

**ITALIA
45 - 45**

Radici, condizioni, prospettive

**TERRITORI DELL'ECONOMIA -
SPAZI DELL'AGRICOLTURA FRA
PRODUZIONE E RIPRODUZIONE -
UN TERRITORIO SEMPRE PIÙ A
RISCHIO - MISERIA E RICCHEZZA
- TRAMA PUBBLICA E GIUSTIZIA
SPAZIALE - **LA CASA E L'ABITARE**
- L'ITALIA FRA PALINSESTO E
PATRIMONIO - ACQUA, MOBILITÀ,
ENERGIA - BENI COLLETTIVI E
PROTAGONISMO SOCIALE**

Coordinatori

Laura Fregolent, Giovanni Laino

Discussant

Alessandro Balducci, Paola Di Biagi

La pubblicazione degli Atti della XVIII Conferenza nazionale SIU è il risultato di tutti i papers accettati alla conferenza. Solo gli autori regolarmente iscritti alla conferenza sono stati inseriti nella pubblicazione. Ogni paper può essere citato come parte degli Atti della XVIII Conferenza nazionale SIU, Italia '45-'45, Venezia 11-13 giugno 2015, Planum Publisher, Roma-Milano 2015.

© Copyright 2015



Planum Publisher

Roma-Milano

ISBN: 9788899237042

Volume pubblicato digitalmente nel mese di dicembre 2015

Pubblicazione disponibile su www.planum.net,
Planum Publisher

È vietata la riproduzione, anche parziale, con qualsiasi mezzoeffettuata, anche ad uso interno e didattico, non autorizzata.

Diritti di traduzione, di memorizzazione elettronica, di riproduzione e di adattamento, totale o parziale con qualsiasi mezzo sono riservati per tutti i Paesi.

ATELIER 6

LA CASA E L'ABITARE

Coordinatori

Laura Fregolent, Giovanni Laino

Discussant

Alessandro Balducci, Paola Di Biagi

La questione abitativa si pone oggi non tanto nei termini di “quante case per quanti abitanti”, ma “quali case per quali abitanti” e del persistere e dell’acuirsi dei problemi nella sfera dell’abitare. La sessione intende far emergere questioni diverse che ruotano intorno alla questione abitativa e che intersecano: pratica quotidiana, nuove forme dell’abitare, nuovi bisogni e domanda di abitazioni ma anche problematiche legate ad esempio alla speculazione edilizia. Il dibattito e le sperimentazioni più recenti pongono l’accento sui temi della concertazione e della costruzione di nuove partnership pubblico-privato per la produzione di abitazioni da destinare a segmenti di popolazione debole; ma anche sul tema del riuso e della riqualificazione dell’esistente. Per questo si suggerisce di affrontare anche questioni relative a finalità e ruolo del social housing, investimenti economici nel settore dell’abitare e nuove politiche per l’abitare.

Mariella Annese, Milena Farina

Dal social housing alla social city

Stefano Aragona

Abitare od essere cittadini, cioè cum-cives?

Marina Arena

La casa come tema sociale. La questione abitativa a Messina

Elisabetta M. Bello

Pratiche di riqualificazione di due quartieri moderni di edilizia pubblica: Bellavista a Ivrea, Barca a Bologna

Emanuele Belotti

Social housing e social mix nella riorganizzazione delle politiche abitative. Il caso di Bergamo

Sara Bindo

Un’analisi dell’inventuto nella pianificazione per l’individuazione di nuove traiettorie per il social housing

Alessandro Boldo, Raffaella Freschi

Politiche dell’abitare ai margini. Tra accessibilità e discrezionalità in Veneto

Raffaella Campanella

Qualità urbana dell’abitare sociale riscoprendo Kevin Lynch

Ignazio Cannas, Maddalena Floris, Daniela Ruggeri

Nuove politiche dell’abitare. Un possibile riuso e riqualificazione del patrimonio abitativo di Meana Sardo per l’inclusione sociale

Elisabetta Capelli

Le competenze per il social housing: quali temi per l’urbanistica?

