

## RELAZIONE ILLUSTRATIVA PER UN INTERVENTO DI SOCIAL HOUSING IN TRASFORMAZIONE DEL CENTRO SOCIALE RESIDENZIALE DI VIA GEN. CADORNA

### Premessa.

I vent'anni successivi al periodo del terremoto (1976) hanno visto anche a San Daniele del Friuli, come nel resto del Friuli centrale, una enorme trasformazione edilizia e riconversione dell'edificato. Fenomeno comprensibile se si pensa all'enormità di denaro messo a disposizione delle famiglie da Stato e Regione per la ricostruzione e l'adeguamento degli edifici. Quel momento è stato anche accompagnato da una apprezzabile espansione urbana, dovuta a vari motivi come la attrazione esercitata dalla nostra cittadina su paesi limitrofi con la possibilità per le famiglie di trasferire nel nostro Comune i contributi ottenuti per la ricostruzione, oppure l'utilizzo del terreno di proprietà per realizzare l'abitazione, ecc. Fatto sta che in quegli anni, anche in virtù delle possibilità lavorative che si erano profilate, molte famiglie hanno potuto acquistare o costruire casa per sé e per i loro figli (talvolta anche troppo grandi per le spese che oggi si trovano ad affrontare).

Bisogna riconoscere che quello è stato un momento di crescita interessante, sostenuto e indirizzato dai piani particolareggiati che hanno consentito di mantenere un assetto equilibrato della città, con recuperi appropriati ed eleganti in centro storico e nei borghi. Naturalmente, con la facilità del senno di poi, si può dire che si poteva fare meglio, ma l'unico vero rammarico che dobbiamo condividere è che la parte nord della città è rimasta penalizzata dallo spostamento di servizi fondamentali nella parte sud del paese, fatto che ha indotto i diversi costruttori a scegliere di investire soprattutto in quelle zone.

Negli stessi anni molte iniziative si sono concretizzate anche nel campo dell'abitare "organizzato", ricordo la realizzazione di alloggi popolari ex Iacp in via del Monte (anni '80), e quelli Ater in via dei Spissui (anni 2007), le realizzazioni delle cooperative edilizie di via Biasutti, via Carso, e molte lottizzazioni (zone C) in aree libere.

In campo più strettamente sociale sono stati individuati appartamenti in gestione al Centro di salute mentale, una casa per gli immigrati, una Comunità alloggio per i minori, e ben 9 appartamenti di proprietà comunale destinati alla gestione sociale.

Un fatto che molti hanno notato è che tutto questo dinamismo costruttivo non ha evitato che un gran numero di giovani, soprattutto dagli anni 2000 in avanti, scegliessero i paesi limitrofi per accasarsi, probabilmente per affitti più convenienti o accessibili. Gli uffici comunali hanno così registrato una costante migrazione verso Ragogna, Coseano, Rive D'Arcano, Carpacco, Dignano, Maiano, ecc.

Molto indicativa è anche l'assegnazione dei contributi per l'abbattimento del canone di affitto nel nostro Comune, previsti dalla Legge 431/1998 e dalla Legge Regionale n. 6/2003. Ogni anno vengono presentate agli uffici oltre 70 richieste, pari quasi a tutte quelle del territorio della Comunità Collinare; lo scorso anno 2014, ad esempio, sono pervenute agli uffici 79 domande di contributo e sono stati erogati complessivamente € 97.050,00! (€ 79.100,00 da finanziamento regionale e € 17.950,00 da integrazione contributi comunali € 17.950,00).

### Verso nuove soluzioni abitative.

L'incremento dei prezzi di mercato e la riduzione del potere d'acquisto delle famiglie hanno, negli anni recenti, aumentato il bisogno di locazione ed acquisto a prezzi calmierati anche da parte di soggetti solvibili, ma che non riescono a sostenere i valori di mercato. Questi soggetti possono essere definiti "troppo poveri" per sostenere le condizioni di mercato, ma allo stesso tempo "troppo ricchi" per accedere all'Edilizia Residenziale Pubblica. La domanda di alloggi sociali riguarda,

infatti, sempre di più, oltre agli utenti "tipici", come giovani coppie e famiglie monoreddito, anche nuove fasce sociali con diverse esigenze, come lavoratori fuori sede e pendolari, persone con contratti di lavoro temporanei, anziani e soggetti con bisogni abitativi speciali.

L'accesso alla casa e le condizioni abitative giocano un ruolo sempre più importante nel determinare l'esposizione dell'individuo ai cosiddetti "nuovi rischi sociali".

