà risposta l’Housing Sociale? Che caratteristiche ha il nuovo HS? Cosa dobbiamo migliorare?

Nel seminario di lavoro si sono alternati momenti di riunione plenaria e momenti di lavoro in sotto-gruppi. Prima del seminario ad un campione rappresentativo dei principali stakeholders è stato richiesto di rispondere alle seguenti domande: qual è la domanda abitativa a cui dà risposta l’Housing Sociale oggi in Italia? quali sono i principali elementi di forza e quali quelli di debolezza? quali sono le sfide che l’Housing Sociale si trova oggi ad affrontare?.

Stakeholders: Daniela Benelli (Assessore Comune di Milano); Mario Breglia (Scenari Immobiliari); Luciano Caffini e Roberto Fabbri (Legacoop Abitanti); Fabio Carlozzo (Polaris Sgr); Alessandro Cherio (ANCE); Giovanni Caudo (Assessore Comune di Roma); Marco Corradi (Acer Reggio Emilia); Giuseppina Franzo (Regione Piemonte); Alessandro Maggioni (Federabitazione Lombardia); Riccardo Malagoli (Assessore Comune di Bologna); Giovanni Magnano (Comune di Torino); Paolo Mazzoleni (Ordine degli Architetti); Marco Sangiorgio (CDPi); Paolo Sanna e Chiara Mossetti (Ass. Coabitare); Felice Scalvini (Comune di Brescia); Gualtiero Tamburini (Idea Fimit Sgr); Silvia Viviani (INU).

Dal lavoro con gli stakeholders sono emersi i temi trattati nel workshop

Sintesi dei temi trattati nel workshop

Come continuare a garantire la qualità degli esiti riducendo i tempi della burocrazia sia del soggetto pubblico che di quello privato?

- Al fine di ridurre i tempi di progettazione e strutturazione di un’iniziativa di *housing* sociale, soprattutto nei casi in cui sono coinvolti asset pubblici, sarebbe auspicabile un ripensamento delle procedure che regolano la *Partnership* pubblico-privato: allo stato attuale non esiste infatti una procedura univoca ma una serie di interpretazioni che comportano molto spesso discussioni e ritardi. Per risolvere questa *impasse* si propone la definizione di una procedura di accreditamento sia per i soggetti sia per il processo stesso:
 - accreditamento soggetti: è necessario introdurre una procedura di accreditamento dei soggetti privati qualificati a realizzare interventi di *housing* sociale, al fine di accelerare i tempi necessari all’approvazione degli stessi. Il soggetto deve impegnarsi non solo alla realizzazione dell’intervento ma anche alla sua gestione nel lungo periodo;

- accreditamento processi: va definito un processo *standard* per la realizzazione di un intervento di *housing sociale*, prendendo a riferimento il *project financing*, per ribaltare la prospettiva con cui le PA dialogano con i soggetti privati: non sono più le PA a mettere a bando le aree ma sono i soggetti privati a proporre direttamente l'intervento, che deve essere conforme ai requisiti stabiliti.
- Per rendere efficace e omogeneo il processo di accreditamento è altresì necessario che la normativa definisca l'*housing sociale* come servizio di interesse generale, lasciando però la flessibilità di variare i contenuti in base al contesto e alle condizioni di mercato (la tipologia abitativa non deve essere fissata a priori ma deve potersi adattare, in termini di *mix* d'offerta e canoni di locazione, alle mutevoli esigenze di mercato). Proprio un contesto di mercato sempre più liquido (incremento delle famiglie monoparentali, maggiori difficoltà da parte dei giovani ad acquistare un alloggio, etc.) porta a considerare l'offerta di *housing sociale* non solo come mera realizzazione di alloggi, ma come creazione di un servizio abitativo articolato che necessita di una progettazione di spazi molto differente rispetto a quella dell'architettura tradizionale destinata alla vendita.
- Il processo di investimento del Sistema Integrato di Fondi prevede una struttura di approvazione degli interventi molto rigida. La doppia approvazione degli interventi da parte dell'SGR gestore e dei principali investitori crea una *impasse* che dilata ulteriormente i tempi necessari per portare a compimento un'iniziativa. La normativa vincola la SGR gestore a tutelare il solo interesse economico dell'investitore: ma andrebbe tutelato anche l'interesse sociale, misurato secondo parametri oggettivi.¹ Tali parametri andrebbero poi incorporati nella procedura di accreditamento dei soggetti², che dovrà quindi contenere indicatori di natura economica e sociale di immediata confrontabilità e comprensione, al fine di ridurre ulteriormente i tempi di approvazione dei progetti.
- Occorre inoltre adottare misure fiscali, da parte dello stato e delle pubbliche amministrazioni per favorire sia gli investitori che gli inquilini.³
- È infine necessario superare dal punto di vista legislativo le frammentazioni delle leggi regionali e favorire un coordinamento nazionale degli interventi.

