

# Progetti di Social Housing per la riqualificazione diffusa

## *Social Housing Projects for a Widespread Re-Qualification*

**LUISA INGARAMO, STEFANIA SABATINO**

Luisa Ingaramo, architetto, Specializzazione in Storia, Analisi e Valutazione dei Beni Architettonici e Ambientali, Master di II Livello in Pianificazione Territoriale e Mercato Immobiliare, Ph.D. in Estimo e Valutazioni Economiche, responsabile tecnico del Programma Housing della Compagnia di San Paolo (CSP), coordina l'area "Operazioni Immobiliari e Social Housing" di CSP-ST.

[luisa.ingaramo@csp-st.it](mailto:luisa.ingaramo@csp-st.it)

Stefania Sabatino, Architetto, Ph.D. in Estimo e Valutazioni Economiche, post-doc researcher, si occupa di valutazioni immobiliari, analisi economico finanziarie e supporto tecnico al Programma Housing della Compagnia di San Paolo (CSP) nell'area "Operazioni Immobiliari e Social Housing" di CSP-ST.

[stefania.sabatino@csp-st.it](mailto:stefania.sabatino@csp-st.it)

### Abstract

Il Programma Housing (PH) della Compagnia di San Paolo (CSP) opera nell'housing sociale attraverso tre principali linee di intervento, finalizzate a sostenere soluzioni innovative a contrasto di vulnerabilità economico-sociale, distinte per strategia di finanziamento e modalità operative: "Contributi a progetti esterni", "Sperimentazioni", "Fondi immobiliari etici". In questa cornice il PH agisce in stretto contatto con partner territoriali pubblici, privati, no profit, attraverso tavoli di lavoro, confronto dialogico, attività di ricerca e sviluppo, monitoraggio e comunicazione. Il PH, in sintesi, intende generare stabilità all'interno del tessuto sociale e territoriale con la consapevolezza che la qualità dell'housing sociale non si esaurisce nella riqualificazione edilizia e nella sostenibilità dei costi: gli aspetti architettonici, urbanistici, ambientali, sociali ed economico-finanziari concorrono infatti simultaneamente a riqualificare in modo diffuso il territorio.

*The Programma Housing (PH) of Compagnia di San Paolo Foundation (CSP) operates in the social housing sector to support innovative solutions to contrast economic and social vulnerability through three main action lines, which differ depending on the funding strategy and the operating model: "Contributions to external projects", "Experimentations" and "Real estate ethical funds". Within this framework, the PH works closely with public, private, non-profit territorial partners by means of round working tables, dialogical discussions, research and development, monitoring and communication. PH, in short, aims at creating stability within the social and territorial environment, aware that social housing quality cannot be only satisfied by the building upgrading and the housing cost sustainability: architectural, urban, environmental, social and economic-financial aspects simultaneously contribute, in fact, to the territory widespread re-qualification.*

### Introduzione

Il Programma Housing (PH) della Compagnia di San Paolo (CSP) è impegnato da oltre un decennio sul tema dell'housing sociale e si avvale di tre principali linee di intervento: "Contributi a progetti esterni", "Sperimentazioni" e "Fondi immobiliari etici". Le tre aree di attività, come chiarisce la figura 1, sono coordinate grazie al confronto e alla collaborazione tra CSP, (con particolare coinvolgimento delle aree operative "Politiche sociali" di CSP e "Operazioni Immobiliari e Social Housing" di CSP-ST), il laboratorio Labins<sup>1</sup> e l'Ufficio Pio<sup>2</sup> di CSP.

L'obiettivo delle azioni avviate è centrato sulla volontà di sperimentare soluzioni abitative innovative a favore di persone in temporanea vulnerabilità



Figura 1. Struttura e linee di intervento del Programma Housing della Compagnia di San Paolo.

economica e sociale (fascia grigia) e di contribuire alla definizione di una nuova cultura dell'abitare sociale<sup>3</sup>.

In questa cornice il PH opera a stretto contatto con i soggetti del territorio, pubblici, privati e no profit, attraverso attività di ricerca e sviluppo, monitoraggio e comunicazione.

