

## DISAGIO ABITATIVO Focus

VIAGGIO NEL PIANO CASA 1. In Regione con i fondi statali più ristrutturazioni che nuova costruzione

## La Liguria punta sul recupero

Dalle coop 500 appartamenti – L'Ance: «Mancano incentivi alla sostituzione»

PAGINA A CURA DI JADA C. FERRERO

**C**irca duemila alloggi a prezzo calmierato, fra nuove costruzioni e recuperi, sono in ingresso nel circuito-casa ligure, dove al momento si contano all'incirca 20mila alloggi popolari. La Liguria, fresca firmataria insieme ad altre 14 Regioni dell'accordo di programma (Adp) sul social housing, ha da tempo fatto le sue scelte in merito al tesoretto in arrivo da Roma per il piano casa 1 nazionale, già integralmente finalizzato. Infatti, le risorse previste sono già assegnate in modo da alimentare un più ampio piano regionale di interventi di edilizia agevolata. Non si profilano quindi nuovi bandi, bensì linfa che integra un insieme di progetti avviati, alcuni già maturi, altri in decollo. Il budget coprirà anche graduatorie di precedenti iniziative liguri, sempre tese a calmierare il mercato della casa di fascia più bassa, tema cui la "rossa" Liguria è sensibile.

Quasi 1.300 di questi alloggi sono figli dell'Adp. Le ristrutturazioni battono le nuove costruzioni 690 a 597. La Liguria si piazza così al terzo posto italiano, per totale di alloggi "attivati", rispetto agli oltre 15mila innescati a livello nazionale dall'Adp. Qui, dove la tensione abitativa si concentra nei 63 comuni con vista mare, la partita del social housing frutto del piano nazionale di edilizia abitativa (Dpcm 16 luglio 2009) vale globalmente 212,36 milioni (seconda regione italiana per entità di risorse investite, fra i 2,7 miliardi dell'operazione nazionale). Un piatto formato da 12,86 milioni di fondi statali, 19,83 regionali, 23,83 di altra fonte pubblica, e ben 155,83 da privati. Laddove, va detto, si dice privati, ma si tratta pressoché integralmente di cooperative, una dimensione cui la Liguria è vocata, in svariate fattispecie. Come scelta politica l'attuale esecutivo Burlando-bis ha convogliato la dote statale degli oltre 12 milioni verso una tripartizione omogenea: le cooperative, con una misura che mancava da anni; le quattro Arte provinciali, ovvero le Aziende regionali territoriali per l'edilizia, ex Iacp (istituite con Lr 9/1998); poi, le graduatorie già pronte in tema di edilizia agevolata.

Ecco così che il pianeta co-

op, grazie al bando dedicato, chiuso nel dicembre 2010 (dote 4,3 milioni), immetterà nel sistema quasi 500 appartamenti, fra nuovi e recuperi, in una ventina di località perlopiù costiere. Sono 24 le cooperative edilizie assegnatarie di contributo. «Credo molto – afferma **Giovanni Boitano, assessore regionale all'Edilizia e politiche abitative** – nello strumento cooperativa. Grazie al bando le famiglie assegnatarie avranno anche, con l'aiuto pubblico, un segnale concreto di valenza sociale, circa il valore del sacrificio di dover pagare le rate». Teso invece ad accelerare il turnover delle assegnazioni di alloggi delle Arte – ne rimangono contemporaneamente sfitti anche mille per volta, mentre c'è fame di case – l'avviso, anche questo chiuso nel dicem-



■ Giovanni Boitano, assessore all'Edilizia ligure

bre 2010, lanciato con budget di 4,5 milioni per il cofinanziamento di interventi di recupero di alloggi Erp sfitti. Quasi 250 le unità in restyling, specie a Genova (113), La Spezia (46), Savona (45), più uno sciame sparso (persino a Portofino). Infine, sempre grazie all'Adp, iniezione di risorse (4 milioni) per scorrere interventi già in graduatoria nell'ambito dei programmi regionali (social housing 2009 e piano di riqualificazione urbana per alloggi a canone sostenibile 2008), il che vale circa 550 altri alloggi, di cui 336 di edilizia residenziale pubblica (Erp) e 210 a canone moderato. «Stiamo lavorando con i vari soggetti attuatori per la sigla di ogni singola convenzione», informa dalla Regione **Giuseppe Sorgente, architetto del settore Programmi urbani complessi**.

