

LA NORMATIVA ITALIANA PER L' "EDILIZIA SOCIALE"

a cura degli architetti Roberta Prampolini | Daniela Rimondi

Protocollo di intervista semi-strutturata

Dati intervista

Intervista n. 5

Data intervista: 27 giugno 2014

Luogo dell'intervista: ufficio comunale

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

Bhe intanto ho capito che è un'espressione polisemica nel senso che sono arrivata pensando che fosse una cosa, ho fatto percorsi poi ho capito che era un'altra e ora ancora un'altra e...credo di aver capito che dal punto di vista tecnico Social Housing sono tutti quegli interventi...sono gli interventi di edilizia abitativa che prevedono forme agevolate o di acquisto o di locazione per i futuri acquirenti o locatari e che queste forme di agevolazione per le persone sono garantite da una partecipazione con finanziamento pubblico.

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

Bhe intanto, secondo me, c'è sovrapposizione tra il tema del Social Housing e del Cohousing, poi noi all'interno del Comune abbiamo due filoni di attività che sono un filone sull'emergenza abitativa e un filone sull'inclusione sociale che spesso, secondo me, qualcuno sovrappone al Social Housing. ... traducendolo in italiano è "abitare sociale" e quindi nel senso comune, secondo me, il Social Housing sono tutte le politiche di sostegno e di accompagnamento e di semplificazione dell'abitare...

[Intervistatore: quindi secondo lei è facile che ci sia una confusione tra quelle che sono sempre state le tradizionali politiche dell'abitare popolare e queste nuove forme?]

Secondo me di più...no...cioè c'è un sapere sociale che è quello: esiste l'edilizia pubblica o l'ERP, cioè c'è l'ERP che la chiamiamo edilizia popolare o la chiamiamo ex-IACP, nel sapere comune, e quella è una certa forma di alloggi con delle regole eccetera, eccetera e quello viene vissuto come una cosa che c'è ormai, che è stata creata negli anni '80, ...'70-'80-'90 e che ora è quel patrimonio lì abbastanza fermo e poi ci sono delle politiche sociali per l'abitare e, secondo me, l'Housing Sociale è tutto quello che è nuovo rispetto all'edilizia popolare come politiche sociali per l'abitare nel pensiero comune. Cioè io sono arrivata pensando che fosse quello e poi mi è parso invece che sia, tecnicamente, invece quella cosa che ho detto prima per cui, essendo io l'Assessore alle politiche della casa, all'interno delle politiche della casa ho le politiche di edilizia pubblica, cioè ho le politiche delle case popolari, diciamo edilizia pubblica, ho le politiche di Social Housing che sono però soprattutto degli interventi edilizi-urbanistici e poi ho le politiche dell'abitare sociale o le politiche di contrasto del disagio abitativo...ora non so...ecco. Social Housing a volte viene vissuto come contrasto al disagio abitativo o anche sì, forme di abitare

innovative, di abitare comune anche se, come dicevo prima, quelle che vengono definite come Cohousing, eccetera...

Tema 2

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

Bhe allora ne so.... Da quello che ho capito c'è stata tutta una tornata di finanz...cioè quello che si può fare è finanziare, c'è poco da fare cioè per quello che ho detto prima l'intervento pubblico deve essere quello di finanziare, cofinanziare gli interventi di Social Housing e... per quel che ho capito, quindi, ci sono stati nel passato dei fondi dedicati che ci han permesso anche tra l'altro di attivare degli importanti...un po' di interventi di Social Housing attraverso un accordo di programma con la Regione Liguria e oggi ci sono due direzioni verso cui il pubblico sta lavorando a livello nazionale, da una parte i cofinanziamenti, mi pare che qualcosa spunterà attraverso questo Piano Casa, e poi tutte queste forme di anticipazione....di anticipazione di denaro con questi fondi pubblici, queste forme di casse...

[Intervistatore: fondi pubblici o anche privati?]

C'è un intervento del privato...dunque c'è un doppio intervento del privato, cioè ci può essere il privato che cofinanzia che è un privato come le Fondazioni per esempio, quindi è un privato che ha la possibilità di erogare finanziamenti a fondo perduto, diciamo. Poi c'è un privato finanziario che può agevolare le procedure finanziarie attraverso questi fondi immobiliari e che quindi può anticipare...e poi c'è un privato che investe invece...un privato imprenditoriale che investe direttamente che può essere dal costruttore a poi forme innovative che possono essere cooperative di cittadini...

