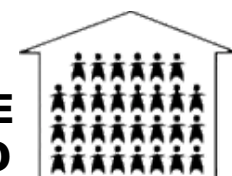


STILI DI VITA E POLITICHE DELL'ABITARE

Il possibile ruolo dell'abitare collaborativo e dell'housing sociale nei contesti rurali

HOUSING SOCIALE E ABITARE COLLABORATIVO

Alcune definizioni di contesto



HOUSING SOCIALE

Decreto Legge 112/2008 (DPCM 16/7/2009, il DPCM 10/7/2012) che introducono i contenuti fondamentali del Piano nazionale di edilizia abitativa, innovando in modo significativo l'approccio al finanziamento dell'edilizia residenziale sociale.

Possibilità di utilizzare i fondi immobiliari chiusi come strumento per finanziare la realizzazione di alloggi sociali, come definiti dal DM 22 aprile 2008.

In altri termini, gli interventi di edilizia privata sociale potranno essere implementati e realizzati sul territorio mediante lo sviluppo di fondi locali, a loro volta partecipati dal fondo nazionale. Attualmente, il fondo nazionale del SIF è il FIA gestito da CDPI Sgr.

PIANO NAZIONALE

*Il DPCM 16 luglio 2009 art. 11
il e DPCM 10 luglio 2012
(pubblicato nella Gazzetta
Ufficiale il 19/2/2013) parlando
di Piano Nazionale Edilizia
Abitativa definisce il quadro
normativo e operativo dei Fondi
Nazionali nell'ambito del
Sistema Integrato di Fondi
Immobiliari prevedendo, tra
l'altro:*

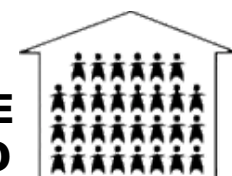
- *Destinazione degli investimenti all'incremento dell'offerta di Alloggi Sociali.*
- *Rendimento obiettivo e sostenibilità economica dei progetti.*
- *Criteri di partecipazione dei fondi Nazionali agli investimenti locali.*
- *Integrazione con le politiche pubbliche locali.*

D.L. 25 GIUGNO 2008

- *Nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito.*
- *Giovani coppie a basso reddito.*
- *Anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate.*
- *Studenti fuori sede.*
- *Soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio.*
- *Altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della Legge n. 9 del 2007.*
- *Immigrati regolari a basso reddito, residenti da almeno dieci anni nel territorio nazionale o da almeno cinque anni nella medesima Regione.*

ALLOGGIO SOCIALE

Sono alloggi sociali le case e i servizi destinati a individui e nuclei familiari svantaggiati che non sono in grado di accedere ad alloggi nel libero mercato. Rientrano in tale definizione gli alloggi realizzati o recuperati, da operatori pubblici e privati, anche con il ricorso ad agevolazioni e contributi pubblici, destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ai canoni concordati e anche alla proprietà a prezzi convenzionati (ambito dell'edilizia privata sociale).



LA CRISI

In maniera in gran parte imprevedibile, questa modalità di intervento, concepita all'inizio del millennio, si è trovata a rispondere a un quadro profondamente mutato. La crisi ha, da un lato, cambiato radicalmente i connotati del mercato immobiliare nazionale e internazionale e, dall'altro, introdotto nuove criticità e nuove problematiche nella domanda abitativa. Il fenomeno dell'Housing Sociale si è trovato quindi a rispondere sia a un aumento straordinario della fascia grigia cui era originariamente destinato e alla sua conseguente diversificazione, che a una necessità di supplenza del pubblico nella realizzazione dell'Edilizia Sociale più propriamente detta.

ATTORI

Al nuovo fenomeno dell'edilizia sociale privata, generata dal Piano nazionale e dal sistema dei fondi, si sono affiancati nel tempo i produttori tradizionale di abitare economicamente sostenibile, come – principalmente – le cooperative di abitanti ma anche le fondazioni e altri enti, e alcuni nuovi attori provenienti dal terzo settore. Tutti i produttori di abitare si sono trovati nella condizione di ripensare le modalità di produzione, assegnazione e gestione della casa per affrontare un radicale mutamento della domanda, sia intesa in termini di bisogno che in termini di mercato.

CULTURA

Questo processo di riorganizzazione ha incontrato sulla sua strada alcuni percorsi di studio e di ricerca che andavano consolidandosi, seppur in termini di nicchie sperimentali, sia nel nostro Paese che nel resto d'Europa. Si trattava di riflessioni sia in termini di progetto architettonico e urbano che su temi sociali e gestionali che partivano da alcuni paradigmi (densità, comunità, servizi, collaborazione, sostenibilità) e provavano a declinarli nelle diverse condizioni insediative. Alcuni agenti, in particolare, hanno portato e stanno portando questa cultura all'interno del processo di produzione della casa sociale: Fondazione Housing Sociale (particolarmente influente nel mondo delle Sgr che gestiscono i fondi locali), alcune università (per esempio il nostro Master in Housing Sociale e Collaborativo), alcuni eventi interni al mondo cooperativo (come il concorso AAA architettilercasi).

HOUSING SOCIALE

Oggi possiamo quindi affermare che esiste un settore dell'Housing Sociale, forse ancora un po' fragile e dall'identità confusa ma sicuramente ampio e in crescita, che coinvolge attori molto diversi (pubblica amministrazione, governo e CdPi, fondi e società di gestione, mondo cooperativo, terzo settore) e che persegue obiettivi ragionevolmente assimilabili.

HOUSING SOCIALE COME FENOMENO URBANO

HOUSING URBANO

Sarebbe poco credibile e poco proficuo negare, però, l'origine sostanzialmente urbana dei questo fenomeno. La gran parte dei (pochi) casi già implementati di questa nuova generazione di residenze sono in aree urbane (più o meno grandi), o – comunque – reiterano il modello urbano. Similmente si può dire, credo, per la maggior parte degli interventi già deliberati e ancora nelle pipeline delle società e delle cooperative. In qualche caso i progetti si spingono fuori dalle città e dai centri abitati maggiori, ma per lo più inseguendo occasioni specifiche, spesso molto minute e poco riproducibili.

CRITICITÀ

Del resto è facile ipotizzare quali dinamiche impediscano una facile propagazione di questa modalità in situazione rurali. Un primo problema è sicuramente la taglia degli interventi: le tecniche di valutazione e le modalità di scelta di investimento tendono a privilegiare le taglie più grandi (nel caso delle SGR) e, in parte, medio-grandi (nel caso delle cooperative) di interventi, più prestazionali in termini di economie di scala. Frequentemente, poi, come esito della lentezza dei processi pianificatori e decisionali tipica del nostro paese, si tende anche a preferire l'acquisizione di operazioni già avviate (spesso obsolete sul profilo progettuale e strategico) per ovviare alle lungaggini del processo approvativo. Anche le tecniche progettuali e gestionali per gli interventi sul costruito, benché inizi a consolidarsi una casistica di realizzazioni di un certo interesse e il tema sia ormai da tempo al centro della discussione, paiono ancora poco strutturate e non facilmente applicabili a situazioni disperse e complesse.

CONDOMINIO DIFFUSO

RIUSO DEI MANUFATTI

RESIDENZA TEMPORANEA

AMBIENTE RURURBANO

