



SOCIAL HOUSING. Governo e Cassa depositi e prestiti investono sul rilancio dell'edilizia sociale in Italia

Una scommessa di civiltà

Se i costruttori supereranno un certo scetticismo, il social housing potrebbe diventare il volano di un risveglio eco-sostenibile, con impatti positivi in termini di occupazione e sviluppo economico

di **Marco Todarello**

Non c'è un tempo più adatto, come quello di crisi, per fare di necessità virtù, soprattutto se c'è in ballo un bene primario e sempre redditizio come la casa.

In Italia il successo del social housing va spiegato così, come un fenomeno in grado di esaudire i fabbisogni abitativi, unendo soluzioni di sostenibilità ambientale e alto risparmio energetico. In tempi di recessione l'housing sociale è sempre più una concreta opportunità per gli 8 milioni di giovani tra i 18 e i 35 anni che non possono comprare casa ma nemmeno sostenere una spesa per l'affitto che nelle grandi città, per un bilocale di 70 metri quadri, è in media di 800 euro mensili. A loro vanno aggiunte le giovani coppie, spesso segnate dalla precarietà lavorativa e gli anziani soli, a comporre un'ormai ampia fascia della popolazione vittima dell'emergenza abitativa dovuta alla crisi e non tutelata da politiche abitative pubbliche (Erp) sempre più deboli e discontinue. Gli alloggi sociali consentono di risparmiare in media il 40% sul canone di affitto e anche la possibilità di riscattare l'appartamento dopo un determinato periodo di locazione. Così il cammino verso la definitiva affermazione del social housing appare in discesa, anche perché le istituzioni cominciano a capire l'importanza del settore e a intervenire per il suo sviluppo. Il governo Monti sta valutando uno specifico dossier e il Consiglio dei ministri dovrebbe pronunciarsi entro l'autunno con delle proposte per rilanciare la costruzione di alloggi sociali in Italia. Intanto la Cassa depositi e prestiti (Cdp), da tempo impegnata a supporto delle politiche abitative territoriali, ha messo a disposizione attraverso il Fondo investi-

menti per l'abitare (Fia) 2 miliardi di euro, destinati al grande progetto del Piano città, di cui 833 milioni riservati all'housing sociale e che serviranno a costruire 72mila alloggi e a dare lavoro a 141mila persone.

Investimenti remunerativi e sostenibili

«Per troppo tempo in Italia i governi sono stati miopi rispetto a questi temi, e a dimostrarlo c'è anche il deferimento alla Corte di Giustizia, inviato all'Italia dalla Commissione europea, per non essersi pienamente conformati alla direttiva sul rendimento energetico nell'edilizia (la 2002/91/CE, ndr) – spiega **Norbert Lantschner**, esperto di edilizia eco-sostenibile, già fondatore di Casaclima e ora coordinatore dello spazio *green habitat* di Saie (Salone internazionale



Agenzia CasaClima



dell'industrializzazione edilizia), la storica fiera dell'edilizia di Bologna – ed è importante che ora qualcosa si stia muovendo e molte imprese immobiliari guardino con interesse al social housing, che può diventare una scommessa anche a livello economico. Forse ci voleva la crisi per dimostrarlo». Tuttavia tra gli imprenditori delle costruzioni serpeggia un certo scetticismo, dovuto soprattutto alla presunta scarsa redditività degli investimenti a causa dei prezzi calmierati imposti agli affitti e alle vendite degli immobili. Una ricerca condotta nel 2011 da Expo Italia Reale Estate ha rivelato il costo medio di costruzione per metro quadro su 82 progetti di social housing dei 181 avviati in Italia a partire dal 2010. Il costo ammonta a 1.109 €/mq, ma si registrano delle punte verso il basso fino a circa 600 €/mq. Costi non proibitivi, ma che si fanno competitivi se si considera il basso impatto ambientale e l'alto risparmio energetico delle costruzioni, progettate con impianti fotovoltaici e di sfruttamento dell'energia geotermica o a biomassa. «Il monitoraggio che abbiamo fatto in Piemonte ha dimostrato che a fronte di qualche sacrificio all'inizio, un'azienda costruttrice al debutto nel social housing riesce ad abbattere i costi già al secondo progetto, grazie all'esperienza accumulata con le tecniche e l'utilizzo dei materiali – precisa Lantschner – e non dimentichiamo che le classiche forme di energia come carbone e petrolio, oltre a essere inquinanti e a esaurimento, sono anche diventate insostenibili perché troppo costose. L'imprenditore che investe nell'edilizia eco-sostenibile deve pensare a questo. Peccato che c'è ancora chi crede che *green* è solo un colore, e non un contenuto». E se la necessità è contenere e ottimizzare le spese, diventa ancora più importante costruire edifici a basso consumo e a contenuta dispersione di energia (il 66,7% delle iniziative