Sottotema 1: e a Genova e in Liguria

Allora...in Liguria sinceramente ne so poco, a Genova...abbiamo qualche intervento in corso e rispetto a questo per esempio se poi invece è interessante avere il dettaglio ho una tabella ma le do anche un riferimento tecnico...abbiamo fatto...stiamo ultimando, nel senso, stiamo dando gli alloggi ora, un intervento molto interessante in via Fermi che.... Era una vecchia struttura vuota, un'ossatura di un edificio ERP che è diventato invece un edificio a consumo zero, quindi è stato ristrutturato con i massimi ...coi sistemi più avanzati di risparmio energetico, per cui è autosufficiente energeticamente ed è una collezione di alloggi a canone moderato, alcuni alloggi invece a finalità sociale, ci sarà anche una comunità-alloggio destinata a pubblici...probabilmente anziani ...quindi questo è un bell'intervento certamente. Poi abbiamo recuperato delle scuolette di paesini, di parti di città...che sono invece piccoli paesi ...San Cipriano, Begato paese, e un altro a Manesseno mi pare che sia ma non sono sicura...e in questo caso le scuolette sono state trasformate in appartamenti...che non sono più utilizzate e quindi trasformate in appartamenti, conservandone da una parte la qualità edilizia perché comunque erano scuole credo degli inizi del secolo, come minimo, e dall'altro invece sono state recuperate come appartamenti per famiglie, quindi poi abbiamo portato...cioè questo è un intervento che ha anche una validità sociale per il fatto che delle famiglie con bambini arrivino a vivere questi quartieri che sono ex paesi che rischiano di...di avere solo popolazione anziana. Quindi ci sono questi interventi E poi anche un altro intervento un po' più complesso lo stiamo facendo su un convento che verrà trasformato anche questo in alloggi misti, canone moderato ...questi sono quelli che ricordo ora più interessanti...poi c'è...ci sono... c'è via Maritano che è un altro progetto di 50 alloggi a canone moderato che andrà a sost... è un'area dove c'era un'industria mi pare, quindi una conversione edilizia ...lì è stato demolito ora bisogna ricostruire completamente ...quindi questi sono gli interventi che sono in corso su Genova attraverso questo accordo di programma con la Regione ...vico del Duca dove invece lì...no forse lì non è Social Housing perché lì forse facciamo un albergo sociale...non ho capito perché... è nato come albergo sociale

poi ora non ho capito se facciamonon ho ancora capito. Questi sono quelli che mi vengono in mente più significativi...

Tema 3

Potrebbe descrivermi qual è la sua esperienza nel social housing

Sottotema 1: in particolare quali sono i progetti o gli interventi del Comune di Genova in tema di Social Housing (ERS)

[già risposto nella domanda precedente]

Sottotema 2: quali bisogni abitativi rilevati e quali le risposte che il Comune dà o potrebbe dare?

Bhe allora una direzione di interventi che tra l'altro spero che alcuni partiranno con questi ...grazie a questi fondi immobiliari di cui parlavo prima sono...una direzione che dobbiamo assolutamente prendere a Genova sono alloggi o altri tipi...situazioni di Cohousing...in questo caso, particolarmente riferite alle persone anziane perché comunque noi siamo una città con il 28% di over 65 ...che non vuol dire niente perché tanto ormai fino a 75-80....però....comunque dagli 80 in su le persone tendono a vivere da sole e invece sarebbe molto... per poi rischiare di venire ricoverate o di affrontare questa fine della vita accompagnate da un'assistente familiare o da badanti...e invece, effettivamente, sappiamo bene dall'estero e dalle esperienze che ci sono già nel nord Italia che esperienze di appartamenti...di più appartamenti con servizi condivisi permettono di vivere più a lungo in autonomia...e noi abbiamo tutta una serie di vecchie strutt...di strutture che oggi non sono...sono ...libere, per esempio nei pressi dell'Istituto Doria...per esempio tutta quest'area ex O.P. di Quarto su cui si sta ragionando, per esempio il San Raffaele di Coronata...sono...secondo me quelli sono spazi dove si potrebbe immaginare questo tipo di interventi perché hanno i servizi sanitari, socio-sanitari affiancati...perché la cosa interessante sarebbe, è quella di prevedere che questi appartamenti abbiano molto vicini i servizi ...che crea delle sinergie operative. Questo è un bisogno a cui dobbiamo rispondere, secondo me, in tempi abbastanza brevi per evitare l'istitutizzazione e anche, secondo me, l'istitutizzazione da un lato ma anche questa diffusione così ampia di situazioni di solitudine affiancate da badanti che non sono totalmente.....sicure...cioè sono situazioni comunque molto complesse della nostra società attuale. Poi è ovvio che c'è tutto il tema dei giovani e dell'autonomia quindi ...anche forme di abitare per i giovani...ecco qualche intervento credo che sia in corso anche per alloggi dedicati ai giovani e a giovani coppie e anche quello comunque è un tema importante perché abbiamo bisogno che i giovani abbiano autonomia e l'autonomia abitativa permette anche l'evoluzione...cioè permette di fare i figli, permette che la società si normalizzi un po' rispetto a una situazione ora dove i giovani devono stare a casa, non far figli...

