

La Fondazione Housing Sociale

Per housing sociale s'intende l'insieme di azioni, iniziative e strumenti volti a favorire l'accesso delle persone svantaggiate a un contesto abitativo e sociale dignitoso. La Fondazione Housing Sociale (FHS) è un soggetto privato che ha esclusivamente fini di solidarietà sociale, con l'obiettivo di contribuire a risolvere il problema abitativo nelle situazioni di svantaggio economico e sociale. Si propone di promuovere, progettare e gestire tutte le azioni concretamente perseguibili, utili a sostenere iniziative abitative socialmente orientate.

L'attività di FHS si è sviluppata dal 2004, anno in cui viene costituita dalla Fondazione Cariplo con la partecipazione e il sostegno della Regione Lombardia e dell'ANCI Lombardia, lungo quattro assi principali:

- la promozione della finanza etica, e in particolare di fondi immobiliari dedicati all'housing sociale;
- lo sviluppo di modelli gestionali non profit, valorizzando il contributo che questo settore può dare rispetto al bisogno abitativo;

Fondazione Housing Sociale: progetti per comunità sostenibili

6 AeA informa

Risorse e progetti della finanza etica al servizio della collettività



Luciana Pacucci, Monica Moschini
Fondazione Housing Sociale
luciana.pacucci@fhs.it,
monica.moschini@fhs.it

- l'elaborazione di strumenti finalizzati alla progettazione degli interventi, da condividere con tutti gli operatori del settore;

- il partenariato con la pubblica amministrazione, cercando di elaborare i contenuti delle iniziative in modo coordinato e sussidiario rispetto alle politiche pubbliche per la casa, sociali e in generale di sviluppo del territorio.

Compito prioritario di FHS è stato quello di promuovere il primo fondo immobiliare etico dedicato all'housing sociale: il «Fondo Federale Immobiliare di Lombardia (Fondo FIL)», già Fondo Abitare Sociale 1, avviato nel 2006 su iniziativa della Fondazione Housing Sociale e della Fondazione Cariplo. Grazie al Fondo, gestito da Polaris Investment Italia SGR, è stato realizzato a Crema un primo intervento di 90 alloggi, oggi in fase di assegnazione, e sono in corso di attuazione gli interventi di via Cenni, Figino e di via Ferrari a Milano.

Il Fondo FIL rappresenta l'esperienza "laboratorio" sulla base del quale sono stati concepiti il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (PNEA), approvato dal Governo con il Dpcm del 16 luglio 2009, e il Fondo nazionale Investimenti per l'Abitare (FIA), gestito da Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR. Oggi, nell'ambito del Sistema Integrato dei Fondi, FHS segue attivamente la promozione e la strutturazione di

Fondazione Housing Sociale: designs for sustainable communities

Luciana Pacucci, Monica Moschini

Fondazione Housing Sociale

Social Housing refers to the actions, initiatives, and tools favoring access for disadvantaged persons to a dignified residential and social condition. The Fondazione Housing Sociale (FHS) is a private entity entirely devoted to social initiatives, with the specific objective of helping to resolve housing problems in situations of economic and social disadvantage.

FHS was constituted in 2004 by the Fondazione Cariplo with the participation and support of the Lombardia Region and ANCE Lombardia. Its activities develop along four principal axes:

- promotion of ethical financing, particularly real estate funds for social housing;
- development of nonprofit management models, to meet housing needs;
- development of instruments for housing project design to be shared with all those providing services to the housing;
- partnership with public administrations for initiatives to provide coordinated support to public housing, social, and general land policies.

FHS's first task was to promote the first ethical real estate fund dedicated to social housing: the Fondo Federale Immobiliare di Lombardia (Fondo FIL), instituted in 2006 by initiative of Fondazione Housing Sociale and Fondazione Cariplo. Fondo FIL promoted the construction of a first project in Crema of 90 dwellings, currently being assigned to tenants, as well as projects in progress in Via Cenni, Via Ferrari, and the Figino district of Milan.