Di fronte all'espandersi della vulnerabilità sociale connessa all'accesso alla casa, lo Stato, le Regioni e gli enti locali hanno considerato fondamentale sostenere le politiche abitative, per tentare di far fronte al mutamento dei bisogni degli individui, cercando anche di utilizzare strumenti innovativi. Così in questi anni, in Europa ed in Italia, molti nuovi progetti sono emersi e sono nati per cercare sperimentare nuove soluzioni: esperienze di co-housing, di co-working, social housing, ecc., collegate a progetti di rigenerazione urbana, alle opportunità del costo energetico e delle smart cities, con il coinvolgimento partecipato delle imprese del comparto, delle organizzazioni del terzo settore, dei cittadini.

Oggi, riflettere sull'housing sociale a San Daniele come nuova occasione di trasformazione urbana, potrebbe dare lo spunto per aprire una fase di dibattito e confronto tra professionisti, aziende, associazioni e cittadini per un progetto capace di dedicare idee e riflettere su un nuovo progetto per la città del domani.

#### L'Alloggio sociale.

Per alloggi sociali, così come definiti dall'articolo 1 comma 2 del D.M del 22 aprile 2008, si intendono le "unità immobiliari adibite ad uso residenziale in locazione permanente finalizzate, per l'interesse generale e la salvaguardia della coesione sociale, a ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, i quali non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'Alloggio Sociale si configura come "elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie".

#### Il Fondo Finint Abitare FVG e l'housing sociale

Nel 2012 si è costituito il Fondo Finint Abitare FVG, ossia il fondo per l'housing sociale del Friuli Venezia Giulia attraverso il quale si intende offrire una risposta concreta alla tensione abitativa, indirizzandola proprio a vantaggio di quella fascia di popolazione che non ha né i requisiti per accedere all'edilizia popolare né i mezzi sufficienti per ricorrere all'offerta di mercato. Gli elementi che caratterizzano il Fondo si sintetizzano in nuovi modelli di finanziamento e gestione dei progetti, contraddistinti da una forte responsabilizzazione del territorio, e nel coinvolgimento dei settori no profit e privato. Il Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), che si inquadra in uno schema di partnership pubblico-privato-no profit in linea con il Piano Casa Nazionale, è stato istituito dalla Cassa Depositi e Prestiti (CDP) e, unitamente al Sistema Integrato dei Fondi (SIF), costituisce un elemento innovativo tra le politiche del settore pubblico volte a contrastare il disagio abitativo.

Finint Abitare FVG è il fondo immobiliare chiuso creato da CDP, riservato agli investitori istituzionali, che ha la missione di realizzare alloggi di social housing sul territorio del Friuli Venezia Giulia, ed è lo strumento finanziario che sostiene in forma maggioritaria il Consorzio Housing Sociale FVG, con l'obiettivo di coinvolgere investitori locali i quali si affianchino agli stanziamenti previsti dalla Cassa Depositi e Prestiti.

Del Consorzio fanno parte imprese del settore delle costruzioni, delle cooperative, dell'artigianato, agenzie sociali immobiliari, per dare vita ad un programma integrato di interventi che comprende

l'offerta di alloggi, azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono ad accedere al bene casa per ragioni economiche o per la mancanza di un'offerta adeguata.

Il fondo, immobiliare e di tipo chiuso, è stato istituito con l'obiettivo di realizzare 330 alloggi sociali entro tre anni, con un investimento stimato in 50 milioni di euro e spalmato in vari siti della nostra regione; la maggior parte degli interventi saranno di riqualificazione e recupero di strutture e aree già urbanizzate. Circa l'80% degli alloggi sociali sarà destinato alla locazione a canoni calmierati per un periodo minimo di 8 anni.

Il Fondo prevede che gli enti locali che volessero aderire al fondo, potrebbero conferire anche beni immobili, che diventerebbero così possibile oggetto di intervento di social housing. Un'opportunità, quindi, per recuperare strutture in carico agli stessi Comuni, i quali, soprattutto nell'attuale fase economica, non hanno risorse adeguate per interventi diretti.

Le prime esperienze ci sono già nei Comuni di Pordenone, Maniago e Remanzacco.

