

basso costo
+
buona qualità
=
alta politica

DEDALO



Alessandro Maggioni

Presidente del Consiglio di Gestione
del Consorzio Cooperative Lavoratori
e Presidente di Federabitazione Lombardia Concoop

Immagini di MM Render

*In queste pagine:
immagini del progetto
di Housing Sociale in Via Zoia
Progettisti: Arch. Vincenzo Gaglio,
Arch. Luca Mangoni, Prassicoop, Coprat*



il commento

L'abitare normale

Da un po' di anni a questa parte non c'è convegno, seminario, articolo di quotidiano o proposta di legge che non piazzi le due parole magiche che pare possano risolvere il dilemma abitativo contemporaneo: housing sociale o social housing, che dir si voglia. In aggiunta si sente spiegare che si tratta di case destinate a tutti quei soggetti non così poveri – fortuna loro – per poter accedere alle case popolari vere e proprie e, di converso, non così ricchi – sfortuna loro – per potersi permettere un alloggio in affitto reperito dal libero mercato. E via con i soliti elenchi di categorie che dovrebbero essere interessate a questa tipologia di alloggi: giovani coppie, famiglie monoreddito, lavoratori stranieri, eccetera, eccetera. Ma, a opinione di chi scrive – opinione, come già detto su questa rivista in altra occasione, parziale – è giunto il tempo di provare a inquadrare con pragmatica chiarezza cosa è “social housing”, perché serve, cosa serve perché si possa fare e fare bene. Potremmo dire che il concetto di social housing come oggi è inteso si afferma in concomitanza della contrazione di stanziamenti pubblici in favore di interventi di edilizia economica e popolare, ossia con la fine delle risorse “Gescal”. Questa contrazione, unita a una riforma poco efficace degli ex IACP (oggi ALER), ha favorito l'affermarsi dell'elaborazione politico-culturale di una proposta più articolata di offerta abitativa, con la diffusione dell'idea – per l'appunto – di social housing. In questo contesto si è anche avuta la definizione di “alloggio sociale” da parte della Commissione

Europea, recepito dal DM del 22 aprile 2008, il quale afferma, tra le altre cose, che “[...] Rientrano nella definizione di alloggio sociale, quegli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni e anche alla proprietà.” Al di là di ciò si ritiene opportuno declinare una definizione di social housing che trovi riscontro da un lato in un contenitore (le case e gli spazi) che non sia solo una “rimessa per la forza lavoro”, ma sia anche luogo della costruzione di relazioni sociali positive e, dall'altro, in un costo di accesso a questo bene che sia, per l'appunto, equo. In sintesi, a partire da esperienze concrete, riteniamo che si possa definire sociale un bilocale (65 mq commerciali), di ottima qualità progettuale e di alta efficienza energetica, che costi alla gente 450 euro al mese (ossia 70 €/mq anno), comprensivi del posto auto/box. Allo stesso tempo riteniamo che possa essere definita sociale l'offerta di alloggi in proprietà o in diritto di superficie che non superino il costo di 2.000 €/mq commerciale, più un costo parametrico del box che si aggira attorno ai 20.000 euro, ossia l'edilizia convenzionata agevolata. Questo è il dato verso cui intendiamo orientare le nostre azioni e il riferimento concreto rispetto al quale sollecitiamo politiche efficaci, dato che trova riscontro oggettivo e fortemente condiviso nell'importante delibera 42 del 2010 del Comune di Milano. Ma, qualcuno

potrà dire, è proprio necessaria questa tipologia di offerta? La risposta non può che essere convintamente affermativa; oggi più che mai. Dopo un periodo in cui l'offerta ha orientato la domanda verso valori poco aderenti alle condizioni reali sia dei redditi disponibili, sia della qualità urbana dei contesti, è tempo di cambiare prospettiva. Il vantaggio è duplice nel favorire tale mercato “solidale” (anche nell'accezione di “solido” e solvibile) della casa: vantaggio sociale in termini inclusivi e vantaggio sociale in termini competitivi. Con il primo vantaggio si intende la funzione più propria e probabilmente scontata del social housing, ossia la funzione preventiva rispetto al disagio di chi povero non è ma rischia di diventarlo; e qui l'elenco dei soggetti è talmente noto e lungo che lo si dà per scontato. Il secondo vantaggio è invece, per l'appunto, competitivo o – sia permesso un altro abuso terminologico – strategico. È nostra convinzione, infatti, che per rendere attrattiva e vitale una città come Milano che ogni giorno è invasa da centinaia di migliaia di “cavallette” city users, sia fondamentale far sì che i cittadini più attivi e vitali (studenti, giovani lavoratori, professionisti, giovani famiglie e altri) possano abitare in città, vivere la città, prima che lavorarci, in quella stessa città. E, per fare ciò, le case devono essere belle e accessibili economicamente, poiché se non è sempre vista con favore la fuga nella cerchia periurbana – in cui la rendita fondiaria e immobiliare (oggi grazie alla crisi in maniera ancora più evidente) pesa meno – con l'annesso corollario di pendolarismo,



