

# HOUSING SOCIALE, RIQUALIFICAZIONE URBANA E QUALITÀ DELL'ABITARE

a cura degli architetti Roberta Prampolini | Daniela Rimondi

## F/01\_FASCICOLO 5\_SOCIAL HOUSING IN LIGURIA: LAVORI IN CORSO

### Indice

1. L' "Edilizia Sociale" a Genova e in Liguria
2. Un'istantanea del Social Housing in Liguria

#### 1. L' "edilizia sociale" a genova e in liguria

La storia della cosiddetta residenza sociale a Genova – scegliendo di usare un termine piuttosto generico e indefinito –, ricalca quella del resto del Paese, anzi l'esperienza genovese in tema di edilizia sociale si colloca fra quelle più varie e ricche di sperimentazioni.

Fin dall'inizio del diciannovesimo secolo, infatti, sono stati realizzati un grande numero di edifici residenziali grazie al Piano INA-Casa<sup>1</sup>, «ma è dagli anni '60 fino agli anni '90 che venne avviato un intenso programma di edilizia residenziale, grazie ad alcune leggi come la 167/62, la 457/78 la 25/80, volte, appunto, ad agevolare la costruzione di alloggi» (Gazzola, 2003).

I quartieri residenziali della *città pubblica*, ovvero di edilizia supportata da contributi finanziari pubblici in forma sovvenzionata, destinata all'affitto e convenzionata, destinata all'acquisto, si è distribuita sulle alture della città alle spalle dei quartieri di Voltri, Prà, Pegli, Sestri Ponente, Borzoli, Begato, Granarolo, S. Eusebio, Quarto. Alcuni dei nuovi quartieri hanno una prevalenza di edilizia convenzionata, costituita spesso su base cooperativa, ad esempio nei quartieri di Granarolo e S. Eusebio. Altri quartieri non ebbero un'identificazione propria ma vennero da subito individuati facendo riferimento ai quartieri preesistenti, è il caso dei quartieri di Voltri 2

---

<sup>1</sup> Si veda a questo proposito un approfondimento negli allegati al Fascicolo 2.

e di Pegli 3. Infine, altri quartieri vennero fortemente stigmatizzati – fin dal momento della loro realizzazione – da soprannomi tuttora utilizzati: il quartiere di Cà Nuova a Prà venne denominato CEP<sup>2</sup>, propriamente riferibile ad una zona sottostante su cui il sovrapporsi dell'immagine di una realtà inizialmente difficile e dell'accanimento giornalistico aveva creato un radicato pregiudizio negativo. Il comparto di Pegli 3, quanto quello di Begato, hanno tratto dalla loro conformazione e dalle scelte progettuali due precise denominazioni: quello di “lavatrici” a Pegli – per la scelta di creare dei prospetti con aperture circolari – e quello di “diga” al quartiere Diamante di Begato – per la scelta di creare con gli edifici uno sbarramento della valle.

Nella maggior parte dei casi i quartieri popolari di Genova hanno tratti comuni: la presenza di edifici imponenti rispetto al contesto, la loro visibilità e la loro dispersione, poiché i diversi insediamenti sono collocati in territori che non presentano continuità e coerenza di insediamento. La scarsa attenzione alla localizzazione degli insediamenti e agli effetti che i progetti potevano produrre sul territorio ha dato luogo a trasformazioni che non hanno quasi mai cercato di interpretare le valenze ambientali e le stratificazioni storiche. L'obiettivo principale dei progetti realizzati attraverso gli strumenti di legge sopra menzionati era quello di dare una risposta numericamente significativa al bisogno di abitazione tra gli anni '70 e '80.

Attualmente, nonostante l'ampia disponibilità di alloggi, il problema dell'abitazione è grave e centrale poiché i canoni di locazione a Genova sono tra i più alti in Italia ed è per questa ragione che l'Amministrazione comunale ha intrapreso da alcuni anni iniziative mirate a ridurre i disagi abitativi, specie per le fasce più deboli della popolazione.

L'offerta di alloggi pubblici è significativamente inferiore rispetto alla domanda e di conseguenza l'Amministrazione riesce a soddisfare solo le situazioni di emergenza: nel 2011 su un fabbisogno di 3.133 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica, le abitazioni assegnate sono state 350; mentre nel 2012 è andata peggio perché su circa 4.000 domande, la risposta si è

---

<sup>2</sup> Centro Edilizia Popolare costituito in epoca anteriore alla legge 167/62 ma sempre sulla base di finanziamenti pubblici e destinato a classi particolarmente svantaggiate era diventato rapidamente simbolo di degrado sociale al punto che l'acronimo veniva interpretato come Cattivo Elemento Pericoloso. Ancora oggi, superata la fase critica, e raggiunta una situazione sociale accettabile, gli stereotipi negativi permangono.

fermata a poco più di 300<sup>3</sup>.

I dati più recenti che riguardano le domande di un alloggio ERP<sup>4</sup>, presenti nelle graduatorie dei capoluoghi di Provincia della Liguria presentano una situazione che mette in evidenza, non soltanto la consistenza di questa domanda, ma anche la quantità di domande escluse, che fanno presupporre che si tratti di quella “fascia grigia” che, non rientrando nell’Edilizia Residenziale Pubblica e non riuscendo a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato, si rivolge all’Housing Sociale.

Secondo questi dati, infatti, a Genova su circa 3.300 persone inserite in graduatoria, circa 620 sono gli esclusi, mentre per quanto riguarda gli altri capoluoghi risulta: a La Spezia 1.585 persone in graduatoria e 263 esclusi, Savona e Imperia – che presentano ancora dei dati provvisori –, hanno rispettivamente 736 inseriti e 141 esclusi a Savona, e 290 inseriti a Imperia. Per compiere una riflessione sulle possibilità del Social Housing in Liguria e, in particolare nel Comune di Genova, e sulla potenziale “fascia grigia”, appare interessante osservare alcuni dati che riguardano la popolazione di questo territorio, seguendo la traccia di quanto si è evidenziato a livello nazionale.

