

Giancarlo Miele

SOCIAL HOUSING
LA CULTURA DEL BORGO URBANO
LUNGO L'ASSE ROMA-BRUXELLES

UniversItalia

PROPRIETÀ LETTERARIA RISERVATA

Copyright 2018 – UniversItalia – Roma

ISBN 978-88-3293-205-8

A norma della legge sul diritto d'autore e del codice civile è vietata la riproduzione di questo libro o di parte di esso con qualsiasi mezzo, elettronico, meccanico, per mezzo di fotocopie, microfilm, registratori o altro. Le fotocopie per uso personale del lettore possono tuttavia essere effettuate, ma solo nei limiti del 15% del volume e dietro pagamento alla SIAE del compenso previsto dall'art.68, commi 4 e 5 della legge 22 aprile 1941 n. 633. Ogni riproduzione per finalità diverse da quelle per uso personale deve essere autorizzata specificatamente dagli autori o dall'editore.

INDICE

INTRODUZIONE.....	5
CAPITOLO I	
IL NUOVO VICINATO: PRIVACY, SOCIALIZZAZIONE E CONDIVISIONE.....	13
CAPITOLO II	
IL SOCIAL HOUSING: UNA RISPOSTA INNOVATIVA AL PROBLEMA DEL DISAGIO ABITATIVO	27
CAPITOLO III	
LE TAPPE DELLA POLITICA DELLA CASA IN ITALIA	35
CAPITOLO IV	
LE LINEE GUIDA DELL'UNIONE EUROPEA.....	51
CAPITOLO V	
IL FINANZIAMENTO DEL SOCIAL HOUSING IN ITALIA. IL RUOLO DI CDP	71
CAPITOLO VI	
UNA NUOVA IDEA DELL'ABITARE.....	83
BIBLIOGRAFIA.....	89

INTRODUZIONE

L'idea di una casa propria, dove costruire il proprio futuro e trascorrere un'esistenza serena con la propria famiglia, ha da sempre rappresentato una priorità nella scala degli interessi degli italiani.

Un'aspirazione che ha profonde radici nella tradizione e nella cultura nazionale che è alla base di un impegno costante nella costruzione di abitazioni per quanto possibile accoglienti e funzionali.

Naturalmente le condizioni socioeconomiche, storiche ed ambientali hanno inevitabilmente condizionato ed influenzato la concezione delle diverse tipologie di abitazione, così come le tecniche costruttive vanno ricondotte di volta in volta alle caratteristiche dei materiali disponibili in un determinato territorio.

Da sempre la casa ha anche rispecchiato la condizione economica e sociale di chi l'abitava e i nuclei abitativi corrispondevano alle aggregazioni sociali che si determinavano in funzione di precise esigenze di carattere economico, produttivo, di convivenza o di sicurezza.

Da qui la molteplicità delle strutture urbane e degli agglomerati agricoli o dei presidi a carattere militare di cui è ricco il territorio nazionale, con una serie di varianti e di strutture architettoniche tipiche di un particolare ambito geografico.

Dalla capanna del pagus al nuraghe, dal trullo alla casa contadina, dalla masseria, alla cascina, alla fattoria, fino alla villa di campagna, dovunque si trovano nelle diverse aree

regionali testimonianze di antiche culture e tradizioni di una società e di un'economia prevalentemente agricola. Ma insieme a questa tipologia di abitazioni tendenzialmente isolate, troviamo altre testimonianze di costruzioni aggregate in sistemi urbani con diversa densità abitativa, corrispondenti alle varie epoche e alle specifiche forme della struttura economica e sociale di un determinato periodo.

Nell'antica Roma insieme alla celebre domus patrizia o alla villa, troviamo le più popolari insulae, edifici a più piani, collocati nei quartieri limitrofi al centro storico, realizzate per ospitare la popolazione dei meno abbienti in locali angusti e poco confortevoli. Ed è proprio nelle insulae, costruzioni funzionali al processo di intensa concentrazione urbana e di forte incremento demografico del periodo imperiale, che si forma quella cultura del vicinato che ritroviamo molti secoli dopo nei grandi caseggiati che ancora oggi caratterizzano l'urbanistica dei nostri centri storici. Si tratta in sostanza degli edifici realizzati nei quartieri cittadini, sorti per accogliere abitanti che erano piccoli artigiani o commercianti, riuniti nelle diverse corporazioni o fazioni politiche, più o meno coinvolte nelle vicende di cui erano protagonisti i nobili signori dell'epoca, impegnati soprattutto in lotte di potere a difesa dei propri interessi.