The Fondo FIL represents a sort of "social laboratory" that led to the creation of the National Housing Construction Plan approved by the Italian government in 2009, and the National Housing Investment Fund. Currently, within the Integrated Fund System, FHS actively pursues the promotion and organization of over 30 local real estate funds managed by various management companies and distributed across the entire country with the objective of implementing social housing initiatives. These funds complement FIA capital with local resources from local banking foundations, cooperatives, private entities, and local administrations, which play a determining role in promoting and guiding social housing projects.

Two projects are presented here: the Figino project, particularly interesting as a proving grounds for an innovative residential model addressed to senior citizens, and the CasaCrema+ project, the first Fondo FIL project, currently in the lodging assignment phase.

oltre una trentina di fondi immobiliari locali, gestiti da diverse Sgr e distribuiti su tutto il territorio nazionale con l'obiettivo di realizzare sui territori di riferimento iniziative di housing sociale, affiancando ai capitali del FIA (Fondo Investimenti per l'Abitare) le risorse locali (siano esse capitali o aree/immobili) provenienti dalle fondazioni locali di origine bancaria, dal sistema delle cooperative, dai privati (costruttori, grandi proprietari) e dalle amministrazioni locali che nella maggior parte dei casi hanno un ruolo determinante nel rendere possibili, promuovere ed indirizzare gli interventi.

Due sono gli interventi presentati in questo articolo: il progetto di Figino che risulta particolarmente interessante in quanto sperimenterà un modello innovativo di residenzialità rivolto alla terza età e il progetto CasaCrema+, primo intervento del Fondo FIL attualmente in fase di assegnazione.

Figino. Il borgo sostenibile e assistito

La ricerca di soluzioni innovative per la residenzialità e la gestione dei servizi riservati agli anziani è un processo che interessa tutti i paesi nei quali le prospettive demografiche prevedono una crescita rilevante di questa fascia della popolazione nei prossimi anni; i modelli esistenti, infatti, sono stati messi in crisi dall'incremento della popolazione anziana, dalla contrazione delle risorse disponibili e dall'evoluzione delle dinamiche familiari che rendono meno stabile la rete di supporto che ha assolto in passato alla gran parte delle attività di cura. Benché i modelli ipotizzati e sperimentati siano diversi ed evolvano in contesti differenti dal punto di vista culturale, normativo e delle risorse a disposizione, alcuni elementi comuni alle diverse esperienze caratterizzano l'evoluzione della ricerca.

Tra questi, i più rilevanti ai fini della valutazione del progetto, sono: la ricerca di soluzioni che permettano di prolungare la permanenza degli utenti dei servizi nella propria casa, l'attenzione crescente all'aspetto della continuità della cura, lo sviluppo di strumenti per la valorizzazione della liquidità delle persone anziane. Tutte queste dinamiche si sviluppano nel quadro generale della necessità di massimizzare l'impatto delle risorse pubbliche destinate a questa fascia della popolazione. Per quanto riguarda il primo punto, nel tempo si è giunti a riconoscere che il prolungamento della permanenza degli anziani nella propria casa o in alloggi che ne mantengano gli elementi fondamentali sia, nella maggior parte dei casi, preferibile al trasferimento in strutture diverse, rispon-

dendo ai desideri dei diretti interessati e rendendo più efficace l'allocazione delle risorse destinate alla gestione delle strutture.

Da questa riflessione traggono origine le sperimentazioni di servizi addizionali a domicilio o la ricerca di soluzioni abitative che possano garantire serenità e sostegno ad anziani ancora parzialmente autosufficienti prima dell'eventuale ricovero in strutture ad alta intensità di protezione.