Intervista ad Andrea Granelli

Smart city, non solo tecnologia

È possibile una città intelligente, che possa conciliare le esigenze dei cittadini con l'uso strategico delle tecnologie informatiche nell'efficienza energetica e nella mobilità, per una migliore qualità della vita? Negli Stati Uniti sono in corso diversi esperimenti, mentre l'Unione europea pensa di investire 20 miliardi di euro, da qui al 2020, per finanziare i progetti di quelle città che puntano a diventare *smart*. Un'occasione anche per l'Italia, perché le nuove tecnologie permettono di valorizzare il patrimonio urbanistico e di far funzionare meglio le infrastrutture esistenti. «C'è un rischio, però – avverte Andrea Granelli, autore di *Città intelligenti?* (Luca Sossella editore) – ed è quello di seguire i modelli americani, pensati per le megalopoli e che danno alle tecnologie digitali un potere quasi magico. Mentre quei modelli vanno ridiscussi e adattati alla storia e alle vocazioni delle nostre città».

Come funziona una città intelligente?

Più che di intelligenza preferisco parlare di astuzia, che mista alla nostra cultura millenaria può dare risultati. Non sarà l'intelligenza delle macchine o l'automazione dei processi che, da sole, salveranno le nostre città.

Perché?

Le nostre città sono piccole, con i centri storici e le piazze su cui converge la vita della comunità, possono avere una vocazione turistica o industriale; altre, abitate da anziani, vanno adattate alle loro esigenze. E dunque i sistemi di automazione, le reti di sensori, i sistemi di trasporto digitali che si vogliono introdurre devono tener conto dell'essenza del tessuto urbano.

Questi sistemi devono però integrarsi al sistema produttivo delle città.

È un tema fondamentale: si pensa sempre alla città

che consuma e mai alla città che produce, eppure in Italia i servizi, e quindi le città, valgono il 70% del Pil. Le infrastrutture delle città non dovrebbero esser fatte solo per inquinare di meno e per risparmiare energia, ma anche per rendere più comodo e competitivo il lavoro di chi produce. Per questo i progetti di *smart cities* hanno bisogno di due interlocutori, il sindaco e la camera di commercio.

Un esempio di questa integrazione?

I centri commerciali naturali, ovvero la rivalutazione dei centri storici in funzione dello shopping, con piccoli negozi in alternativa agli sproportionati *mall* statunitensi, possono essere associati alla tecnologia per potenziarli. E quindi con la logistica merci, l'e-payment, sistemi di sicurezza, le illuminazioni a risparmio energetico.

La sua idea di *smart city* prevede anche una sanità "post ospedale".

Cosa intende?

Le città del futuro avranno sempre più bisogno di una destrutturazione delle strutture sanitarie. L'ospedale inteso come "grande fabbrica" dove c'è dentro tutto non va più bene. Già si vedono laboratori di analisi e centri di riabilitazione indipendenti, segni di un nuovo sistema che richiede nuove infrastrutture digitali o ad esempio nuove forme di collegamento per spostare le cartelle cliniche da una struttura all'altra.



Andrea Granelli



Il terremoto in Emilia ha risollevato il problema della sostenibilità delle città nelle zone sismiche. La città intelligente può contribuire a limitare danni e vittime?