Dai dati del censimento Istat del 2011<sup>5</sup>, per quanto riguarda la Liguria, su una popolazione complessiva di 1.570.694 unità (di cui 741.972 maschi e 828.722 femmine), si hanno 758.161 famiglie che presentano un numero medio di componenti pari a 2.06 ma che, nel complesso, rispecchiano l’andamento nazionale secondo il quale l’aumento del numero di famiglie corrisponde a un incremento di nuclei unipersonali che in Liguria sono 309.801 pari al 40.86% delle famiglie. Del totale delle famiglie liguri che beneficiano di un alloggio, quelle che ne hanno un titolo di godimento a livello di proprietà sono 524.223, a livello di affitto, 168.619 e per altro titolo 64.701.

---

<sup>3</sup> Tali dati sono stati comunicati nel corso del convegno: “Analisi e prospettive della crisi abitativa a Genova” che si è tenuto il 5 marzo 2013 a Palazzo Tursi.

<sup>4</sup> Per i dati delle graduatorie ERP si fa riferimento a quanto pubblicato sul sito della Regione Liguria [www.regione.liguria.it](http://www.regione.liguria.it).

<sup>5</sup> Si veda il sito [www-dati.censimentopopolazione.istat.it](http://www-dati.censimentopopolazione.istat.it).

Se restringiamo l'osservazione soltanto al Comune di Genova<sup>6</sup>, secondo il censimento del 2011, la popolazione risulta di 586.180 abitanti al 9 ottobre 2011, mentre al 31 dicembre 2013 tale dato è stato aggiornato a 598.537 unità (di cui 280.914 maschi e 317.623 femmine) che, rispetto ai 582.320 del dicembre 2012, fanno registrare un aumento di 16.217 unità pari a +2.8%. Tale aumento della popolazione è dovuto alle operazioni di parifica anagrafica che hanno comportato un consistente recupero di cittadini residenti ma non censiti.<sup>7</sup>

Su questa popolazione residente, il numero complessivo di famiglie rilevate a Genova è di 416.807 unità con un numero medio di componenti pari a 2.04, delle quali ben 172.674 famiglie sono unipersonali (41.43%). In questo caso, le famiglie proprietarie di un alloggio a Genova sono 292.391, mentre 92.309 sono in affitto e 31.634 godono di un alloggio ad altro titolo.

La cosiddetta "fascia grigia" che si rivolge al Social Housing per risolvere il disagio abitativo, anche in Liguria e a Genova, comprende alcune popolazioni come per esempio gli anziani e gli immigrati.

Per quanto concerne gli anziani, in Liguria la popolazione di 65 anni e oltre nel 2012 era il 27,3%, mentre nel 2013 risulta inferiore di un punto percentuale, attestandosi sul 27.2%; a Genova la situazione è molto simile anche se nell'ultimo periodo considerato gli anziani aumentano: nel 2012 erano il 27.4% della popolazione genovese e nel 2013 il 27.8%. In particolare si può osservare che dei 67.067 ultra 65enni maschi, il 19.3% vive da solo mentre delle 98.326 donne ultra 65enni, quasi 40 su 100 vivono sole (il 39.7%).

L'invecchiamento della popolazione ligure e genovese è confermato anche dal costante aumento dell'indice di vecchiaia che, per quanto riguarda la Liguria è passato dal 236.2% del 2012 al 238.2% del 2013, mentre per Genova si passa dal 237.2% del 2012 al 238.7% del 2013; presentando, in entrambe le scale territoriali al 2013, un'età media leggermente superiore alla

<sup>6</sup> Per quanto riguarda gli altri Comuni capoluogo di Provincia della Liguria, il censimento del 2011 offre i seguenti dati: La Spezia 92.659 abitanti, Savona 60.661 abitanti e Imperia 42.322 abitanti ([www.censimentopopolazione.istat.it](http://www.censimentopopolazione.istat.it)).

<sup>7</sup> La "parifica anagrafica" è un riallineamento tra le risultanze del censimento e la fonte anagrafica. Si tratta di un'operazione che consiste nella revisione e nell'aggiornamento dei registri anagrafici sulla base delle risultanze censuarie e, di conseguenza, nel recupero delle persone residenti ma non reperite con la rilevazione censuaria e nella contestuale cancellazione dei soggetti che hanno risposto al censimento pur non essendo più residenti.

media nazionale (44 anni), rispettivamente 48 anni per la Liguria e 48.2 per Genova<sup>8</sup>.

Per quanto riguarda gli stranieri presenti sul territorio ligure e nel capoluogo genovese, si osserva come la loro presenza sia un elemento sempre più importante se riferito al disagio abitativo e alle possibilità che potrebbe offrire l'Housing Sociale per trovare una risposta ai bisogni di alloggio anche degli immigrati regolari. Immigrazione e Housing Sociale sono temi che occupano spesso una posizione di crescente rilievo nell'agenda politica, sia a livello nazionale che locale, ma raramente vengono affrontati congiuntamente, sebbene l'accesso alla casa sia un fattore chiave dei processi di integrazione (Pozzo, 2010).

In particolare, secondo i dati Istat, al 1° gennaio 2013 i residenti stranieri in Liguria sono 119.946 (53.952 uomini e 65.994 donne), e tra questi, 57.358 (26.522 uomini e 30.836 donne) risiedono a Genova al 31 dicembre 2013<sup>9</sup>; rispetto al 2012, in cui si contavano 57.263 stranieri residenti a Genova, nel 2013 si registra un lieve incremento dello 0.2% (+95 unità). Secondo l'Annuario statistico del Comune di Genova nel 2013 la comunità straniera più numerosa continua a essere quella ecuadoriana (17.271 residenti), seguita dagli albanesi (6.312), dai rumeni (4.996), dai marocchini (4.505), dai peruviani (2.901), dai cinesi (2.197), dagli ucraini (1.862), dai senegalesi (1.715), dai cingalesi (1.214). Non si tratta di dati estremamente elevanti se confrontati ai valori nazionali ma sicuramente testimoniano l'aumento dell'incidenza sulla popolazione residente che interessa tutte le aree geografiche di provenienza.

