

HOUSING SOCIALE, RIQUALIFICAZIONE URBANA E QUALITÀ DELL'ABITARE

a cura degli architetti Roberta Prampolini | Daniela Rimondi

F/06_FASCICOLO 6_LE OPINIONI DEGLI ATTORI DEL SOCIAL HOUSING

Restituzione di alcuni punti di vista

Nell'ambito del progetto di ricerca "Housing sociale, riqualificazione urbana e qualità dell'abitare", è stata predisposta e sviluppata un'indagine diretta allo scopo di conoscere gli approcci, le posizioni e le condizioni contestuali dell'Edilizia Residenziale Sociale in ambito ligure. A tale scopo si è scelto di somministrare interviste semi-strutturate a testimoni privilegiati¹ sul tema dell'Housing Sociale, con l'intento di cogliere diversi aspetti: da quello prettamente sociale a quello progettuale, da quello gestionale a quello finanziario, ma anche gli aspetti definatori correntemente intesi e utilizzati dai differenti attori che intervengono nel settore.

Gli interlocutori sono stati scelti tra alcune figure ritenute esperte del mercato immobiliare e delle implicazioni dell'abitare contemporaneo, alcuni architetti progettisti di interventi di Housing Sociale in Italia e in Liguria, i costruttori, e alcuni attori istituzionali referenti per gli aspetti dell'abitazione, al fine di individuare la domanda sociale riguardo al tema dell'abitare.

Le interviste somministrate in un periodo di tempo compreso fra maggio e luglio 2014 sono state in tutto 6 e hanno permesso di raccogliere una notevole quantità di informazione articolate secondo i temi utilizzati presenti nel protocollo utilizzato durante le interviste stesse.

La traccia di intervista, il cui protocollo *in chiaro* è consultabile fra gli allegati del presente articolo, è stata composta seguendo uno schema sintetico che permettesse di:

- conoscere le eventuali differenti definizioni di Social Housing e la percezione del significato di senso comune che si dà al termine;

¹ I testimoni privilegiati sono ritenuti tali dal ricercatore per il ruolo che ricoprono e che li rende portavoce di un'intera categoria di soggetti.

- indagare le opinioni in merito alle attività istituzionali destinate alla promozione e allo sviluppo di programmi di Social Housing;
- far emergere quelle che possono essere le esperienze dirette nel Social Housing da parte degli interlocutori;
- conoscere ed avere una descrizione di quelli che sono ritenuti gli attori del Social Housing;
- far emergere e discutere le differenti forme di finanziamento per il Social Housing.

Le informazioni raccolte attraverso le interviste, ed esposte nelle pagine seguenti, sono state elaborate attraverso un'analisi tematica in modo tale da rendere la presentazione dei risultati in una forma agevole che segue lo stesso criterio dei temi che hanno composto la traccia di intervista.

Come brevemente accennato l'indagine empirica mira a definire il fenomeno dell'housing sociale sia su un piano più generale, che riguarda il contesto nazionale, sia su un piano particolare che riguarda gli aspetti prettamente liguri; per questa ragione il primo tema dell'intervista non poteva che riguardare una ricognizione dei significati – formali e di senso comune – dell'espressione Social Housing.

Alcuni degli intervistati alla richiesta di offrire la loro personale definizione hanno fatto riferimento a quanto riporta la Legge Regionale 38/2007 ritenendo che Social Housing sia *“il sistema dell'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) realizzata da soggetti pubblici o privati e volto a garantire il diritto alla casa ai soggetti che non sono in grado di accedere al libero mercato”*, ma al di fuori di quanto riportano gli apparati normativi *“è sicuramente un termine che lega, da un lato un investimento a un'opportunità, ma soprattutto lega la possibilità di dare alloggi a dei prezzi calmierati”*. Secondo alcuni il vantaggio, nel parlare di Social Housing oggi, è sicuramente quello di poter progettare e realizzare edifici di migliore qualità, con livelli di efficienza energetica maggiori, di qualità superiore sia degli spazi interni che esterni, e soprattutto, dotati di spazi comuni da condividere tra i residenti.