Alessandro Cariello, Francesco Selicato

La densificazione degli ensemble periurbani di edilizia residenziale pubblica nel territorio pugliese

Ludovico Centis

Troppo tardi. Troppo presto? Due esperienze di housing sociale a Milano

Francesca Cognetti, Liliana Padovani

Ri-attribuire valore e senso ai quartieri di edilizia residenziale pubblica nella città contemporanea. Percorsi attraverso il quartiere San Siro a Milano

Silvia Covarino

Geografie dell’abitare contemporaneo. Prospettive urbane condivise

Roberta Cucca, Luca Gaeta

Ritornare all'affitto: evidenze analitiche e politiche pubbliche

Cristiana Eusepi

Metamorfosi e dialoghi. Parte di città, heritage e declinazioni domestiche

Vincenzo Gaglio

Le cooperative di abitanti nella realizzazione e nella gestione di abitazioni sociali. Il caso del Progetto Zoia e del Bando delle Otto aree a Milano

Giuseppe Galiano, Alessandro Cutini

Costruire nel costruito.
Riqualificazione dell'Edilizia Economica e Popolare

Elena Giannola

Social housing e interazione multietnica: un'ipotesi di progetto nel centro storico di Palermo

Marco Gissara, Lorenzo Diana, Benedetto Nastasi

L'abitare condiviso come strumento per la rigenerazione urbana integrata

Alessandra Gravante, Michele Zazzi

Ipotesi di rigenerazione conservativa per i quartieri di edilizia residenziale pubblica. Riflessioni sul caso di Parma

Giuseppe Las Casas, Francesco Scorza

L'abbandono e lo spopolamento devono/ possono essere governati: politiche di sviluppo inducono politiche alloggiative

Benedetto Mazzullo, Marco Picone

Una svolta qualitativa per l'abitare: quartiere, periferia, città

Salvatore Multinu, Marco Iadevaia, Davide Perra, Christian Scintu

L'edilizia residenziale pubblica come risorsa per la realizzazione di interventi di Housing Sociale. Studio di un modello sperimentale nella città di Cagliari

Fabrizio Paone

Italia contemporanea. La casa e l'abitare

Manuel Reverberi, Silvia Sitton

Condizione abitativa e fabbisogno di housing sociale. Un'analisi locale

Mirko Russo

Quartieri di mezzo

Edoardo Salzano, Mauro Baioni

Garantire i diritti all'abitare e alla città attraverso un programma organico di investimenti pubblici nella città esistente

Angela Santangelo, Stefania Proli, Simona Tondelli

Social housing e rigenerazione urbana: dalla dimensione europea, nuovi stimoli per il caso bolognese

Troppo tardi. Troppo presto? Due esperienze di housing sociale a Milano

Ludovico Centis

Università IUAV di Venezia
Dipartimento di Culture del progetto
Email: ludovico.centis@gmail.com

Abstract

Due cantieri di *housing* sociale recentemente completati a Milano, quello di via Cenni e quello di via Fratelli Zoia, sono interessanti e riusciti esempi di messa in pratica di nuovi modelli inclusivi di pianificazione urbana. Gli attori teorizzati e prefigurati nei testi di urbanistica e negli studi di management hanno assunto qui precise identità giuridiche ed organizzative, rispondendo ad opportunità fornite dalla pubblica amministrazione e declinando secondo un'efficace logica operativa e gestionale quell'ampio e complesso tema che è l'*housing* sociale. Fra i due settori dell'edilizia residenziale pubblica e dell'edilizia libera a condizioni di mercato, trova sempre maggiore interesse una terza condizione di offerta abitativa, finanziabile anche con investimenti privati a rendimenti etici. Mentre per molte delle competenze richieste per lo sviluppo di un'operazione immobiliare si possono trovare sul mercato in modo relativamente semplice le necessarie professionalità, la delicata fase di gestione e coordinamento richiede figure più rare. Le due esperienze milanesi descritte sono rilevanti in quanto inconsuete nel panorama italiano, ed ispirate ad un modello di gestione, quello olandese, dove si trova il maggiore patrimonio immobiliare di *housing* sociale europeo. I due casi di via Cenni e via Zoia sono descritti fornendo un quadro dettagliato degli attori che hanno promosso gli interventi –rispettivamente la Fondazione Housing Sociale, e le cooperativa di abitanti Solidarnosc e la cooperativa edificatrice Ferruccio Degradi– le loro caratteristiche legali e capacità gestionali, ed i loro obiettivi.

Parole chiave: urban policies, social housing, inclusive processes.