Se la cosiddetta 'fascia grigia' cui tradizionalmente si rivolge l'*housing sociale* è in crescita, ancor più velocemente sta aumentando la domanda di canone sociale e di Edilizia Residenziale Pubblica. La mancanza di risorse pubbliche e di nuova produzione ha determinato, in questo comparto, una situazione di inaccessibilità e di forte iniquità. Come incrementare il mercato dell'affitto e integrare le diverse forme di offerta in questo ambito, sia pubblica che privata?

- Il mercato della locazione rappresenta un'opportunità, sia per questo momento storico sia per il futuro. L'affitto appare infatti oggi lo strumento migliore per rispondere alle nuove tendenze (mobilità territoriale) e la risposta più consona ai mutamenti sociali in atto: necessità di garantire il "diritto alla casa" piuttosto che il "diritto alla proprietà".

¹ CDP investimenti Sgr ha definito, in via sperimentale, un sistema di valutazione della performance sociale degli interventi di HS.

² Alcune Regioni stanno lavorando ad un sistema di accreditamento dei soggetti gestori degli immobili in housing sociale con l'obiettivo di valorizzare questa attività.

³ Il Decreto Lupi ha introdotto misure importanti in questo senso.

- E' indispensabile favorire le contaminazioni tra le diverse forme d'offerta per poter creare una filiera dell'abitare: ridefinire le condizioni contrattuali dell'affitto nell'edilizia a canone sociale per fluidificare i confini tra Edilizia Residenziale Pubblica e Edilizia Residenziale Sociale:
 - aumentare l'offerta di canone calmierato anche nell'ambito pubblico incrementare, attraverso convenzioni, le porzioni di canone sociale in interventi privati.⁴
- Ridefinire l'offerta di casa in coerenza con l'attuale diversificazione di domanda e offerta, in modo da rispondere alle diverse esigenze e perseguire un migliore impiego del patrimonio (pubblico e privato) disponibile ma non utilizzato, grazie all'attuazione di politiche abitative di sostegno e integrazione.
- Ridefinire le modalità di assegnazione e attribuzione del canone e della durata dei contratti anche attraverso l'incremento e il potenziamento di strumenti di controllo, in modo da limitare temporalmente la loro durata. In questo modo si permetterebbe di assegnare la casa a chi ha i requisiti, ma non riesce ad accedere perché gli alloggi sono assegnati a tempo indeterminato, talvolta anche a chi, nel frattempo, ha migliorato la propria condizione economica e ha perso i requisiti.
- Intraprendere azioni che vadano nella direzione di utilizzare i molti appartamenti sfitti o invenduti che si trovano sul nostro territorio. L'obiettivo è recuperare il patrimonio immobiliare disperso, limitare la nuova edificazione e sfruttare un patrimonio immediatamente disponibile. A questo proposito anche il pubblico deve mettere a disposizione il proprio patrimonio inutilizzato attraverso l'identificazione di procedure che lo rendano possibile in tempi adeguati.
- Lo scenario attuale evidenzia una sostanziale mancanza di risorse pubbliche a sostegno della domanda abitativa. Nonostante vi siano alcuni deboli segnali di ripresa (es. fondi di sostegno alla locazione e alla morosità incolpevole, deduzioni fiscali per l'acquisto di immobili da destinare alla locazione calmierata, agenzie per l'affitto, fondi di solidarietà, etc.), l'azione non è ancora sufficiente per incentivare i diversi attori che possono contribuire all'aumento dell'offerta in affitto. Alcune nuove misure potrebbero riguardare:
 - la creazione di veicoli per raccogliere e catalizzare risparmi privati. Ad esempio il risparmio previdenziale dei fondi pensione potrebbe essere utilizzato per investire in progetti che creino sviluppo sul territorio nazionale, compresa la realizzazione di *housing* sociale;
 - La definizione di strumenti di garanzia a tutela dei proprietari e degli inquilini, (es. fondi di garanzia) che potrebbero fungere da volano per l'intero sistema dell'*housing* sociale;
 - L'abbattimento dei costi di costruzione attraverso la standardizzazione di tecniche e processi di produzione innovativi, sempre mantenendo il controllo sulla qualità degli esiti, che potrebbe notevolmente accelerare la messa a disposizione di nuove unità immobiliari.⁵