Altri intervistati legano l'espressione ad aspetti più propriamente sociali ritenendo il Social Housing *“un'edilizia che permette, attraverso canoni calmierati, l'accesso al bene casa a chi non potrebbe, in una certa fase della propria vita, arrivarci, di conseguenza mi immagino le giovani coppie, mi immagino anche persone che possono attraversare anche momenti di*

difficoltà". Ma si possono trovare anche posizioni più articolate, infatti, secondo altri, il social housing deve essere inteso come *"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"*. Tuttavia, secondo tutti gli interlocutori, molto spesso proponendo definizioni di questo tipo si rischia di essere fraintesi e di cadere nell'equivoco di confondere il Social Housing con l'ERP. Questo rischio è reale non solo per coloro che hanno poca dimestichezza con il linguaggio tecnico delle politiche sociali e delle discipline architettoniche e urbanistiche, ma anche per tecnici, amministratori pubblici e politici con la diretta conseguenza che diventa facile pensare *"immediatamente ad Arte, all'idea che con Social Housing si intenda un'idea che si sovrappone a quella che è, diciamo, la politica o l'edilizia delle case popolari"*.

A seguito dell'analisi del materiale raccolto in tutte le interviste, risulta confermata l'ipotesi di ricerca secondo cui si ritiene che i significati legati all'espressione Social Housing siano piuttosto ambigui, polisemici e soggetti alla libera interpretazione di ciascuno, in questo senso si rende evidente la necessità di diffondere una più articolata ed approfondita cultura del Social Housing, affinché le norme di legge, i regolamenti ma anche le opportunità e le potenzialità legate a questi programmi vengano apprese in pieno da tutti i soggetti coinvolti e non equivocate e/o interpretate in modo distorto. Occorre che gli operatori economici, i tecnici, da una parte, ed i cittadini dall'altra, conoscano con chiarezza quali sono i potenziali utenti e le possibilità che i programmi di Social Housing riservano, non solo per affrontare il problema sociale della domanda di abitazione ma anche per la rigenerazione urbana e la realizzazione di nuovi edifici più efficienti e sostenibili.

A questo proposito sono interessanti le parole di un intervistato che così descrive il fenomeno: *"il Social Housing è chiaramente un'invenzione un po' policroma perché all'interno di questa tematica rientrano tutta una serie di "abitari", nel senso volutamente plurale, che si rivolgono a un'utenza che è quella che viene solitamente definita la "fascia grigia", quindi un'utenza che non è totalmente da assistere, come la ERP tradizionale, ma che fa comunque fatica ad accedere alle condizioni normali di mercato. Certe volte è più facile rispondere cosa non è il Social Housing [...] mi sono occupato di grandi fraintendimenti che ci sono alla base del Social*

Housing, ne identificavo, non mi ricordo... sette, otto, nove ... luoghi comuni, assolutamente erronei per la definizione del Social Housing.”

Un elemento che certamente contribuisce a creare tale incertezza nei significati è la traduzione italiana dell'espressione Social Housing con i termini *abitare sociale*, che alimenta la convinzione che si *“stia facendo riferimento alle politiche di sostegno, di accompagnamento e di semplificazione dell'abitare”* tralasciando i caratteri di innovazione e di opportunità che contraddistinguono il Social Housing.

Altra cosa, rispetto ai significati, è parlare della percezione dei significati di senso comune che il termine Social Housing assume e, a tal proposito, tutti gli intervistati hanno concordato nel ritenere che generalmente si tende a far coincidere, in maniera del tutto distorta, l'espressione Social Housing con quella di Edilizia Residenziale Pubblica. Secondo alcuni *“purtroppo anche la lingua latina non aiuta, perché se tu traduci Social Housing con Alloggio Sociale ne hai un conseguente impoverimento del significato”* cosa che generalmente non accade in paesi di lingue differenti e, soprattutto, dove la cultura dell'abitare è più diffusa ed i significati sono più articolati, *“se dici Social Housing in Svezia o in Olanda lo capiscono”*.

Certamente il tema della percezione del significato e della percezione delle possibilità offerte dal Social Housing è complesso e occorrerebbe affrontarlo con estrema chiarezza offrendo un'interpretazione rigorosa ma più flessibile delle leggi che lo regolano a partire dalla stessa legge regionale ligure. Infatti, secondo un intervistato, la definizione offerta da tale legge costituisce un limite alla sua applicazione e alla comprensione delle sue potenzialità, con un linguaggio più appropriato è possibile farsi guidare verso interpretazioni più flessibili, trasversali e capaci di produrre scenari concreti e condivisi. Allo stesso modo, secondo un altro interlocutore, la definizione è strettamente legata ad uno *“scarto di mentalità”* sul tema dell'abitare, occorre avere, da una parte, *“un approccio nuovo, sia dal punto di vista progettuale, sia dal punto di vista metodologico”* e dall'altra *“una mentalità nuova su come sviluppare i processi e su come gestirli”*.