L'insieme di questi dati può far riflettere sulla situazione di disagio abitativo della popolazione ligure e genovese e sul fatto che molte famiglie sono oggi oppresse, da un lato dalla scarsa disponibilità di alloggi in locazione e, dall'altro, dal costo della prima casa che si aggira intorno a una media di 9,6 annualità di reddito familiare, con il risultato che il 40 % di coloro che hanno contratto un mutuo sono in sofferenza sull'adempimento dei pagamenti delle rate.

Un tempo, buona parte dell'emergenza abitativa, trovava una soluzione con l'assegnazione di un alloggio di Edilizia Popolare. Oggi la disponibilità di case a canone ridotto è bassa in tutta Italia: a Milano ogni 10 nuclei familiari è disponibile un alloggio di edilizia agevolata, a Torino 1 ogni 16 nuclei e a Bologna 1 alloggio ogni 24 nuclei. A Genova la situazione è significativamente

---

<sup>8</sup> [www.istat.it](http://www.istat.it).

<sup>9</sup> Notiziario statistico del Comune di Genova, [www.statistica.comune.genova.it](http://www.statistica.comune.genova.it).

più grave, infatti, a fronte di 1 alloggio di Edilizia Popolare si contano 30 famiglie in situazione di disagio.<sup>10</sup>

Come si può leggere sul sito del Comune di Genova<sup>11</sup>, per dare risposta a questo problema l'Amministrazione ha sottoscritto un accordo di programma nel dicembre 2007, con Regione Liguria e Ministero delle Infrastrutture, per dare il via a un consistente programma di ristrutturazione di appartamenti sfitti di proprietà pubblica: 200 alloggi ERP (Edilizia Residenziale Pubblica), e 57 alloggi del patrimonio abitativo storico, che vengono destinati all'inclusione sociale, per sfrattati e per chi si presenta in emergenza abitativa.

Grazie a tale accordo, attualmente, sono 52 gli alloggi assegnati direttamente agli sfrattati, mentre sono 20 quelli consegnati ai Servizi Sociali per un utilizzo destinato all'inclusione sociale. Ma la parte numericamente più consistente delle assegnazioni è stata resa possibile da interventi di recupero del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica. Sono 200 gli appartamenti ad oggi assegnati, ubicati prevalentemente nei complessi residenziali realizzati nella zona di Begato, di Pegli e di Prà-Palmaro. Sempre a Begato è stato avviato un intervento a carattere innovativo, si tratta del completamento di un edificio, di cui risulta realizzata la sola struttura portante, che consentirà di ottenere circa 37 alloggi di diverso taglio, da destinare a edilizia a canone moderato, inclusi due locali da destinare a comunità alloggio e casa famiglia.

Riguardo agli interventi sul patrimonio storico abitativo del Comune di Genova, si è proceduto al recupero di un intero immobile in vico del Duca, per la realizzazione di residenze transitorie per persone in emergenza abitativa e il recupero di un edificio di proprietà comunale sito in vico Teatro Nazionale, in cui si prevede, oltre ad un intervento di manutenzione straordinaria della copertura, il risanamento di 5 alloggi oggi in stato di degrado e quindi inutilizzabili. Il primo di questi due interventi è in corso d'opera, mentre il secondo è in fase di progettazione definitiva; per entrambi si prevede la realizzazione entro la fine del 2014.

L'accordo di programma stabilisce un costo complessivo pari a 16.494.167,82 euro, tra risorse pubbliche e private: Comune di Genova (4.110.216,91), Ministero delle Infrastrutture (6.310.216,91), Regione Liguria (3.000.000,00), risorse private (3.073.734,00). In alcuni lotti i lavori sono stati necessari per poter rendere nuovamente agibili gli alloggi e per risanare le

---

<sup>10</sup> Dati Nomisma 2013: <http://www.nomisma.it/index.php/it/temi/immobiliare/osservatorio-immobiliare>.

<sup>11</sup> <http://www.comune.genova.it/content/socialnbsp-h>.

parti comuni, molto spesso lo stato di degrado avanzato ha reso necessario al programma ulteriori risorse rispetto a quanto previsto dall'Accordo.

Oltre al sopra descritto accordo di programma il settore Politiche Attive per la Casa attualmente è impegnato nella gestione di altri tre programmi per la ristrutturazione del patrimonio abitativo pubblico:

- Programma straordinario di edilizia residenziale pubblica D.M. 18/11/2009. Programma cofinanziato dalla Regione Liguria per un investimento complessivo di 7.352.000,00 di euro (di cui 5,9 milioni dal Ministero delle Infrastrutture). Il programma prevede complessivamente il recupero di 200 alloggi di ERP e 10 di patrimonio storico (recupero di edifici ed alloggi in forte stato di degrado, via Ariosto e Serro di Morego, in corso di progettazione).
- Accordo quadro Comune-Regione, Piano Locale Casa. Per il recupero di 40 alloggi di Edilizia Residenziale Pubblica in centro storico e nel piano di zona di Prà-Voltri per un costo di 1.550.000 euro (di cui 1.240.000 di finanziamento regionale).
- Piano Nazionale Edilizia Abitativa, ex D.M. 8/03/10. Programma cofinanziato dalla Regione Liguria per un investimento complessivo di 1.380.100,00 di euro che prevede il recupero di 36 alloggi ERP di proprietà comunale, nelle zone di Prà, Voltri e Oregina.

A margine di queste brevi note del lavoro che l'Amministrazione di Genova sta portando avanti sull'emergenza abitativa occorre precisare che in tema di Social Housing permane una generale confusione sui significati, infatti, sul sito del Comune di Genova viene riportata la frase: «si scrive Social Housing ma si legge case a canone contenuto», tale definizione testimonia che spesso non sono comprese a pieno – ma, al contrario, interpretate in modo distorto – le disposizioni e le possibilità legate ai programmi di Social Housing.

In Italia con Housing sociale si intendono gli interventi per la residenza sociale realizzati con l'intesa tra soggetti pubblici e privati. Gli alloggi a canone sociale (Edilizia Residenziale Pubblica) sono realizzati e gestiti con finanziamenti dello Stato, delle Regioni o dei Comuni, mentre il Social Housing (in genere con affitto a canone moderato o affitto a riscatto) può essere realizzato dal privato in convenzione con il Comune ad un canone calmierato, il cui valore è inferiore al canone di mercato, ma superiore al canone sociale dell'Edilizia Residenziale Pubblica.

