



Casa più accessibile, la frontiera dell'housing sociale

CATERINA MACONI

In Italia la domanda di edilizia residenziale sociale è stata stimata in 100mila abitazioni. Si tratta di case che verrebbero proposte a canone calmierato, indirizzate a persone e famiglie che non riescono ad accedere al mercato libero ma che sono nella condizione di poter affrontare una spesa mensile per l'alloggio, e che quindi non hanno i parametri per accedere all'edilizia residenziale pubblica (Erp). Riuscire a ottenere i numeri dell'offerta attuale di housing sociale è impresa abbastanza complessa perché le abitazioni in questione sono proposte da una serie di

attori differenti e indipendenti appartenenti al mondo del pubblico, del privato, delle cooperative. Recentemente è stato però presentato il rapporto "Rilanciare le infrastrutture sociali in Italia", coordinato da Edoardo Reviglio di Cdp e promosso dalla Fondazione Astrid e dalla Fondazione Collegio Carlo Alberto. Un documento che è riuscito a delineare quale sia la domanda di abitazioni di questo tipo, i 100mila alloggi di cui si parlava poco sopra, che necessiterebbero per essere costruiti di un investimento di 15 miliardi di euro. E che contiene una proposta strutturale, il Piano casa, per cercare di risolvere il problema dell'abitare nel no-

stro Paese, in rapido peggioramento a causa della pandemia.

In base alle analisi fatte dal gruppo di lavoro, per garantire alloggi dignitosi al di fuori del libero mercato a coloro che ne hanno bisogno, servirebbero 71,5 miliardi di risorse totali nei prossimi 15 anni. Così ripartite: 22,5 miliardi per la riqualificazione del patrimonio esistente Erp di 800mila alloggi; 30 miliardi per un piano Erp di circa 200mila alloggi nuovi; poi c'è la già citata parte di housing sociale, con interventi di rigenerazione urbana dove convivano anche progetti su infrastrutture di quartiere, servizi, commercio; e infine l'acquisizione di alloggi e la ri-

qualificazione di altri 80mila case del patrimonio esistente nei centri stori-

ci del Sud, con un costo stimato di 3-4 miliardi.

Questa la situazione a fronte di una domanda abitativa italiana che nei prossimi dieci anni sarà di 1,7 milioni di abitazioni: il mercato ora può rispondere con 1,2 milioni di alloggi, significa che 500mila famiglie potrebbero in futuro premere sul settore, senza risposta (dati Cresme 2020). Il Covid poi non ha fatto altro che acuitizzare i problemi, su tutti l'inasprimento delle disuguaglianze sociali e l'aumento dei cittadini sotto sfratto o incapaci di pagare il mutuo. In una recente a-

nalisi di Nomisma emerge che solo il 4% dei cittadini ha accesso ad alloggi a canone agevolato.

Per cercare di coordinare gli sforzi sulla questione in modo incisivo, negli scorsi giorni è stato formato un Comitato nazionale per l'housing sociale che ha l'obiettivo di costruire una visione di sistema e a lungo termine per rilanciare il tema della casa, nell'ottica di una partnership pubblico-privato. Tra i soggetti partecipanti ci sono Legacoop Abitanti, Federcasa, Confcooperative Habitat, Fondazione Housing sociale, Fondazione Compagnia di San Paolo e Fondazione Sviluppo e Crescita Crt. L'idea che lo muove è quella di cogliere tutte le opportunità del particolare momento storico che viviamo. «Con il Recovery plan e l'arrivo di risorse che potrebbero essere destinate al tema casa, come Comitato ci auspichiamo che il governo decida di prendere in considerazione un piano che, come il programma per il rilancio delle infrastrutture sociali, contempli la possibilità di finanziare in modalità blending (combinazione di risorse finanziarie a dono e a credito, ndr) una parte del Piano, focalizzato su interventi di rigenerazione urbana pubblico-privata che contemplino tutte le possibilità abitative, comprese Erp e housing sociale», spiega Giordana Ferri, direttore esecutivo di Fondazione Housing Sociale.

Uno strumento che da anni opera per sostenere queste attività già c'è, è il Fondo Investimenti per l'abitare (Fia)



di Cdp, finanziato nel 2009 con 2 miliardi di euro, ormai tutti impegnati. Potrebbe essere bissato in tempi brevi, facendo affidamento su nuove risorse ingenti. Al Fia, come "modello virtuoso" per l'impiego delle risorse che affluiranno dall'Europa con il Recovery plan ha fatto riferimento di recente anche il presidente dell'Acri, Francesco Profumo.

© RIPRODUZIONE RISERVATA