

Senzacasa, la risposta è il social housing ripartendo dal centro storico degradato

Protocollo di intesa fra il Comune e l'Ance per studiare il progetto

In Europa e in Nord e Centro Italia è già una realtà l'Housing sociale, l'edilizia residenziale sociale che fornendo alloggi a prezzi convenzionati alle fasce meno abbienti o svantaggiate (giovani coppie, anziani, disabili, immigrati regolari) costituisce una valida risposta al problema abitativo che ogni Comune deve affrontare e che a Catania è un'emergenza.

Il tema è stato trattato ieri nel corso del convegno "Housing sociale", promosso da Ance Catania e dalla neonata associazione onlus Cultura Dinamica presieduta da Sebastiano Spoto Puleo. Il Social housing si fonda sul partenariato pubblico-privato, attraverso incentivi per le imprese di costruzione, ma punta anche alla sostenibilità sociale, economica ed ambientale della comunità, con particolare attenzione al risparmio energetico.

Un riuscito esempio in tal senso è il Parma Social House, illustrato dal vicepresidente nazionale Ance Gabriele Buia, e che prevede come prima fase l'edificazione di 852 alloggi, parte dei quali sarà affittata a canoni inferiori di circa il 30% rispetto ai prezzi di mercato. Il Comune di Parma ha ceduto le aree in diritto di superficie per 99 anni, e le imprese di costruzione hanno potuto godere dell'esenzione del contributo di costruzione così come dell'abbattimento dell'Ici. I fondi necessari, tramite contributi a fondo perduto e finanzia-



UN MOMENTO DELL'AFFOLLATO INCONTRO ORGANIZZATO IERI DALL'ANCE

menti agevolati, provengono dal sistema integrato di fondi immobiliari (Sif) del Piano Casa, che prevede la partecipazione fino al 40% della Cassa Depositi e Prestiti.

L'ing. Maria Grazia Esposito, amministratore delegato dell'Ispreidil, braccio operativo dell'Ance, ha aggiunto che i costruttori spingono per una maggiore flessibilità, un Housing sociale di quarta generazione che attraverso un mix di soluzioni (non solo locazioni ma anche vendita e affitto con riscatto) sia maggior-

mente redditizio. A Catania il Comune ha preparato un protocollo d'intesa per il varo di una struttura di coordinamento tra le varie Direzioni interessate, dal Patrimonio all'Urbanistica, ai Servizi Sociali, alla Polizia Municipale.

«Siamo pronti a ragionare in termini di premialità con chi vorrà intervenire nel social housing - dice il sindaco Raffaele Stancanelli - la delibera che istituisce il relativo Ufficio è stata approvata proprio due giorni fa in Giunta». Gli ha fatto eco il presidente della commis-

sione urbanistica Alessandro Porto, annunciando ufficialmente la data del 30 maggio per la presentazione in Consiglio comunale della prima parte del Prg e del Regolamento edilizio.

«Tempi comunque ancora lunghi per l'approvazione - osserva il presidente di Ance Catania Andrea Vecchio - noi abbiamo bisogno delle regole, gli enti locali devono decidere quali aree destinare all'Housing sociale. A Catania più che a nuove costruzioni si dovrebbe mettere mano al recupero e alla contemporanea messa in sicurezza del centro storico, mentre invece assistiamo a speculazioni volte a favorire grandi gruppi economici». Molto applaudito l'intervento di Vera Greco, sovrintendente ai Beni culturali, che si è detta d'accordo sulla necessità di agire sulle aree centrali degradate come San Berillo, per un recupero che sia insieme sociale, ambientale e culturale. Diversi i suggerimenti e i contributi sul tema venuti dagli altri relatori del convegno, coordinato dal giornalista de Il Sole24ore Massimo Frontera. A conclusione, l'assessore comunale ai Servizi Sociali Carlo Pennisi ha riassunto il percorso finora fatto dall'amministrazione per creare la struttura dedicata all'edilizia sociale: «No a risposte di emergenza per problemi di emergenza, ci vogliono determinazione e regole certe. Ed è quello che stiamo facendo».



ARCHITETTURA

di GIUSEPPE SCANNELLA

Social housing: il gioco è finito

Alla fine tutto si tiene. Viviamo una società interconnessa non soltanto attraverso internet e i social network, ma anche dal punto di vista dei comportamenti, dell'economia, delle conseguenze dirette e indirette che le azioni in un determinato settore generano in altri ambiti.

La fascia sempre più ampia di ceto medio che non è più in grado di far fronte al proprio fabbisogno abitativo con i prezzi di libero mercato è figlia tanto di scelte politiche sbagliate in campo economico-monetario quanto della perdurante crisi finanziaria.