Il processo di comprensione delle potenzialità offerte dal Social Housing non può essere un'operazione imposta come, secondo alcuni, si sta facendo con il PUC a Genova come in altre città, *“su operazioni di sviluppo superiori ai 1000 mq. con cambio di destinazione d'uso in*

residenziale, un teorico obbligo di tenere il 20% della superficie agibile come ERS, quindi Edilizia Sociale a canoni calmierati per 25 anni ... risultato: non ne è stato fatto un solo metro quadrato ... un po' perché l'imprenditore ne ha paura, un po' perché 25 anni sono tanti e io non ho nessun controllo su una quota parte che è il 20% della superficie civile che è troppa in un momento di mercato così drammatico". Questo tipo di imposizione ha come conseguenza che *"il Social Housing è proprio visto come sinonimo di IACP, ecco, parliamoci chiaramente"*.

Anche sul fronte dei finanziamenti, molti fra operatori economici, amministratori e possibili utenti, tendono a dare una interpretazione parziale ed a riconoscere ed evidenziare unicamente la logica dei Fondi Immobiliari senza riconoscere che la politica del Social Housing dovrebbe essere più articolata e complessa. *"Fino ad ora la politica italiana del Social Housing è quella di dire ci devono pensare i Fondi, abbiamo istituito i Fondi, abbiamo messo lì dei soldi a disposizione di questi Fondi col risultato che comunque non si capisce mai se si vuol fare del sociale o se si vuol fare del business"*. Secondo uno degli intervistati occorrerebbe chiarire questo fraintendimento ed esplicitare che è possibile *"fare del sociale facendo business"* trovando il modo *"per realizzare del business ma al tempo stesso risolvendo delle istanze sociali"*.

Riguardo a quanto si sta facendo in Italia – ed in Liguria – concretamente per promuovere e sviluppare i progetti di Social Housing gli interlocutori hanno offerto il loro punto di vista articolando le differenti posizioni in maniera precisa e documentata, anche se tutti hanno concordato nel ritenere che il nostro Paese e la nostra Regione, in particolare, accusano un significativo ritardo sullo sviluppo di programmi di Social Housing, rispetto ad altre realtà più inclini alla sperimentazione e più dotate sul piano della normativa e delle procedure gestionali, oltre che più attente a recepire le motivazioni profonde che sostengono e guidano tali processi dell'abitare. Alcuni sono stati più positivi nel giudicare la situazione *"devo dire che tentativi credo ce ne siano, credo siano ancora un po', forse, limitati a una visione magari lungimirante di alcune Pubbliche Amministrazioni"* e non tanto legati ad una prassi ed ad una volontà consolidata delle amministrazioni locali. A questo proposito sono stati evocati esempi interessanti, realtà certamente propositive, legate ad amministrazioni locali che hanno sviluppato delle politiche abitative efficaci, innovative e con grande valore sperimentale,

tuttavia ciò di cui si avverte la necessità è *“un salto da una logica locale a una logica di sistema, una logica che coinvolga il Paese.*

Ci sono singoli episodi, diciamo che vorrei che dai singoli episodi si passasse a una rete sistematica di interventi sull’onda, appunto, di queste buone pratiche”. Un esempio che viene suggerito come estremamente positivo è quello della città di Torino che, secondo l’intervistato, *“da un punto di vista delle politiche abitative ha un qualcosa in più rispetto alla media nazionale”.*

Secondo un altro interlocutore è proprio grazie a specifiche politiche sociali che – soprattutto in Piemonte, Lombardia ed Emilia Romagna, *“progetti come quelli del Cohousing riescono ad avere grande avanzamento, perché lavorano sulle fasce molto giovani o sulle fasce molto anziane, dove effettivamente ci sono servizi che si possono mettere in comune”.*

Riflettendo sulle informazioni riportate da coloro che hanno espresso posizioni più critiche sulle esperienze concrete è interessante rilevare che la disamina delle ragioni e delle circostanze che determinano condizioni di ritardo e di scarsità di iniziative sono molteplici e talvolta interagenti.