Non c'è dubbio. Quel sisma ha lasciato centinaia di edifici danneggiati, senza farli crollare. Per la ristrutturazione e il controllo di quelle case, la sensoristica può essere di grande aiuto. A Torino, dopo l'incendio nella cappella del Guarini è stato installato un sistema di sensori che registra ogni minimo movimento, anche millimetrico. Così un edificio può essere ristrutturato o evacuato quando si supera una certa soglia di sicurezza. È un tema destinato a svilupparsi molto in futuro, e non solo in situazioni di emergenza. I sensori infatti registrano anche gli effetti dell'interazione tra persone e infrastrutture urbane, rivelando ad esempio i cedimenti delle strutture a causa dell'umidità o del sovraccarico dovuto alla presenza di troppe persone».

La politica come risponde a queste proposte?

Per ora resta un po' lontana, la politica del resto non è abituata a riflettere seriamente sulle nuove tecnologie. Guardo con interesse all'osservatorio sulle *smart cities* promosso dall'Anci (Associazione nazionale comuni italiani, ndr), ma c'è il rischio che i sindaci agiscano in modo isolato, mentre occorre una rete organizzata.

Qual è lo stato dell'arte?

È ancora una cultura di progetto, che però inizia a generare soluzioni. Ci sono vari esperimenti di successo, come i sistemi di distribuzione della spesa nelle case degli anziani non autosufficienti o il monitoraggio del traffico che ha prodotto miglioramenti della viabilità. È giusto utilizzare gli strumenti offerti da grandi aziende informatiche come Ibm e Cisco, ma non bisogna delegare a queste l'organizzazione. Per ogni diversa realtà, ci vuole una specifica soluzione. ■

Ma.T.

di social housing si colloca in classe energetica A, il 26,7% in classe B, un 5% in classe A/B e un esiguo 1,7% in classe C).

Nuovi materiali e nuove tecnologie

Per questo l'housing sociale si contraddistingue anche per una particolare attenzione ai materiali di costruzione, come ad esempio il legno, che dal suo impiego tradizionale fin dall'antichità diventa protagonista del futuro, grazie alle molte innovazioni che l'industria del legno ha sperimentato negli ultimi anni. Il legno garantisce anche la certezza dei costi e dei tempi di cantiere, perché le varie parti di un edificio sono prodotte in fabbrica e rapidamente montate in cantiere. «Il social housing è un'opportunità – spiega **Lorena De Agostini**, responsabile marketing di Wood Beton, azienda specializzata nell'edilizia industrializzata in legno – anche perché permette di utilizzare le nuove tecnologie costruttive che velocizzano i tempi di produzione e garantiscono prestazioni sul piano tecnico e acustico. L'edilizia tradizionale è in gran parte superata, e il recente terremoto in Emilia ha dimostrato che può essere anche poco sicura. Il legno ha una struttura elastica, in grado di assorbire le vibrazioni di un terremoto, ma ha anche una massa sismica di quattro volte inferiore al cemento armato». Le tecnologie applicabili al social housing passano anche dall'informatica, che può fornire soluzioni per rendere più comodo e organizzato il vivere comune. È il caso di "InTempo housing sociale", un software realizzato da Puntoit, azienda fornitrice di servizi e applicazioni informatiche su misura, capace di coniugare la gestione delle informazioni sulla manutenzione immobile e quelle relative al rapporto con i condomini. «Da un lato il programma gestisce le scadenze, i pagamenti, i rapporti con la proprietà attraverso la rielaborazione

di dati e segnalazioni automatiche per gli adempimenti degli ospiti – racconta **Marco Bonicelli**, direttore tecnico e sviluppo di Puntoit – dall'altro pianifica la presenza degli ospiti, a partire dai loro dati anagrafici, suggerendo soluzioni per possibili convivenze con determinate regole come appartamenti monogenero o monofamiliari. Le informazioni su ogni ospite servono anche per facilitare il dialogo con i servizi sociali e le autorità nel caso di determinate persone con problemi e bisogno di tutor o collaboratori». «InTempo housing sociale» che è un'estensione del più articolato e generico software «InTempo» e ha un'interfaccia di uso comodo e intuitivo, ha un prezzo che va dai 1.500 ai 6mila euro tra l'acquisto e la manutenzione annuale.

