

LA NORMATIVA ITALIANA PER L' "EDILIZIA SOCIALE"

a cura degli architetti Roberta Prampolini | Daniela Rimondi

Protocollo di intervista semi-strutturata

Dati intervista

Intervista n. 3

Data intervista: 23 maggio 2014

Luogo dell'intervista: Sede Abitcoop Genova

Temi

1. Definizione di Social Housing
2. Attività istituzionali per la promozione e lo sviluppo di programmi di Social Housing
3. Esperienza diretta nel Social Housing
4. Gli attori del Social Housing
5. Forme di finanziamento per il Social Housing

Tema 1

Potrebbe dirmi quella che per lei è una definizione di Social Housing

Sottotema 1: quale è la percezione del significato di senso comune che si dà al termine social housing

Sottotema 2: in particolare in Italia

Allora quella più rispondente a quella che dovrebbe essere la definizione di Social Housing: è la capacità di rispondere a dei bisogni sociali di casa. E quindi non necessariamente dovrebbe essere l'incrocio della domanda e offerta delle fasce più basse della popolazione. Social Housing potrebbe essere anche l'esigenza di dare casa a profili e redditi molto alti non organizzati o con l'esigenza di organizzarsi in maniera particolare, e quindi quella potrebbe anche essere...lo dico anche da un punto di vista del mercato... per noi è più interessante che sia così per poter rispondere a tutta una fascia, ...vi è una gamma molto più ampia di domanda. Il cuore prevalentemente è ovviamente quello di dare una risposta a chi non ha casa in questo momento.

Sottotema 1:

Quest'ultima ... la casa popolare quasi... l'affidamento di casa popolare. Se tu parli di Social Housing anche e purtroppo questo è un dramma, con degli Amministratori Pubblici, pensano immediatamente a Arte e questo è un problema nostro che, intanto, da un lato non siamo stati così capaci di veicolare questo concetto che invece noi conteniamo, abbiamo dentro, perché noi facciamo Social Housing. La Convenzionata, le forme di organizzazione dei servizi sono Social Housing, però se parli con molti Amministratori, Social Housing è, Arte, case popolari, liste d'attesa, morosità, disagio sociale, eccetera, eccetera ... però purtroppo perché anche la lingua latina non aiuta, perché se tu traduci Social Housing con Alloggio Sociale ne hai questa... impoverimento proprio del significato, invece se dici Social Housing in Svezia o in Olanda lo capiscono.

Tema 2

Secondo il suo parere, in Italia cosa si sta facendo concretamente per promuovere e sviluppare i progetti di social housing

Sottotema 1: e in Liguria

In questa intervista il nome e cognome ci sarà?

[Intervistatore: no]

Peccato! Perché non fa niente. L'Italia è in ritardo, ha un ritardo storico purtroppo, è forse il Paese più in ritardo di quelli civilizzati.

[Intervistatore: e la Liguria?]

La Liguria è la Regione più in ritardo del Paese più in ritardo! Boitano è anche un mio grande amico, davvero, mi è anche simpaticissimo.

Io ho parlato del Fondo Etico Immobiliare a Burlando cinque anni fa, mi ha detto "sì è bello stiam facendo...è quello che si sta facendo a Spezia...sarebbe quello ma lo voglio estendere", basta, non ci ha mai messo la testa e purtroppo se in questa Regione lui non mette la testa sulle cose, non succede nulla e qui non ci ha messo la testa e non è successo nulla, non viene finanziata una politica per la casa. Che poi basta semplicemente allocare risorse anche solo per l'organizzazione di servizi dell'abitare, non si chiede di mettercene in più, si chiede di organizzare anche i flussi di spesa...quindi niente. Anche quest'ultimo del Piano Casa è una cagata che fa paura eh...

[Intervistatore: tu hai nominato La Spezia, ma anche La Spezia è una piccola cosa...]

È piccolissima...10 milioni di euro... con 10 milioni di euro a un imprenditore edile...quando gli dici 10 milioni di euro bho...magari...due palazzine... 10 milioni di euro cosa sono? 25 alloggi in Liguria. E viene riportato come il cardine mondiale del Social Housing in Liguria...

Tema 3

Potrebbe descrivermi qual è la sua esperienza nel social housing

Sottotema 1: in particolare cosa caratterizza il lavoro del progettista in un intervento di Social Housing rispetto a un progetto differente

Bhe se ti posso descrivere la mia esperienza di Social Housing è essere cresciuto in una casa in cooperativa a Carcare... e quindi è personale. Ho capito cosa è una casa in cooperativa da quel momento lì e ho capito anche la condivisione di determinate cose tra chi abita una casa in cooperativa. Questa è stata la mia prima esperienza e poi l'altra è quella che ci lavoro. Sono presidente di Abitcoop Liguria e quindi...

