



urban 20
promo 12
social housing Torino 11_12 ottobre

programmahousing
della Compagnia di San Paolo

INU
Istituto Nazionale
di Urbanistica

URBISIT
urbanisticaitaliana.it

INSTANT REPORT

IL MANIFESTO SUL SOCIAL HOUSING: UN PROGRAMMA DA METTERE IN PRATICA

TORINO - CIRCOLO DEI LETTORI - 12 OTTOBRE 2012

IL MANIFESTO SUL SOCIAL HOUSING: UN PROGRAMMA DA METTERE IN PRATICA

SALUTI

ANTONELLA RICCI

Area Politiche Sociali Compagnia di San Paolo



L'obiettivo della sessione, nata come proposta del Programma Housing, e successivamente assunta dagli organizzatori come sessione di chiusura, ha l'obiettivo di aggiornare il Manifesto prodotto nella prima edizione di Urban Promo Social Housing di condividerlo con tutti gli operatori presenti.

L'importanza di condividere il documento, arricchendolo e aggiornandolo, rispecchia, da un lato, la modalità di lavoro del Programma Housing – improntata alla partecipazione e al coinvolgimento di – dall'altra la necessità di condividerne i contenuti con tutti quei soggetti che si occupano di housing, ma non è stato possibile coinvolgere nel primo lavoro di stesura del documento. La nostra ambizione è quella di costruire, al termine della giornata di lavoro, un documento condiviso che contenga i principi e gli orientamenti fondamentali dell'housing sociale in Italia.

IL MANIFESTO SUL SOCIAL HOUSING: UN PROGRAMMA DA METTERE IN PRATICA

SALUTI

STEFANO STANGHELLINI
Presidente Urbit



La prima edizione di Urban Promo organizzata dall'Istituto Nazionale di Urbanistica (INU) e realizzata da URBIT, di cui sono il presidente, organizzò, due anni fa, un focus sul tema del Social Housing. Da allora l'INU ha deciso di fare un passo indietro e coinvolgere, nella elaborazione delle strategie di intervento relative all'housing sociale, importanti soggetti pubblici e privati costituendo un Comitato promotore formato da: Compagnia di San Paolo, Fondazione CRT, Cassa di Risparmio di Cuneo, FHS, CDPi Sgr, ACRI, Ance, Lega Coop, Federcasa e da quest'anno anche dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e dalla Regione Piemonte. I lavori e le discussioni intorno a questi temi sono sempre stati improntati alla produzione di materiali e atti concreti, perché abbiamo sempre ritenuto importante, non solo fare cultura attorno ai temi del social housing, ma produrre azioni tangibili come appunto il Manifesto che oggi discutiamo.

L'incontro dell'anno scorso, a cui hanno partecipato esperti di vari settori, ci ha aiutato a far emergere i punti principali da inserire in un manifesto di intenti che è poi stato integrato e completato dal Comitato promotore. E' stato così elaborato un documento di 12 punti ognuno dei quali con una propria forza ed autonomia ma fortemente integrato con gli altri. Il manifesto è diviso in quattro ambiti: urbanistico – architettonico progettuale; welfare e gestionale; strategia degli attori; finanza e fiscalità. Senza entrare nel merito dei singoli ambiti mi preme sottolineare l'importanza del tema legato alla partecipazione e collaborazione degli attori economici e sociali nella definizione e realizzazione delle politiche del social housing come metodo di lavoro e requisito per una migliore efficacia dei progetti.

L'incontro di oggi, come diceva Antonella Ricci, ha pertanto l'obiettivo di aggiornare e integrare il documento al fine di renderlo attuale rispetto alle mutate condizioni economiche e sociali che caratterizzano questo momento storico. Ringrazio infine la Compagnia di San Paolo che ci ha aiutati ad individuare delle parole chiave che potessero meglio esplicitare i contenuti delle singole voci del manifesto rendendolo più immediato.