[Intervistatore: e in rapporto a questi bisogni avete dei dati oppure il Comune ancora non ha dei dati quantitativi?]

Dunque...quando è stato fatto il primo accordo di programma, cioè per fare il primo accordo di programma era stato necessario fare un'indagine sul bisogno abitativo nella città, quindi ci sono dei dati che mi pare sono del 2011...c'è un aggiornamento di una ricerca di ARRED ...tra l'altro soggetto di espressione regionale, quindi...credo ci abbia lavorato soprattutto l'architetto Cifatte...che è un'indagine sui bisogni abitativi...forse ce l'ho... [l'intervistato mostra il fascicolo]... ah no è molto dedicato alle marginalità che non è il destinatario dell'Housing Sociale, effettivamente...no quindi questo non è...sul fabbisogno per l'Housing Sociale dei dati utili, secondo me, non veramente...dico questa cosa perché poi noi abbiamo anche questa Agenzia Sociale per la Casa che è un servizio del Comune che permette di creare la connessione tra la domanda e la risposta di abitazione per fasce di locazione a basso impatto cioè l'idea è quella perché noi diamo al proprietario la garanzia di un fondo per coprire il primo anno di morosità e sosteniamo l'inquilino, verifichiamo le sue capacità di reddito, quindi lì andiamo ad

affrontare una popolazione che non riesce ad andare verso il canone di locazione normale, che non riesce ad andare verso l'acquisto normale, e che quindi potrebbe essere effettivamente anche la destinataria del Social Housing. E non abbiamo chiari i numeri perché spesso poi sono poche le persone che si riferiscono a questo servizio, ma secondo me, cioè non sono sicura che siano poche perché sono poche, perché è poco il fabbisogno, penso molto di più che siano non tantissime perché non è ancora chiaro che questa è una fascia di popolazione a cui potrebbe essere dedicati i servizi e non sono ancora chiari i servizi disponibili per questo tipo di popolazione. Normalmente l'Agenzia Sociale per la Casa nasce per mettere in rapporto il mercato della locazione privata con le persone con gli inquilini, locatori/locatari, non sovrapponendosi ovviamente all'intermediazione ma invece dedicandosi proprio a un pubblico particolare che è quello che non riesce ad affrontare canoni di locazione di mercato diciamo, però oggi stiamo utilizzando Agenzia Sociale per la Casa anche per locare gli appartamenti che stanno derivando dalle operazioni di Social Housing perché effettivamente quegli appartamenti hanno dei canoni moderati.

[Intervistatore: come vengono selezionate le persone che poi accedono a questi interventi di Social Housing, cioè se pensiamo all'ERP c'è la graduatoria...]

No direi che proprio perché per oggi le domande sono limitate, oggi funziona che c'è una graduatoria temporale, quindi le persone si presentano, fanno domanda, viene richiesta loro la documentazione relativa alle capacità di reddito perché la regola è che il reddito deve essere almeno triplo rispetto ai costi della locazione ...quindi viene valutata la capacità di sostegno della locazione dopo di che viene fatto proprio un ... si verificano gli appartamenti disponibili per quelle capacità e si prova a fare incontrare la domanda con l'offerta ...cioè essendo comunque una categoria non di disagio estremo come quella dell'ERP...qui c'è la possibilità anche della scelta, cioè da parte della persona, sia da una parte che dall'altra della verifica della funzionalità dell'accordo tra le due parti ...è molto più personalizzata...individualizzata...anche perché gli interventi sono per ora pochi...cioè se parliamo di alcune decine di appartamenti che entrano in gioco oggi.