Secondo alcuni *“si fanno tanti bei progetti, concorsi di idee, sempre con ottica molto teorica, molto riservata magari a illustri progettisti, si fa molto poco sulle Pubbliche Amministrazioni, non ci sono interventi concreti per insegnare alle Pubbliche Amministrazioni cos’è il Social Housing, si fa molto poco o forse nulla nei confronti delle imprese”.* Anche i costruttori si sono espressi con valutazioni simili, infatti ritengono che *“si investe pochissimo in comunicazione [...] Siamo passati da un mercato dove fornivamo il bene primario non avevamo bisogno di comunicare. Però così come nel Social Housing, anche nell’edilizia tradizionale, non è l’acquirente che si deve informare, sono io che ho l’interesse a comunicargli un messaggio nuovo perché poi sono io che vendo il prodotto”.* Ancora una volta emerge la necessità di arricchire e diffondere la cultura del Social Housing tanto fra i cosiddetti addetti ai lavori quanto fra i potenziali fruitori delle iniziative. Le tecnologie di comunicazione oggi costituiscono uno strumento formidabile *“abbiamo una potenzialità della comunicazione enorme, una ricettività nelle nuove generazioni altrettanto, manca il contenuto. E quello però ce lo dobbiamo mettere noi perché se no non va ... quindi da lì si parte”.* È necessario però che il messaggio comunicato, anche dagli imprenditori del settore, sia chiaro, non deve esistere possibilità di fraintendimento *“se voglio che passi il messaggio che non è ERP ma è ERS ebbè*

devo essere io a venderlo questo messaggio perché sono io che opero nel settore e sono io che ne avrò poi il vantaggio nell'implementare un mercato [...] è una mentalità che sta cambiando". Riguardo alla condizione del Social Housing ligure e genovese gli intervistati sono concordi nel segnalare che la Regione accusa un ritardo significativo nel promuovere e sostenere i progetti rispetto ad altre realtà, tuttavia, alcuni riconoscono che l'istituzione di una SGR è un fattore positivo *"adesso finalmente si è costituito il Fondo, si è accreditato e quindi sostanzialmente abbiamo una SGR che è lo strumento senza il quale non si può dare attuazione ai fondi locali"*. Alcuni hanno trovato significativa sia l'istituzione del Fondo sia altre attività dell'amministrazione regionale, tuttavia non sempre il giudizio sulla Legge 38/2007 è completamente positivo, *"la legge ha inteso creare un meccanismo per cui il Social Housing, inteso come ERP, veniva di fatto inserito in un meccanismo di un'aliquota che diventava un extra costo ingenerando immediatamente l'effetto più negativo che una politica del genere può fare [...] tu così crei un meccanismo che di fatto ti alza potenzialmente i prezzi di mercato e quindi te la amplia ulteriormente questa fascia"*.

Tuttavia è stato riconosciuto da tutti, anche da coloro che hanno mostrato una posizione più critica, che *"ovviamente, lavorare in pianura non è come lavorare in Liguria e, mediamente, lavorare sul nuovo non è come lavorare sul recupero edilizio esistente, eccetera, eccetera, quindi non è solo colpa, diciamo, della politica"*. Il problema della Liguria è certamente anche un problema legato alla disponibilità di suolo e al valore delle aree, inoltre è diffusa la tendenza – del tutto italiana ma con grandi specificità in Liguria – a considerare il possesso dell'alloggio come un bene *primario* e di conseguenza è diffusa *"l'idea che l'alloggio sociale sia un aiuto ma, percepito come una situazione di svantaggio ... una problematica che soprattutto nei paesi del levante e dell'estremo ponente della nostra regione, viene percepito con un approccio negativo"*.

A stemperare le opinioni critiche sui processi di Social Housing in Liguria contribuisce un progetto genovese in fase di ultimazione, in via Gramsci, realizzato attraverso risorse private. Secondo un intervistato *"questo primo edificio di fronte alla Stazione Marittima sta nascendo attraverso un Fondo privato ... questo vuol dire che si può fare"*. Certamente risulta molto difficile comunicare il valore dell'approccio legato al Social Housing e il modo migliore per diffondere informazioni è dare testimonianza della realizzazione concreta di progetti. *"Con tutte le problematiche che ci possono essere in fondo a Via Gramsci si comincerà da lì ... però"*

poi se le cose funzionano sono convinto che possono avere uno sviluppo. Il mercato potenziale, la domanda, esiste e dove esiste la domanda prima o poi un mercato nasce”.