Potremmo intendere per "Housing Sociale" un modo di abitare dove il costo ridotto è condizione necessaria ma non sufficiente, un modo di abitare che prevede, oltre alla residenza, servizi abitativi, la collaborazione e la coesione di comunità?

⁴ Molte Regioni hanno in corso la revisione delle normative che regolano l'Edilizia Residenziale Pubblica.

L'introduzione del mix d'offerta e le modalità che lo regolano rappresentano alcuni degli elementi in discussione.

⁵ CDP investimenti Sgr ha incaricato Investire sgr SPA e Fondazione Housing Sociale per individuare, attraverso un concorso, nuovi modelli progettuali e costruttivi per la realizzazione di interventi di social housing che puntino all'ottimizzazione dei processi, dei tempi e dei costi.

- Stiamo ormai dando per scontato che l'*housing* sociale possa essere generatore di una forma particolare di *welfare*; se le cose stanno così, è forse giunto il momento di introdurre delle misure di questa sua potenzialità. Se ci dotiamo di una misura della sua capacità di generare *welfare* possiamo selezionare gli interventi sulla base di una nuova metrica, finanziaria e sociale.
- Se consideriamo l'*housing* sociale come un luogo di produzione di *welfare* diverso, un luogo elettivo per costruire un solido sistema di partenariato tra pubblico e privato, non dobbiamo fermarci a questi due poli: abbiamo infatti una terza risorsa che non dobbiamo trascurare: le persone e le comunità che abitano questi luoghi. Ecco che l'*housing* sociale diviene un luogo dove costruire un partenariato a tre: c'è il pubblico, c'è il privato e c'è l'abitante che diventa soggetto attivo in quanto portatore di pratiche collaborative. Quindi l'abitante va visto come un elemento fondamentale di questo sistema, che è ternario e non binario. Questo permette anche di aprire la leva dell'*housing* sociale non solo alla risposta di domanda abitativa ma anche a una serie di fragilità che intorno alla casa si possono addensare.
- Nell'ottica dell'*housing* sociale come nuova forma di *welfare* è dunque importante promuovere gli interventi che dimostrano di avere le maggiori potenzialità di ricaduta sociale, valutandone non solo la *performance* economica, ma anche quella sociale. Sempre più l'*housing* sociale è da considerarsi come uno strumento per l'incremento della coesione sociale che, tra l'altro, permette di mitigare del rischio complessivo dell'investimento.
- Per rendere sostenibili questi progetti e per facilitarne la progettazione e l'attuazione, è indispensabile interpretare il filone della residenza sociale come tematica trasversale tra diversi settori dell'amministrazione pubblica, in particolare quelli del *Welfare*, della Casa e dell'Urbanistica. I progetti sociali spesso coinvolgono queste tre dimensioni della programmazione pubblica e diviene perciò fondamentale una collaborazione e una contaminazione virtuosa tra questi ambiti.