#### L'azione della Regione FVG.

La Regione FVG, assegnataria di un finanziamento di 7.955.996,47 euro, ha sottoscritto il proprio Accordo di Programma con lo Stato il 19 marzo 2013 per la realizzazione dei seguenti interventi di edilizia sovvenzionata previsti dal PNEA:

- incremento del patrimonio abitativo di edilizia con le risorse anche derivanti dall'alienazione di alloggi di edilizia pubblica;
  - realizzazione di programmi integrati di promozione di edilizia residenziale anche sociale.
- Gli interventi individuati dall'Accordo ai fini del loro finanziamento sono stati selezionati tra quelli proposti dalla Regione nell'ambito di un Programma coordinato di interventi adottato con DGR n. 770/2011 e n. 301/2012 sulla base della graduatoria approvata in esito all'espletamento di un Avviso pubblico di manifestazione di interesse.

#### Il percorso dell'Amministrazione Comunale.

Appena insediati, due anni fa, abbiamo affrontato il tema del centro residenziale per anziani, argomento previsto nel nostro programma amministrativo con questi termini:

##### *Interventi e opere pubbliche . Azioni positive.*

- *proposta di soluzioni adeguate per la ristrutturazione o la trasformazione del Centro Residenziale per anziani;*

##### *Una città più solidale. Obiettivi intermedi.*

- *avviare una decisa attività di verificare con gli organi preposti, sulla funzione della Struttura Residenziale per anziani riclassificata sul territorio, valutandone l'interesse strategico in una pianificazione a livello di Ambito, per una offerta integrata di servizi sociali residenziali. Ricerca di specifici finanziamenti e contributi economici per un adeguato recupero funzionale o per l'eventuale conversione verso nuovi bisogni della comunità (housing sociale, ambulatorio sanitario di comunità, ...);*

Le nostre uniche preoccupazioni sono state l'adeguamento edilizio della struttura per eliminare rischi all'utenza e garantire sicurezza in ogni spazio vissuto e l'offerta di alloggi per famiglie a costi più accessibili.

Dopo una analisi puntuale sulla situazione e sulle prospettive del Centro residenziale per anziani abbiamo avviato due percorsi: uno con l'ASS4 per destinare la struttura a sede appropriata del

Distretto sociosanitario, uno con il Consorzio Housing Sociale FVG per una nuova destinazione del centro anziani.

La prima soluzione è stata inserita nei piani dell'ASS4 come progetto di fattibilità ma lo stravolgimento delle aziende sanitarie ha tolto prospettive a questa soluzione.

La seconda ha via via preso corpo. Abbiamo cominciato a sondare l'ambito del Fondo Abitare FVG già nell'estate del 2013 e con la dovuta cautela abbiamo approfondito tutte gli aspetti problematici e valutato le opportunità. Alla fine abbiamo considerato che la finalità di realizzare alloggi sociali, anche tramite trasformazione o recupero di edifici, prevedendo formule di locazione a canone calmierato e vendita a prezzi convenzionati, poteva ben rispondere alle nostre necessità.

Naturalmente trattandosi di una strada da percorrere e di un'opportunità da costruire assieme ad altri enti, la riservatezza sull'argomento era dovuta, anche se, di quando in quando, qualche accenno sul tema ai capigruppo è stato fatto e di recente si è tenuto un incontro esplicativo per i consiglieri comunali.

In tutti questi mesi abbiamo più volte incontrato i responsabili del Fondo Abitare FVG, abbiamo incontrato i referenti di Cassa Depositi e Prestiti, abbiamo verificato con gli uffici regionali la attendibilità di questa operazione, abbiamo approfondito i nostri dubbi.

L'interesse manifestato dagli enti che abbiamo incontrato ci ha via via convinti della bontà dell'operazione, ancora di più quando abbiamo visto:

1) la Legge regionale 13 del 18 luglio 2014 inerente << Misure di semplificazione dell'ordinamento regionale in materia urbanistico-edilizia, lavori pubblici, edilizia scolastica e residenziale pubblica, mobilità, telecomunicazioni e interventi contributivi >> integrare la LR 6/2003 con il seguente articolo 6bis:

*<<Art. 6 bis (Social-housing) 1. Per social-housing si intendono gli interventi diretti alla costruzione, all'acquisto o al recupero di abitazioni da destinare tramite convenzioni alla locazione, anche con patto di futura vendita, nonché alla vendita a favore della generalità dei cittadini, posti in essere con benefici o agevolazioni previsti da leggi statali o regionali o da disposizioni dell'Unione europea o di altri organismi internazionali, nonché di enti pubblici. Gli interventi di social-housing sono attuati dai Comuni, dalle ATER, dalle società di gestione del risparmio (SGR) attraverso i fondi immobiliari, dalle imprese e dalle cooperative edilizie.>>*,

e 2) la pubblicazione del bando di evidenza pubblica per la ricerca del Fondo tramite il quale attuare i programmi.