Un'altra nota positiva è legata alla consapevolezza che, in condizioni di risorse pubbliche scarse, per affrontare oggi l'emergenza abitativa sarà necessario attivare *“tutte quelle logiche virtuose che permettano di trovare quella sottile linea di equilibrio che ci permetta in qualche modo di coniugare il privato col pubblico e il profittevole col no profit”* con l'accortezza di porre una grande attenzione alla strutturazione di processi che non possono essere affrontati con logiche semplicistiche, al contrario, occorre far emergere la complessità che oggi sta dietro alla domanda abitativa ma anche alle dinamiche economiche e del comparto edile.

Con le risposte date ai primi due temi di intervista, gli intervistati hanno dimostrato di avere buona conoscenza sia delle definizioni e delle norme che regolano i processi di Social Housing, sia dei fraintendimenti e delle distorsioni interpretative e percettive che ad esso sono correlate. Tuttavia nel momento in cui è stato chiesto loro di descrivere quali esperienze dirette abbiamo maturato sul tema, le argomentazioni, pur continuando ad essere ricche di spunti di riflessione, hanno mostrato una assai limitata casistica di esperienze dirette. Tale carattere dimostra che anche tra gli esperti scarseggiano le occasioni di sperimentare in via diretta procedure edilizie strettamente legate ai principi dell'abitare sociale contemporaneo. Infatti le esperienze che vengono riportate fanno riferimento a ricerche teoriche che hanno teso ad approfondire il rapporto fra spazio pubblico ed edilizia sociale nel quadro della riqualificazione e della rigenerazione urbana. Altri hanno riferito esperienze più concrete di Cohousing, sviluppando rapporti di collaborazione fra amministrazioni locali del nord Italia e gruppi organizzati di cohouser, alcune delle quali hanno portato alla realizzazione di alloggi, mentre altri costituiscono ad oggi dei processi *in itinere*.

Secondo l'esperienza diretta e di lunga durata maturata da Abitcoop in tema di alloggio sociale, una condizione che oggi si prospetta come estremamente interessante è quella legata alla domanda che si sta creando 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 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, [...] la mobilità 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". Certamente anche queste forme dell'abitare possono costituire esempi di Social Housing dove un "gestore" deve avere però la capacità di ripensare in modo nuovo alle proprie risorse passando dalle procedure della *"classica Convenzionata, rispetto alla quale poi il socio diventa proprietario e non è più socio della cooperativa"* a forme nuove dove i soggetti *"rimangono soci della cooperativa e quindi gli mettiamo a punto anche delle forme di supporto e di servizi"*. In questa ottica si stanno maturando esperienze concrete di "gestione sociale" di comparti edilizi più o meno grandi con il risultato di aver acquisito una buona competenza anche nell'immaginare forme meno consuete di gestione dei servizi e di regolamento dei contratti, *"siamo pronti per fare i gestori sociali. Siamo capaci e pronti"*. Abitcoop è una realtà che ha acquisito competenza nella gestione degli immobili ed è in grado di riconoscere, comprendere ed interpretare il valore che il ruolo del "gestore sociale" acquisisce nei programmi di Social Housing; tale ruolo anche in Italia dovrà assumere sempre maggiore importanza e dovrà essere affidato a figure professionali competenti e adeguatamente formate. Infatti, osservando le principali esperienze europee di Housing Sociale, appare evidente il lavoro svolto dai gestori nei complessi abitativi. È significativo sotto molti aspetti: da quello puramente legato alla gestione delle spese condominiali, a quello sociale legato alle attività di interazione fra i residenti; da quello di manutenzione dei sistemi tecnologici a quello di gestione dei servizi offerti (ad esempio car sharing, gestione dei gruppi di acquisto, organizzazione di eventi e di forme di baby sitting, ecc.).