Troppo tardi

Nelle città si scontrano interessi discordanti e concorrono forti spinte verso il cambiamento, con diversi gradi di urgenza e complessità. Seppur con fasi alterne, in cui il problema è stato percepito con più o meno intensità, fin dal dopoguerra la questione delle abitazioni, il diritto e l'accesso alla casa, sono al centro del dibattito economico e politico nel panorama italiano (Secchi, 1984). Negli ultimi anni le difficoltà sono cresciute, e siamo di nuovo di fronte ad un forte disagio abitativo, in particolare per chi non è proprietario di un'abitazione, acuito da un forte differenziale di crescita tra le disponibilità delle famiglie e l'incremento dei canoni di locazione di mercato nelle aree urbane. Lo Stato italiano, attraverso il tradizionale canale dell'edilizia abitativa sociale sovvenzionata, dispone di armi spuntate: per farsi un'idea, 34.000 abitazioni costruite nel 1984, solo 1.900 nel 2004. Sono quindi diventate indispensabili nuove pratiche e strategie di gestione e trasformazione delle aree, che sostituiscano o integrino i modelli di pianificazione urbana del secolo scorso. Questo per permettere e facilitare a diversi livelli l'inclusione di un numero sempre maggiore di attori ed incentivare accordi tra le parti, in alternativa ad una ormai anacronistica azione paternalista o coercitiva da parte dello Stato. Diversi studi e pubblicazioni trattano di nuovi modelli di pianificazione: perequativa, negoziata, consensuale. Alcuni – come nel caso del lavoro di Ezio Micelli (Micelli, 2011) – vanno oltre, analizzando gli aspetti performativi ed operativi di questi nuovi modelli,

valutando le condizioni necessarie e gli equilibri fra investimento privato e pubblico, distribuzione del reddito ed accrescimento dei beni collettivi.

Fra i due settori dell'edilizia residenziale pubblica, sostenuto con contributi statali a fondo perduto, e dell'edilizia libera a condizioni di mercato, trova sempre maggiore interesse una terza condizione di offerta abitativa, l'*housing* sociale, finanziabile anche con investimenti privati a rendimenti etici, quindi non di elevato profitto. Secondo la definizione del Cecodhas – il Comitato europeo di coordinamento per l'edilizia sociale – questo è «l'insieme delle attività volte a fornire alloggi adeguati a coloro che hanno difficoltà a soddisfare, alle condizioni di mercato, il proprio bisogno abitativo, a causa delle difficoltà di accesso al credito, in caso di acquisto, o per altri motivi» (L'Edilizia privata sociale – Vademecum n.2 di CDPI Sgr, 2011: 7). L'approccio può essere universale – il diritto alla casa è garantito dallo Stato e l'*housing* sociale funge da calmieratore del mercato – o mirato – lo Stato interviene a compensare le mancanze o i fallimenti di mercato.

Gli interventi di *housing* sociale non si limitano a rispondere al disagio abitativo attraverso la fornitura del bene casa, ma si occupano anche dei servizi abitativi a questo legati. L'alloggio sociale non è più limitato alla singola unità abitativa, ma include l'insieme dei servizi rivolti all'abitare. Mentre per molte delle competenze richieste per lo sviluppo di un'operazione immobiliare si possono trovare sul mercato in modo relativamente semplice le necessarie professionalità, la delicata fase di gestione e coordinamento richiede figure più rare nel panorama italiano. Ed è proprio per questo motivo che le due esperienze milanesi di Via Cenni e di via Fratelli Zoia sono rilevanti, in quanto esperienze inconsuete ed ispirate ad un modello di gestione, quello olandese, dove si trova il maggiore patrimonio immobiliare di *housing* sociale europeo. Un processo che prevede un crescente coinvolgimento di soggetti privati e una più mirata individuazione delle necessità dei futuri abitanti e dei quartieri coinvolti dagli interventi.

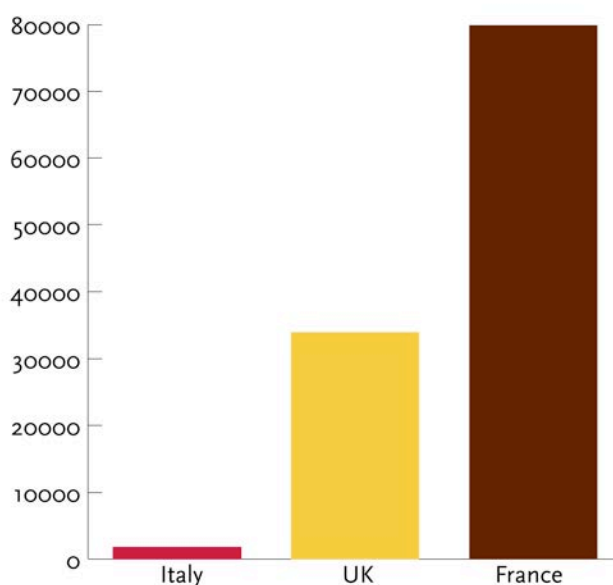


Figura 1 | Edilizia sovvenzionata in Europa.