## 2. Un'istantanea del Social Housing in Liguria

Nell'attuale era definita *dell'informazione* non si può, nell'ambito di una ricerca o di un'analisi tematica, prescindere dall'offrire particolare attenzione a quanto riportano le fonti di informazione, siano esse di impronta tradizionale – mezzi di comunicazione di massa –, e telematiche – nuovi media. Per questa ragione di seguito vengono riportate alcune delle principali notizie che riguardano il Social Housing in Liguria<sup>12</sup>.

Impostando una ricerca, in tema di Social Housing limitato all'area ligure, attraverso i principali motori di ricerca internet i primi siti che vengono evidenziati sono quelli istituzionali: quello di Regione Liguria, quello del Comune di Genova e quello del Comune di La Spezia. I primi 7 link proposti riportano notizie relative all'istituzione di Fondi immobiliari destinati al Social Housing da parte della Regione Liguria. Tale notizia riveste un ruolo di primo piano in moltissimi siti internet, si tratta infatti del primo esempio nella nostra regione di «un invito a privati, enti pubblici, comuni e realtà religiose a partecipare a Fondi immobiliari». L'intento degli amministratori è quello di favorire un'iniziativa che consenta di «unire le forze per progettare insieme e dare risposta al problema prima casa attraverso affitti a canone moderato»<sup>13</sup>.

L'iniziativa approvata con la deliberazione n. 1606 della Giunta Regionale, con oggetto "Avviso pubblico tramite procedura web di manifestazione d'interesse a partecipare a uno o più fondi immobiliari di housing sociale": avvia le verifiche preliminari per l'utilizzo delle risorse stanziare per il Piano Casa<sup>14</sup>, già da tempo utilizzate da altre regioni italiane.

---

<sup>12</sup> Uno spazio di rilievo nel quadro delle informazioni viene assunto dalle notizie relative alla città di Genova che in quanto capoluogo di Regione riveste un ruolo guida nelle strategie e nelle proposte in tema di Social housing. Inoltre, la città di Genova, è certamente quella che nel quadro regionale evidenzia una significativa e sfaccettata complessità in tema abitativo.

<sup>13</sup> <http://www.regione.liguria.it/argomenti/media-e-notizie/archivio-focus-regione/item/35606-fondi-immobiliari-per-il-social-housing.html>.

<sup>14</sup> Il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa, conosciuto anche come Piano Casa, varato dal DL 112/2008 e regolato dal successivo Dpcm 16 luglio 2009, ha previsto un sistema di Fondi immobiliari integrati per l'acquisizione e la realizzazione di immobili da destinare all'edilizia residenziale. Al momento, l'unico Fondo nazionale istituito è il FIA - Fondo Investimenti per l'Abitare, promosso e gestito da Cassa Depositi e Prestiti Sgr. Il Fondo ha l'obiettivo di investire circa 2 miliardi di euro in fondi immobiliari locali finalizzati a incrementare l'offerta di alloggi sociali tramite la locazione a canoni calmierati e la vendita a prezzi convenzionati.

Per un approfondimento sulle forme e le modalità di finanziamento del S.H. si veda il paragrafo 3 del Fascicolo 3.

L'obiettivo dell'avviso in oggetto è verificare la possibilità di promuovere la costituzione di uno o più Fondi immobiliari, operanti sul territorio regionale, finalizzati ad incrementare l'offerta di alloggi sociali tramite la locazione a canoni calmierati e la vendita a prezzi convenzionati, avvalendosi della partecipazione del Fondo Investimenti per l'Abitare. Con tale avviso, la Regione ha invitato soggetti pubblici e/o privati (Comuni, Province, ARTE, Imprese, Cooperative edilizie, Enti religiosi, ecc.) a presentare proposte per l'attuazione di iniziative di "Housing Sociale" su aree o edifici di proprietà o di cui possano garantire la disponibilità a seguito di altri diritti reali.

La tipologia delle proposte può riguardare aree o immobili suscettibili di edificazione o trasformazione o anche interi stabili già realizzati o in corso di realizzazione e ancora inutilizzati o invenduti. Il soggetto proponente può partecipare tramite la cessione delle aree/immobili, la sottoscrizione di quote del Fondo immobiliare a seguito di un apporto totale o parziale delle aree/immobili, o mediante altre forme di partecipazione imprenditoriale e/o finanziaria. Per ogni singola iniziativa, la componente di "Alloggi Sociali", ossia alloggi in locazione a canone moderato o alloggi in vendita a prezzo convenzionato, non può essere inferiore al 51% della complessiva consistenza dell'operazione: per la quota restante, è consigliabile affiancare agli Alloggi Sociali destinazioni d'uso differenti, quali alloggi a libero mercato, locali commerciali, uffici, al fine di promuovere un significativo mix funzionale. L'operazione deve infatti risultare sostenibile dal punto di vista economico-finanziario e, con riferimento ad una durata degli investimenti fino a 25 anni, produrre un rendimento di circa il 3% oltre l'inflazione.

Per presentare la manifestazione d'interesse, è stato richiesto uno studio di pre-fattibilità, che contenesse sia una relazione descrittiva del progetto, con dati di sintesi sulla consistenza del progetto e sulla sua conformità urbanistico-edilizia, sia un piano economico-finanziario con parametri relativi a costi e ricavi dell'operazione immobiliare. Lo studio di pre-fattibilità doveva essere redatto tenendo conto di una corposa serie di criteri e di valori individuati da Cassa Depositi e Prestiti Sgr per la valutazione delle operazioni.

