

CONSIGLIO REGIONALE DEL VENETO

Servizio di vigilanza sul sistema socio sanitario



PIANO ANNUALE 2023

***“Social housing e co-housing, due forme di
residenzialità in via di sviluppo: normativa di
riferimento”***

RELAZIONE

Marzo 2024



San Marco 2322
Palazzo Ferro Fini
30124 Venezia

+39 041 2701680 *tel*
+39 041 2701142 *fax*
svss@consiglioveneto.it
svss@consiglioveneto.legalmail.it *pec*
www.consiglioveneto.it

Servizio di vigilanza sul sistema socio-sanitario

Consiglio regionale del Veneto

San Marco 2322, 30124 Venezia

Tel: +39 041 2701680

E mail. svss@consiglioveneto.it

Pec: svss@consiglioveneto.legalmail.it

Capo Servizio: Rossana Ceci

Collaboratori:

Roberta Vianello

Giorgia Vecchiato

INDICE

<i>PREMESSA</i>	4
<i>INTRODUZIONE</i>	5
1 Inquadramento normativo e caratteristiche dell'<i>housing</i> sociale	7
2 PNRR, Fondi europei e altre fonti di finanziamento dell'<i>housing</i> sociale	21
3 Programmi e strumenti nella Regione del Veneto	35
4. Alcune esperienze di <i>housing</i> sociale attuate in Veneto	44
5. Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQuA)	60
6 Progetti finanziati in Veneto dal programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQuA)	65
<i>CONCLUSIONI</i>	74

PREMESSA

Con nota prot. n. 3699 del 6 marzo 2023, la Quinta Commissione Consiliare, nella seduta del 2 marzo 2023, ha approvato il Piano di attività dello scrivente Servizio per l'anno 2023, di cui all'art. 2, comma 4, della legge regionale n. 21/2010: *"Social housing e co-housing, due forme di residenzialità in via di sviluppo: normativa di riferimento"*.

In conformità al mandato ricevuto, il Servizio ha provveduto all'apertura del fascicolo istruttorio e allo studio delle questioni attinenti al Piano di attività.

Con nota prot. n. 5369 del 5 aprile 2023 sono state interessate l'Area Sanità e Sociale e l'Area Capitale Umano Giunta regionale, alle quali è stato chiesto quali iniziative, relative al *Social* e *co-housing*, fossero state intraprese a livello regionale, nell'ambito delle politiche sociali o dell'inclusione sociale nelle aree urbane.

Il Direttore generale dell'Area Capitale Umano ha fornito riscontro con nota prot. n. 215554 del 20 aprile 2023 (acquisita con prot. n. 6175 del 21 aprile 2023).

La Direzione Servizi Sociali, notiziando l'Area Sanità e Sociale, ha fornito riscontro con nota prot. n. 631206 del 24 novembre 2023 (acquisita con prot. n. 16465 del 24 novembre 2023).

La documentazione oggetto di analisi è depositata agli atti dello scrivente Servizio ed è disponibile per l'eventuale consultazione.

INTRODUZIONE

Con la sottoscrizione della “Carta sociale europea” e della “Carta dei diritti fondamentali dell’Unione Europea”, che riconoscono il “diritto all’abitazione” volto a garantire un’esistenza dignitosa a tutti coloro che non dispongano di risorse sufficienti, l’Italia ha posto le basi per una nuova ed ulteriore disciplina del settore dell’edilizia sociale, dimostrando un’attenzione crescente alla dimensione sociale degli interventi. Sebbene in Italia la percentuale di proprietari di casa sia abbastanza alta, superiore alle media UE¹, ciò nonostante, una fetta rilevante della popolazione riscontra difficoltà, più o meno gravi, nel trovare un’abitazione e nel sostenere le spese relative all’affitto e alle utenze. Da tempo nel nostro Paese l’Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) o Edilizia Popolare -che, come noto, si articola nelle diverse forme dell’edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata²- disciplina le forme di sostegno pubblico nelle politiche abitative orientate alle famiglie in

¹ In Europa, il tasso di proprietà della casa varia considerevolmente tra i paesi, con alcune nazioni che hanno un’alta percentuale di proprietari di case, mentre altre hanno una percentuale più elevata di affittuari. La proprietà della casa – secondo la rilevazione sulla distribuzione della popolazione per status di possesso, tipo di famiglia e gruppo di reddito, effettuata dal sistema statistico EU-Silc (Statistics on Income and Living Conditions) – è più comune nell’Europa orientale rispetto all’Europa occidentale. In paesi come il Kosovo (97,8%), l’Albania (96,3%) e la Romania (95,3%) è addirittura superiore al 95%. Mentre la Germania (49,1%) e la Svizzera (42,2%) hanno di gran lunga il tasso di proprietà abitativa più basso in Europa e sono gli unici paesi in cui i proprietari di case sono in minoranza. In Italia la percentuale di possesso risultava essere del 73,7% nel 2021, ultima rilevazione nota, mentre era del 75,1% nell’anno precedente, 72,4% dal 2017 al 2019, 72,3% nel 2016, 72,9% nel 2015 e 73,1% nel 2014. Uno dei possibili fattori che influenzano i tassi di proprietà della casa in Europa è la disponibilità di alloggi a prezzi accessibili. In alcuni paesi, come la Germania e la Svizzera, il costo dell’alloggio è relativamente alto, rendendo più difficile per molte persone acquistare una casa. Al contrario, in altri paesi, come la Bulgaria e la Romania, l’alloggio è molto più accessibile e vi è quindi un numero maggiore di proprietari. Un altro fattore che potrebbe influenzare i tassi di proprietà della casa è la prevalenza di alloggi sociali. Nei paesi in cui l’edilizia sociale è sviluppata, come i Paesi Bassi e l’Austria, gli affittuari hanno maggiori probabilità di essere alloggiati in proprietà pubbliche e i tassi di proprietà della casa sono di conseguenza inferiori. In conclusione, i tassi di proprietà della casa in Europa variano significativamente da un paese all’altro e sono influenzati da una varietà di fattori, tra cui la disponibilità di alloggi a prezzi accessibili, la prevalenza di alloggi sociali e la struttura demografica della popolazione (Fonte: *landgeist.com* – 15 aprile 2023)