Nel 2004, mentre l'Italia ha realizzato solo 1.900 unità di edilizia sovvenzionata, altri Paesi europei ad essa comparabili hanno portato a compimento ben altri risultati. Fonte: Edilizia e Territorio, n.19-2010.

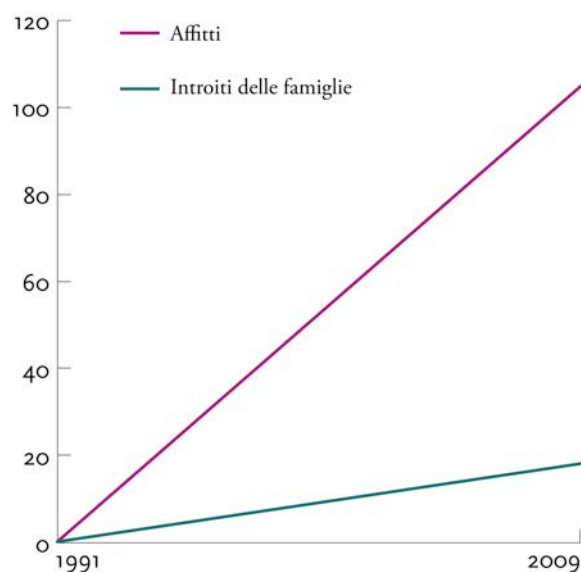


Figura 2 | Un divario brutale.

Mentre tra il 1991 e il 2009 gli stipendi degli italiani sono mediamente cresciuti del 19%, l'affitto medio nelle aree urbane è cresciuto del 105%, forzando le famiglie a spendere una parte considerevole del loro bilancio per affittare un'abitazione.

Fonte: Nomisma, Dicembre 2009.

Due esperienze milanesi di housing sociale

L'Italia è un Paese atipico rispetto alle tradizionali figure coinvolte nelle trasformazioni urbane,¹ dove i contorni tra una professione ed un'altra spesso non sono netti. In questo confuso panorama, due cantieri di *housing* sociale completati recentemente a Milano, quello di via Cenni e quello di via Fratelli Zoia, diventano invece interessanti e riusciti esempi di messa in pratica di nuovi modelli inclusivi di pianificazione urbana. Gli attori teorizzati e prefigurati nei testi e negli studi riguardanti *housing* sociale e trasformazione urbana hanno assunto qui precise identità giuridiche ed organizzative, rispondendo ad opportunità fornite dalla pubblica amministrazione e declinando secondo un'efficace logica operativa e gestionale quell'ampio e complesso tema che è l'*housing* sociale.

In via Cenni sono stati realizzati circa 130 alloggi in locazione destinati a giovani e a famiglie di nuova formazione, per un totale di 9.000 mq di superficie lorda di pavimento, integrati da servizi per gli inquilini. Sono previsti due tipi di locazione, uno a canone calmierato e uno con patto di futuro acquisto. Questo intervento è stato promosso dalla Fondazione Housing Sociale 'FHS', la quale ha poi lanciato il fondo immobiliare etico Abitare Sociale 1 'FAS1'. Il FAS1, costituito nel 2006 e operante in particolare in Lombardia e Piemonte, è gestito da Polaris Investment Sgr.² Elementi caratterizzanti del fondo sono l'attenzione verso il modello organizzativo e gli obiettivi di gestione, il raggiungimento di un'ottimale mescolanza di abitanti e di servizi socio-abitativi, e l'uso di tecnologie costruttive all'avanguardia – via Cenni è stato uno dei più imponenti progetti residenziali in Europa dove è stata utilizzato un sistema di strutture portanti in legno. La FHS è nata nel 2004 con l'obiettivo di raggruppare ed implementare le progettualità nell'ambito dell'*housing* sociale con un'ottica *open source*. Promossa dalla Fondazione Cariplo, in collaborazione con Regione Lombardia e ANCI Lombardia, l'esperienza della FHS ha poi dato lo spunto per la costituzione in ambito nazionale del Fondo Investimenti per l'Abitare 'FIA', gestito da Cdp Sgr, società di gestione del risparmio di cui sono azionisti Cassa Depositi e Prestiti al 70%, l'Associazione delle Banche Italiane 'ABI' e l'Associazione delle Fondazioni di origine bancaria 'ACRI', al 15% ciascuno. In questo modo si sono poste le basi per il finanziamento dell'edilizia privata sociale, introducendo modalità di attuazione innovative e coinvolgendo significative risorse private.