Si sviluppano quindi forme di soluzioni intermedie, quali gli appartamenti protetti e il co-housing per anziani, che possano rispondere all'evoluzione delle esigenze e delle necessità in età avanzata permettendo loro di continuare a vivere in alloggi che conservano molte delle caratteristiche delle abitazioni ordinarie, quali l'autonomia, la possibilità di gestire e organizzare gli spazi individuali e di esercitare il proprio diritto alla scelta.

Per quanto concerne i piani personalizzati di accompagnamento, un altro elemento verso il quale convergono le diverse sperimentazioni è il tentativo di garantire la maggiore continuità di cura possibile, non solo perché questo contribuisce a creare relazioni rilevanti dal punto di vista umano, ma anche perché permette di avere un quadro completo ed organico dei diversi aspetti della salute dell'anziano che richiedono attenzione e interventi sanitari coordinati.

Infine, oltre agli elementi che afferiscono alla qualità e tipologia dei servizi erogati, nella determinazione delle alternative realmente disponibili per gli anziani pesano fortemente considerazioni di carattere economico, posto che spesso i servizi disponibili hanno costi molto alti.



Fig. 1. Il borgo assistito a Figino, Milano

FIGINO in breve

Localizzazione:	Figino, località rurale compresa nel comune di Milano
Promotore:	Fondazione Housing Sociale
Investitori del Fondo Federale Immobiliare di Lombardia:	Fondazione Cariplo, Regione Lombardia, Cassa Depositi e Prestiti Spa, Intesa Sanpaolo Spa, Banca Popolare di Milano Scarl, Assicurazioni Generali Spa, Cassa Geometri, Prelios SGR, Telecom Italia
Gestione del Fondo e sviluppo immobiliare:	Polaris Investment Italia SGR Spa
Partnership pubblico / privato:	Comune di Milano
Progetto architettonico:	Paolo Favole, Enrico Garbin, Francesco Matucci, Renato Sarno
Numero di alloggi :	330 alloggi
Destinatari:	Giovani coppie, lavoratori fuori sede, immigrati, situazioni di emergenza abitative, single, anziani, disabili, famiglie monogenitoriali, famiglie in attesa di casa popolare
Servizi presenti:	Esercizi commerciali, co-lavoro, borgo assistito, eco-club, living room, lavanderia, sala brico

Anche in presenza di possibilità economiche adeguate, spesso le persone anziane fronteggiano un problema di liquidità che deriva dal fatto che il loro patrimonio è investito nella casa di proprietà, a volte troppo grande per le loro esigenze attuali, e che possono avere difficoltà o timori a mettere l'immobile sul mercato senza l'assistenza di persone di fiducia che possano seguirli nelle varie fasi del processo.

Per trovare una soluzione a questa difficoltà si stanno sviluppando e diffondendo nei paesi Europei e, in tempi più recenti, anche in Italia, strumenti finanziari e legali dedicati.

Il borgo assistito

L'obiettivo primario del progetto del "borgo assistito", da realizzarsi all'interno dell'intervento di Figino, è la sperimentazione di soluzioni abitative innovative che permettano di migliorare la qualità e l'accessibilità dei servizi prestati ad anziani parzialmente autosufficienti, ottimizzando le risorse disponibili.

Questo obiettivo sarà perseguito attraverso lo sviluppo di attività volte a:

1. migliorare la qualità della vita di anziani parzialmente autosufficienti, permettendo loro di vivere in autonomia e di beneficiare, a costi accessibili, di assistenza leggera e di una serie di servizi complementari
2. evitare ricoveri prematuri in Residenze Sanitarie Assistenziali ("RSA")
3. ottimizzare le risorse dedicate dalle istituzioni all'accompagnamento di anziani.

L'intervento di Figino è il progetto più importante del «Fondo Federale Immobiliare di Lombardia» almeno per quanto riguarda le consistenze: 26.000 mq di slp (superficie lorda di pavimento) residenziale e 2.600 mq dedicati a servizi locali e urbani; servizi che oltre a supportare la nuova comunità si aprono alla realtà locale preesistente, consolidando il tessuto sociale e facilitando l'integrazione.