Risulta diversa la posizione dei costruttori che, seppur interessati alle nuove soluzioni offerte dal Social Housing, dimostrano ancora un certa *"paura"* per le molte incognite che i programmi di questo tipo comportano. *"È un mercato potenziale e il costruttore in questo momento, ma in tutti i momenti, di fronte a un mercato potenziale è ovviamente attento. Però il costruttore è innanzitutto, se non per pochi casi, spaventato e quindi ha anche lui una percezione probabilmente sbagliata del fenomeno, è spaventatissimo dal ritorno economico che non riesce*

avere e in più ci sono una serie di problematiche aggiuntive legate alla manutenzione ... da parte di persone sulle quali tu non hai controllo del tuo immobile ... la potenziale morosità di queste persone. Ora, in un paese come il nostro” dove possono esserci morosità protratte per mesi e difficoltà a ritornare in possesso dell’immobile vuoto in tempi brevi, dopo le procedure di sfratto, “parlare di Social Housing nei confronti del privato, dover mettere a disposizione degli immobili, fa una paura terribile”.

Con il quarto tema dell’intervista si è inteso indagare quelli che gli intervistati individuano come attori coinvolti – o che dovrebbero essere coinvolti – nei programmi di Social Housing, tale curiosità nasceva dall’idea che esista una situazione di incertezza su quelli che sono i soggetti da informare e da includere nei processi di progettazione, costruzione e gestione dei complessi abitativi. Il Social Housing prevede forme diverse di interazione tra gli attori rispetto a quanto accadeva nell’ERP e quindi oltre al settore pubblico (le Amministrazioni locali), e al settore privato (i costruttori), diventa necessario includere fin dalle prime fasi di un progetto anche altre figure: i progettisti, *in primis*, che devono mostrare una sensibilità certamente differente, dando prova di essere aperti a modi di lavorare più partecipativi ed inclusivi, a stretto contatto con i futuri fruitori, ad esempio, come accade con i cohouser.

Un secondo attore, generalmente al di fuori dei processi edilizi tradizionali, che dovrebbe essere coinvolto nei progetti di Social Housing è il cosiddetto *terzo settore* che *“facilita il buon esito, la buona riuscita di questi interventi, nel senso che, attraverso il terzo settore si possono gestire processi che, il pubblico perché non ha i mezzi, il privato perché non ha interesse, non vengono mai sviluppati e portati avanti nella giusta maniera e con il giusto peso”.*

Altri interlocutori hanno poi riferito che ci sono altri soggetti che generalmente, almeno a Genova, vengono considerati interlocutori privilegiati da parte delle amministrazioni, come ad esempio *“Arred, le Associazioni degli inquilini, le Associazioni Sindacali, gli Ordini degli Ingegneri e degli Architetti, gli Agenti Immobiliari, gli Amministratori di Condominio, le Associazioni di Proprietari, e magari non le cooperative ... Poi fortunatamente ci sono anche esempi di persone illuminate nelle amministrazioni che hanno idee chiare però non sempre gli attori titolati vengono coinvolti nelle iniziative di Social Housing”.*

Certamente un ruolo rilevante, secondo alcuni, è svolto anche dagli operatori finanziari, i Fondi immobiliari specie quelli dedicati, che però spesso sono *“un attore estremamente poco avvezzo a un approccio come quello dell’Housing Sociale che richiede, probabilmente, [...] richiede*

anche una certa fantasia, richiede anche un approccio che è estremamente dinamico, che è estremamente diverso da caso a caso, da tipologia edilizia a tipologia edilizia, da tipologia di utenza a tipologia di utenza e da tipologia di investitori a tipologia di investitori. Ecco, l'altro grande difetto che c'è in Italia, probabilmente questo c'è anche in altri Paesi, ma certamente nel nostro Paese è estremizzato, soprattutto con questa delega ai Fondi, è che si sia creata questa barriera così rigida fra utenza e investitori, cioè gli utenti sono questi, gli investitori sono questi altri". Ma analizzando il problema da un'ottica di mercato e ponendo "un'attenzione alle esigenze delle famiglie, ma anche alle potenzialità delle famiglie, delle differenti tipologie di famiglie, in realtà viene fuori che ci sono tante tipologie di utenza, e soprattutto ci sono anche tipologie di utenza che potrebbero diventare alternativamente utenti e investitori a seconda del momento di sviluppo della loro vita" ma questi aspetti non vengono colti se gli approcci al mercato immobiliare contemporaneo, e più nello specifico ai fenomeni di Social Housing, sono rigidi e standardizzati.

Riguardo al tema del finanziamento di progetti di Social Housing gli intervistati hanno fornito posizioni molto simili tra loro, anche se spesso hanno mostrato di assumere posizioni specifiche. Ad esempio, l'istituzione dei Fondi Immobiliari e l'erogazione, in passato, di finanziamenti pubblici hanno riscontrato un giudizio generalmente 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".