¹ In particolare rispetto al mondo anglosassone, dove le figure del costruttore, *developer*, promotore, proprietario, sono riconoscibili più nettamente.

² Una Sgr è una società di gestione del risparmio.

Il Fondo ha un obiettivo pari a 2 miliardi di euro, una durata prevista di 30 anni, prevede un investimento esclusivo in beni di natura immobiliare e un rendimento obiettivo trentennale calmierato, pari al 2% oltre l'indice annuale di inflazione rilevato dall'Istat. Inizialmente è stato fissato un limite massimo di partecipazione del fondo nazionale al 40% per i singoli interventi, al fine di responsabilizzare maggiormente gli attori a livello locale per quanto riguarda l'ideazione e l'operatività dei progetti, e le relative fonti di finanziamento, nella misura minima del 60%. In seguito alla definizione delle strutture e degli strumenti economici e finanziari in precedenza esposti, FHS si è poi occupata della dimensione architettonica e sociale degli interventi, sperimentandoli sul campo e scegliendo metodologie legate più a un approccio progettuale che alla partecipazione tradizionale, efficaci durante la fase di ascolto ma meno in quella operativa. FHS ha quindi progettato attività e facilitato la formazione di gruppi di inquilini, approfittando anche di un grado di alfabetizzazione digitale generalmente alto. Quella di via Cenni è una delle tre aree che sono state aggiudicate al FAS1 nel 2008 dal Comune di Milano, e rappresenta solo una parte delle iniziative avviate dalla FHS: Borgo Sostenibile, MaisonduMonde36, Abit@giovani ed il master in *housing* sociale al POLL.design nella sola Milano, oltre ad altre in corso in tutta Italia.

Contemporaneamente al bando per le tre aree aggiudicate al FAS1, il Comune di Milano nel 2008 ha messo a bando altre otto aree a standard di proprietà comunale, con concessione in diritto di superficie novantennale, per la realizzazione di interventi di edilizia residenziale, a canone di locazione sociale, moderato e convenzionato e/o in godimento d'uso, e con prezzo di cessione convenzionato. Il bando, contrariamente ad alcune esperienze milanesi precedenti, era riservato agli operatori e non ai progettisti, richiedendo un'alta qualità progettuale e una comprovata abilità organizzativa e gestionale. La cooperativa di abitanti Solidarnosc, capofila dell'intervento e aderente allo storico Consorzio Cooperative Lavoratori 'CCL', e la cooperativa edificatrice Ferruccio Degradi si sono aggiudicate una di queste 8 aree, quella di via Fratelli Zoia, dove hanno realizzato 90 alloggi³ al costo di costruzione di 1.000 euro/mq, per un totale di 5.400 mq di superficie lorda di pavimento. Due dei tre edifici in costruzione sono destinati agli alloggi in proprietà dei soci delle cooperative di abitanti, mentre il terzo destinato all'affitto ha al piano terra luoghi di incontro e spazi di lavoro, servizi all'abitare e incubatori di impresa per giovani artigiani, artisti e professionisti⁴, che compongono Zoia Officine Creative. Un progetto questo fortemente rivolto all'inclusione tra soci e quartiere e determinato da un obbligo imposto dal bando del comune di utilizzo del 5% della SLP per un progetto di accompagnamento sociale. Vista anche la dimensione relativamente contenuta dell'intervento, si è voluta qui sperimentare una nuova forma di architettura delle relazioni, dove una parte consistente dei servizi condivisi previsti sono dedicati anche al quartiere limitrofo di case popolari, oltre alla nuova piazza per il mercato nel Piazzale della Cooperazione.

I promotori del CCL hanno al loro attivo altri interventi rilevanti, come la recente la ristrutturazione e la gestione di 50 alloggi di proprietà dell'ALER al quartiere Stadera in Milano, anche in questo caso con un importante contributo della Fondazione Cariplo.