² Con “edilizia sovvenzionata” si intende un intervento finanziato direttamente da parte degli enti pubblici e finalizzato alla realizzazione di alloggi da destinare alle fasce di popolazione economicamente più svantaggiate. Gli interventi eseguiti sono destinati ad alloggi che possono essere di nuova costruzione, acquistati oppure acquistati e successivamente recuperati attraverso opere di ristrutturazione e riqualificazione. Gli alloggi di edilizia sovvenzionata vengono assegnati in affitto ai nuclei familiari più deboli, in base alla condizione economica e al numero di componenti della famiglia. Con “edilizia agevolata” si intendono gli alloggi destinati alla prima abitazione realizzati da costruttori privati mediante finanziamenti statali e regionali a condizioni di particolare favore, nello specifico con mutui a tasso agevolato o con contributi in conto capitale, a parziale copertura del costo di costruzione. Le risorse pubbliche sono destinate a enti pubblici, cooperative edilizie, imprese, soggetti privati, per la costruzione di abitazioni con caratteristiche non di lusso destinate a persone in possesso di determinati requisiti soggettivi (quali: cittadinanza, residenza, non possesso di altri alloggi idonei in proprietà, ma soprattutto una fascia di reddito non superiore a un limite massimo, definito annualmente da ogni singola regione). Al termine dei lavori di costruzione, l’ente pubblico che ha finanziato il mutuo agevolato può procedere in tre modi: acquisto della piena proprietà dell’immobile; acquisto mediante la procedura dell’affitto con riscatto; acquisto con locazione permanente. “L’edilizia convenzionata” presenta, invece, meccanismi diversi, e anche leggermente più complessi. Alla base degli interventi di edilizia convenzionata c’è una convenzione, stipulata tra l’ente pubblico, solitamente il Comune, e il privato (imprese di costruzione, cooperative, ecc...) al quale vengono concesse delle agevolazioni, come ad esempio l’assegnazione delle aree su cui edificare o la riduzione del contributo concessorio. A fronte di queste agevolazioni, però, il privato si assume l’impegno di realizzare degli interventi di edilizia popolare, seguendo specifiche condizioni stabilite dalle parti-da assegnare a cittadini in possesso di determinati requisiti.

grave difficoltà; l'*housing* sociale, invece, seppure rivolto alle famiglie o alle persone con un reddito medio basso, ma al di sopra della soglia di povertà, si sviluppa in maniera differente e la normativa che lo disciplina è frammentata e per lo più legata a specifiche fonti di finanziamento. In buona sostanza, se in Italia il desiderio di essere proprietario di una casa è ancora preponderante, cresce però anche la domanda per soluzioni abitative diverse dalla proprietà. Si registra, in effetti, una sostanziale apertura verso l'edilizia sociale contraddistinta dall'offerta di alloggi in locazione a canone calmierato ma differente da quella prospettata nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica. L'*housing* sociale sembra, in particolare, fornire una risposta concreta alle nuove tendenze sociali emerse, tenendo conto delle trasformazioni che da tempo stanno interessando il nostro Paese: dalle crescenti disparità socio-economiche e territoriali, alla trasformazione delle strutture familiari, alla diminuzione delle nascite, al progressivo invecchiamento della popolazione e, infine, anche alla maggiore mobilità degli individui per ragione di studio e lavoro. Infatti, in un contesto sociale sempre più frammentato e con nuclei familiari drasticamente ridimensionati, l'*housing* sociale costituisce senza dubbio una soluzione abitativa che unisce esigenze di indipendenza, di socialità e di assistenza leggera³.

Nella Relazione viene fornito un inquadramento normativo dell'*housing* sociale nelle sue diverse declinazioni, sia a livello statale che regionale, con un focus specifico con riferimento al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) e con l'illustrazione di alcune esperienze di *housing* sociale attuate in Veneto nonché delle iniziative/progetti relativi al territorio veneto, approvati e finanziati dal Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA) sostenuto dal PNRR.

³ Cfr. Il 2° Rapporto Federproprietà-Censis "La casa nonostante tutto" dell'11 novembre 2023.

Vista, poi, l'attualità e l'importanza dell'argomento in oggetto, anche alla luce delle previsioni del PNRR, si è ritenuto di integrare la Relazione con una raccolta ragionata degli articoli di stampa locale e nazionale (tratti dalla rassegna stampa distribuita ad uso interno dall'Ufficio Stampa del Consiglio Regionale del Veneto) che, nel corso del 2023 e nei mesi di gennaio e febbraio 2024, si sono soffermati sull'*housing* sociale e, più in generale, sull'emergenza abitativa e connesse problematiche, con particolare riferimento al contesto regionale.