Grazie ad una differenziata gestione delle proprie disponibilità economiche (ad oggi 29.000.000 di euro di leva

erogativa e 30.000.000 di euro di leva patrimoniale) il PH ha potuto avvalersi di meccanismi di investimento diversificati, sostenuti da regie di processo sperimentali che hanno in comune la volontà di stimolare il dibattito sul tema dell'abitare sociale inclusivo tra tutti i soggetti che si occupano e usufruiscono delle politiche abitative sul territorio locale<sup>4</sup>. L'impegno del PH, che implica il dare risposta ad una ampia gamma di bisogni abitativi contingenti (solvibilità del canone, utenze ecc.) ma anche corollari (lavoro, inclusione sociale ecc.) si esplica attraverso un approccio olistico, che mira a offrire servizi alla persona attraverso il recupero del tessuto locale, ovvero del suo patrimonio ambientale, sociale, culturale che non può prescindere dal concetto di "riqualificazione diffusa"<sup>5</sup>. L'attenzione del PH, infatti, è rivolta a coniugare la qualità della vita e la fruizione degli spazi abitativi con un'attenzione rigorosa all'ambiente (anche attraverso l'impiego di tecnologie avanzate edificio-impianto a favore della sostenibilità), evitando lo spreco delle risorse ed ottimizzando i costi gestionali, manutentivi, sia in capo ai gestori sociali che agli abitanti<sup>6</sup>.

### Sperimentazioni

Un primo esempio è rappresentato dalle "sperimentazioni" delle due residenze temporanee "Luoghi Comuni" di Porta Palazzo e San Salvario a Torino, ricavate in edifici storici di zone centrali della Città (Figura 2).

Questa linea di intervento ha adottato modalità nuove di relazione con i soggetti del territorio rispetto a