La fase di presentazione delle proposte si è conclusa il 30/04/2013 mentre nel 2014 si è avviata la seconda fase del programma, infatti ad aprile 2014, dopo aver selezionato i progetti realizzabili e finanziabili, si è avviata la selezione dei possibili gestori di Fondi immobiliari interessati a realizzare gli alloggi. L'articolata operazione immobiliare è portata avanti in

tandem da Regione Liguria e Cassa Depositi e Prestiti col doppio scopo di rilanciare l'edilizia e rimettere in circuito oltre 3 mila Alloggi Sociali. Sul Bollettino ufficiale della Regione (n. 1 del 2 gennaio scorso) è pubblicata la delibera (n. 1555/2013) che dà il via a questa fase di accreditamento, fase che durerà tre mesi<sup>15</sup>.

La Regione intende stimolare la nascita di uno o più Fondi immobiliari, nel solco del sistema integrato di Fondi introdotto a livello nazionale dalla legge n. 133/2008 (di conversione del Dl. 112/2008 contenente il Piano Casa nazionale per l'Housing Sociale) e dal Dpcm attuativo 16 luglio 2009. Sistema che fa perno sul Fondo Immobiliare per l'Abitare (FIA), attivato con la regia della Cassa depositi e prestiti attraverso Cdp Investimenti Sgr, che sta progressivamente investendo la sua dote di poco più di due miliardi di euro (2 miliardi e 28 milioni), sottoscritti da investitori a lungo termine (gruppi bancari e assicurativi, casse di previdenza private, il Ministero delle Infrastrutture e la stessa Cassa Depositi e Prestiti).

L'aspetto interessante dell'iniziativa è che la Regione ha prima pensato a selezionare le iniziative realizzabili e solo dopo ha messo a frutto il lavoro fatto, offrendo a investitori e gestori progetti concreti e fattibili. La prima fase dell'iniziativa ha incassato significative adesioni: 66 dossier di candidatura (23 dal Genovese, 21 dal Savonese, 12 dallo Spezzino, 10 dall'Imperiese), ovvero un cumulo di operazioni immobiliari superiore ai 660 milioni di euro come investimento potenziale. In totale, si tratterebbe di circa 3.300 alloggi in arrivo<sup>16</sup>.

L'avviso era rivolto a enti locali di ogni grado, e platea privata, ovvero imprese di costruzioni, cooperative edilizie, operatori finanziari (Sgr, Banche), investitori individuali e persone giuridiche, fondazioni ed enti morali, religiosi, ecclesiastici, in forma singola o associata. L'avviso invitava a manifestare la disponibilità a raccordarsi, sia sottoscrivendo quote di un possibile Fondo, sia conferendo aree fabbricabili, o alloggi in costruzione o da riqualificare, oppure invenduti, da destinare a Social Housing.

Scopo doppio: dare respiro al comparto edile, più sofferente che mai, e immettere alloggi di qualità "calmierati", in un contesto, quello ligure, carente di immobili "sociali", intesi come

---

<sup>15</sup> Si veda la delibera in oggetto all'indirizzo,

[http://www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.com/pdf2010/Edilizia\\_e\\_Territorio/\\_Allegati/Free/Social\\_Housing/DELI\\_BERA\\_LIGURIA\\_SOCIAL\\_HOUSING\\_Bur\\_1\\_2\\_gennaio\\_2014.pdf](http://www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.com/pdf2010/Edilizia_e_Territorio/_Allegati/Free/Social_Housing/DELI_BERA_LIGURIA_SOCIAL_HOUSING_Bur_1_2_gennaio_2014.pdf).

<sup>16</sup> Si veda tra gli allegati al Fascicolo.

appartamenti in locazione a canone moderato, alloggi in affitto con diritto di riscatto finale, prime case a prezzo convenzionato per nuclei con dati prerequisites. Mancano migliaia di unità, su questo fronte. A dicembre intanto è nato il primo Fondo immobiliare dedicato, “Social Housing Liguria”, promosso dalla Fondazione Cassa di Risparmio della Spezia con investimento di 10 milioni di euro.

Il Fondo spezzino è il primo certo candidato a questa fase appena avviata, anche se in Regione sperano non sia l'unico. Fra i requisiti richiesti agli aspiranti: la disponibilità a investire non meno di 25 milioni. «In sostanza la Regione – sintetizza Giovanni Gaggero, architetto, responsabile del settore regionale Programmi urbani complessi, che segue la partita in supporto all'assessore regionale all'Edilizia, Giovanni Boitano – ha fatto un'azione di *scouting* per individuare i possibili soggetti interessati. Adesso, con questa innovativa fase di accreditamento, è il momento di dare corpo alle molte manifestazioni d'interesse pervenute, cogliendo l'opportunità FIA».

Secondo gli input regionali, tutti gli interventi dovranno almeno raggiungere la classe energetica "B". Circa il 30-40% delle proposte pervenute riguardano il patrimonio edilizio esistente: riqualificazioni, trasformazioni d'uso, recuperi. I 66 progetti formulati in seguito all'avviso contengono potenzialmente circa 3.300 alloggi, di cui 793 destinati a libera residenza, 1.175 per edilizia convenzionata come prima casa, 618 per affitto a canone moderato, 529 per affitto a canone moderato con patto di futura vendita, 181 per Edilizia Residenziale Pubblica.

Nelle 66 candidature i proponenti indicano inoltre che sono 230 mila i metri quadri totali che si attiverebbero ad uso abitativo. Il parco proposte riguarda però, globalmente, quasi 500 mila metri quadri, ricomprendendo parcheggi pertinenziali, spazi comuni e aree con altre destinazioni.

Sempre in relazione a quanto fatto da Regione Liguria, altri link interessanti, evidenziano che sono più di 1.000 gli alloggi da assegnare in tutta la Liguria entro l'anno 2014<sup>17</sup>. L'impegno dell'ente è volto a realizzare nuovi alloggi per la classe intermedia: “Social Housing”, da una parte, ed Edilizia Residenziale Pubblica, le case popolari, dall'altra. Secondo quanto riferisce l'assessore Boitano – Politiche Abitative – si tratta di un passo importante destinato a

---

<sup>17</sup> <http://www.genova24.it/2014/04/emergenza-casa-boitano-entro-lanno-oltre-1000-alloggi-tutta-la-liguria-66351/>.

recuperare case popolari che saranno poi assegnate dai Comuni proporzionalmente al numero di abitanti.