1. Inquadramento normativo e caratteristiche dell'*housing* sociale

Con l'entrata in vigore del decreto ministeriale del 22 aprile 2008, recante *“Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea”*, meglio specificato nei contenuti e nelle potenzialità dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 16 luglio 2009 e decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 10 luglio 2012, in Italia è stato introdotto da un punto di vista normativo il concetto dell'alloggio sociale, anche detto *Social housing*.

Secondo la definizione contenuta nell'articolo 1 del citato decreto: *“È definito «alloggio sociale» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.”*. In questa definizione si possono, dunque, individuare i concetti principali alla base dell'alloggio sociale, ovvero la messa a disposizione di una abitazione da destinare a famiglie svantaggiate, che non sono in grado di pagare un affitto con i prezzi di mercato, a condizioni agevolate, a partire proprio da un canone di locazione più contenuto. Invero, l'*housing* sociale rappresenta l'insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata, con l'obiettivo dichiarato di migliorare la condizione di queste persone e favorire un contesto abitativo e sociale più dignitoso. Sempre l'articolo 1, al comma 3, definisce anche i requisiti degli alloggi, stabilendo che: *“Rientrano nella definizione [...] gli*

alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche – quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico – destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà.”.

Risulta ad oggi, pertanto, aumentata la platea di soggetti destinatari di quelle che comunemente vengono chiamate “*case popolari*”, che ricomprende oltre alle famiglie gravemente disagiate, per le quali sono previste specifiche modalità di accesso all'alloggio definite dalla specifica normativa in materia di edilizia residenziale pubblica, anche, come sopra accennato, le famiglie o le persone più generalmente con un reddito medio basso, al di sopra della soglia di povertà, ma che non riescono a far fronte alle varie spese legate alla gestione e al mantenimento della casa di abitazione agli attuali prezzi di mercato. Peraltro, attraverso questo strumento di edilizia sociale è possibile incrementare l'offerta di alloggi a canone calmierato non solo per persone con disagio economico nei limiti sopradetti, ma anche per persone o famiglie che esprimono una domanda di tipo nuovo verso la casa, percependola più come servizio che come un bene da mantenere nel lungo o lunghissimo periodo: studenti, lavoratori ad alta mobilità e anziani, tenuto conto delle trasformazioni in atto nella struttura demografica della popolazione.

L'edilizia residenziale pubblica e l'*housing* sociale sono, dunque, fattispecie giuridiche differenti e diversamente normate e, ad ulteriore conferma della diversità dei sopradetti ambiti, si evidenzia, oltre alla normativa di carattere generale predetta, la disciplina fiscale che le regola. Ad esempio, in materia di imposta municipale unica (IMU)⁴ è espressamente riconosciuta per

⁴ L'imposta municipale propria (IMU) è l'imposta dovuta per il possesso di fabbricati, di aree fabbricabili e di terreni agricoli ed è dovuta dal proprietario o dal titolare di altro diritto reale (usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie), dal concessionario nel caso di concessione di aree demaniali e dal locatario in caso di leasing. L'IMU è stata introdotta, a partire dall'anno 2012, sulla base dell'art. 13 del D. L. 6 dicembre 2011, n. 201, convertito dalla legge 22 dicembre 2011, n. 214, in sostituzione dell'imposta comunale sugli immobili (ICI). A decorrere dal 2014 e fino al 2019, poi, l'IMU è stata individuata dalla legge 27 dicembre 2013, n. 147 (legge di stabilità per il 2014) quale imposta facente parte, insieme al tributo per i servizi indivisibili (TASI) e alla tassa sui rifiuti (TARI), dell'imposta unica comunale (IUC). La legge 27 dicembre 2019, n. 160 (legge di bilancio per il 2020) ha successivamente abolito, a decorrere dall'anno 2020, la IUC e – tra i tributi che ne facevano parte – la TASI. Sono, invece, rimasti in vigore gli altri due tributi che componevano la IUC, vale a dire la TARI e l'IMU, quest'ultima come ridisciplinata dalla stessa legge n. 160 del 2019.