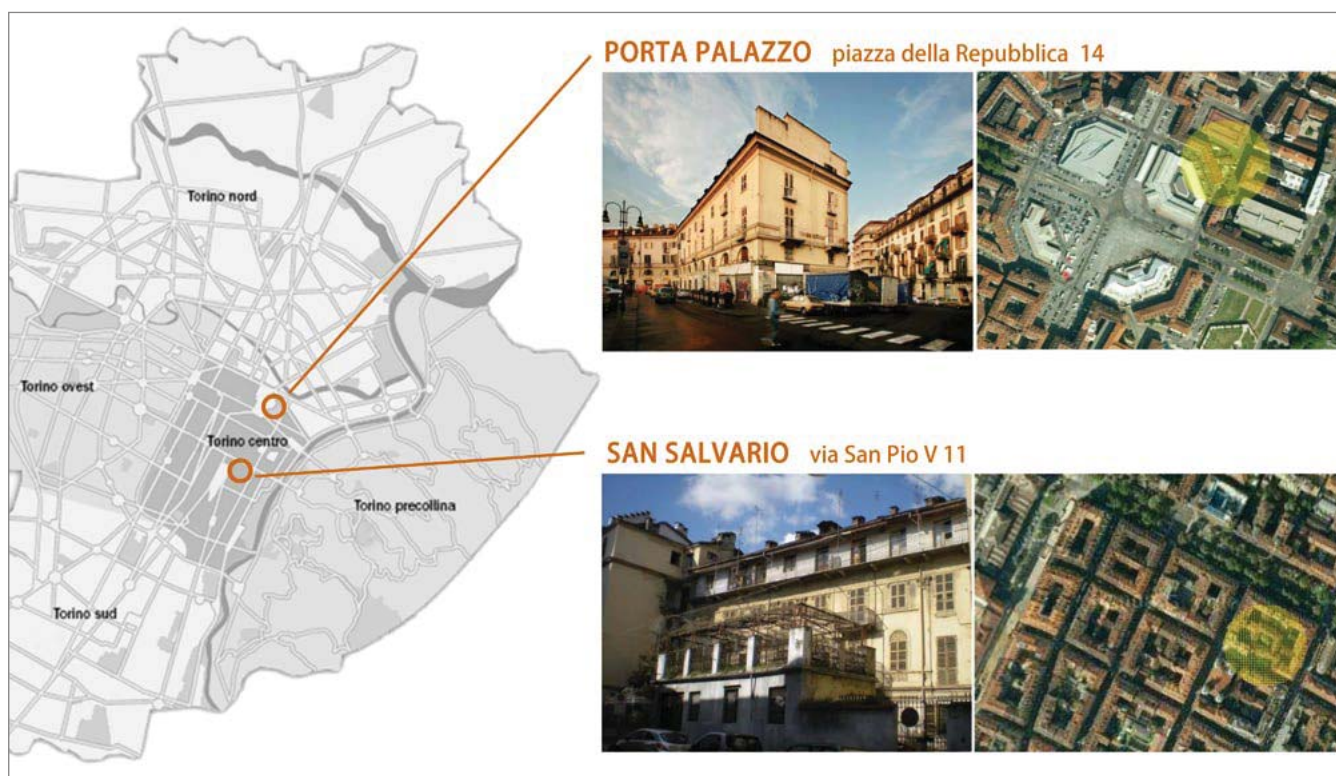


Figura 2. Luoghi Comuni: le residenze temporanee a Torino.

quelle tradizionalmente utilizzate dalla Compagnia di San Paolo, non limitandosi all'erogazione di contributi economici, ma concorrendo alla definizione dei contenuti degli interventi. Il principale obiettivo è consistito nell'implementazione di modelli di intervento sostenibili e replicabili, anche da parte di altri soggetti.

Le due strutture offrono inoltre buoni standard ambientali-energetici, classe B (RT Porta Palazzo) ed A (RT San Salvario), grazie all'utilizzo di tecnologie edificio-impianto che fanno uso di materiali e soluzioni progettuali calibrate *ad hoc* nel rispetto delle strutture storiche su cui si è intervenuti<sup>7</sup>, e arredi provenienti dal laboratorio locale etico Re(f)use Lab<sup>8</sup>.

A seguito dell'avvio delle attività da parte di gestori sociali appartenenti al settore del no profit, le residenze sono oggetto di monitoraggio sia energetico – consumi e relativi costi – sia sociale, attraverso, ad esempio, la *customer satisfaction* o il monitoraggio di indicatori di impatto sociale.

Tali attività, i cui risultati confluiscono anche in Report annuali, permettono ai soggetti coinvolti di avviare un confronto aperto, strutturato e condiviso per garantire e controllare il raggiungimento dei risultati su orizzonti temporali a breve, medio e lungo termine, nonché valutare gli impatti sui beneficiari diretti e indiretti<sup>9</sup>.

Queste due esperienze, attive da 2-3 anni e realizzate con investimento diretto (per un totale di 13.000.000 di euro a partire dal 2009), rappresentano l'espressione della *expertise* progettuale che il PH ha maturato nell'ambito di una delle sue prime linee d'intervento (attiva dal 2007), finalizzata a erogare "contributi a progetti esterni" attraverso modalità concorsuali.

### Contributi a progetti esterni

Ad oggi tale linea di intervento, che oltre al Piemonte si estende anche alla Liguria, ha impegnato la leva erogativa per € 8.877.580 (€ 2.030.080 per l'accompagnamento sociale, € 6.783.000 per l'adeguamento di strutture e arredi e € 64.500 per la sostenibilità ambientale). Il volume di posti letto generati ha permesso di offrire, in contesti abitativi urbani e non, oltre 1.100 soluzioni a uso temporaneo e circa 400 a lungo termine, per un totale di 123 iniziative (Figura 3). I contributi ai progetti esterni rappresentano un'azione di riqualificazione sia delle componenti più specificatamente materiali sia di quelle sociali, aiutando ad esplicitare il potenziale progettuale diffuso di enti territoriali (associazioni, cooperative ecc.) che già operano sul territorio e ne costituiscono un prezioso patrimonio<sup>10</sup>.

L'impatto che queste misure di intervento sono in grado di generare nei contesti territoriali di riferimento è indiscutibilmente forte e il PH ne monitora in modo continuativo i risultati anche attraverso un database georiferito<sup>11</sup> (Figura 4).