³ 16 alloggi in affitto a canone sociale, pari a circa 10 euro/mq annuo, 28 in affitto a canone convenzionato, pari a circa 70 euro/mq annuo, 46 assegnati in proprietà, a un prezzo di mercato di 1900 euro/mq.

⁴ Nello specifico un liutaio, che organizza laboratori per insegnare a costruire strumenti musicali con materiali di recupero ai bambini, una gallerista che intende l'arte come strumento di coesione nei quartieri periferici, un gruppo di scenografe che coinvolgono in varie loro attività il quartiere, e due architetture che vogliono mettere a disposizione i loro saperi e il loro mestiere anche al servizio del quartiere. Ognuno paga un affitto molto basso, circa 150 euro al mese, e dovrà impegnarsi a rendere attivo il limitrofo Piazzale della Cooperazione con attività e performance.



Figura 3 | Mappa degli interventi a Milano.

Le principali iniziative di FHS a Milano sono Cenni di cambiamento, Borgo Sostenibile, Maisondumonde36 e Abit@giovani. Il complesso di via Fratelli Zoia, come i due nuovi interventi di FHS, è localizzato anch'esso nella periferia occidentale di Milano.

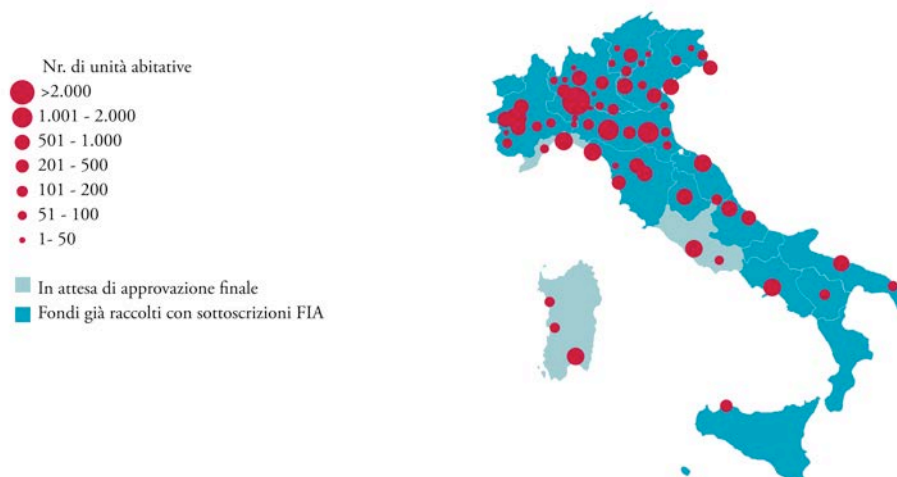


Figura 4 | Localizzazione degli interventi FIA.

La mappa evidenzia la distribuzione e la portata degli interventi previsti sul territorio nazionale, mettendo decisamente in risalto come la prevalenza delle operazioni sarà portata a termine nell'Italia settentrionale. Fonte: Cdp Investimenti Sgr, Marzo 2014.

Troppo presto?

Gli interventi di via Cenni e di via Fratelli Zoia possono essere considerati due episodi rilevanti per quanto riguarda la promozione nel contesto italiano del coinvolgimento di soggetti privati nella realizzazione di abitazioni e servizi di *housing* sociale, dove realtà istituzionali come il Comune di Milano, Fondazioni bancarie e diverse figure legate al mondo cooperativo hanno apportato risorse e competenze complementari per arrivare allo scopo prefissato. Il carattere innovativo di queste operazioni ha necessariamente portato ad una serie di correzioni in fase di sviluppo dei progetti e più in generale delle strategie, e permette oggi di trarre un primo bilancio fondamentale per il futuro prossimo⁵.

FHS nel corso di questi anni ha compiuto una serie di aggiustamenti, rispetto sia al proprio regolamento e modalità di partecipazione agli interventi, che alla composizione dell'offerta degli alloggi. In seguito alla

⁵ Le considerazioni che seguono sono frutto di sopralluoghi ed interviste con Federica Verona, consigliere CCL e coordinatrice del progetto di Via Fratelli Zoia, Giordana Ferri e Luciana Pacucci, rispettivamente direttore esecutivo e *project manager* della FHS, nell'estate del 2012 e nella primavera del 2015.

crisi economica, il Fondo ha derogato dal limite del 40% del finanziamento, in particolare nell'Italia meridionale: oggi questo può arrivare anche al 100%, e l'incremento è condizionato dalla socialità dell'intervento, misurabile con la percentuale di locazione offerta. Un altro aggiustamento è dovuto al fatto che una parte di alloggi destinati alla vendita è rimasta invenduta a causa della crisi, e FHS ha conseguentemente aumentato la percentuale di locazione, conservando comunque una quota di alloggi per edilizia residenziale pubblica⁶.