IL MANIFESTO SUL SOCIAL HOUSING: UN PROGRAMMA DA METTERE IN PRATICA

SALUTI

FRANCO PRIZZON
Politecnico di Torino



La giornata di oggi è importante perchè è opportuno che il Manifesto sia aggiornato alle mutate condizioni di contesto e rispetto all'anno scorso. Bisogna infatti tenere conto che siamo nella più grande crisi economica che, dal dopoguerra, abbia colpito il settore edilizio – immobiliare. Questa condizione di crisi probabilmente farà sentire i propri effetti negativi anche nel 2013 e 2014.

Senza entrare nel merito dei singoli ambiti del Manifesto mi preme porre alcune riflessioni che potrebbero essere utili alla discussione. In primo luogo, la crisi che abbiamo di fronte è una crisi strutturale che non investe il solo mercato immobiliare ma costringerà l'intero settore edilizio immobiliare a profonde e radicali trasformazioni.

Si registrano infatti dati molto negativi sul fronte delle compravendite, meno 40% in due anni, una riduzione consistente del valore dei prezzi e meno degli affitti degli immobili ed infine un downgrade del reddito familiare con una progressiva tendenza ad erodere il patrimonio accumulato dai nostri padri. La crisi economica avrà inoltre forti ripercussioni sul welfare. Sino ad oggi abbiamo avuto un welfare "ricco", oggi dobbiamo abituarci ad un welfare "povero". L'unico modo per mantenere livelli adeguati di welfare sarà quello di qualificare la spesa.

Altro elemento di riflessione riguarda la raccolta dell'equity e il reperimento delle risorse per gli interventi di housing sociale. Dobbiamo chiederci infatti dove reperire nuove risorse e a quali mercati rivolgerci tenendo conto che le risorse attualmente stanziare, anche se importanti, non coprono certo il fabbisogno. Registriamo infatti richieste cinque volte superiori ai fondi previsti ciò impone la necessità di selezionare con cura ed efficacia gli interventi da realizzare. Il tema della selezione dell'offerta riguarda anche la disponibilità di alloggi di cui dispone il privato. Se da un lato, acquistare case invendute da privati potrebbe aiutare il settore, dall'altro dobbiamo fare attenzione affinché gli immobili acquisiti abbiano le caratteristiche per realizzare quelli interventi sociali necessari alla realizzazione di un vero programma di housing. Infine c'è il tema dell'efficacia dell'impiego delle risorse pubbliche e in particolare dei fondi ERPS che dovranno essere impiegati con più efficacia e con una maggiore attenzione rivolta ai servizi.

IL MANIFESTO SUL SOCIAL HOUSING: UN PROGRAMMA DA METTERE IN PRATICA

Il Manifesto



AMBITO URBANISTICO-ARCHITETTONICO PROGETTUALE

- 1. Pianificazione urbanistica** - Utilizzare il piano urbanistico come infrastruttura delle politiche urbane e dell'abitare e, in tale quadro, assicurare lo sviluppo dell'Housing Sociale lungo percorsi di sostenibilità ambientale e di salvaguardia del territorio, privilegiando le opportunità del recupero e del riuso abitativo dei Centri storici, delle aree produttive dismesse o comunque dei complessi edilizi degradati.
CONCETTI CHIAVE: sostenibilità ambientale, salvaguardia e riqualificazione del territorio- riqualificazione urbana e contrasto al consumo di suolo.
- 2. Integrazione urbana** - Evitare la formazione urbanistica di "isole" residenziali caratterizzate da eccessiva uniformità nella progettazione, costruzione e destinazione d'uso, e mirare al contrario a realizzare interventi caratterizzati da mixité funzionale ed integrati nel contesto urbano in cui sono collocati.
CONCETTI CHIAVE: diversificazione nella realizzazione degli interventi, presenza di mix funzionali, destinazione verso target misti e attenzione al contesto territoriale in cui gli interventi si collocano.
- 3. Qualità architettonica** - Progettare interventi con elevati livelli di qualità architettonica, funzionale e tecnologica, a fronte del contenimento dei costi di realizzazione, manutenzione e gestione, anche attraverso la diffusione dei concorsi di progettazione.
CONCETTI CHIAVE: elevata qualità architettonica a fronte di costi di realizzazione contenuti.