[Intervistatore: dentro Abitcoop come si declina il tema del Social Housing?]

Noi abbiamo delle cooperative a proprietà indivisa che sono forse l'esempio oggi forse più importante che abbiamo... di Social Housing inteso all'europea, [quindi come canone calmierato per la locazione e agevolato per l'acquisto...] esatto... poi adesso stiamo anche ragionando sui patti di futura vendita, stiamo vedendo che gli affitti ... noi stiamo affittando parecchio anche a prezzi alti. Questo forse dal punto di vista sociologico a voi interessa avere questa testimonianza... Noi non vendiamo case, o meglio, vendiamo meno case, ovviamente, di quello che potremmo vendere, che vorremmo vendere, però magari anche con rate di mutui che potrebbero essere inferiori, invece, agli affitti che riusciamo a effettuare. Più che altro, c'è più domanda e quindi anche il fatto che si stia organizzando una domanda intorno all'affitto non necessariamente di basso livello, questo è interessante, ti fa capire come sta andando il mercato perché ci sono due, tre elementi significativi: primo il reddito che cambia, che muta, che può mutare, negli anni e quindi la Banca non ti eroga il mutuo e quindi magari tu oggi hai dei contratti importanti che non rappresentano solidità per la Banca per contrarre il mutuo ma oggi ti permettono di avere un affitto anche a 1000/1200 euro al mese, con contratti a tempo, magari fra due anni, però...la mobilità anche del lavoro soprattutto in profili molto alti e anche professionali è un dato da tenere in considerazione. Il secondo: la mobilità, la volatilità, passatemi il termine, anche e soprattutto delle famiglie e dei nuclei familiari e quindi oggi vai a vivere assieme ma non è detto che fra cinque anni/sei anni in pieno mutuo tu sia ancora assieme...e poi anche la mobilità del lavoro, oggi sono qui e domani vado dove c'è il lavoro...quindi questi sono i tre elementi per cui non troviamo una grossissima difficoltà ad affittare. Quello è una forma di Social Housing perché organizzare anche in affitto, anche case che fino a ieri tu avevi immaginato per la vendita con la Convenzionata, la classica

Convenzionata, rispetto alla quale poi il socio diventa proprietario e non è più socio della cooperativa allora diviene più difficile organizzare i servizi, però in quel caso, invece, rimangono soci della cooperativa e quindi gli mettiamo a punto anche delle forme di supporto e di servizi.

[Intervistatore: quindi fornite anche una gestione di questo sistema, direttamente?]

Si! Siamo pronti per fare i gestori sociali. Siamo capaci e pronti. Siamo gli unici in grado di farlo oggi in Liguria. In Italia siamo i più bravi. Ma sicuramente io non ne vedo altri in Liguria...e il rischio è che ci arrivino e poi vogliono accampare dei diritti, organizzazioni o associazioni perché vedono lì una sacchettina di possibilità di lavoro e quindi me lo immagino che ci sarà...fortunatamente non sanno ancora un cazzo e quindi bho...noi non glielo diciamo...siamo bravi, lo facciamo e non lo diciamo a nessuno... però poi figurati, me lo immagino, ma non ne voglio male eh... però mi immagino la Caritas, mi immagino l'Arci, immagino CGIL...me li immagino tutti questi qui che poi arrivano "vogliamo anche noi dividerci la fetta del gestore sociale" e con uno come Boitano, ad esempio è facilissimo che ci sia una parcellizzazione, una spartizione che non serve a un cazzo... perché poi cosa fai? Uno gli organizza i compleanni, l'altro gli organizza le feste del ringraziamento ecuadoriano, sto facendo degli esempi stupidi...e noi ci mettiamo i soldi, perché poi noi invece dobbiamo fare gli investimenti, perché poi siamo quelli che vanno dalla Banca e insomma...e quindi questo è un po'... noi siamo pronti per fare i gestori sociali, lo stiamo già facendo in piccole parti dove abbiamo la proprietà indivisa, però di fatto siamo quelli a cui arriva la domanda, quelli che rispondono ai bisogni...

[Intervistatore: in quale parte della città siete più concentrati?]