gli alloggi sociali l'esenzione dal pagamento di tale imposta. Tale favor è basato sulla differenziazione e l'individuazione della tipologia di immobile (alloggio sociale) che rappresenta il punto cruciale della diversità di regolamentazione rispetto agli alloggi regolarmente assegnati dagli enti di edilizia residenziale pubblica, comunque denominati, posto che per questi ultimi è espressamente prevista la detrazione di euro 200,00 (art. 13, comma 10, del decreto legge n. 201 del 2011, e successivamente articolo 1, comma 749, della legge n. 160 del 2019 (legge di Bilancio 2020)). Infatti, solo nelle ipotesi di alloggi sociali – così come individuati dal decreto ministeriale del 2008 - è specificamente stabilita l'esenzione totale dal pagamento dell'IMU (art. 13, comma 2, lett. b), del decreto-legge n. 201 del 2011 e successivamente commi da 738 a 785 della legge n. 160/2019 (legge di Bilancio 2020). E, al riguardo la risoluzione n. 2 del 2020 e successivamente la risoluzione 2/DF del 20 marzo 2023, entrambe del Ministero dell'Economia e delle Finanze, hanno fatto chiarezza sull'applicabilità dell'esenzione dall'imposta municipale propria (IMU) per gli immobili destinati al *Social housing*, a fronte di una difficoltà di attuazione, interpretazione e applicazione della esenzione in oggetto, rappresentando come, nel caso degli alloggi sociali, assuma rilievo determinante la corrispondenza dell'alloggio alle caratteristiche individuate dal citato decreto 2008 e il fatto che lo stesso sia adibito ad abitazione principale. Infatti, per i fabbricati di civile abitazione destinati ad alloggi sociali e adibiti ad abitazione principale è espressamente prevista, ai sensi dell'art. 1, comma 741, lett. c), n. 3) della legge n. 160 del 2019 (legge di Bilancio 2020) l'assimilazione ad abitazione principale con conseguente esenzione dall'IMU. È anche vero, però, che, qualora gli alloggi assegnati dagli enti di edilizia residenziale pubblici, comunque denominati, corrispondano alle caratteristiche contenute nel decreto ministeriale del 2008 gli stessi potrebbero essere assimilati alla fattispecie di «alloggio sociale» e godere, dunque, della esenzione IMU.

Non v'è dubbio, quindi, che edilizia residenziale pubblica e *housing* sociale (nelle diverse configurazioni di *cohousing*, *housing* universitario, *senior housing* ecc.) siano fattispecie differenti ma, come è evidente, strettamente connesse e legate fra loro in quanto entrambe forme di sostegno volte, per l'appunto, ad esprimere le politiche sociali nell'ambito del settore abitativo finalizzate a far fronte al fenomeno sempre più crescente dell'emergenza abitativa.

Ritornando agli aspetti più generali dell'*housing* sociale, si evidenzia come quanto stabilito dal predetto decreto ministeriale del 2008 è stato successivamente specificato nei contenuti e nelle potenzialità dal decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112 "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria" che all'articolo 11, noto anche come "piano casa", introduce il Piano nazionale di edilizia abitativa e dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri (DPCM) 16 luglio 2009 "Piano nazionale di edilizia abitativa" e dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 10 luglio 2012 "Piano nazionale di edilizia abitativa di cui all'articolo 11 del decreto-legge 26 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 13": questi provvedimenti hanno innovato in modo significativo l'approccio all'edilizia residenziale sociale, prevedendo la possibilità di utilizzare i fondi immobiliari chiusi (una tipologia particolare di fondi di investimento) come strumento per finanziare la realizzazione di alloggi sociali e individuando particolari categorie sociali di persone svantaggiate a cui possono essere destinati tali alloggi.

Parallelamente alla crescita della dimensione sociale degli interventi nel settore abitativo, si è manifestata una apertura delle politiche abitative alla collaborazione con soggetti privati, apertura che è frutto della sempre maggiore consapevolezza della profonda crisi del modello di *Welfare State*

che è andata delineandosi fin dagli anni 1970 con la parallela crescita di realtà private (associazioni e fondazioni) nel tessuto sociale.

Rileva infatti evidenziare come in Italia, a partire dal 2008, sia stata riconosciuta la possibilità della *“partecipazione di altri soggetti, pubblici o privati, articolati anche in un sistema integrato nazionale e locale, per l’acquisizione e la realizzazione di immobili per l’edilizia residenziale sociale”* (articolo 11 “Piano Casa”).

Gli enti privati che nel Codice civile del 1942 non trovano larga regolamentazione, in ossequio alla scarsa considerazione data a figure intermedie frapposte tra Stato e cittadino, tipica del periodo storico in cui ha avuto genesi il Codice civile, sono stati oggetto di normazione successiva che ne ha attestato la crescente importanza nella vita sociale. In particolare, il *favor* verso questi soggetti (si ricorda che l’articolo 18 della Costituzione riconosce ai cittadini di associarsi liberamente per fini che non sono vietati dalla legge penale), appare strettamente connesso con la crisi del *Welfare State* innanzi citata che ha portato al naturale sviluppo dell’iniziativa privata indirizzata al soddisfacimento dei bisogni dei cittadini.

Nel 2017 si è avvertita, pertanto, la necessità di riunire in un corpo organico la disciplina regolatrice di questi enti nell’ambito della più ampia riforma del Terzo settore di cui alla legge delega n. 106 del 2016 che, al fine di sostenere l’autonoma iniziativa dei cittadini che concorrono, anche in forma associata, a perseguire il bene comune, ad elevare i livelli di cittadinanza attiva, di coesione e protezione sociale, favorendo la partecipazione, l’inclusione e il pieno sviluppo della persona, a valorizzare il potenziale di crescita e di occupazione lavorativa, ha delegato il Governo ad adottare uno o più decreti legislativi in materia di riforma del Terzo settore. Nasce così il cosiddetto codice del Terzo settore, approvato con decreto legislativo 3 luglio 2017, n.

117 “Codice del Terzo settore, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettera b), della legge 6 giugno 2016, n. 106”, che riconosce il valore e la funzione sociale degli enti del Terzo settore, dell'associazionismo, dell'attività di volontariato e della cultura e pratica del dono quali espressione di partecipazione, solidarietà e pluralismo, promuovendone lo sviluppo per il perseguimento di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale, anche mediante forme di collaborazione con lo Stato, le Regioni, le Province autonome e gli enti locali.