AMBITO DEL WELFARE E GESTIONALE

- 4. Fabbisogno abitativo e priorità** - Definire le priorità di intervento sulla base di un'analisi approfondita del fabbisogno abitativo, esistente e previsto, avendo particolare attenzione alla domanda espressa dalle fasce della popolazione con minori capacità di spesa, al fine di impiegare le risorse disponibili con efficacia ed equità e in coerenza con la natura delle risorse stesse.
CONCETTI CHIAVE: definizione delle priorità abitative, soprattutto delle fasce deboli e vulnerabili e ottimizzazione sociale delle risorse.
- 5. Aderenza dell'offerta alla domanda** - Garantire che all'evoluzione delle caratteristiche della domanda abitativa corrisponda un'offerta in grado di coglierne la complessità e di rispondere attraverso un ampio ventaglio di soluzioni sul piano delle localizzazioni, dei regimi d'uso, dell'articolazione dei canoni e dei prezzi, delle tipologie edilizie e dei servizi sociali collegati all'abitare.
CONCETTI CHIAVE: garanzia di risposte adeguate alle variegate richieste abitative dal punto di vista economico, architettonico e sociale.
- 6. Mercato della locazione** - Porre al centro delle politiche di offerta nelle aree urbane la produzione e la gestione di alloggi in locazione, soprattutto di quelli destinati ai segmenti più deboli della domanda, anche ampliando il mercato locativo attraverso l'individuazione di nuovi soggetti economici e strumenti operativi.
CONCETTI CHIAVE: ampliamento e diversificazione dell'offerta di locazione.

IL MANIFESTO SUL SOCIAL HOUSING: UN PROGRAMMA DA METTERE IN PRATICA

Il Manifesto



7. **Gestione e coesione sociale** - Sviluppare modelli di gestione degli alloggi e degli insediamenti (partecipazione degli abitanti, supporto sociale, forme di convivenza, sicurezza urbana, servizi) tesi a favorire l'integrazione e la coesione sociale, la responsabilizzazione degli abitanti, la conservazione della qualità del patrimonio.
CONCETTI CHIAVE: realizzazione di interventi abitativi secondo modelli di sviluppo di comunità.
8. **Patrimonio edilizio pubblico** - Qualificare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica correlandone la consistenza, nelle diverse realtà urbane, al soddisfacimento della domanda abitativa espressa dalle fasce più disagiate della popolazione. Orientare il processo di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico non residenziale anche verso l'incremento dell'offerta di alloggi sociali.
CONCETTI CHIAVE: valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico già esistente e incremento dell'offerta attraverso la trasformazione di edifici pubblici dismessi per il Social Housing.
9. **Monitoraggio degli esiti** - Monitorare l'efficacia delle politiche e dei programmi, dei processi di realizzazione e di gestione, diffondendo le buone pratiche.
CONCETTI CHIAVE: accompagnamento e supporto di tutti gli interventi immobiliari attraverso percorsi di monitoraggio e valutazione.

STRATEGIA DEGLI ATTORI

10. **Complementarietà fra operatori** - Favorire la creazione di situazioni di complementarietà e di integrazione delle competenze fra operatori pubblici, privati e del terzo settore, pur in un quadro di competitività per quanto riguarda l'allocazione delle risorse immobiliari e finanziarie pubbliche.
CONCETTI CHIAVE: integrazione di competenze fra operatori appartenenti a differenti settori (pubblico, privato e privato sociale).

FINANZA E FISCALITA'

11. **Fiscalità** - Utilizzare la leva fiscale: a favore delle Aziende Casa, garantendo la parziale restituzione delle risorse investite; a favore degli operatori pubblici e privati e degli utenti, adottando aliquote Iva ridotte per l'alloggio sociale in fase di costruzione e per l'affitto; penalizzando di contro coloro che mantengono non utilizzati gli alloggi.
CONCETTI CHIAVE: utilizzo di leve fiscali a favore di investimenti volti ad implementare il patrimonio immobiliare pubblico, privato, privato sociale, in locazione.
12. **Fondi immobiliari etici** - Valorizzare il sistema dei fondi Immobiliari a rendimento etico per contribuire a rispondere al crescente disagio abitativo delle famiglie attraverso il potenziamento dei tipi di offerta che sono peculiari di questo strumento e l'incremento della dotazione di alloggi sociali, in particolare di quelli in locazione.
CONCETTI CHIAVE: valorizzazione e diffusione dell'utilizzo di fondi immobiliari a rendimento etico.