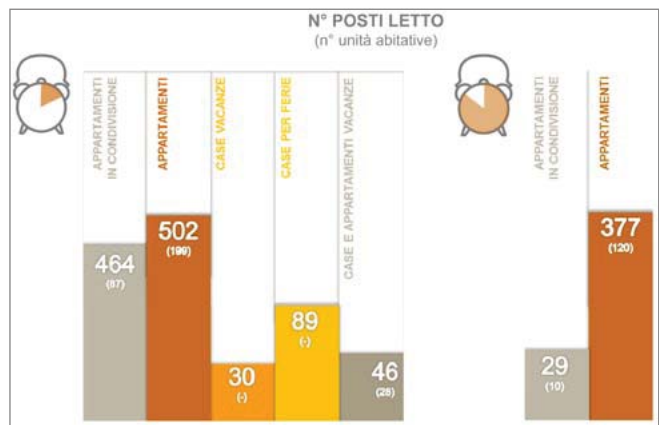


Figura 3. Numero di posti letto a breve e lungo termine realizzati dal PH ad oggi.

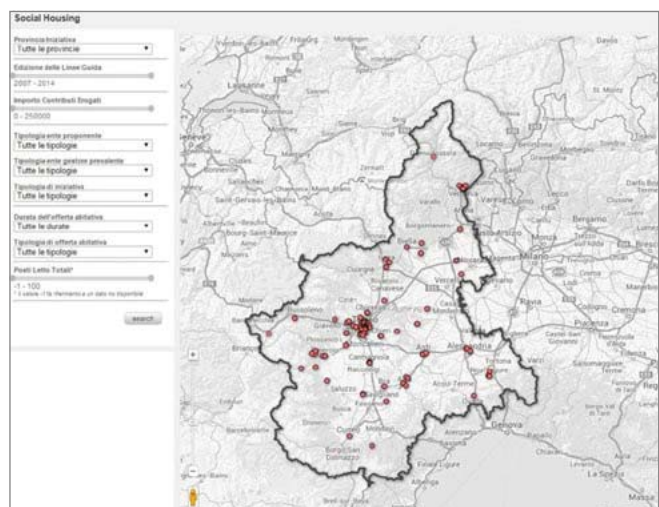


Figura 4. Visualizzazione on-line dello strumento-database georiferito delle esperienze di housing sociale del PH.

### Fondi immobiliari etici

Attraverso la leva patrimoniale il PH investe in due "fondi immobiliari etici". La CSP ha infatti sottoscritto € 25.000.000 nel FASP-Fondo Abitare Sostenibile Piemonte (2010) e € 5.000.000 nel Fondo Housing Sociale Liguria (2013), entrambi partecipati da altre fondazioni di origine bancaria locali insieme a Cassa Depositi e Prestiti Investimenti<sup>12</sup>.

La gestione etica dei patrimoni dei due fondi si esplica in una logica di lungo termine (25 anni) e mira a incrementare o quanto meno mantenere il valore del patrimonio immobiliare investito con una forte propensione all'investimento diffuso sul territorio, all'introduzione di misure volte alla sostenibilità ambientale, a *concept* progettuali flessibili tipologicamente, fruibili da diverse categorie di utenti e che mirano ad una osmosi architettonico-edilizia, funzionale e sociale con i contesti in cui sono sviluppati, anche ospitando mix di funzioni integrative aperte al quartiere.

Per quanto riguarda il Fondo piemontese sono cinque i progetti oggi ultimati, in fase di cantiere o in imminente



Figura 5. Facciata principale e cortile dello stabile di “Vivo al Venti” a Torino.

avvio. Il progetto “Vivo al Venti”<sup>13</sup> è già attivo con 46 unità in un complesso centrale storico a Torino, con un *business plan* diversificato tra canoni a prezzi calmierati abbinati ad opportunità di compravendita (Figura 5). La cascina padronale Fossata<sup>14</sup>, che prevede 195 alloggi, sorge, sempre a Torino, in un quartiere periferico ed è in fase di realizzazione.

Sempre a Torino il Fondo sta coordinando l'iter per la riqualificazione del quartiere periferico Falchera con 300 nuovi alloggi e un ampio progetto di rivisitazione dei servizi e del sistema del verde. Fuori dal Capoluogo sono inoltre già disponibili 140 alloggi ad Orbassano, mentre è in fase preliminare la realizzazione di 38 unità abitative ad Alba. È inoltre ancora attivo lo *scouting* di ulteriori opportunità.

