

Riflessioni sul Social Housing

Collocato a metà strada tra l'edilizia popolare e la proprietà privata l'Housing Sociale ha l'obiettivo di fornire alloggi, di qualità, a canone calmierato con valori al di sopra del 30% della busta paga.

La formula così messa a punto è rivolta a famiglie e coppie con redditi insufficienti per l'acquisto dell'abitazione a prezzi di mercato e allo stesso tempo troppo elevato per accedere alle liste di assegnazione per la casa popolare.

Perlopiù rientrano in questa fascia i giovani colpiti dal precariato, immigrati, studenti e anziani in condizioni di svantaggio economico e sociale.

La casa Social Housing prevede l'assegnazione permanente dell'abitazione con contratto di locazione residenziale 4+4 e l'opzione di riscatto da parte del conduttore.

Successivamente alla "Carta di Dublino" molti urbanisti e architetti hanno convenuto che i centri storici delle nostre città si prestano naturalmente ad interventi di Housing sociale, sia per la presenza di immobili in disuso sia per la loro origine di edilizia sociale contraddistinta dall'abbondanza di spazi aperti e di corti interne .

Ripensare le città rientra tra le sfide più rilevanti a cui rispondere nei prossimi anni resa ancora più dura per le scarse risorse, pubbliche e private, da investire nello stock immobiliare esistente, risorse esigue da condividere anche con le spese necessarie al recupero e manutenzione degli immobili di pregio storico e artistico.

Per la formulazione di un quadro più esatto dello stato di disagio in cui versano le politiche abitative in Italia ha contribuito, il 29 maggio, l'arrivo in Gazzetta Ufficiale del Decreto che dà il via al programma di recupero degli alloggi IACP-ERP.

Il provvedimento mette a disposizione delle Regioni 467,9 milioni di euro per il recupero e l'efficientamento energetico degli immobili inagibili, da assegnare prioritariamente alle famiglie in regolare attesa di alloggio popolare e a quelle sotto procedimento di sfratto esecutivo.

Ora le Regioni hanno 4 mesi di tempo per elencare gli immobili oggetto degli interventi da far finanziare al Ministero delle Infrastrutture.

Le prime stime, provenienti dalla raccolta delle fonti Regionali, indicano in circa 16.400 le unità immobiliari IACP-ERP che ad oggi sono inagibili e inutilizzabili e che potrebbero parzialmente fronteggiare il disagio abitativo.

Questo dato, congiuntamente al numero degli sfratti esecutivi fornito dal Ministero dell'Interno, è stato utilizzato per il riparto dei fondi alle Regioni per poter intervenire nelle due linee di recupero manutentivo e di efficientamento energetico degli immobili individuati.

Secondo le stime di Federcasa risulta programmabile il recupero di 4.500 immobili con interventi fino a 15.000 euro nell'arco di tempo 2014-2017 e di circa 8.000 immobili con interventi fino a 50.000 euro nel periodo 2014-2024.

Alla luce del disagio abitativo misurato dai dati, 650.000 le domande di assegnazione di alloggio popolare, 150.000 richieste di esecuzione di sfratto, 77.278 i provvedimenti diventati esecutivi e 36.083 sfratti eseguiti nel 2014, è facilmente intuibile che i fondi disposti dal piano casa Lupi sono insufficienti a dare risposte adeguate al disagio abitativo in corso.

A fronte di dati così allarmanti è del tutto evidente che occorrono politiche diversificate, articolate, che favoriscano la produzione di una offerta abitativa pensata per categorie di utenti in proprietà e in affitto, in grado di rispondere alla composizione sociale mista oggi presente nelle maggiori aree urbane.

In questo senso, le politiche urbane e dell'abitare, devono essere parte integrante dei progetti di sviluppo delle città, saperne interpretare per tempo i processi di trasformazione e spezzare le contrapposizioni categoriali ricchi-poveri, giovani-vecchi, italiani -stranieri.

Dentro questa angusta cornice il Social Housing, se opportunamente sostenuto dai Fondi di Investimento per l'abitare, rappresenta un secondo pilastro, non trascurabile, per governare le politiche abitative e interpretare le nuove forme dell'abitare.

Una soluzione abitativa di tipo sovvenzionato in grado di restituire funzioni ai centri storici e integrare gli spazi urbani con nuove costruzioni realizzate per rispondere ai criteri di rigenerazione urbana in linea con le migliori pratiche europee, senza consumare suolo e con minore impatto ambientale a canoni sostenibili.

Un secondo pilastro abitativo che risponde anche alle nuove esigenze di coesione sociale e che contribuisce al rilancio delle micro economie locali.

Fonte : uniat.it apri l'[articolo originale](#)