IL MANIFESTO SUL SOCIAL HOUSING: UN PROGRAMMA DA METTERE IN PRATICA

INDICE

urban²⁰
promo¹²

social housing Torino 11-12 ottobre



I TEMI DI DISCUSSIONE

- AMBITO DEL WELFARE E GESTIONALE
- STRATEGIA DEGLI ATTORI
- AMBITO URBANISTICO - ARCHITETTONICO PROGETTUALE
- FINANZA E FISCALITÀ

IL MANIFESTO SUL SOCIAL HOUSING: UN PROGRAMMA DA METTERE IN PRATICA



Gruppo ROSSO

Facilitatore: Vanessa Siebezzi

Chi c'era: Giacomo Mileti (UNICAM), Michela Mascherpa (Politecnico di Milano), Sergio Zannoni (Politecnico di Milano), Chiara Bianco (Environment Park Spa), Chiara Alessandria (Coop Orso), Federica Di Piazza (Theorema Sas – IUAV Venezia), Federico Della Puppa (Theorema Sas – IUAV Venezia), Roberta Franzin (ASLTO3), Marco Gaudio (Kairos), Rosario Lo Mauro (ATC Torino), Piero Antonino (Acli Casa – Torino), Stefano Brancaccio (CDPI Srl), Luca Cianfriglia (Comune di Torino), Giovanni Ferrero (Comune di Torino), Angelica Ciocchetti (Architetto), Enrico Moncalvo (Dip architettura e design- Polito), Danila Mezzano (Coop. Progetto Muret), Chiara Casotti (Associazione Casematte), Bruna Cibrario (Associazione Coabitare), Giuseppe Beccaria (Fondazione Welfare Fanon), M.Elisa De Rosso (Comunità Franca e Marco), Ianira Vassallo (Università IUAV Venezia), Luisa Magnani (Architetto), Valerio Gatti (Facoltà Architettura Torino)



CONSIDERAZIONI GENERALI SUI TEMI DEL MANIFESTO DISCUSSI DAL GRUPPO

Il manifesto deve innanzitutto definire a chi si rivolge e adottare un linguaggio adatto ai destinatari, favorendo la creazione di un “vocabolario” condiviso ed evitando espressioni troppo tecniche.

Gli obiettivi e i concetti devono essere espressi in modo esplicito e sintetico, ed eventualmente ampliati in una seconda fase.

Un manifesto dovrebbe dare una definizione di SH: ma serve davvero un'altra definizione?

COSA FUNZIONA E COSA PUÒ ESSERE AGGIORNATO

AMBITO 1

Oltre a utilizzare il piano urbanistico, promuovere una legge urbanistica regionale che sostenga gli interventi di SH; Rafforzare l'importanza della sostenibilità energetica e del contenimento dei costi di manutenzione e gestione;

Sottolineare l'importanza della differenziazione e dell'innovazione tipologica;

Oltre alla “qualità architettonica” inserire anche la qualità degli spazi pubblici e non residenziali;

Oltre alla mixità funzionale e all'integrazione urbana parlare anche d'interazione sociale;

Sostenere i processi di progettazione dal basso come primo passo della costruzione dell'identità della comunità.

AMBITO 2

Considerare il “cambio” in corso dell'utenza: la fascia “grigia cresce” e la domanda della fascia “critica” non sarà completamente evasa dai servizi sociali;

Riconoscere l'iniziativa privata di piccola scala (cohousing) come produttore di residenza sociale e sostenere il riconoscimento;

Riconoscere il welfare dal basso;

Favorire il dialogo tra P.A. e SGR.

AMBITO 3

Lo sconto dell'IVA è previsto dal de reto sviluppo: bisogna lavorare su come ridurre il peso dell'IMU sugli interventi di SH;

Dare alla PA il ruolo di mediatore tra privati/ privati (p.e. facendosi garante degli inquilini presso la proprietà)

COME LO DIFFONDERESTI

Il manifesto deve essere destinato a istituzioni, costruttori, associazioni di categoria, enti locali e utilizzato per la definizione dei parametri nella stesura dei concorsi pubblici.