Spesso l'attività di FHS è stata rallentata da quella che può considerarsi una certa 'inerzia' offerta dalle diverse città candidatesi per gli interventi, dovuta sia alle specifiche condizioni del mercato immobiliare che al rapporto con i privati e le amministrazioni pubbliche locali.

Il margine di azione per FHS si è dimostrato economicamente accettabile solo quando in una certa area esiste un margine rilevante tra costi di costruzione e di vendita. La 'macchina' operativa di FHS, pur non essendo questa un'organizzazione elefantiaca, ha indubbiamente un costo, e le operazioni diventano quindi sostenibili solo rispetto ad una certa economia di scala. La mappa degli interventi realizzati e previsti fotografa così quella che è la tensione abitativa in Italia: in Piemonte, dove FHS ha operato fin dall'inizio dell'attività, i costi di vendita più bassi rispetto a quelli ad esempio della Lombardia hanno fatto sì che pur esistendo un certo interesse per questo tipo di operazioni, l'*housing* sociale sia stato spesso fuori mercato, ponendo così forti limiti allo sviluppo dei progetti. A Roma e nel Lazio invece, dove la tensione abitativa è molto alta, sono mancate per FHS opportunità immobiliari. Il fondo acquista infatti spesso i terreni da privati, e non da amministrazioni pubbliche: a Roma i proprietari durante la crisi non hanno abbassato i prezzi, mentre a Milano lo hanno fatto più frequentemente.

Anche se il Fondo ha una durata prevista di 30 anni, per statuto deve investire tutte le risorse ed effettuare tutte le delibere al fine di avviare i progetti entro la fine del 2015. In questi mesi diventa sempre più importante quindi che vengano considerati progetti già in fase avanzata con l'iter procedurale, per rispettare la scadenza prefissata.

Diverso è stato il rapporto tra FHS, i privati e le amministrazioni pubbliche. I privati hanno iniziato via via ad interessarsi al modello, anche in seguito al successo di Via Cenni, chiedendo consulenze a FHS e dimostrando un atteggiamento propositivo di fronte alla crisi, disposti da un lato ad accettare un minor guadagno, e dall'altro aperti a sperimentare nuove forme di investimento con una marcata accezione sociale. Le amministrazioni pubbliche sono di fronte ad una realtà molto diversa da quella in cui era nata e si era sviluppata l'edilizia residenziale pubblica nel dopoguerra. Esse stanno affrontando un lungo processo di cambiamento, nell'ottica di una ridefinizione del loro campo d'azione, passando da un'offerta abitativa generica ad una serie di interventi più mirati, facendo di necessità virtù di fronte alla cronica carenza di fondi. A volte è stata riscontrata una certa ostilità verso FHS da parte delle stesse amministrazioni, o di alcuni funzionari o politici ad esse appartenenti, che vedono in competizione ERP e *housing* sociale, percependo quest'ultimo come un potenziale fattore di sottrazione di risorse per l'ERP, quando invece dovrebbe essere ad essa complementare, attivando consistenti risorse private.

Il tema della rigenerazione urbana e del consumo di nuovo suolo diventa poi sempre più pressante, anche per la difficoltà, nel medio-lungo termine, del reperimento di aree. L'attività di FHS, così come avvenuto per CCL a Stadera, non si è focalizzata quindi solo su aree libere di proprietà pubblica, ma ha anche riguardato beni immobiliari da riqualificare e ristrutturare nell'ambito del progetto Abit@giovani. Le ristrutturazioni sono avvenute a Torino ed in particolare a Milano. Per portare a buon fine gli interventi, si è dimostrato cruciale l'accordo effettuato con l'Associazione Artigiani e Piccole Imprese per avere un unico capitolato di riferimento. In questo modo è stato risolto il problema degli alloggi sparsi in diversi edifici sul territorio, attivando una serie di collaborazioni con imprese medio-piccole, ottenendo però i costi competitivi che solitamente possono essere offerti solo dalle grandi imprese per interventi di notevole dimensione.