Quartieri che, con le loro piazze e le loro vie strette ed oscure sono stati nel corso dei secoli, teatro di fiere e mercati, di feste e manifestazioni religiose, artistiche e culturali di ogni genere e spesso di alto valore, ma anche di lotte, faide e congiure che hanno accompagnato la storia delle nostre città, dal tempo dei Comuni e delle Signorie fino alla modernità, passando per il Rinascimento e per le varie rivoluzioni borghesi e democratiche.

Altrettanto significativo il contesto socio-urbanistico del borgo nato alle pendici del castello a cominciare dall'alto Medio Evo, per assumere via via un'identità sempre più definita e autonoma di piccolo centro urbano. E' in questo ambito che si sviluppa un sistema di relazioni basato sullo scambio di

servizi e di prestazioni con forte caratura di condivisione e solidarietà fra i diversi soggetti inseriti in quel contesto abitativo.

Si tratta in questo caso di un ambiente dove il ritmo della vita quotidiana è sicuramente meno intenso e le attività sono più ripetitive e forse monotone, ma dove la coesione sociale è sicuramente molto solida e prevale in ogni circostanza il senso dell'appartenenza al gruppo. Tale impostazione, basata su una piena adesione alle tradizioni e alle regole non scritte della comunità garantisce da un lato ogni possibile forma di protezione e assistenza all'individuo da parte del gruppo e dall'altro un pesante esercizio del controllo sociale sulle scelte e i comportamenti dei singoli, fino a raggiungere livelli di forte condizionamento, causa spesso di fenomeni repressivi e di conseguenti frustrazioni o ribellioni.

Sono queste due tipologie di strutture abitative e aggregazioni sociali, quella del grande caseggiato del centro storico cittadino e quella del piccolo borgo antico, i modelli storici ai quali si vuole ricondurre in questa ricerca il concetto di housing sociale, che si intende sostenere come risposta alle esigenze abitative del nostro tempo, nello sforzo di trovare soluzioni capaci di soddisfare non soltanto le esigenze materiali di un posto fisico da occupare più o meno stabilmente, ma anche quelle di ordine culturale e relazionale, considerate di pari importanza a fronte di fenomeni di grave disgregazione sociale e di rischiosa deriva individualistica.

Infatti il social housing si colloca a metà tra l'edilizia popolare e le proprietà private vendute o affittate a prezzo di mercato. L'obiettivo principale di questa edilizia sociale è fornire alloggi con buoni o ottimi standard di qualità, a canone calmierato, che non superi il 25%-30% dello stipendio. Inoltre, il social housing è caratterizzato da progetti di tipo sociale che hanno lo scopo di far nascere comunità e sviluppare l'integrazione, come ad esempio l'utilizzo di spazi e servizi comuni tra gli abitanti.

Per tale motivo vengono destinati spazi comuni ad uso esclusivo degli abitati, gestiti dagli abitanti stessi attraverso associazioni costituite ad hoc e spesso far parte di queste associazioni è condizione indispensabile per poter accedere agli alloggi.

L'obiettivo della ricerca è quindi quello di evidenziare proprio quelle esperienze che possono rappresentare dei modelli positivi, sia dal punto di vista dell'efficienza abitativa in sé, che dal punto di vista dello sviluppo di attività relazionali e culturali, basate sullo scambio e sulla solidarietà, che favoriscono l'inserimento dell'individuo nel gruppo e gli consentono di esprimere al meglio la propria personalità, partecipando attivamente e in maniera propositiva e costruttiva alla vita del nuovo vicinato.

Sono questi in effetti i presupposti culturali ai quali si fa riferimento quando si parla di housing sociale come risposta innovativa alla domanda di alloggio nelle grandi città come spiega il Presidente della Fondazione Cariplo Guzzetti "L'housing sociale – spiega – permette di vivere in una bella casa a un costo accessibile, ma non è questo il punto né è questo a contraddistinguere il modello. È il costruire le relazioni con chi ti vive a fianco, è il darsi una mano come succedeva nelle corti e nelle cascine una volta. È la ricostruzione del tessuto di vicinato che è venuto a mancare”.