IL MANIFESTO SUL SOCIAL HOUSING: UN PROGRAMMA DA METTERE IN PRATICA

Gruppo GIALLO

Facilitatore: Luana Ceccarini

Chi c'era: Barbara Del Brocco (Università Roma Tre), Marco Preziosi (S.E.C.A.P. Spa), Katia Adriano (CISA Rivoli), Ettore Perziano (Comune di Crotone), Carla Baronetti (Società Ingegneri ed Architetti in Torino), Mariena Scassellati Galetti (APS – La Bottega del Possibile), Mariastella Odello (Ordine Architetti Prov. Di Cuneo), Antonella Di Fabia (Il Mondo di Joele Onlus), Franco Landini (Comitato Scientifico UrbanPromo), Elio Morino (Libero Professionista), Lara Mallamaci (Politecnico di Torino – Architetto), Emone Matinata (LegaCoop Abitanti), Mario Bruchi (Fondazione Carispezia) Grazia Napoli (Fac. Di Architettura - Università Palermo) Elena Marossero (Privata cittadina), Cinzia Barbetta (Comune di Verbania), Aurora Martini (Comune di Verbania), Antonio Mascia (Comune di Verbania), Chiara Ravagnan (Università Sapienza - INU Lazio), Martina Valsesia (Fondazione Housing Sociale), Paola Ischia (INU).



CONSIDERAZIONI GENERALI SUI TEMI DEL MANIFESTO DISCUSSI DAL GRUPPO

Dal gruppo emerge come considerazione generale la necessità di una definizione chiara e condivisa di housing sociale, collegata anche a una concezione di abitare sociale che metta al centro la persona, la cultura della domiciliarità, progetti individualizzati e contestualizzati alle specifiche realtà locali.

Emerge altresì una prospettiva centrata sulla rete tra servizi e professionalità, collegata a investimenti sull'aggiornamento, la formazione e il monitoraggio. Così come l'importanza di valorizzare il patrimonio urbanistico esistente, in particolare in un momento caratterizzato dalla scarsità delle risorse sia pubbliche che private.

Collegata alla centrale questione delle risorse è la domanda che emerge dal gruppo: "possiamo permetterci un'elevata qualità architettonica e urbana? Possiamo permetterci la domotica?"

COSA FUNZIONA E COSA PUÒ ESSERE AGGIORNATO

Per il gruppo sarebbe necessaria una definizione di Housing sociale che permetta di chiarire le differenze tra ERP ed ERS; definire la fascia grigia, comprendendo la complessità del possibile target e della domanda.

Tra i punti da aggiornare del manifesto:

- promuovere un investimento dell'HS come infrastruttura
- una disponibilità di aree pubbliche a costo sostenibile
- un passaggio dalla costruzione alla gestione (sociale e organizzativa)

COME LO DIFFONDERESTI

I partecipanti propongono diverse strategie:

- una sintesi del documento per renderlo maggiormente fruibile, anche attraverso la costruzione di un linguaggio condiviso intorno alla definizione di HS.
- un osservatorio dell'abitare, calato anche sulle realtà locali, ed effettivamente utilizzabile per i servizi, le politiche, gli operatori e i cittadini
- un sito unico sull'HS, che raccolga le informazioni fornite dai diversi siti settoriali

IL MANIFESTO SUL SOCIAL HOUSING: UN PROGRAMMA DA METTERE IN PRATICA



Gruppo VERDE

Facilitatore: Francesco Mele

Chi c'era: Daniela Mello (Università Federico II Napoli), Chiara Marinelli (Coop. Progetto Muret), Rosanna Rabezzana (Cooperativa Atypica), Daniela Grogardi (Comune di Torino), Mauro Capraro ((Suaf Fossano), Osvaldo Cairo (Opera Pia "Cavalli" Carmagnola), Vittorio Bianchi (I.N.U.), Monica Pentenero (Coop. Il Punto), Andrea Alfieri (Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo), Ilaria Capobianco (K2Real srl), Antonio Ettore (Politecnico di Torino), Elisabetta Capelli (Università Roma tre), Maria Chiara Cela (Coop. Dar -casa Milano), Carlo Italo Zanetti (Libero professionista), Andrea Sacco (Associazione Acmos), Giorgi Cilli (Architetto Master Housing sociale e collaborativo), Chiara Galeazzi (Politecnico Milano Design dei Servizi), Mirella Violato (Coop. Atypica), Chiara Grattoni (Coop. Atypica), Amelia Andreasi (Idea Lavoro Onlus)