Noi abbiamo un piccolo esempio di proprietà indivisa ... allora a Genova ce ne abbiamo una... non mi ricordo, sai non sono che un genovese di adozione, i quartieri che mi ricordo sono quelli che frequentavo all'Università... sulle alture, e poi Voltri... Le Lavatrici siamo i gestori sociali di metà delle Lavatrici, una parte è in convenzione col Comune, ci siamo presi una parte, la nostra è la Cooperativa 1° maggio e lì facciamo Social Housing con proprietà indivisa, canone calmierato e abbiamo fatto l'investimento, ristrutturato e lì organizziamo tutta la parte di... però c'è un mondo da fare, e aspettiamo sinceramente...non lo diciamo perché non lo capiscono, non lo capirebbero. Ma capire cosa significa il potenziale che ha anche per rideterminare anche una forma di organizzazione democratica della società o di piccoli pezzi di città, sui bisogni...cioè se non...è difficilissimo da far capire che se un quartiere, che se il cittadino si organizza gran parte dei problemi glieli risolviamo...e soprattutto esce fuori anche l'offerta, la possibilità di offrire mutualità diffusa, i bisogni...qui non sono più in grado di pagare gli asili nido...perché non hanno più, ... o di pagare l'assistenza domiciliare agli anziani...magari scopriamo che organizzare delle parti di quartiere, di lì ti esce fuori un modo più... ma io non sto inneggiando al volontarismo, questo qui è lavoro, flessibilizzare delle forme di lavoro laddove... e noi siamo capaci perché lo sappiamo fare...perché gestiamo i soci, perché ricordiamo tutto...uno per uno... poi conosciamo la mutualità perché è il nostro mestiere, la cooperazione nasce da forme mutualistiche, tra l'altro stiamo anche, abbiamo anche...e sta funzionando anche molto bene...abbiamo avviato anche la Mutua Ligure e gli associati pagando una quota molto bassa hanno diritto ad avere una assistenza sanitaria con dei centri convenzionati che gestiamo noi ovviamente, con la Mutua Cesare Pozzo... e questa cosa sta funzionando, sta funzionando molto bene...sta dando anche dei buoni margini.

Tema 4

In base alla sua esperienza, quali sono gli attori coinvolti nei programmi di social housing

Sottotema 1: e quelli con cui si trova a relazionarsi direttamente

Purtroppo Arred molte volte, purtroppo le Associazioni degli inquilini (Sunia), purtroppo le Associazioni Sindacali, purtroppo Ordini degli Ingegneri e degli Architetti, simpaticissimi anche Agenti Immobiliari li trovi nei convegni...noi no!, l'altra categoria... e ci sono gli Amministratori

di Condominio, le Associazioni di Proprietari, i sindacati...queste sono le.... Sono stato all'audizione sulla Tasi a Genova e ci sono state ore di interventi politici lunghissimi...io ero molto emozionato, ho parlato per ultimo, venti secondi e me ne sono andato via.....vorremmo che la proprietà indivisa non venisse assimilata, cioè venisse assimilata alla prima casa...questi sono i soggetti che purtroppo le istituzioni coinvolgono... Poi fortunatamente ci sono esempi di persone illuminate come Gianni Gaggero... "Dio salvi Gianni Gaggero"... Questi soggetti hanno idee chiare, molto diverse dalla nostra ma molto chiara...e anche da quella che è il Social Housing... Sì, considera che noi siamo soci, come organizzazione nazionale, siamo soci dell'Associazione Europea dell'Alloggio Sociale, dell'Edilizia Sociale, scusa, come la nostra, poi lì ci sono accezioni diverse...nei paesi più a nord l'edilizia sociale a volte coincide con l'edilizia pubblica...in Olanda il 60% delle case che si vedono è pubblica, non è di proprietà...però comunque si sposa la stessa filosofia. E loro non hanno idea... cioè l'Associazione degli Amministratori di Condominio pensare che sposino la filosofia del Social Housing e possano fornire dei servizi e preferire di fornire dei servizi, che ne so... agli inquilini e abbandonare il rifornimento delle caldaie a gasolio...forse... se lo fanno ci deve essere una ragione. Questo è un po' quello che... ma poi per me...ognuno deve fare il proprio mestiere...e loro fanno bene il loro mestiere, non sto dicendo che loro sbagliano...sto dicendo che se non si capisce...è come se tuo marito è chirurgo e io decidessi di andare a farmi operare da te che sei architetto, invece che da tuo marito che fa il chirurgo...è quello che dico.