Ai fini che in questa sede interessano, si evidenzia che il codice stesso, all'articolo 4, identifica come enti del Terzo settore *“le organizzazioni di volontariato, le associazioni di promozione sociale, gli enti filantropici, le imprese sociali, incluse le cooperative sociali, le reti associative, le società di mutuo soccorso, le associazioni, riconosciute o non riconosciute, le fondazioni e gli altri enti di carattere privato diversi dalle società costituiti per il perseguimento, senza scopo di lucro, di finalità civiche, solidaristiche e di utilità sociale mediante lo svolgimento, in via esclusiva o principale, di una o più attività di interesse generale”*.

Oggi, infatti, sono sempre più diffusi interventi di *housing* sociale condotti da soggetti del Terzo settore, spesso sostenuti dagli Enti locali e dalle fondazioni bancarie che, attraverso finanziamenti a fondo perduto, attivano strumenti di sostegno abitativo (agenzie per l'affitto, residenze per l'inclusione sociale, residenze di tipo condiviso come quelle analizzate qui sopra). I promotori dei progetti possono essere molteplici: enti pubblici territoriali, Aziende Casa, Società cooperative e imprese di costruzioni – sotto forma di imprese consortili o associazioni temporanee di imprese – e fondazioni bancarie.

Si sta sviluppando, quindi, una rete di soggetti eterogenei che cooperano e coproducono servizi, suddividendo utili e oneri, sostituendo la precedente logica delle politiche “imposte dall'alto” con un nuovo sistema di intervento

basato su di una “rete” di soggetti che collaborano tra loro. Il *Social housing* realizza, in questo senso, una piena sussidiarietà orizzontale che ha importanti implicazioni pratiche: data la crescente ristrettezza economica degli enti pubblici, la possibilità di delegare la gestione degli interventi abitativi a soggetti del no-profit consente di migliorare l’efficacia e l’efficienza del sistema, potendo disporre di maggiori risorse non solo economiche, ma anche umane.

Inoltre, le politiche di *housing* sociale rappresentano, altresì, uno strumento per riqualificare e rigenerare le aree urbane degradate e per ripopolare i centri storici o per recuperare edifici dismessi o inutilizzati. L’edilizia sociale, infatti, si fonda principalmente su alloggi costruiti o riqualificati attraverso la cooperazione tra pubblico e privato e può diventare un valido strumento di gestione e riqualificazione di zone periferiche. È un dato di fatto che gli insediamenti di edilizia residenziale pubblica versino spesso in condizioni di forte degrado perché carenti di un’adeguata programmazione manutentiva, di una rete soddisfacente di servizi pubblici e che necessiterebbero di un’intensa attività di recupero edilizio. Attraverso un’attenta politica di investimenti nel settore residenziale sociale, sarebbe possibile riqualificare le “periferie” sia da un punto di vista urbano sia da un punto di vista edilizio, trasformando dei luoghi emarginati in esempi di architettura sostenibile e funzionale.

La questione abitativa presenta, ormai da più di un decennio, caratteri e problemi diversi dal passato. La crisi economica degli ultimi anni, ha, infatti, determinato un aumento della domanda di alloggi a prezzo calmierato che è conseguenza dell’aggravamento dei problemi abitativi “semplici” da problemi di ordine diverso quali immigrazione, precarietà dell’impiego e flessibilità del mercato del lavoro, invecchiamento della popolazione, trasformazione della famiglia tradizionale. Tutto ciò testimonia come alcune condizioni sociali o di fragilità siano strettamente correlate al rischio di vivere in condizioni precarie,

alle difficoltà di mantenere il proprio alloggio o alla capacità di superare una condizione di emergenza abitativa.

In questo contesto, i progetti di *Social housing*, grazie alla collaborazione con soggetti provenienti dal privato no-profit che sostituiscono o affiancano lo Stato, sia nel finanziamento che nella gestione di interventi innovativi, propongono un nuovo approccio alla questione, orientato alla soddisfazione di molteplici aspetti connessi con il disagio abitativo.

Sulla base delle disposizioni sopra richiamate, nell'ambito delle politiche abitative le differenze tra l'edilizia residenziale pubblica e il cosiddetto *Social housing*, risiedono, principalmente, nei seguenti tre aspetti innovativi:

- target dei beneficiari: l'edilizia sociale è finalizzata all'inclusione di quell'area grigia di soggetti, provenienti perlopiù dal cosiddetto «ceto medio impoverito», che non hanno redditi così bassi da accedere all'edilizia popolare ma neanche così alti per ricorrere al mercato;
- la tipologia di bisogno: ovvero la risposta a bisogni specifici che rispecchiano forme di vulnerabilità diverse: la dimensione economica non è più l'unico fattore che determina situazioni di esclusione abitativa, ma accanto a essa si contano numerose nuove variabili quali, solo per citarne alcuni, la disabilità, la difficoltà di integrazione, la temporaneità del bisogno;
- l'innovazione di policy: il *Social housing*, di norma, è sviluppato da nuovi modelli di *governance*, sia per quanto riguarda il finanziamento delle iniziative che, per quanto riguarda la gestione dei progetti. L'offerta di alloggi non è, quindi, esclusiva dell'ente pubblico, ma intervengono sempre più spesso soggetti eterogenei provenienti dal settore privato, dal Terzo settore e dal mondo delle fondazioni con un decentramento delle competenze dal governo centrale a quello locale,

in piena attuazione del principio di sussidiarietà, sia verticale che orizzontale.