Un'opportunità per riqualificare le città

Ma social housing significa anche riqualificazione urbana, un tema urgente in molte città italiane, e quindi ristrutturazione di aree dismesse per ricostruire l'identità di alcuni quartieri e creare sostenibilità. In questo senso è interessante l'esperienza di Ata Engineering, società di ingegneria organizzata fornitrice di servizi per l'edilizia civile, titolare di progetti come la valorizzazione del comparto ex industriale nei comuni di Modena e Pavia. Un tema, quello della ristrutturazione e rivalutazione degli immobili, di assoluta centralità almeno quanto quello della costruzione *tout court*, se si pensa che il 55% degli italiani vive in un alloggio costruito prima del 1972, nella maggior parte dei casi obsoleto e quindi da riqualificare. Un patrimonio di 4,8 miliardi di euro, con edifici con un'età media superiore ai 30 anni, con 10 milioni di unità realizzate fra il 1946 e il 1972, che mette l'Italia in cima alla classifica europea per longevità di costruzione del patrimonio edilizio. Per

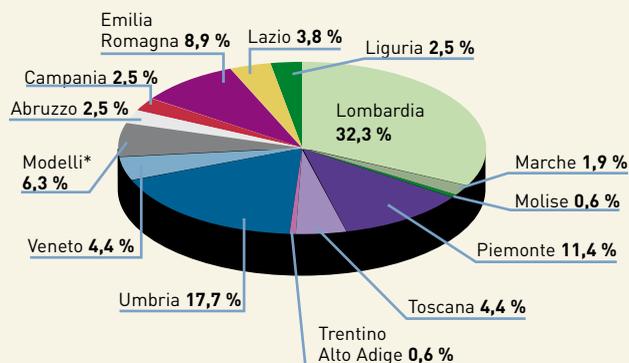


questo Saie ha scelto “Ricostruiamo l’Italia” come slogan per la tradizionale fiera dell’edilizia a Bologna e che quest’anno, dal 18 al 21 ottobre, sarà dedicata all’efficienza energetica, alle soluzioni e alle tecnologie dell’edilizia eco-sostenibile e in generale alle nuove soluzioni offerte dall’ingegneria per l’ambiente e al social housing. La 48ª edizione vedrà anche il debutto dell’area *green habitat*, dedicata al risparmio energetico, alla sostenibilità e all’*urban design*, con uno spazio per lo sport e la riqualificazione urbana. È auspicabile che l’evento possa servire anche da traino per fare lievitare i numeri del 2011, anno in cui 128 comuni promotori, 55 cooperative e 89 imprese di costruzione hanno avviato progetti di social housing. La regione più virtuosa – secondo i dati di Expo Italia Real Estate – è stata la Lombardia (con il 32,3% dei progetti), seguita dall’Umbria (17,7%) e dal Piemonte (11,4%). A seguire l’Emilia Romagna (8,9%) e poi Toscana e Veneto, con una pari quota del 4,4% del totale. Se i nuovi

scenari aperti dalla crisi riusciranno ad abbattere la reticenza di molti costruttori, il social housing potrebbe diventare il volano dell’atteso risveglio dell’edilizia, che porterebbe con sé una decisa crescita dell’occupazione. ■

La mappa del social housing

I progetti iniziati o in corso nel 2011 divisi per regioni.



*Modelli: progetti non ancora ultimati, ma conteggiati nel monitoraggio

Fonte: Osservatorio sul social housing di Expo Italia Real Estate

- ✓ Anagrafica delle strutture
- ✓ Anagrafica degli ospiti inquilini
- ✓ Presentazioni e contratti di accoglienza
- ✓ Gestione dei contratti
- ✓ Gestione degli adempimenti
- ✓ Gestione documentale

InTempo
Housing Sociale
 Software gestionale