Poi purtroppo in Italia hai l'Assessore del Comune x che un giorno viene contattato telefonicamente dal cugino di Padova e che conosce l'associazione Social Housing padovana che vengono e ti fanno un convegno sul Social Housing e ti vengono a parlare dell'esperienza padovana di Social Housing, quando girano l'angolo e c'hanno l'esperienza savonese che loro stessi non conoscono no... immaginiamoci cosa si potrebbe fare con un patrimonio come quello del Brignole... immaginiamoci cosa si potrebbe fare con un patrimonio come quello di Opere Sociali a Savona, cioè è patrimonio pubblico...se noi avessimo la capacità di dialogare... non vorrei passare per chi fa polemica eh...non è nel mio stile, non sono così, non me ne frega niente, anzi facciamo pure...noi andiamo avanti per la nostra strada...siamo ancora qui...150 anni di movimento cooperativo...e siamo ancora in piedi superando il fascismo, tutto...figuriamoci se non superiamo anche il secolo XIX e poi Abitcoop è da 28 anni che c'è quindi tutto sommato...e ci siamo ancora...e speriamo dovremmo ancora resistere per i prossimi anni...malgrado la difficoltà, quindi che facciamo, che si facciano i convegni con Sunia...e noi proviamo a fare del resto...se poi in questo riusciamo a fare anche qualcosa assieme...

Tema 5

Potrebbe dirmi qual è il suo giudizio rispetto alle differenti forme di finanziamento dei processi di Social Housing, in Italia

Sottotema 1: i fondi immobiliari locali (previsti dal Piano casa) possono essere una fonte di finanziamento adeguata per il Social Housing

Ma non ci son più [le fonti di finanziamento in Italia].

Sottotema 1:

Eh sono difficili...io ne do un giudizio tutto sommato positivo. Perché è l'unico e l'ultimo tentativo di provare a mettere risorse straordinarie rispetto a un problema che dovrebbe essere il problema più ordinario in assoluto, quello della casa, e non c'erano da anni più risorse. Quindi pensare di orientare lì sopra un po' di finanza è comunque meritevole. I primi che sono partiti erano molto difficili, farraginosi, molti bloccati, ingessati, stiam parlando di Milano, stiam parlando di Parma, i primi... però questo qui io adesso...

[Intervistatore: sì se si pensa a Parma, la situazione poi dell'invenduto, dell'irrealizzato...]

Si certo, lì c'è una cosa ancora completamente diversa, là c'è invenduto da quando è nato qui no tutto sommato eh... diciamo che l'inabitato sono seconde case se no... poi sai le nostre grandi cooperative sull'invenduto ne sanno qualcosa... Coopsette ci sono andate in concordato preventivo sull'invenduto... però io tutto sommato non do un giudizio negativo sui Fondi, non è sicuramente la soluzione. La soluzione è che si ricominci a finanziare la casa se si vuole dare una risposta. Perché se tu dai una risposta, come dicevo prima, se tu vuoi provare a dare una risposta con valori straordinari al bisogno della casa, tu devi, se non altro, finanziarla, in parte, perché se pretendi che io... che poi vengono da noi quando ci chiedono di fare la Convenzionata a 1500 euro al metro quadrato... ma se non vincoli chi vende il terreno a un prezzo che non può essere la soddisfazione che hai se vendi un terreno a edilizia libera, perché tu devi capire che sei entrato lì dentro perché c'era un disegno sociale di quella parte di programmazione che è di dare casa a determinate caratteristiche e quindi questo qui... già che se io ho un prato e lì già ho la fortuna di essere baciato da una programmazione urbanistica che mi permette di fare Edilizia Sociale lì sopra, non posso venderlo come se fossi a filo costa in un intervento di edilizia libera. Però finché non si normano anche questi aspetti, quindi io posso comprare il terreno per fare edilizia sociale, perché la Convenzionata è edilizia sociale e compro solo il terreno a 1500 euro al metro, devo uscire a 3500 euro e che edilizia sociale è?

[Intervistatore: molta partita si gioca sul valore d'area e questa, giustamente come evidenzi tu, non entra nella logica però...]