Gli aspetti innovativi sopra descritti determinano, pertanto, le caratteristiche peculiari che contraddistinguono l'*housing* sociale: la rilevanza della dimensione sociale degli interventi; l'area di disagio sociale non estremo, tipico di soggetti esclusi dai benefici pubblici ma al contempo non in grado di accedere al mercato; la partnership pubblico-privato-non profit dei progetti.

La dimensione sociale appare, tuttavia, la principale protagonista dei progetti di *housing* sociale, come del resto la stessa definizione rende di immediata evidenza. A differenza delle politiche abitative tradizionali, che affrontano il disagio abitativo quasi esclusivamente attraverso l'offerta di alloggi a canone calmierato, in questo caso si cerca di migliorare la condizione abitativa intervenendo anche sulla dimensione relazionale degli inquilini, attraverso la sperimentazione di nuove, o rinnovate, forme dell'abitare nelle quali essi sono chiamati a partecipare attivamente alla costruzione di una comunità sostenibile. Infatti, uno degli aspetti che fanno della casa un bene primario è il fatto che attorno a essa si tesse quella rete di relazioni propedeutica alla realizzazione personale dell'individuo e alla sua inclusione nella società. La società civile, infatti, è stata interessata da profondi cambiamenti: in particolare, le trasformazioni delle reti relazionali e delle strutture familiari e i mutamenti del sistema produttivo, che hanno comportato un aumento delle disuguaglianze e una crescita della vulnerabilità sociale. Questi fattori hanno inciso sulla definizione dei bisogni abitativi, ridefinendone i confini. Il reddito rappresenta, invece, una delle cause principali della vulnerabilità abitativa ma, se la povertà economica si conferma, comunque, come un fattore determinante, essa sta però cambiando fisionomia, con la conseguenza di rendere le politiche tradizionali spesso inefficaci: di fronte a un aumento del tasso di povertà, le soglie di accesso richieste dall'edilizia residenziale

pubblica sono troppo basse ed escludono una larga fetta di popolazione troppo “ricca” per averne diritto ma troppo povera per accedere al mercato immobiliare privato. Un’area grigia non così facilmente intercettabile, che vive in condizioni economiche precarie e che un minimo imprevisto farebbe precipitare in stato di emergenza abitativa.

Altri cambiamenti hanno riguardato la struttura demografica della popolazione e in particolare dei nuclei familiari. Accanto a un calo della popolazione totale, si assiste all’aumento dei nuclei familiari e alla riduzione della loro composizione, con nuclei sempre più piccoli a causa dell’allungamento dell’aspettativa di vita media e all’instabilità dei rapporti di coppia: le famiglie composte da una sola persona sono oggi fortemente in crescita rispetto al decennio precedente. Una tendenza che ha implicazioni importanti perché accresce la domanda di alloggi, ma riduce la capacità economica degli assegnatari (un nucleo monoreddito ha evidentemente più difficoltà a far fronte alle spese abitative). Inoltre, la precarizzazione dei rapporti di lavoro accresce la domanda di alloggi temporanei.

Tenuto conto di quanto sopra, dunque, la “*socialità*” degli interventi di *Social housing* può articolarsi in varie forme di residenzialità e di modelli di abitare sociale integrato quali a titolo di esempio: le residenze con servizi di assistenza e spazi comuni destinati alla socializzazione; i progetti abitativi che puntano sul coinvolgimento diretto e attivo dei residenti nella fase di progettazione e realizzazione; il passaggio dall’amministratore condominiale al gestore sociale.

Proprio per assicurare la realizzazione di queste particolari e ulteriori finalità, i progetti di *Social housing* sono usualmente caratterizzati dalla presenza di un gestore sociale al quale compete, oltre alla tradizionale attività di gestione amministrativa e finanziaria dell’immobile, la promozione di attività di partecipazione e responsabilizzazione degli inquilini e funzioni di mediazione

sociale e culturale, finalizzate a prevenire conflitti e tensioni all'interno della comunità insediata. Nello specifico, rientrano nelle sue competenze attività quali: inserimento abitativo; educazione alla condivisione degli spazi e alla cogestione dei servizi; inclusione sociale degli utenti nel tessuto sociale circostante; prevenzione del degrado abitativo attraverso interventi educativi rivolti alla persona e al presidio costante dell'immobile stesso. Questi elementi, ricompresi dalla letteratura nel *community management*, sono un patrimonio di innovazione di processo che rende il soggetto gestore una figura particolarmente efficace per l'integrazione e l'inclusione sociale.

Come abbiamo innanzi illustrato, la normativa ha delineato una delega delle competenze in materia di *Social housing* dal livello centrale a quello locale, in piena attuazione del principio di sussidiarietà. Esiste, infatti, uno stretto legame tra il territorio e i problemi abitativi. Gli Enti locali si configurano come le istituzioni più idonee alla gestione di queste politiche: in quanto soggetti più vicini ai cittadini, hanno una migliore conoscenza delle loro necessità e possono impostare politiche più mirate rispetto a misure *una tantum* calate dall'alto.