CONSIDERAZIONI GENERALI SUI TEMI DEL MANIFESTO DISCUSSI DAL GRUPPO:

Dal gruppo è emersa la necessità di fare un maggiore riferimento alla sostenibilità ambientale (punto 3) sia per quanto riguarda le tecniche costruttive sia per i materiali utilizzati. In questo senso, è molto importante lavorare sul lato 'pedagogico' dell'utilizzo dell'housing sociale (per esempio con un manuale d'uso).

Il gruppo ha discusso molto sull'idea e il modello dell'housing sociale da perseguire e in questo senso è importante non aver fretta di etichettare questo settore ma piuttosto è necessario incrementare una cultura dell'housing sociale stesso che si differenzi il più possibile dall'ambito dell'edilizia popolare per arrivare a un modello più contemporaneo che poggi sull'idea di 'mix sociale' e non solo su quella del 'disagio sociale'.

Il gruppo ha, infine, condiviso l'esigenza di un manifesto che sia adattabile il più possibile alle varie situazioni concrete (normative, enti pubblici, esigenze territoriali).

È emerso, comunque, che molti dei punti presenti nel manifesto i partecipanti li ritrovano quotidianamente nel loro lavoro.

COSA FUNZIONA E COSA PUÒ ESSERE AGGIORNATO

Nella introduzione il gruppo ha rilevato la necessità di togliere nel secondo capoverso il riferimento al disagio sociale fermandosi alla 'domanda abitativa'.

Punto 1: il gruppo chiede di inserire il concetto di partecipazione (cittadini, operatori) tra le parole chiave elencate perché riconosce l'esigenza che un piano urbanistico deve partire dalle esigenze del territorio e delle comunità di riferimento.

Punto 3: imprescindibili secondo i partecipanti la necessità di costruire progetti equilibrati sia dal punto di vista architettonico che economico e sociale per scongiurare il limite che l'aspetto architettonico prevarichi quello del rispetto e l'attenzione della comunità a cui il progetto fa riferimento.

Punto 10: inserire i 'nuovi operatori' che non sono compresi in questo punto del manifesto e cioè, per esempio, i cittadini autorganizzati che sono portatori di una nuova cultura dell'housing sociale.

Un punto unanimemente valutato come mancante è quello relativo alla diffusione e all'informazione circa una cultura della mutualità e della convivenza.

COME LO DIFFONDERESTI

Il gruppo diffonderebbe il manifesto sia attraverso i canonici strumenti mediatici (web, campagne video virali, forme di 'pubblicità progresso') sia attraverso incontri tematici che coinvolgano per esempio i tavoli che già lavorano sulla riqualificazione urbana.

Siccome una delle funzioni del manifesto è politica è già un meccanismo di diffusione l'utilizzo del manifesto come elemento comune per rapportarsi alle amministrazioni comunali e agli enti vari.

IL MANIFESTO SUL SOCIAL HOUSING: UN PROGRAMMA DA METTERE IN PRATICA



IL MANIFESTO SUL SOCIAL HOUSING: UN PROGRAMMA DA METTERE IN PRATICA

urban 20
promo 12
social housing Torino 11-12 ottobre



CREDITI

PROGETTAZIONE E GESTIONE SEMINARIO:
PROGRAMMA HOUSING
DELLA COMPAGNIA DI SAN PAOLO

FOTOGRAFO:
GIORGIO OLIVERO

IDEAZIONE E REALIZZAZIONE INSTANT REPORT:
UPSTRATEGIES



UP Unusual Perspective

TORINO - CIRCOLO DEI LETTORI - 12 OTTOBRE 2012

urban 20
promo 12

social housing Torino 11_12 ottobre



INU
Istituto Nazionale
di Urbanistica

URBIT
urbanistica italiana sit

INSTANT REPORT