Sulla base di questi canoni è stato realizzato il "Borgo Sostenibile", il più grande progetto di housing sociale di Milano, è un complesso residenziale di 323 appartamenti (10% a canone sociale; 10% assegnati al Terzo Settore, il restante 80% in locazione a canone calmierato) nella periferia occidentale del capoluogo lombardo, nello storico quartiere Figino. Nessun palazzone, nessuna brutta volumetria di cemento: Borgo Sostenibile è come un piccolo paese, casette basse, balconi che si affacciano sul verde, tante piazze che favoriscono l'incontro e la socialità, e perfino uno spazio chiuso comune.

Infatti l'housing sociale, o social housing, è una forma di edilizia pensata per chi non può acquistare la prima casa o non riesce a sostenere il costo di un affitto a libero mercato ma, nello stesso tempo, non possiede tutti i requisiti necessari per accedere alle graduatorie per l'assegnazione dell'edilizia residenziale pubblica (E.R.P.).

Si tratta in sostanza del punto di arrivo di un lungo percorso culturale e politico che ha le sue origini fa, negli anni '20 del '900.

I primi progetti di social housing furono realizzati in alcuni Paesi europei come strumento per risolvere la crisi edilizia e affrontare i gravi problemi conseguenti alla Prima Guerra Mondiale. Inizialmente si trattava di progetti di sostegno, dalla durata limitata, alla classe lavoratrice di livello medio-alto.

Si può parlare di vero e proprio social housing solo dopo la fine della Seconda Guerra Mondiale quando, a causa della carenza di immobili residenziali, si assistette a una politica edilizia più intensa.

Successivamente Il maggior benessere economico e l'ampia disponibilità di alloggi comportarono, negli anni '60 e '70, un nuovo cambio di tendenza con il conseguente calo della domanda di housing sociale.

Anche negli ultimi decenni del secolo scorso il comparto dell'edilizia si orientò sempre di più al mercato competitivo e gli alloggi sociali rappresentavano una quota sempre minore dello stock totale e si rivolgevano a gruppi ristretti di popolazione.

Dopo il 2000 si assiste invece ad una inversione di tendenza e il social housing si sta imponendo all'attenzione dell'opinione pubblica come un valido strumento di supporto ai giovani e alle famiglie, stimolo del mercato immobiliare e aiuto agli enti pubblici per recuperare o salvaguardare il patrimonio immobiliare. Tale processo è accompagnato da una costante evoluzione del quadro legislativo e normativo in materia di interventi a favore dell'edilizia pubblica e popolare,

fino alle più recenti misure a favore di nuove iniziative in linea con i principi ispiratori dell'housing sociale.

In questa direzione particolarmente significativo è il ruolo di Cassa Depositi e Prestiti in quanto il Gruppo CDP è il principale investitore del Fondo Investimenti per l'Abitare, gestito da CDP Investimenti Sgr. Questo fondo ha lo scopo di incrementare sul territorio italiano l'offerta di alloggi sociali per l'affitto a canoni calmierati e - in parte - la vendita a prezzi convenzionati.

L'obiettivo è realizzare case a costi accessibili, destinate alle famiglie che non trovano sul mercato la casa adatta, con redditi superiori a quelli che danno accesso all'edilizia residenziale pubblica. Giovani famiglie, genitori separati, lavoratori e anziani che in gergo si definiscono la "fascia grigia" e sono destinati a rappresentare una fascia di consumo sempre più folta, in futuro.

Inoltre CDP è anche promotore del piano nazionale di *urban transformation* che coinvolge 14 città metropolitane, in partnership con investitori istituzionali internazionali non speculativi tra cui i fondi per le Smart Cities individuati dalla strategia europea di sviluppo "Europa2020".

Infine CDP è *anchor investor* del Fondo immobiliare FIA2, gestito da CDP Investimenti Sgr, con l'obiettivo di attrarre capitali fino ad 1 miliardo di euro. Il fondo ha come scopo di valorizzare una nuova asset class immobiliare focalizzata sulla casa e sui servizi privati di pubblica utilità in locazione.

L'obiettivo è in questo caso quello di venire incontro alle persone che, per motivi di lavoro o studio, cambiano spesso città fornendo una soluzione abitativa temporanea ed efficiente (*smart housing, affordable housing*).

Nel complesso quindi la ricerca mette in luce l'affermarsi di una nuova concezione dell'abitare che si traduce in iniziative progettuali nelle quali convergono vari soggetti pubblici e privati e vengono impiegate professionalità con diverse competenze tutte indirizzate alla costruzione di un sistema abitativo articolato e capace di stimolare la partecipazione attiva