L'ultimo intervento di Regione Liguria, in ordine di tempo, risale a fine marzo con il recupero dell'immobile di via Sertoli a Molassana per la realizzazione di 52 alloggi, commissionato da ARTE Genova, e costato 5 milioni e 593 mila 809 euro, provenienti da Fondi regionali (5 milioni 34 mila 335 euro) e da fondi Arte Genova (559 mila 437 euro). I lavori sono iniziati a ottobre 2012 e si concluderanno a metà ottobre 2014 con consegna degli alloggi prevista per febbraio 2015.

A febbraio invece sono stati consegnati gli alloggi della ristrutturazione di villa "Guelfi Serena Custo" in via del Boschetto a Coronata, commissionata da ARTE Genova, costata 3 milioni 550 mila 900 euro provenienti da autofinanziamento (1 milione e 801 mila euro) e da Fondi regionali (1 milione e 748 mila euro).

Il secondo sito internet istituzionale che emerge negli elenchi dei motori di ricerca è quello del Comune di Genova, infatti, in diverse pagine cliccabili alle quali si può accedere dalla home page del sito è possibile leggere l'articolo: "Genova, approvato Puc: privilegiati edilizia pubblica e social housing" (pagina datata febbraio 2011), dove si può comprendere che è stata approvata la variante del nuovo Puc all'insegna del Social Housing e dell'Edilizia Pubblica. Ogni nuova costruzione, ma anche l'ampliamento delle volumetrie e le riqualificazioni, secondo il nuovo provvedimento approvato dovranno prevedere la destinazione di una quota delle unità abitative all'Edilizia Residenziale Pubblica e al Social Housing. La delibera è il risultato degli studi per individuare i nuovi fabbisogni abitativi e l'aumento del disagio sociale, recependo allo stesso tempo anche leggi e delibere regionali in materia di edilizia.

In un'altra pagina<sup>18</sup> (datata 18 novembre 2011) vengono descritti altri interventi destinati a "raffreddare" il costo delle locazioni attraverso una serie di interventi a favore delle fasce più deboli della popolazione. Per incrementare il patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica, la Giunta, su proposta dell'assessore al Patrimonio Bruno Pastorino, ha deciso di sovvenzionare il

---

<sup>18</sup> <http://www.comune.genova.it/articoli/social-housing-il-piano-del-comune-le-iniziative-soccorso-ai-senza-tetto>.

recupero di 40 alloggi di proprietà della civica amministrazione inagibili e sfitti, di cui 30 a Voltri e 10 nel Centro Storico.

Il valore complessivo dell'intervento, inserito nel Piano triennale dei Lavori Pubblici, è di circa un milione e mezzo di euro: un milione e cento mila per il Ponente (vie Fontanella, Novella, via pastore Giulio e via Pavese), e 450 mila euro per gli appartamenti nei vicoli (piazza Truogoli di Santa Brigida, salita del Prione, via del Colle e vico Indicatori). Inoltre, sono stati terminati i lavori nell'ex portineria dell'ospedale Pastorino in via Bensizza, nella quale verranno realizzati 24 nuovi alloggi. La Giunta si è occupata poi di quel piccolo "esercito sconfitto" che ogni notte si avvolge nei cartoni e si accampa agli angoli dei palazzi del centro. Invisibili a molti, ma non alle associazioni religiose e laiche, che da anni si occupano di loro, nell'ambito di un piano contro l'emergenza freddo orchestrato dalla civica amministrazione.

Una terza pagina<sup>19</sup> (data 01/08/2013) si descrive lo stato di attuazione dei piani in materia di social housing ed ERP. Nell'articolo traccia il bilancio di attuazione degli interventi degli ultimi anni. Dall'applicazione dell'accordo di programma che fu stipulato nel dicembre 2007 con la Regione Liguria e il Ministero delle Infrastrutture. Il programma prevedeva un consistente piano di ristrutturazione di appartamenti sfitti, 200 alloggi di ERP (edilizia residenziale pubblica), e 72 alloggi del patrimonio abitativo storico, di cui 22 destinati all'inclusione sociale e gli altri 50 a sfrattati e a chi versi in emergenza abitativa.

Tra le diverse tipologie di interventi previsti dall'accordo di programma del 2007, il recupero e riutilizzo di alloggi del patrimonio disponibile del Comune, il cosiddetto "patrimonio storico", da destinare in parte all'inclusione sociale e in parte da assegnare agli sfrattati. Grazie a questo intervento sono 52 gli alloggi già assegnati direttamente a sfrattati, mentre sono 20 quelli già consegnati ai Servizi sociali per il loro utilizzo destinato all'inclusione sociale. La parte numericamente più consistente delle assegnazioni è stata resa possibile da interventi di recupero del patrimonio di edilizia residenziale pubblica. Sono 200 gli appartamenti ad oggi assegnati, ubicati prevalentemente nei complessi residenziali realizzati nella zona di Begato, con circa 150 alloggi consegnati nelle vie Cechov, Maritano, Sbarbaro, Brocchi e, nella zona di

---

<sup>19</sup> <http://www.comune.genova.it/content/socialnbsp-h>.

Pegli e Prà Palmaro, con circa 50 abitazioni nelle vie Novella, Quasimodo, Pavese, Vittorini e 2 dicembre 1944.

Sempre a Begato, un intervento innovativo, consistente nel completamento di un edificio, di cui risulta realizzata la sola struttura portante, consentirà di ottenere circa 37 alloggi di diverso taglio, da destinare ad edilizia a canone moderato, inclusi due locali da destinare a comunità alloggio e casa famiglia.

Fanno parte degli interventi sul patrimonio storico abitativo del Comune di Genova, il recupero di un intero immobile in vico del Duca, per la realizzazione di residenze transitorie per persone in emergenza abitativa e il recupero di un edificio di proprietà comunale sito in vico Teatro Nazionale, in cui si prevede, oltre ad un intervento di manutenzione straordinaria della copertura, il risanamento di 5 alloggi oggi in stato di degrado e quindi inutilizzabili. Il primo di questi due interventi è in corso, mentre il secondo è in fase di progettazione definitiva. Per entrambi si prevede la realizzazione entro fine 2014.