Eh no... Perché anche quel tipo di pianificazione è una pianificazione che avviene con i meccanismi del consenso politico, e allora io che ho fatto l'Amministratore Pubblico, quindi non ho paura anche ad accusare qualcun altro ma accuso me stesso, se non altro per incapacità di non essermi imposto, poi non sto parlando nemmeno di Carcare... passatemi... almeno parlo di me e non... ma se io quando faccio un Piano Regolatore vado nella logica di dire, "lì vabbè dai non gliela possiamo fare edificabile quest'area qui perché grida vendetta però facciamogli fare la Convenzionata" eh sti qui si leccano le dita no... non è quella la logica. Io ti faccio fare edilizia sociale lì perché c'è bisogno e quindi tu non puoi pretendere di fare 1500 euro al mese, o sennò, se quella è la logica, tu mi devi pagare 1000 euro a me che faccio l'intervento. Perché io non ho lucro, io alla fine dell'intervento... io vendo, affido al costo, quindi noi non lucriamo, non carichiamo, non ricarichiamo, ecco. Quindi se vuoi che l'utente finale, il socio, il beneficiario abbia un prezzo diverso, o alla base fai in modo che io paghi poco l'area o sennò me li dai tu. E poi... io posso fare una casa a 1200 euro al metro come chiede il Fondo immobiliare per finanziarlo, giustamente. Non posso affittarla a 250 euro, 350 euro al mese con patto di futura rendita, sennò non posso...

[Intervistatore: le Banche con le logiche imposte, che partita giocano?]

È importante guarda. Allora io ho un'idea tutta mia sulle Banche... Le Banche sono state costrette a fare quello che... in questo momento sono costrette a fare questo. Anche loro hanno un problema che è quello che hanno degli impieghi che non riescono a fare. Devono fare impieghi a tutti i costi. E soprattutto qui in Liguria io non intravedo la possibilità di finanziare attività produttive perché purtroppo non c'è più nessuna... almeno il rilancio dell'impresa non so quando avverrà ...finanziabile ligure... quindi quello che c'è viene da fuori e si porta i finanziamenti e quindi questi qui avranno tutto l'interesse a incominciare di nuovo a rifinanziare un po' di operazioni immobiliari, perché sennò se li tengono lì eh... e quindi hanno tutto interesse a trovare dei meccanismi ...anche loro a finanziare operazioni immobiliari che incrocino la domanda, perché sennò gli rimane, a questo punto, nelle costole poi l'invenduto, che è quello che è successo fino a qualche anno fa. Quindi secondo me, quando noi incontriamo le Banche e facciamo un contratto, tutte, ai vertici, quindi stiamo parlando con il diretto area del nord... con le grandi Banche... tutte... l'interlocuzione che c'è stata, è stata a pari livello. Noi gli abbiamo detto "noi vogliamo assieme a voi, trovare un meccanismo per cui dalla nostra capacità di realizzare e affidare case, deriva anche la risoluzione dei vostri problemi", da una parte di non

riuscire a fare impieghi e dall'altra parte, nel settore immobiliare, quindi investire, fare utile e oltretutto non avere il problema dell'invenduto. Quindi si riescono a incrociare... però anche qui è un processo culturale, questo qui sull'impresa, perché poi sai, gli imprenditori immobiliari liguri...faglielo capire adesso che non è più come una volta. Questi si credono ancora...quando ti presentano i piani economici-finanziari ti parlano di 30% di margine che è la fine dell'operazione. Tu li guardi e dici "ma che 30% di margine?", il 30% di margine di cosa? Di una cosa che ti rimane lì per tutta la vita forse...

Le Banche, secondo me, sono costrette guarda a trovare un meccanismo e, secondo me, se si mettono in testa e se troviamo assieme un modello ... cioè bisogna cambiare tutta la filiera, bisogna rimodulare tutta la filiera produttiva da chi vende le aree, che sia pubblico o che sia privato, perché guarda il pubblico che vende all'asta a prezzi di mercato...simpatico eh?! Un bell'edificio che poi devi buttare giù, magari vincolato con la Soprintendenza, che compri a 1200 euro al metro quadrato e poi ti chiedono di farci Social Housing...poi ti chiamano "ma perché non partecipi a questa asta così facciamo un po' di Convenzionata?" ...ma a che valori? In mezzo a Genova a 3500 euro? Quindi quello, ...i Progettisti, i Costruttori...io guarda in una relazione qua che abbiamo fatto nell'ultima assemblea ho puntato il dito proprio sul modello anche produttivo che deve essere rivisto, cioè immaginare che le imprese di costruzione con la cazzuola, il cemento e i mattoni non abbiano quasi più a che fare...dovremo essere sempre più montatori, assemblatori, perché controlli meglio il processo, la gestione, riduci i costi e, ovviamente, il prodotto sarà una casa che è possibile che tra 20 anni non esista più ...intanto in Germania è già così, negli Stati Uniti non ne parliamo... Abbiamo proprio un approccio diverso... Queste sono un po' le cose che...

Dati intervistato

Sesso: M

Età:

Titolo studio: Laurea

Ente/società di lavoro: AbitCoop

Sede lavoro: Genova