Il modesto peso demografico (circa 1.600 abitanti nel 2001) e l'isolamento fisico di Figino hanno penalizzato il quartiere in termini di dotazione di servizi. Figino non è un centro autonomo, ma nemmeno una parte integrata della città e l'assenza di servizi contribuisce ad aumentare il grado di isolamento percepito.

Nonostante le carenze di servizi, Figino ha mantenuto un tessuto sociale vivace nonché la dimensione relazionale tipica del borgo: sono attive ben due associazioni impegnate nel miglioramento della qualità della vita nel quartiere e tre importanti realtà che animano il vicinato, come il Comitato di Quartiere, la Cooperativa Ferruccio Degradi e l'Associazione sportiva Mediolanum.

Le caratteristiche di Figino, unite alla rilevante presenza di anziani nella popolazione del quartiere, il 18,5 per cento del totale, hanno determinato l'opportunità di sperimentare soluzioni abitative innovative che permettano di migliorare la qualità e l'accessibilità dei servizi prestati ad anziani parzialmente autosufficienti, ottimizzando le risorse disponibili. È nato così il Borgo Assistito, un servizio che consiste nel creare un presidio medico orientato all'assistenza degli anziani residenti, concepito per supportare servizi di assistenza domiciliare, modulabili in modo da consentire agli anziani di continuare a vivere nella propria abitazione anche quando dovessero perdere parte della propria autonomia e manifestare bisogni sia di accompagnamento del vivere quotidiano, sia di carattere sanitario.

Il presidio non sarebbe tuttavia riservato agli anziani bensì aperto al vicinato, integrando uno degli aspetti che più lamentano gli abitanti di Figino: la mancanza di un presidio medico.

Per quanto concerne gli anziani, il servizio domiciliare includerebbe la cura quotidiana, la preparazione dei pasti, programmi di prevenzione e l'assistenza temporanea in locali dedicati, che consenta di evitare il ricovero in ospedale per i casi di non eccessiva gravità.

CasaCrema+. La qualità di vivere insieme.

CasaCrema+ è il primo progetto residenziale e sociale realizzato dal «Fondo Federale Immobiliare di Lombardia» e promosso da Polaris Investment Italia SGR Spa in collaborazione con la Fondazione Housing Sociale e il Comune di Crema. L'intervento, collocato in un'area di espansione residenziale della città, località Sabbioni, intende sia offrire un appartamento a canone contenuto a coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato, sia diffondere la cultura dell'abitare sostenibile e della solidarietà. CasaCrema+ è composto da due edifici residenziali di quattro piani fuori terra e una piazza pubblica centrale attorno alla quale si affacciano le residenze; sono inoltre presenti uno spazio comune, esercizi commerciali e una nuova scuola per l'infanzia.

Gli alloggi sono 90, di cui 48 proposti in affitto a canone contenuto e altri 42 in affitto con patto di futuro acquisto a partire dal 5° anno ed entro il primo semestre dell'8° anno, con una formula che costituisce una sorta di accompagnamento all'acquisto per chi non riesce ad accedere all'offerta di mercato. La piazza, attraversata da percorsi ciclopedonali che collegano l'area con il quartiere esistente, si configura come un luogo di aggregazione sicuro, sia per gli adulti e soprattutto per i bambini, in cui poter organizzare feste, mercatini e attività ludiche. È stata la piazza, allestita per l'occasione, il cuore di CasaCrema+ in Festa!, iniziativa organizzata in concomitanza con l'inaugurazione della nuova scuola per l'infanzia. Un'occasione di incontro per le famiglie del quartiere, i bambini che frequentano la scuola e i nuovi abitanti con giochi, balli e canti per bambini e la possibilità per chi fosse interessato di visitare gli alloggi.