congestione di traffico, schizofrenia esistenziale e distruzione di territorio. Quindi, non solo ragioni di equità sociale ma, soprattutto, ragioni di competitività economica e di prospettiva realmente sostenibile. Cosa serve per fare ciò? È indubbio che il primo freno a efficaci politiche per l'alloggio sociale di cui sopra si è tratteggiato il profilo è, inutile girarci attorno, la rendita fondiaria; il costo delle aree. Passano i decenni, restano i protagonisti. È indubbio, infatti, che l'onere del costo di provvista dei terreni sia il più forte elemento di freno a innovative e inclusive politiche abitative. Ciò che serve, dunque, è un approccio al governo del territorio che sappia prendere il meglio dalle due tradizioni urbanistiche che in questi anni sono parse fronteggiarsi: quella di stampo dirigista-predittivo e quella di stampo liberista-induttivo. In sostanza, se la rendita la si affronta ideologicamente attraverso la riproposizione di vetuste logiche espropriative, si favorisce una reazione durissima che blocca tutto; di converso se la si lascia libera confidando nelle "evangeliche" virtù del mercato, si ottiene il medesimo risultato. Ciò che serve è una logica di vero e proprio governo del processo di formazione della rendita in cui – in taluni ambiti – si riduca la sua incidenza, obbligando la proprietà fondiaria o gli attori di programmi a reinvestirla "in situ" con le finalità di cui sopra. Allo stesso tempo è necessario chiedere agli sviluppatori/attuatori dei programmi maggiore coraggio nel percorrere le strade della qualità

e dell'innovazione, prima del progetto edilizio o – meglio – urbano e poi del prodotto. Se è vero che la qualità costa più del basso livello, è invece totalmente falso l'assunto per il quale una progettazione innovativa, l'attenzione agli spazi comuni pubblici o semipubblici, un alto standard dei manufatti siano l'elemento che chiude la possibilità di fare buone cose. Anzi, questi elementi sono dei veri e propri investimenti sulla buona riuscita, sul lungo periodo, di programmi edilizi che abbiano l'ambizione di fare città, attraverso i capisaldi dell'urbanità di qualità e della socialità vera. In tal senso un piccolo esempio che potremmo definire "germinativo" è rappresentato dal progetto di via Zoia (www.zoiablog.com), il primo intervento avviato tra quelli del bando "8 aree", promosso dalla precedente amministrazione comunale. Si tratta di un piccolo intervento (91 alloggi in totale) che ha però in sé – a nostro avviso – i semi di quello che potrebbe essere un intervento complementare tra pubblico e privato per realizzare buoni quartieri di social housing. Qui tutto è stato reso possibile dal fatto che il Comune, su aree di sua proprietà, abbia per l'appunto deciso di governare la rendita, facendo dimostrare al soggetto privato – nel nostro caso cooperativo – cosa si possa fare quando si liberano queste risorse. In sintesi il Comune, mettendo a disposizione l'area per costruire gli alloggi da assegnare in diritto di superficie al costo di circa 350 €/mq di slp, ha consentito un notevole abbattimento del costo di provvista dell'area (oggi il mercato milanese, spesso in maniera totalmente irrazionale,

riconosce buono un prezzo, per un'area simile, di 7/800 €/mq di slp), potendo così contare su un introito complessivo per la cessione del diritto di superficie pari a quasi € 1.200.000, oltre a € 550.000 in opere di urbanizzazione da anni attese dal quartiere. Dall'altro lato, chiedendo 1 euro per la parte in affitto ha azzerato il peso della rendita, consentendo alle cooperative di investire € 2.900.000 di risorse proprie (oltre a € 950.000 di mutuo) per realizzare 30 alloggi in affitto convenzionato alla cifra che si riportava in premessa, ossia 450 €/mese per un bilocale. Oltre a ciò, essendovi un finanziamento regionale a fondo perso di circa € 900.000 per realizzare alloggi in affitto sociale puro, le due cooperative hanno scelto di fare questi 16 alloggi nella stessa palazzina di quelli in affitto, con la stessa altissima qualità, senza distinzione di censo e provando a scommettere sulla gestione diretta anche di questa tipologia di affitto, spesso più problematica. Il tutto facendo un progetto di alta qualità, affidato a un giovane architetto e ad altri due architetti più esperti, e realizzando anche 300 mq di servizi innovativi al piede dell'alloggio in affitto con un incubatore di impresa cooperativa per giovani. Il tutto remunerando il giusto la costruzione del bene, dato che l'appalto è stato assegnato a circa 1.000 €/mq di superficie complessiva. Insomma, un piccolo segno per dimostrare come le cose si possano non solo dire, ma anche fare. Basterebbe che tutti facessero bene, con linearità e competenza la propria parte.

Nel prossimo numero:

Il nuovo commercio.

Il grande scatolone commerciale che punteggia ancora i margini delle nostre città o il cuore del nuovo quartiere si avvia, forse, verso una trasformazione.

I colossi del commercio stanno valutando insediamenti che producano un migliorato effetto città, invogliando ad un consumo più vicino alla rassicurante via con negozi, tipica della nostra storia.

Accanto a queste evoluzioni ancora alcuni casi di grande interesse e forte provocazione, interi quartieri o frammenti di paese interamente dedicati allo shopping.

Che voce ha il consumo nella costruzione di nuovi insediamenti?

Forse non sai che

“Quando gli occhiali non bastano più”

ci sono degli strumenti che ti possono aiutare.

L’A.N.S.

Associazione Nazionale Subvedenti Onlus, da 40 anni informa e sostiene tutti coloro che hanno delle difficoltà visive.

Presso la Sezione Ipovedenti della Biblioteca Comunale Valvassori Peroni,

A.N.S. mette a disposizione GRATUITAMENTE la sua

AUSILIOTECA: circa 100 ausili ottici, elettronici ed informatici quali ad esempio videoingranditori da tavolo, software ingrandenti per pc e cellulari.



Associazione Nazionale
Subvedenti - Onlus

www.subvedenti.it

Info e appuntamenti

02 70 63 28 50

info@subvedenti.it

