

I programmi di edilizia privata sociale o social housing soltanto da poco tempo sono entrati nell'agenda politica sia regionale che nazionale. Ma questo tipo di interventi sono destinati – per ragioni sociali ed economiche – a occupare il centro delle strategie future che riguardano le politiche per la casa.

Tali programmi hanno il merito di affrontare con efficacia i nuovi fabbisogni abitativi oltre a offrire nello stesso tempo un'occasione di rilancio delle politiche di urbanizzazione e a costituire una sfida nel campo della qualità dell'abitare.

Cogliere appieno le potenzialità di questa innovativa forma di intervento costituisce, dunque, una sfida importante, che i costruttori vogliono responsabilmente affrontare al pari ed al fianco degli altri operatori economici coinvolti: investitori, gestori, enti locali e altre istituzioni.

In primo piano deve trovare spazio l'industria, ovvero la qualità progettuale dei nuovi insediamenti, l'innovazione del prodotto edilizio-tecnologico, il dialogo con i comuni per l'individuazione delle migliori aree su cui intervenire in una prospettiva di valorizzazione economica ed inclusione sociale nonché la verifica attenta di tutte le condizioni di sostenibilità, da quelle ambientali a quelle economico-finanziarie.

Solo in questo modo sarà possibile agire con la massima rapidità ed efficacia e superare la dimensione del singolo intervento edilizio, per giungere ad un ampliamento consistente della posta in gioco, con una "leva" industriale, in grado di massimizzare il numero di abitazioni "sociali" realizzate.

Il progetto in tal modo non esaurisce la sua funzione semplicemente nell'offerta di nuove abitazioni a canone contenuto, ma può e deve invece assumere il ruolo ben più ambizioso di volano per il rinnovamento di interi "pezzi" di città, costruiti secondo nuovi parametri ed ispirati alla logica dell'inclusione e dell'integrazione, piuttosto che del ghetto.

La prima importante innovazione auspicata dall'ANCE è l'attenzione posta alla sostenibilità economica (in termini di margini industriali) e finanziaria (in termini di ritorno per gli investitori) dei progetti di social housing. Occorre da un lato garantire la provvista finanziaria necessaria ad innescare ampi e diffusi processi di rigenerazione urbana che comprendano una componente di edilizia residenziale sociale (di fatto moltiplicando le opportunità di effettuare operazioni) e realizzare dall'altro interventi di più ampia riqualificazione urbana in grado di cogliere, nella logica dell'integrazione, altri bisogni "sociali" del territorio (scuole; recupero di aree dismesse; ...).

In una logica non solo anticrisi, ma di riduzione del consumo del territorio l'attenzione va posta sulle possibilità di utilizzo degli immobili invenduti oggi presenti sul mercato (ultimati o in via di ultimazione). Se da un lato essi talvolta possono non rappresentare tipologie di intervento integrato, dall'altro proprio l'avanzato stato di realizzazione è utile per dare una risposta immediata all'emergenza abitativa. In tal modo sarà conseguito il primo obiettivo degli enti locali finalizzato a ridurre la pressione sociale consentendo nello stesso tempo al fondo immobiliare di iniziare il recupero dei propri investimenti in tempi medio brevi e comunque certamente inferiori a quelli di una nuova costruzione.

Non vi è dubbio sul fatto che il partenariato pubblico-privato rappresenti lo strumento più idoneo per la realizzazione di un programma complesso in cui il servizio dell'abitare sia l'obiettivo principale.

Ciò in quanto all'utilità pubblica, derivante dagli interventi di edilizia sociale e dalla riqualificazione urbana, si unisce un equilibrio economico finanziario che giustifica il coinvolgimento di capitali privati anche con i meccanismi di project financing.

La nostra regione è al centro da anni di un processo migratorio interno, cioè da altre regioni italiane, che esterno, da altri Paesi stranieri. Non solo, la caratteristica del Veneto di essere una regione policentrica la rende uniformemente dinamica su tutto il suo territorio. La mobilità dei lavoratori e degli studenti implica nuovi cambiamenti sociali, l'esigenza di stanziarsi da una città all'altra nell'arco della propria vita lavorativa

e l'esigenza di trovare nuove soluzioni abitative. Ma tali fenomeni presuppongono anche problematiche di natura economica: gli studenti, i lavoratori entrati da poco nel mondo del lavoro, le giovani coppie spesso sono impossibilitate a sostenere i costi degli affitti di mercato.

Questa esigenza crescerà e sarà sempre strettamente connessa al livello di competitività della nostra economia, alla sua capacità di attrarre forza lavoro e studenti alla ricerca di una formazione di eccellenza. I programmi di social housing saranno quanto mai attuali. Qui oggi sentiremo la testimonianza di chi sta avviando i primi progetti, a cui dovranno aggiungersene di altri. Il convegno di oggi ha infatti lo scopo di analizzare le dinamiche dei fabbisogni abitativi della nostra regione e di trovare soluzioni che auspichiamo rapide ed efficaci.

Buon ascolto.