

Manifesto dell'Housing Sociale

Nei giorni 13 e 14 ottobre 2011 si è svolto a Torino "Urbanpromo 2011 - preview Social Housing", manifestazione specialistica dedicata all'abitare sociale. Ai lavori hanno partecipato oltre 600 operatori ed esperti del settore, impegnati ad affrontare i problemi dell'abitare sociale nelle istituzioni territoriali, nelle fondazioni, nelle cooperative e nelle imprese, nelle società di gestione del risparmio, nelle aziende casa, nelle università e nelle professioni. Oltre all'Istituto Nazionale di Urbanistica e ad Urbit Srl, che hanno organizzato l'evento, il comitato promotore della manifestazione era composto da: Compagnia di San Paolo, Ance, Anci, Fondazione Housing Sociale, Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr, Fondazione Cassa di Risparmio di Torino e Fondazione Cassa di Risparmio di Cuneo, Acri, Legacoop abitanti, Federcasa.

Dalla discussione svolta nelle sessioni plenarie e nei numerosi incontri tematici è emerso un primo elenco di raccomandazioni significative, in grado di indirizzare l'iniziativa delle principali istituzioni verso uno sviluppo del settore organico e rispondente alla domanda abitativa espressa dalle varie forme di disagio sociale.

In particolare sono emerse le seguenti necessità:

1. **Pianificazione urbanistica** – Utilizzare il piano urbanistico come infrastruttura delle politiche urbane e dell'abitare e, in tale quadro, assicurare lo sviluppo dell'Housing Sociale lungo percorsi di sostenibilità ambientale e di salvaguardia del territorio, privilegiando le opportunità del recupero e del riuso abitativo dei Centri storici, delle aree produttive dismesse o comunque dei complessi edilizi degradati.
2. **Integrazione urbana** – Evitare la formazione urbanistica di "isole" residenziali caratterizzate da eccessiva uniformità nella progettazione, costruzione e destinazione d'uso, e mirare al contrario a realizzare interventi caratterizzati da mixité funzionale ed integrati nel contesto urbano in cui sono collocati.
3. **Fabbisogno abitativo e priorità** – Definire le priorità di intervento sulla base di un'analisi approfondita del fabbisogno abitativo, esistente e previsto, avendo particolare attenzione alla domanda espressa dalle fasce della popolazione con minori capacità di spesa, al fine di impiegare le risorse disponibili con efficacia ed equità e in coerenza con la natura delle risorse stesse.
4. **Aderenza dell'offerta alla domanda** – Garantire che all'evoluzione delle caratteristiche della domanda abitativa corrisponda un'offerta in grado di coglierne la complessità e di rispondere attraverso un ampio ventaglio di soluzioni sul piano delle localizzazioni, dei regimi d'uso, dell'articolazione dei canoni e dei prezzi, delle tipologie edilizie e dei servizi sociali collegati all'abitare.

5. **Mercato della locazione** – Porre al centro delle politiche di offerta nelle aree urbane la produzione e la gestione di alloggi in locazione, soprattutto di quelli destinati ai segmenti più deboli della domanda, anche ampliando il mercato locativo attraverso l'individuazione di nuovi soggetti economici e strumenti operativi.
6. **Qualità architettonica** – Progettare interventi con elevati livelli di qualità architettonica, funzionale e tecnologica, a fronte del contenimento dei costi di realizzazione, manutenzione e gestione, anche attraverso la diffusione dei concorsi di progettazione.
7. **Gestione e coesione sociale** – Sviluppare modelli di gestione degli alloggi e degli insediamenti (partecipazione degli abitanti, supporto sociale, forme di convivenza, sicurezza urbana, servizi) tesi a favorire l'integrazione e la coesione sociale, la responsabilizzazione degli abitanti, la conservazione della qualità del patrimonio.
8. **Complementarietà fra operatori** – Favorire la creazione di situazioni di complementarietà e di integrazione delle competenze fra operatori pubblici, privati e del terzo settore, pur in un quadro di competitività per quanto riguarda l'allocazione delle risorse immobiliari e finanziarie pubbliche.
9. **Fiscalità** – Utilizzare la leva fiscale: a favore delle Aziende Casa, garantendo la parziale restituzione delle risorse investite; a favore degli operatori pubblici e privati e degli utenti, adottando aliquote Iva ridotte per l'alloggio sociale in fase di costruzione e per l'affitto; penalizzando di contro coloro che mantengono non utilizzati gli alloggi.
10. **Fondi immobiliari etici** – Valorizzare il sistema dei fondi Immobiliari a rendimento etico per contribuire a rispondere al crescente disagio abitativo delle famiglie attraverso il potenziamento dei tipi di offerta che sono peculiari di questo strumento e l'incremento della dotazione di alloggi sociali, in particolare di quelli in locazione.
11. **Patrimonio edilizio pubblico** – Qualificare il patrimonio di edilizia residenziale pubblica correlandone la consistenza, nelle diverse realtà urbane, al soddisfacimento della domanda abitativa espressa dalle fasce più disagiate della popolazione. Orientare il processo di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico non residenziale anche verso l'incremento dell'offerta di alloggi sociali.
12. **Monitoraggio degli esiti** – Monitorare l'efficacia delle politiche e dei programmi, dei processi di realizzazione e di gestione, diffondendo le buone pratiche.