Il Fondo ligure, analogamente calibrato su rendimenti etici e canoni calmierati in contesti di *brownfield* o in edifici storici degradati, annovera tre interventi a Genova (per un totale di 237 unità abitative) e due a La Spezia (230 unità).

## Conclusioni

L'ampio raggio di azione che il Programma Housing ha consolidato negli anni mira, in sintesi, a curare linee di intervento finalizzate a promuovere *housing* sociale

attraverso il recupero dell'ambiente costruito, avvalendosi di partenariati multi-obiettivo e multi *stakeholder*.

È da segnalare che, oltre ai tre principali assi di intervento, il PH esplica la propria attività anche attraverso il concreto impegno in progetti speciali e pilota sul territorio locale, che concorrono ad arricchire le capacità proprie delle sue azioni oltre che supportare la sua propensione ad ampliare la rete dei soggetti con cui avviare percorsi di co-progettazione.

A tal proposito è stimolante citare l'attività di sostegno progettuale ed economico ad alcune sperimentazioni quali “StessoPiano”<sup>15</sup>, “Civediamo”<sup>16</sup>, “Coabitazione Giovanile Solidale”<sup>17</sup>, “Casa delle opportunità”<sup>18</sup> e “Condominio Solidale A casa di zia Gessi”<sup>19</sup>. In tutti e quattro i casi si tratta di soluzioni abitative promosse da soggetti ed enti territoriali a favore di target specifici, giovani, ma anche anziani, in cui la localizzazione territoriale (diffusa o in quartieri difficili della città di Torino) è elemento chiave per l'offerta di modelli abitativi che mirano alla condivisione e alla mutualità dell'esperienza abitativa. Si tratta di progettualità che richiedono elevata attenzione nel monitoraggio e monitoraggio, ma che mirano a “ricucire” territorio e legami sociali in un'ottica di *housing* collaborativo<sup>20</sup>. Anche in queste operazioni viene perseguito l'obiettivo di promuovere un *welfare* che sia responsabilizzante e generativo, innescando nei confronti delle persone beneficiarie meccanismi di coinvolgimento e protagonismo<sup>21</sup>.

Nella visione del PH, infatti, la dimensione abitativa non è soltanto una questione edilizia, bensì un tema fondamentale per supportare forme di stabilità all'interno del tessuto sociale e territoriale e per sviluppare rinnovati spazi di investimento per le persone e per l'economia locale<sup>22</sup>.

L'approccio al tema dell'abitare del Programma Housing ha infatti una forte valenza operativa e coniuga aspetti architettonici ed urbanistici con aspetti sociali ed economico-finanziari in un'ottica multi-disciplinare. I progetti vengono sviluppati attraverso un lavoro di rete che parte dal territorio locale per ritornare sullo stesso, ricaricato di valore, sia materiale sia immateriale.

È su questo valore, oggi, che l'attività del PH intende ulteriormente lavorare: misurarlo, valutarlo e monitorarlo per meglio comprendere e calibrare le dinamiche di impatto scaturenti sul territorio di riferimento della CSP.

## Note

<sup>1</sup> Laboratorio di Innovazione Sociale (Labins): [www.labins.it](http://www.labins.it).

<sup>2</sup> Ufficio Pio, [www.ufficiopio.it](http://www.ufficiopio.it).

<sup>3</sup> Luisa Ingaramo, Antonella Ricci, *Il Programma Housing della Compagnia di San Paolo: un approccio integrato al tema dell'abitare*, in «Il Progetto Sostenibile», n. 25, 2010.

<sup>4</sup> Luisa Ingaramo (a cura di), *Modelli e processi integrati per valutare la sostenibilità. Verso un approccio integrato multidisciplinare*, Celid, Torino 2014.

<sup>5</sup> Luisa Ingaramo, Antonella Ricci, *Il Programma Housing della Compagnia di San Paolo* cit; Francesca Bodano, Luisa Ingaramo,

Stefania Sabatino, *La progettazione integrata di interventi di housing sociale*, in *Tra innovazione e sperimentazione. I processi di progettazione del Programma Housing della Compagnia di San Paolo*, Compagnia di San Paolo, Torino 2015, pp. 21-32.