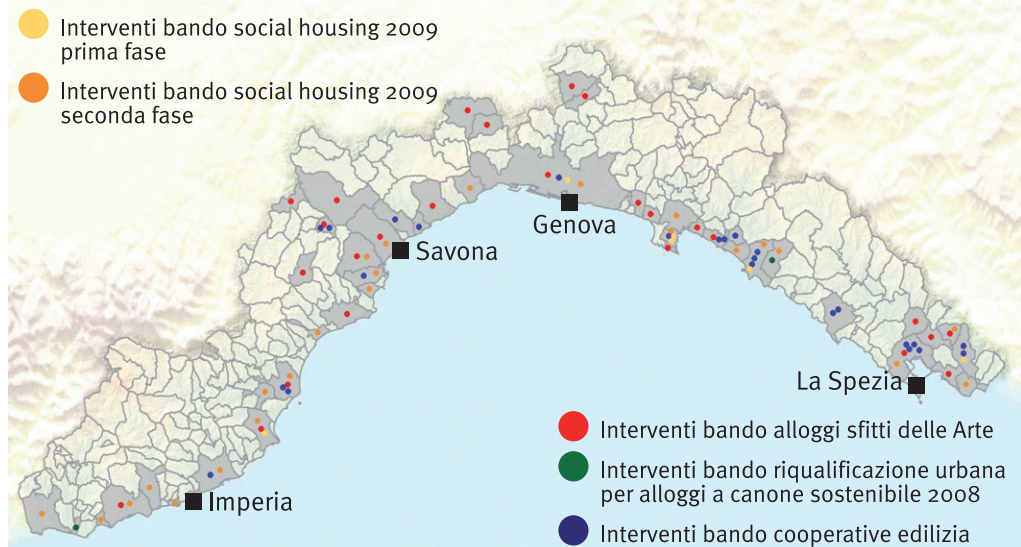
Due mancate opportunità sono messe in luce da **Ance Liguria**: «L'assenza di qualsiasi incentivo in favore di interventi urbani di demolizione e ricostruzione alla luce del Dl 112/2008 – riassume il direttore **Michele Parodi** – e, più in generale, di attenzione rispetto al modello del social housing in stile Cassa depositi e prestiti, con il sostegno a fondi immobiliari locali in grado di investire in piani che siano mix integrati e funzionali su scala urbana».

4 – Le precedenti puntate: Sicilia (n. 42), Lombardia (n. 43), Campania (n. 44)

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## LA MAPPA DEGLI INTERVENTI: 63 I COMUNI SUL MARE

Tre i filoni del piano casa ligure: cooperative, Arte (ex Iacp) e graduatorie di vecchie iniziative



Fondi statali anche a iniziative già realizzate come la casa ecologica per i vigili del fuoco

## Albenga, ai pompieri ecoalloggi a basso costo

**C**ostruire case popolari assai performanti in termini ambientali, eppure low cost, si può. Ne è convinto l'architetto **Giorgio Mallarino**, che ha firmato la Casa ecologica dei vigili del fuoco di Albenga (Savona), uno dei 24 progetti presentati da cooperative di



■ Il progettista, Giorgio Mallarino

privati nel recente bando dedicato e finanziato con i fondi del social housing. Nello specifico, 18 dei 24 alloggi realizzati ad Albenga hanno fruito della misura (non tutti gli assegnatari ne avevano i requisiti), chiusa nel dicembre 2010. Le coop concorrevano a contributi fino a un massimo di 10mila euro a unità, entro un limite di 300mila, per edificare o riqualificare case Erp, in ogni caso con criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni, da destinare, come prima casa, a nuclei familiari con certi crismi reddituali. Case in proprietà o concesse in locazione con patto di futura vendita per non meno di 10 anni, a canone concordato.



■ La casa ecologica dei vigili del fuoco di Albenga è costata tra i 100 e i 200 euro/mq in più rispetto all'Erp tradizionale

sidente di Federabitazione Liguria, rete di coop per l'abitare sostenibile aderente a Confcooperative – comporta un aggravio a metro quadro compreso in una forbice fra i 100 e i 200 euro, rispetto ai valori medi dell'edilizia sociale. Ma le "bollette zero" consentono di ammortizzare: sono un aiuto permanente

alle famiglie». Pioniere, lo stabile ecologico di Albenga è un'operazione avviata addirittura nel 2004, con un meccanismo risultato vincente per l'appoggio determinante della mano pubblica locale, basato su una permuta. Il Comune infatti mise a disposizione l'area gratis purché i 24 nuovi alloggi popolari previsti a seguito di un intervento di demolizione (di un ospizio e un capannone) e ricostruzione fossero, da un lato, fortemente ecosostenibili, dall'altro assegnati prioritariamente a forze dell'ordine. In cambio di tre piani destinati ad alloggi (2.450 mq), l'ente si riservò i circa 900 metri quadri dell'intero piano terra (peraltro ancor oggi grezzo, non ancora sfruttato: son mutuate le ipotesi di destinazione, con il cambio di amministrazione). «In questo modo – ragiona Mallarino – si è potuto abbattere il costo dovuto alla quota fondiaria, che in Liguria è molto elevato. A consuntivo, infatti, le famiglie hanno pagato sui 2.250 euro a metro quadro, ovvero circa la metà di analogo immobile su libero mercato, ai prezzi sulla piazza di Albenga». Accordi innovativi con gli enti locali, in zone a forte disagio abitativo, secondo Mallarino sono l'architrave di possibili percorsi "win-win" nel social housing, dove cioè tutti i diversi soggetti ne escano con un beneficio concertato. ■

© RIPRODUZIONE RISERVATA