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

Bhe sì un po' in parte ho risposto nel senso che Il finanziatore quindi dalla Regione...dallo Stato alla Regione al... Alle Fondazioni...all'Europa non so...per ora io non ho ancora nessuna chiarezza su quanto l'Europa possa aiutarci, per ora non ho trovato strade di finanziamento interessanti...quindi i finanziatori, i sostenitori finanziari e quindi i Fondi Immobiliari...poi ci vogliono le competenze progettuali mi sembra di aver capito che esiste una serie di soggetti specializzati in questo....che vuol dire anche non solo studiare...vuol dire innanzitutto studiare la sostenibilità finanziaria del progetto che mi pare un aspetto di enorme importanza perché quello che ho capito è che a livello nazionale alla fine, questi scanni che dovevano essere moderati non sono poi così moderati perché l'idea è quella di ricoprire la spesa attraverso i canoni ma poi alla fine i canoni che sono stati calcolati sono troppo alti...mentre noi qui abbiamo un Regolamento Comunale che fissa il valore a metro quadro quindi i nostri canoni sono bloccati, quindi sono realmente moderati nel senso che abbiamo degli appartamenti che vanno dai 250 ai 450 euro di locazione a seconda della grandezza, quindi...500...quindi sono canoni effettivamente controllati...e quindi l'importanza dei soggetti che sono in grado di studiare la sostenibilità finanziaria e poi ovviamente invece tutte le competenze progettuali architettoniche, quindi ...bhe ora abbiamo iniziato un rapporto con l'ordine degli architetti sul quale spero veramente che...perché mi sembrano un soggetto pensante di cui abbiamo tanto bisogno Eh... Bhe le cittadinanze attive perché poi, secondo me, tra i finanziatori possono

esserci anche veramente gruppi di cittadini ...l'abbiamo visto al convegno ...che sia un cofinanziatore...e forse questa forma qui è stata ancora poco esplorata... No c'è da dire che in queste ultime forme di Social Housing mi pare che ci sia questa cosa del "I Rent for buy" giusto? Quindi in questo senso viene considerato ...certo è un cittadino che si presenta dopo, non un cittadino che partecipa alla progettazione, invece forse questo è quello a cui accennavamo noi prima... no i cittadini potrebbero stare già nella fase progettuale... E poi ovviamente il Comune c'è perché uno degli aspetti di sostenibilità finanziaria ho capito che è il fatto che il Comune...che qualcuno possa mettere anche gratuitamente a disposizione il terreno banalmente...o comunque uno spazio in disuso o un immobile in disuso...e quindi sì è uno dei soggetti del Social Housing.

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

Ecco! Questo non lo so! Brava...dunque sono stata a questo convegno a Milano e ho capito che in Liguria entrano ora...quindi è fresco, cioè io non capivo se ero fresca solo io ...ora ho capito che siamo freschi tutti e due, nel senso che è stata anche appena nominata l'agenzia e quindi...un difetto dei Fondi Immobiliari ...non so se è collegato ai fondi immobiliari...no tendenzialmente mi sembrano...no finisco la frase...in effetti è collegato a quello che dicevo prima della sostenibilità, cioè della reale sostenibilità del progetto ma poi in realtà non è un loro difetto nel senso che loro sono un elemento imprescindibile...non sono l'unico! Da quello che abbiamo capito bene mi sembra...oltretutto ho visto anche delle belle torte di cui non sono più riuscita ad arrivare ...a tornare in possesso però...c'è proprio...ormai è anche proprio dimostrata quale fetta di finanziamento deve essere garantita dai fondi immobiliari, quale il cofinanziamento del pubblico, sia da parte del ...dei finanziamenti a fondo perduto dello Stato, della Regione ma anche la compartecipazione del Comune attraverso banalmente l'abbattimento degli oneri, eccetera, no...e questo equilibrio finanziario relazionato con l'equilibrio degli alloggi destinati ad alloggio sociale a canone moderato o alla vendita crea la sostenibilità finanziaria del progetto. Quindi i fondi immobiliari sono.... Ben vengano all'interno di questi equilibri, mi sembra che loro da soli non sono sufficienti, mi sembra di aver capito però...è veramente, per una che si è occupata di politiche sociali e socio-sanitarie fino a ieri...sono entrata in un campo complicatissimo...hehe. Bhe spero di essere adeguatamente sostenuta visto che sono una politica!!

Dati intervistato

Sesso: F

Età: 53

Titolo studio: laurea + DEA

Ente/società di lavoro: Comune di Genova

Sede lavoro: Genova_Matitone