<sup>6</sup> Marco Bagnasacco, Luisa Ingaramo, Antonio Talarico, *Investimento, housing affordability ed extracosto di costruzione*, in *Social Housing. Modelli e processi integrati per valutare la sostenibilità*, Celid, Torino 2015.

<sup>7</sup> Stefano Paolo Corgnati, Vincenzo Corrado, Marco Filippi, *A method for heating consumption assessment in existing buildings: a field survey concerning 120 Italian schools*, in «Energy and Buildings», n. 40, 2008, pp. 801-809; Pier Matteo Fagnoni, *Riciclo (con)temporaneo*, in *Programma Housing (a cura di), Social Housing e riqualificazione. La residenza temporanea di Porta Palazzo a Torino*, Torino 2013, pp. 37-62.

<sup>8</sup> [www.galliano.it/home-page/laboratorio-di-none](http://www.galliano.it/home-page/laboratorio-di-none); Programma Housing della Compagnia di San Paolo (a cura di), *Social Housing e riqualificazione: la residenza temporanea Porta Palazzo a Torino* cit.; Programma Housing della Compagnia di San Paolo (a cura di), *Social Housing e riqualificazione: la residenza temporanea di San Salvario a Torino*, Compagnia di San Paolo, Torino 2015.

<sup>9</sup> Marco Camoletto, Giordana Ferri, Luisa Ingaramo, Claudia Pedercini, Stefania Sabatino, *Social Housing e misurazione degli impatti sociali: passi avanti verso un toolkit comune*, 2017, proceedings.

<sup>10</sup> Marco Bagnasacco, Luisa Ingaramo, Antonio Talarico, *Rating economico e sociale nella selezione degli interventi di edilizia residenziale sociale: casi studio e questioni aperte*, Atti del Seminario SIEV, Bari, 10 luglio 2015.

<sup>11</sup> [www.programmahousing.org/ita/Contributi-a-progetti-esterni/Social-housing-database-georiferito-delle-iniziativae](http://www.programmahousing.org/ita/Contributi-a-progetti-esterni/Social-housing-database-georiferito-delle-iniziativae)

supportate-dal-Programma-Housing.

<sup>12</sup> Cassa Depositi e Prestiti Investimenti (CDPI): [www.cdprisgr.it](http://www.cdprisgr.it).

<sup>13</sup> Vivo al Venti: [www.vivoalventi.it](http://www.vivoalventi.it).

<sup>14</sup> Cascina Fossata: [www.sharing.to.it/site](http://www.sharing.to.it/site).

<sup>15</sup> Si tratta di un servizio di intermediazione immobiliare sociale che sostiene l'autonomia abitativa dei giovani attraverso la locazione a speciali condizioni di appartamenti reperiti sul mercato privato da affittare in coabitazione.

<sup>16</sup> È un progetto che favorisce la permanenza delle persone anziane presso la propria abitazione e promuove lo sviluppo della comunità locale attraverso la creazione di servizi e di relazioni di vicinato. Il progetto è stato lanciato dal Programma Housing nel 2015 e, a seguito di un percorso di accompagnamento di circa un anno, è oggi seguito dall'area Politiche Sociali della CSP.

<sup>17</sup> La coabitazione comprende progetti di "portierato sociale" svolto da giovani volontari all'interno di stabili ATC per il quale il PH ha curato anche la fase di definizione del modello e la formazione dei volontari.

<sup>18</sup> Progetto di *co-housing* rivolto a giovani neo-maggiorenni, provenienti da percorsi penali o comunitari civili conclusi positivamente.

<sup>19</sup> Si tratta di una esperienza di *co-housing* tra persone anziane e madri con figli minori o persone sole inserite in percorsi di autonomia sociale.

<sup>20</sup> Giordana Ferri (a cura di), *Starting up communities. Un design kit per l'abitare collaborativo*, Bruno Mondadori, Milano 2016.

<sup>21</sup> Programma Housing della Compagnia di San Paolo (a cura di), *Social Housing e riqualificazione* cit.

<sup>22</sup> Programma Housing della Compagnia di San Paolo (a cura di), *Tra innovazione e sperimentazione* cit.