Tuttavia altri evidenziano che esiste un problema di finanziamenti che è legato all'accesso al capitale da parte di attori deboli a discapito delle grandi imprese di costruzione. "Difficilmente le cooperative riescono ad accedere ... non è una modalità che permetta il ritorno di bilancio, quasi mai si riesce a fare un progetto legato a quelle cooperative sociali che decidono di realizzare il proprio intervento di Social Housing". Questo aspetto viene giudicato negativamente, infatti, in molti osservano che oggi i processi edilizi di tipo cooperativo potrebbero essere molto interessanti, "quello è un processo che oggi, soprattutto in certi contesti, potrebbe di nuovo tirare molto, perché nei processi ormai attivati dei gruppi di acquisto, dei Comitati di Quartiere, il tema associativo/sociale/dello spazio che vivo è più presente e comincia a essere di nuovo attivo, soprattutto nei contesti periurbani.

Indubbiamente se quei soggetti un po' più piccoli, potessero accedere ai finanziamenti, forse vincolati o vincolabili a una serie di progetti di qualità quello sarebbe molto interessante”.

Anche il giudizio sui Fondi immobiliari non appare negativo, tuttavia gli intervistati sono concordi nel ritenere che questi Fondi non rappresentino la soluzione finale del problema abitativo contemporaneo: *“La soluzione è che si ricominci a finanziare la casa se si vuole dare una risposta. Perché se tu dai una risposta con valori straordinari al bisogno della casa, tu devi, se non altro, finanziarla, in parte, almeno per quello che riguarda il valore d’area”.* In questo senso si vuole specificare che il problema dell’Italia, e nello specifico della Liguria, è spesso legato a costi del suolo estremamente elevati, per questo motivo, secondo alcuni esperti di Housing Sociale *“uno dei concetti che noi abbiamo sviluppato è che in assenza di costo d’area o in bilanciamento del costo d’area con contributi che talvolta ci sono anche da altre leggi che si riescono a tirare fuori, l’Housing Sociale può essere un business perfettamente. Come abbiamo dimostrato in alcuni casi”.*² Certamente situazioni di questo tipo possono funzionare solo se esistono proprietari d’area, amministratori locali, costruttori che hanno *“la fantasia”* di immaginare nuove forme e nuove soluzioni per affrontare i processi edilizi. Secondo alcuni, queste posizioni potrebbero essere ancora più estreme se anche i progettisti e i tecnici dell’edilizia potessero immaginare e sperimentare un modello produttivo nuovo: *“Il processo edilizio deve essere rivisto, cioè si dovrebbe immaginare imprese di costruzione che con la cazzuola, il cemento e i mattoni non abbiano quasi più a che fare ... dovremo essere sempre più montatori, assemblatori, perché controllino 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 ... in Germania è già così, negli Stati Uniti non ne parliamo... Abbiamo proprio un approccio diverso che deve essere rivisto”.*

In generale, per gli interlocutori dell’indagine, il bilancio su quanto ideato e realizzato oggi in tema di Social Housing appare positivo ma, in Italia ed in Liguria in particolare, si tratta solo di piccoli tentativi rispetto alla potenzialità che il settore offre, quindi *“questi primi tentativi secondo me ci permetteranno di capire cosa funziona e cosa non funziona, per adesso c’è ancora troppo poco per dare un giudizio che abbia veramente un senso”.* La sensazione diffusa tra i nostri interlocutori è quella di trovarsi ad osservare dei processi che possono dare sviluppi

² Si fa riferimento alle attività della Società Certa e dei progetti realizzati a Cuneo.

significativi sia per risolvere il problema abitativo, affrontando la complessità dei tempi contemporanei, sia per far ripartire il comparto dell'edilizia, a patto di realizzare edifici efficienti dal punto di vista delle dotazioni tecnologiche ed edifici residenziali che siano *“parti di città dove si realizzano e si costruiscono relazioni sociali”*.

Tutto questo può diventare possibile solo se crescono, in ogni settore coinvolto, le persone capaci di portare delle competenze specifiche, una buona capacità di sviluppare modelli innovativi e la volontà di abbandonare le *“vecchie logiche che governavano le realizzazioni dell'ERP”*.