L'accordo di programma prevede un costo complessivo pari ad euro 16.494.167,82, tra risorse pubbliche e private: Comune di Genova (4.110.216,91), Ministero delle Infrastrutture 6.310.216,91) Regione Liguria (3.000.000,00), Risorse private (3.073.734,00). In alcuni lotti di lavori sono stati necessari, per poter rendere nuovamente agibili gli alloggi, interventi di risanamento delle parti comuni. Al fine di completare gli interventi previsti sono state apportate al programma ulteriori risorse rispetto a quanto previsto dall'Accordo.

Sempre in relazione al sito istituzionale del Comune di Genova è interessante segnalare che una pagina che compare fra le prime dieci è quella che descrive l'attività, la funzione, e le modalità di contatto dell'Ufficio Emergenza Abitativa. Tale ufficio ha lo scopo di «esaminare le situazioni di emergenza dei nuclei familiari, in particolare a seguito di sfratto nonché le possibili soluzioni, offrendo anche un intervento di consulenza e di indirizzo alle persone e ai servizi, inoltre, lavora in rete con l'Ufficio Casa, l'Agenzia per la Casa, i servizi sociali e i soggetti del volontariato».

L'Ufficio gestisce direttamente alcune strutture per l'accoglienza in emergenza abitativa. Si tratta di alloggi del Patrimonio disponibile, ammobiliati e attrezzati, autorizzati per l'accoglienza temporanea (3/6 mesi) di singoli e famiglie in emergenza a causa soprattutto di

sfratto, che abbiano la possibilità di una sistemazione abitativa stabile nel breve/medio periodo essendo in attesa di un'assegnazione di alloggio o di altra soluzione, compatibile con le condizioni della famiglia. Nella pagine web si legge che gli alloggi ad oggi sono 15, alcuni grandi ed utilizzati per convivenze di due nuclei. L'ufficio inoltre dispone di un budget annuale per l'inserimento temporaneo di famiglie in emergenza abitativa che siano in attesa a breve termine di un alloggio autonomo presso la struttura di accoglienza "Il Boschetto", che offre ospitalità qualificata ed economica.

L'ufficio opera anche nell'ottica di creare rapporti di collaborazione con tutti i soggetti che si occupano di accoglienza, favorendo il lavoro di rete anche al fine di costruire insieme nuove risorse per l'emergenza abitativa soprattutto a favore dei nuclei familiari.

Nella presente trattazione si è scelto di non menzionare le pagine web che fanno esplicito riferimento all'Edilizia Residenziale Pubblica, come ad esempio criteri di accesso alle liste degli aventi diritto o liste di attesa, poiché esulano dal focus della ricerca in tema di Social Housing, caso mai rappresentano un aspetto affine e correlato.

Dopo i siti istituzionali le pagine internet proposte dai motori di ricerca riguardano iniziative private, sia di ricerca e approfondimento teorico sia di descrizione di proposte progettuali e/o realizzate, in tema di social housing relative alla Liguria e in particolare a Genova.

Ad esempio viene evidenziata l'iniziativa dei Frati Cappuccini Liguri che hanno messo a disposizione, con il patrocinio del Comune di Genova e dell'Associazione SEXTUM, alcuni Alloggi Solidali, che si configurano come una risposta concreta di sostegno alle "nuove povertà" ed emergenze sociali.

Il progetto punta alla valorizzazione della struttura conventuale di Sestri Ponente nella dimensione religiosa e di attenzione alla persona, realizzando 6 alloggi solidali per mamme con bambino o giovani nuclei famigliari, una mensa popolare e un ambulatorio socio/sanitario a servizio del Ponente Genovese. La funzione degli alloggi solidali è quella di fungere da volano per un'attenzione più marcata a questa emergenza e nel reperire una prima abitazione indipendente per un preciso periodo di tempo, orientato al consolidamento dell'autonomia economica famigliare.

Un'altra iniziativa evidenziata riguarda la realizzazione ad Andora (Sv) di un significativo intervento di social housing che ha messo a disposizione dieci alloggi a canone concordato.

Un'opera completamente finita che è stata inaugurata lunedì 14 aprile 2014 «e che permetterà ai residenti con meno possibilità di non abbandonare il proprio territorio, il loro comune, a causa del costo delle case in acquisto e in affitto che, nei luoghi costieri, è molto più elevato per evidenti motivi di pressione turistica»<sup>20</sup>. L'intervento, commissionato dal Comune di Andora, è costato 1 milione 737 mila 65 euro provenienti da fondi comunali (1 milione 234 mila 424 euro) e da fondi regionali (502 mila 640 euro). I lavori erano iniziati a fine febbraio 2012 e si concluderanno il 14 aprile 2014 quando è anche prevista l'inaugurazione. Le pratiche di assegnazione degli alloggi hanno già avuto luogo così come la consegna delle chiavi agli inquilini

L'intervento è parte del programma di social housing, promosso dalla Regione Liguria, al quale il Comune di Andora ha aderito. L'operazione è stata realizzata per rispettare le previsioni urbanistiche vigenti e ridare dignità al patrimonio pubblico e alle famiglie che lo abitano.