E' una fascia fatta da piccoli commercianti, impiegati anche di un buon livello, professionisti, insegnanti; un fenomeno diffuso in tutt'Italia e molti Enti locali, in assenza di contributi pubblici, cercano mezzi e strategie per dare risposta concreta a questo nuovo bisogno.

Dicevo tutto si tiene perchè, se è vero che l'attività di social housing include grande attenzione rispetto alla sostenibilità finanziaria -sempre da garantirsi specie in presenza di costi calmierati- dall'altro essa non può svolgersi con successo senza un'adeguata attenzione alla gestione del territorio e le sue regole. E non c'è dubbio che nel territorio, catanese come siciliano, queste sono - da tempo - del tutto obsolete e inadeguate, non solo per il social housing. Per questo si è chiesto alla politica di gettare il cuore oltre l'ostacolo, di ritrovare la capacità di agire rapidamente, per il bene di tutti.

Perchè non possiamo pensare di consumare ancora nuovo suolo e quindi le risposte al fabbisogno abitativo devono, e possono, essere trovate all'interno della città consolidata; non possiamo dimenticare che il 70% degli edifici che formano il tessuto urbano è a ri-

Ecco allora il progetto per la Social House (nulla a che vedere con l'edilizia residenziale pubblica) dibattuto sabato scorso in un convegno a cura dell'Ance catanese: se da un lato dalla discussione è venuta fuori l'ineludibilità di una partnership pubblico-privata, dall'altro sono emersi, e con estrema chiarezza fors'anche con durezza, il disagio degli operatori per lo stallo delle politiche urbanistiche, le diseconomie che questo comporta come la perdita di importanti occasioni di finanziamento e quindi di ricchezza, l'ulteriore perdita di posti di lavoro e impoverimento di chi, imprese e professioni, offre servizi in questo mercato; si è ricordato come, almeno da quindici anni a questa parte, si discuta sulla riqualificazione del territorio senza ricavarne un ragno dal buco, pur a fronte dell'impegno che le rappresentanze di categoria hanno garantito.

schio sismico oltre che grandemente inefficiente dal punto di vista energetico, per non parlare, ma dovremmo, della quasi sempre nulla qualità architettonica.

E allora tutto si tiene, si terrebbe: operare, con adeguati strumenti, nel rinnovo della città consolidata attraverso ragionati e condivisi interventi di ristrutturazione, riqualificazione, soprattutto sostituzione edilizia, consentirebbe per un verso di reimmettere sul mercato circa 15000 alloggi oggi non utilizzati di cui la città dispone, per un altro di innescare un ciclo vitale per l'intera economia, non solo per gli effetti diretti, ma grazie anche a quelli indotti dalla riqualificazione complessiva degli spazi e degli scenari urbani. Senza contare che un quadro di regole e possibilità operative chiaro attrarrebbe - è certo - altri investimenti cui non si può più rinunciare.

L'edilizia sociale apre al partenariato pubblico-privato

SOCIAL HOUSING. Dalla Giunta un protocollo

.....
Carmela Grasso

●●● Edilizia sociale grazie al partenariato pubblico-privato. Tecnicamente è il "social housing" ed è la più recente proposta - già adottata con successo al Nord Europa e in alcune regioni italiane, come l'Emilia Romagna - per consentire agli enti locali di dare una risposta concreta ai problemi abitativi delle fasce più deboli: prevede infatti una sinergia fra la pubblica amministrazione, le imprese costruttrici e le banche. Se ne è parla-

to sabato a Catania nel corso di un convegno organizzato da Ance Catania e dalla onlus Cultura Dinamica. L'esempio di Parma è stato illustrato dal vicepresidente nazionale di Ance, Gabriele Buia. In arrivo 852 nuovi alloggi - con canone d'affitto ribassato del 30% rispetto ai prezzi di mercato - su aree che il comune ha ceduto per 99 anni. Per le imprese agevolazioni sui contributi e sull'Ici. "Qualche limite - spiegano i costruttori - lo impongono al momento i piani regolatori di ogni comune. Occorre una maggiore flessibilità".

A Catania, intanto, il Comune ha già preparato un protocollo d'intesa fra le strutture interessate (Patrimonio, Urbanistica, Servizi Sociali e Polizia municipale) e il sindaco Stancanelli si dice "pronto a ragio-

nare in termini di premialità con chi vorrà intervenire nel social housing". Piano regolatore e nuovo regolamento edilizio, infatti, sarebbero in arrivo entro il 30 maggio ma Andrea Vecchio, presidente Ance

Catania, fa spallucce: "Tempi comunque ancora lunghi per l'approvazione, ci servono regole da parte degli enti locali e l'indicazione delle aree destinate all'Housing sociale". Dell'urgenza di intervenire nelle

aree centrali degradate - come San Berillo - ha parlato il soprintendente ai beni culturali di Catania Vera Greco per un recupero che sia insieme sociale, ambientale e culturale.

(*GRMO*)