Inoltre, il tema dell'emergenza abitativa ha importanti implicazioni a livello urbano, perché rischia di trasformarsi in emergenza sociale: l'abitare precario può portare, specialmente nei quartieri periferici, alla diffusione di alloggi abusivi in aree dismesse, di "alloggi di fortuna" che provocano degrado urbano e problemi di pubblica sicurezza che si ripercuotono sull'intera popolazione. Il fenomeno della "fuga dalle città", conseguenza dell'insostenibilità dei prezzi dei centri cittadini, produce, inoltre, un incremento del numero dei pendolari, con un carico sempre maggiore sulle strutture per mobilità e trasporti. Appare dunque evidente come, per i Comuni, il tema dell'emergenza abitativa richieda necessariamente un approccio

integrato tra politiche abitative e governo degli spazi urbani in termini di servizi, mobilità ed equilibrio sociale.

Questo tipo di approccio integrato e innovativo rispetto al passato, si è registrato un po' in tutta Europa negli ultimi anni. Si è sperimentata una maggiore integrazione con l'ambito sociale e il coinvolgimento di attori diversi da quello pubblico. Lo scopo comune è quello di promuovere proficue forme di collaborazione tra soggetti pubblici e privati no-profit, rendendo i progetti finanziariamente più sostenibili e cercando di fornire risposta a esigenze e aspettative a diverse tipologie di bisogno.

Pur condividendo le medesime problematiche, in Europa le forme di *housing* sociale variano da Paese a Paese, in funzione del concetto di abitazione negli stessi adottato. Ad esempio, per alcune nazioni come i Paesi Bassi, la Danimarca e la Svezia l'abitazione rappresenta un "diritto sociale universale" garantito dallo Stato e pertanto non soggetto alle leggi del mercato (*universalistic housing*).

Tuttavia, nonostante le notevoli differenze, in tutti i Paesi europei, viene identificato con *Social housing* l'insieme dei programmi di edilizia abitativa comprendenti, accanto alle tradizionali modalità dell'intervento pubblico, i nuovi approcci e le nuove forme di "abitare sociale" riferito ad abitazioni realizzate o recuperate da soggetti pubblici e privati, con il ricorso a contributi e/o agevolazioni urbanistiche, fiscali e finanziarie. Nell'Unione Europea quasi tutti i progetti di *Social housing* vengono finanziati attraverso la combinazione di strumenti differenti il cui peso relativo varia a seconda del contesto: prestiti bancari, prestiti/sussidi pubblici, risorse proprie dei *Social housing providers* e, talvolta, contributi degli stessi inquilini. Il sostegno pubblico si articola in sovvenzioni dirette o prestiti da parte di istituti di credito pubblici specializzati, mentre nel caso di prestiti da istituti di credito privati il Governo può fungere da garante o finanziare il pagamento dei relativi interessi. Il finanziamento dei

progetti di *Social housing* può essere di competenza esclusiva dello Stato centrale, delle Regioni (o province federali), dei Comuni o, in certi casi, di più soggetti contemporaneamente.

Si supera così la logica dell'edilizia residenziale pubblica, dove l'Ente pubblico gestisce in modo (quasi) esclusivo la realizzazione e l'offerta di alloggi popolari, per passare a un sistema nel quale l'ente pubblico – generalmente l'ente locale – diventa regolatore e promotore di interventi abitativi, delegando al mercato privato il finanziamento e la produzione di abitazioni e al Terzo settore la gestione degli aspetti sociali.

2. PNRR, Fondi europei e altre fonti di finanziamento dell'*housing* sociale

La Commissione Europea ha dichiarato che la “*housing exclusion*”, ovvero l'essere privi di una casa, e di una casa dignitosa, è forse la manifestazione più seria della povertà e dell'esclusione sociale nella nostra società. La casa ha, infatti, un ruolo fondamentale nel raggiungimento del benessere individuale e familiare delle persone poiché è l'ambito nel quale trova risposta un'ampia gamma di bisogni primari di tipo economico e simbolico e attorno al quale vengono intessute azioni e relazioni sociali strutturate.

Questa nuova considerazione della questione abitativa trova riscontro nel Recovery fund/Next generation EU, declinato nei vari Paesi nel Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) che in Italia prevede, alla Missione 5, dedicata all' “Inclusione e coesione”, lo stanziamento di 1,9 miliardi di euro con l'obiettivo di riqualificare i centri urbani, ridurre il disagio abitativo e favorire l'inclusione sociale.

In particolare, la componente 2.2. “Rigenerazione urbana e *housing* sociale”, all'investimento 2.3, prevede un “Programma innovativo nazionale per la

qualità dell'abitare" (PINQuA) finalizzato alla realizzazione di nuove strutture di edilizia residenziale pubblica per ridurre le difficoltà abitative, con riferimento al patrimonio pubblico esistente, e alla riqualificazione delle aree degradate, puntando principalmente sull'innovazione verde e sulla sostenibilità.

Tra le altre misure, l'investimento 2.2.b prevede una specifica dotazione finanziaria in favore di un "Fondo Tematico" dedicato al settore della "rigenerazione urbana", da costituire nell'ambito del Fondo di fondi gestito dalla Banca Europea per gli Investimenti (BEI) con la finalità di attrarre finanziamenti privati nei progetti di risanamento urbano.

Il modello di sviluppo delineato nei piani della Commissione europea attraverso il programma "Next Generation EU" (NgEU) e il precedente "*European Green Deal*" è fortemente ispirato ai contenuti dell'Agenda 2030 delle Nazioni Unite. Di conseguenza, anche il PNRR predisposto dal Governo italiano nel quadro del NgEU è improntato al concetto di sostenibilità, declinato nelle sue componenti sociali, economiche e ambientali.