Mentre le amministrazioni pubbliche e gli investitori privati hanno reagito in modo eterogeneo e con diversi 'tempi di reazione', la risposta da parte dei cittadini, ed in particolare degli inquilini, è stata invece ampiamente positiva, con alcune sfumature. Negli interventi che vedono prevalere la locazione o il futuro acquisto, come nel caso di via Cenni e di uno dei tre edifici di Via Fratelli Zoia, si assiste oggi ad una intensa attività sociale organizzata dagli inquilini delle abitazioni o dagli affittuari degli incubatori di impresa, propositivi oltre le stesse aspettative di coloro che hanno avviato le operazioni, e pienamente entrati in quello che dovrebbe essere lo spirito dell'*housing* sociale, sia in relazione ai vicini di casa che al

⁶ Questo anche per affrontare una vera e propria emergenza legata agli sfratti, per famiglie che si attestano tra i 14.000 e i 40.000 euro di ISEERP annui, che ormai non possono più pagare canoni di locazione attorno a 1.000 euro mensili, ma potrebbero affrontare cifre attorno ai 500-600, come quelle richieste comunemente da FHS.

quartiere in senso più ampio. Gli inquilini che invece sono già proprietari, nel caso di Via Fratelli Zoia, si sono dimostrati invece tendenzialmente più restii e passivi di fronte all'organizzazione e partecipazione di attività.

Ancora una volta va fatto notare che interventi di questo genere sono possibili solo grazie al raggiungimento e mantenimento di un complesso equilibrio di fattori. I costi bassi di assegnazione in proprietà ed affitto, in via Zoia come in via Cenni, sono permessi dal fatto che il Comune di Milano si è impegnato alla cessione delle aree a costi calmierati o a titolo gratuito –come per l'affitto nel caso di Zoia, che è gestito direttamente dalle cooperative– garantendo le concessioni e diritti di superficie a lungo termine, solitamente per novanta anni. Come evidenzia Micelli, da un punto di vista economico, il Comune ha rinunciato - e quindi socializzato – ad una rendita di cui avrebbe potuto altrimenti appropriarsi, come invece è avvenuto nel caso delle alienazioni. Da un punto di vista urbanistico, ha impiegato immobili pubblici per la produzione di beni privati dotati di valore sociale. Ulteriori possibili soluzioni sono costituite da strumenti finanziari, come finanziamenti concessi con tassi agevolati, e urbanistici, come perequazioni, compensazioni urbanistiche o premialità sui diritti edificatori. A queste va poi affiancata una buona gestione e puntuale riscossione degli affitti, fondamentale nel lungo periodo per la manutenzione degli edifici e degli spazi condivisi, e per l'organizzazione di quei servizi abitativi che rappresentano una parte cruciale dell'*housing* sociale.

Riferimenti bibliografici

L'Edilizia privata sociale – Vademecum n.2 di CDPI Sgr. Edilizia e Territorio n. 21-2011, Il Sole 24 Ore, Milano, disponibile al link: <http://www.cdpsgr.it/includes/pdf/vademecum2.pdf>
Micelli E. (2011), *La gestione dei piani urbanistici*, Marsilio, Venezia.
Secchi B. (1984), *Il racconto urbanistico*, Einaudi, Torino.

Sitografia

Sito del Borgo Sostenibile:
<http://www.borgosostenibile.it/>
Sito del CCL:
<http://www.cclcerchicasa.it/il-ccl/>
Sito del Cecodhas:
<http://www.housingeurope.eu/>
Sito di Cenni di Cambiamento:
<http://www.cennidicambiamento.it/>
Sito della FHS:
<http://www.fhs.it/>
Sito di Zoia:
<http://zoiablog.com/>

Riconoscimenti

Un ringraziamento va a Federica Verona, Giordana Ferri e Luciana Pacucci, per i materiali e le informazioni che mi hanno fornito e per il tempo che mi hanno dedicato durante interviste e sopralluoghi in questi anni. Un ringraziamento va anche al professor Ezio Micelli dell'Università IUAV di Venezia, per i suoi numerosi e preziosi consigli, e a Riccardo Ronchi, per la sua generosità e disponibilità nel farmi visitare il cantiere di Via Cenni.

Copyright

Tutte le immagini e i grafici sono stati prodotti dall'autore.