CASACREMA+ in breve

Localizzazione:	via IX Novembre 1989, Località Sabbioni, Crema
Promotore:	Fondazione Housing Sociale
Investitori del Fondo Federale Immobiliare di Lombardia:	Fondazione Cariplo, Regione Lombardia, Cassa Depositi e Prestiti Spa, Intesa Sanpaolo Spa, Banca Popolare di Milano Scarl, Assicurazioni Generali Spa, Cassa Geometri, Prelios SGR, Telecom Italia
Gestione del Fondo e sviluppo immobiliare:	Polaris Investment Italia SGR Spa
Partnership pubblico/privato:	Comune di Crema
Gestione Sociale:	Consorzio Cooperative Acli di Cremona
Progetto architettonico:	D2U - Design to Users e JTS Engineering
Numero di alloggi:	90 (trilocali e quadrilocali) in classe energetica A+ CENED+
Destinatari:	Giovani coppie, famiglie
Servizi presenti:	Piazza pubblica, scuola per l'infanzia, locali commerciali, spazio comune al piano terra gestito dalla comunità di residenti



Fig. 2. CasaCrema+: gli edifici residenziali

Vivere sostenibile

L'obiettivo dell'intervento è quello di creare un ambiente solidale, in cui gli abitanti possano condividere iniziative destinate alla socializzazione e al tempo libero, e godere dello spirito di collaborazione e sostegno reciproco, rendendo così meno gravose molte delle piccole azioni del vivere quotidiano. A tal fine, è prevista la costituzione di un nuovo modello di gestione degli immobili, nella quale gli assegnatari partecipano attivamente alla conduzione dell'abitato a fianco del Gestore Sociale, un soggetto nominato dai promotori dell'intervento, che si distingue da un tradizionale amministratore di condominio per la centralità riservata agli abitanti e che assume il ruolo di responsabile nella gestione degli interventi e nell'organizzazione della vita comunitaria. A Crema, il ruolo del Gestore Sociale sarà svolto del Consorzio Cooperative Acli di Cremona.

L'aspetto dell'efficienza energetica degli edifici residenziali ha assunto un ruolo centrale nello sviluppo del progetto, grazie a un contributo ad hoc della Fondazione Cariplo. CasaCrema+ è stato progettato in classe A+ Cened+, secondo lo standard di classificazione energetica di Regione Lombardia. La forma e i materiali dell'involucro, le tecnologie utilizzate per il riscaldamento e la ventilazione e la produzione di energia attraverso fonti rinnovabili, sono state accuratamente studiate col fine di ridurre i consumi energetici. L'intervento infatti si caratterizza per l'elevata qualità architettonica e ambientale ed è partner ufficiale della Campagna Sustainable Energy Europe, vetrina europea dedicata alle buone pratiche in tema di efficienza energetica ed energie rinnovabili.



Fig. 3. CasaCrema+: il nuovo insediamento

Attività integrative all'abitare

CasaCrema+ propone la programmazione di attività destinate alla socializzazione e al tempo libero, dedicate ai futuri inquilini, ma anche ai cittadini residenti nell'area vicina all'intervento.

Le attività saranno autogestite direttamente dagli abitanti che, attraverso processi guidati di empowerment e di partecipazione, diventeranno i principali protagonisti nella conduzione della propria vita abitativa e sociale. A titolo di esempio: la predisposizione di una bacheca per le comunicazioni di iniziative e lo scambio delle informazioni quotidiane, l'organizzazione di eventi di comunità (incontri di baratto libri o vestiti, incontri culturali o feste a tema, gioco bimbi, animazione, ecc...), di situazioni di convivialità (pranzi, cene sociali, feste di compleanno) e di attività solidali (gruppo di acquisto solidale, la banca del tempo).

Per lo svolgimento delle iniziative promosse e gestite dai residenti, si potranno utilizzare lo spazio comune al piano terra, che gli assegnatari dovranno impegnarsi a gestire nell'interesse della collettività, nonché le parti comuni degli edifici, come ad esempio l'atrio, per l'allestimento della bacheca.