La costruzione della nuova palazzina residenziale a canone moderato (ERS) è stata progettata per ridare alloggio a 10 nuclei familiari, già inquilini di altrettanti alloggi di edilizia pubblica, le cui abitazioni saranno demolite. I primi 7 nuclei abitano un immobile di largo Milano che sarà abbattuto per realizzare i nuovi impianti sportivi comunali. Gli altri 3 nuclei familiari risiedono in alloggi fatiscenti e in contrasto con le norme igienico-sanitarie e edilizie. Dal punto di vista urbanistico, l'intervento è un'operazione di ricucitura del tessuto urbano che riguarda un'area libera, a ridosso del centro abitato, con una buona offerta di servizi pubblici (nelle adiacenze ci sono scuole, impianti sportivi, uffici comunali). Il nuovo edificio è composto da un piano interrato con 10 posti auto e 5 piani fuori terra. Ogni piano è costituito da 2 appartamenti, con cantine al piano, per un totale di 10. Tutti le abitazioni sono composte da cucinino, soggiorno, 2 camere, bagno e cantina. L'impianto di riscaldamento è centralizzato ma regolabile da ogni alloggio ed è alimentato da una caldaia a gas a basso consumo, collegata con i pannelli solari della copertura per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Tutti gli appartamenti hanno i contatori per le utenze interni. L'edificio è dotato di ascensore nel rispetto delle norme in materia di superamento delle barriere architettoniche. Esternamente, al momento, ci sono

---

<sup>20</sup> Secondo quanto dichiarato dal Presidente di Regione Liguria Claudio Burlando;  
<http://www.noodls.com/view/C8A1C7BDDBF5A2CE2EABFAD616352FCDAFEAD677?419xxx1397227892#sthash.1K7aMp8t.dpuf>.

due aree verdi condominiali di circa 120 metri quadrati; le aree destinate a verde e a parcheggio pubblico in parte sono eseguite e in parte in attesa di realizzazione

Per concludere la presente rassegna dei siti internet relativi al Social housing della Liguria è necessario menzionare due attività di riflessione e comunicazione che si sono avviate dal 2010 ad oggi. Il primo è il Convegno a Palazzo della Borsa di Genova del 14 dicembre del 2010 dal titolo "Housing sociale: che fare? LR 38/07: riflessioni e proposte." Proposto dal Goagroup nell'ambito del quale si è presentato il progetto integrato di Social Housing "Abitare le Relazioni". «L'obiettivo dell'incontro è stato quello di riflettere su alcuni aspetti della ricerca sviluppata nell'ambito dell'housing sociale da città vicine a noi come Milano e Parma e capire quali correttivi effettuare alla Legge Regionale che, non riesce a stimolare questi interventi»<sup>21</sup>.L'incontro si è sviluppato in due parti: nella mattinata gli interventi di Bruno Pastorino Assessore alle Politiche della casa e Housing Sociale del Comune di Genova; Monica Moschini della Fondazione Housing Sociale, Jacopo Vignali Presidente de La Ringhiera Società Cooperativa; Nicola Pisani dello studio di architettura Goagroup, Caterina Cifatte di ARRED Agenzia Regionale per il Recupero Edilizio; nel pomeriggio una tavola Rotonda moderata da Mario Paternostro con interventi di Lucia Fancetti (Cooperativa Edilizia Coop Cinque) di Stefano Salvetti (Sicet), Gianni Giudice (Amministratore Unico ARRED), Enrico Addezio (Assedil), Sara Armella (Presidente Spim), e Vladimiro Augusti (ARTE Genova).

Il secondo è il Convegno dal titolo "Social Housing: pianificazione e progettazione inclusive"<sup>22</sup> che si è tenuto lo scorso 1 Aprile 2014 nella sala consiliare di Palazzo Tursi. Gli ospiti, oltre 100 tra architetti e addetti ai lavori, hanno partecipato al workshop dedicato al tema dell'housing sociale come opportunità di rigenerazione urbana e occasione per una riflessione sulla qualità dell'abitare.

Il vicesindaco, Stefano Bernini, ha confermato come il tema del social housing sia di estrema importanza per la città di Genova, mentre i relatori dell'arch. Marco Guarino MRICS, dell'avv. Paolo Gaggero e dell'ing. Francesco Abba FRICS hanno affrontato le complessità e le

<sup>21</sup><http://goagroup.tumblr.com/post/69869813631/social-housing-goagroup-presenta-abitare-le>.

<sup>22</sup> <http://byinnovation.eu/social-housing-pianificazione-progettazione-inclusive-rics-genova/>

potenzialità dei programmi di Social Housing ciascuno dal proprio ambito di competenze. In conclusione è intervenuta Emanuela Fracassi, Assessore alle Politiche Socio Sanitarie della Casa, che ha offerto il quadro della situazione della città in tema di politica della casa e anticipato il programma che il suo assessorato intende perseguire a beneficio della città di Genova.

### **Riferimenti**

Gazzola A. (2003), *Trasformazioni urbane. Società e spazi di Genova*, Liguori Editore, Napoli.

### **Siti internet consultati**

[www.regione.liguria.it](http://www.regione.liguria.it)

[www.dati.censimentopopolazione.istat.it](http://www.dati.censimentopopolazione.istat.it)

[www.istat.it](http://www.istat.it)

[www.statistica.comune.genova.it](http://www.statistica.comune.genova.it)

<http://www.nomisma.it/index.php/it/temi/immobiliare/osservatorio-immobiliare>

<http://www.comune.genova.it/content/socialnbsp-h>

<http://www.regione.liguria.it/argomenti/media-e-notizie/archivio-focus-regione/item/35606-fondi-immobiliari-per-il-social-housing.html>

[http://www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.com/pdf2010/Edilizia\\_e\\_Territorio/\\_Allegati/Free/Social\\_Housing/DELIBERA\\_LIGURIA\\_SOCIAL\\_HOUSING\\_Bur\\_1\\_2\\_gennaio\\_2014.pdf](http://www.ediliziaeterritorio.ilsole24ore.com/pdf2010/Edilizia_e_Territorio/_Allegati/Free/Social_Housing/DELIBERA_LIGURIA_SOCIAL_HOUSING_Bur_1_2_gennaio_2014.pdf)

<http://www.genova24.it/2014/04/emergenza-casa-boitano-entro-lanno-oltre-1000-alloggi-tutta-la-liguria-66351/>

<http://www.comune.genova.it/articoli/social-housing-il-piano-del-comune-le-iniziative-soccorso-ai-senza-tetto>

<http://www.comune.genova.it/content/socialnbsp-h>

<http://www.noodls.com/view/C8A1C7BDDBF5A2CE2EABFAD616352FCDAFEAD677?419xxx1397227892#sthash.1K7aMp8t.dpuf>

<http://goagroup.tumblr.com/post/69869813631/social-housing-goagroup-presenta-abitare-le>

<http://byinnovation.eu/social-housing-pianificazione-progettazione-inclusive-rics-genova/>