Per quanto riguarda le politiche abitative e la rigenerazione urbana, il PNRR, licenziato dal governo ad aprile 2021, prevede un investimento di 2,8 miliardi di euro per la riqualificazione e aumento dell'offerta di *housing* sociale e edilizia residenziale pubblica. L'obiettivo è quello di fornire una risposta accessibile dal punto di vista economico, e sostenibile dal punto di vista ambientale e sociale, al problema del disagio abitativo: 5 milioni di cittadini italiani, infatti, si trovano in questa condizione, perché una casa non ce l'hanno o sono a rischio di perderla, non riuscendo a sostenerne i costi. Coerentemente, il PNRR prevede che la selezione degli interventi dovrà avvenire sulla base degli impatti attesi dal punto di vista ambientale, sociale, culturale, urbano-territoriale, economico-finanziario e tecnologico-processuale dei progetti.

Il PNRR sta, peraltro, sostenendo anche un'ulteriore forma di sostegno pubblico attraverso il citato Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA), attivato con un bando interministeriale su iniziativa del MIMS (Ministero delle Infrastrutture e delle Mobilità Sostenibili, già MIT – Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti) che originariamente costituiva un programma autonomo, e che successivamente il PNRR ha ulteriormente finanziato. Con l'aumento delle risorse disponibili si sono, quindi, potuti finanziare molti più progetti, riuscendo a fornire risposta all'elevato numero di progetti presentati, di molto superiore a quello inizialmente atteso.

A dicembre 2021, nell'ambito del PNRR Missione 5C2 investimento 2.1, sono state approvate le assegnazioni (da parte del Ministero dell'Interno) ai Comuni per gli Investimenti in progetti di rigenerazione urbana, volti a ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale, di dimensioni minori. A novembre 2021 è, invece, stato pubblicato il decreto relativo ai Piani Urbani Integrati (PUI), indirizzato alle sole Città Metropolitane italiane, per le quali è stata definita a monte una ripartizione dei finanziamenti. Dovevano essere previsti progetti per un minimo di 50 milioni di euro. Si tratta quindi di progetti ancor più consistenti.

Influiscono indirettamente sul *Social housing* anche altre linee di finanziamento, anche più consistenti, come l'efficientamento energetico degli edifici (tra cui il noto bonus del 110%) o la loro messa in sicurezza nelle aree soggette a rischi ambientali (nell'ambito della Missione 2 Transizione Ecologica). Infatti, le politiche e le linee di finanziamento che potrebbero essere riportate al tema del *Social housing* sono molteplici, ricomprendendo anche il sostegno alla rigenerazione urbana, come quelle più legate alla Missione 2 Transizione Ecologica o alle altre componenti della Missione sull'inclusione sociale.

Ulteriori linee d'azione del PNRR, questa volta nell'ambito della Missione 4 del PNRR -Istruzione e Ricerca, legate alle politiche di *housing* (M4C1: *potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle università* e M4C1.1: *miglioramento qualitativo e ampliamento quantitativo dei servizi di istruzione e formazione*) prevedono investimenti materiali ed immateriali e numerose riforme abilitanti, che ambiscono a ridefinire il quadro normativo ed istituzionale in modo che gli investimenti stessi possano essere efficaci. Queste linee comportano specifici finanziamenti sul PNRR (di 11,01 miliardi di euro) che coprono l'intera filiera dell'istruzione. Si evidenziano, in particolare e per quanto in questa sede interessa e rileva, con riferimento alla *"Riforma 1.4: Riforma del sistema di orientamento"* - che introduce moduli di orientamento formativo al fine di accompagnare gli studenti nella scelta consapevole di prosecuzione del percorso di studi o di ulteriore formazione professionalizzante- le misure relative agli *"Investimenti 1.7: Alloggi per gli studenti e riforma della legislazione sugli alloggi per studenti"* che si basano su un'architettura innovativa ed originale, che ha l'obiettivo di incentivare la realizzazione, da parte dei soggetti privati, di nuove strutture di edilizia universitaria attraverso la copertura anticipata, da parte del Ministero dell'Università e Ricerca (MUR), degli oneri corrispondenti ai primi tre anni di gestione delle strutture stesse.

In merito alla predetta misura si evidenzia quanto previsto dall'articolo 1 bis introdotto nella legge 14 novembre 2000, n. 338 "Disposizioni in materia di alloggi e residenze per studenti universitari" (in vigore dal 30 maggio 2023) e dall'articolo 11 del decreto legge 18 ottobre 2023, n. 145 *"Misure urgenti in materia economica e fiscale, in favore degli enti territoriali, a tutela del lavoro e per esigenze indifferibili"* convertito in legge, con modificazioni, dall'art. 1, comma 1, della legge 15 dicembre 2023, n. 191 (in vigore dal 17 dicembre 2023) che per una migliore comprensione si ritiene opportuno riportare qui di seguito:

“Art. 1-bis. Nuovo housing universitario

1. *Le risorse previste dalla riforma 1.7 della missione 4, componente 1, del Piano nazionale di ripresa e resilienza (PNRR) sono destinate, per un importo pari a 660 milioni di euro, all'acquisizione della disponibilità di nuovi posti letto presso alloggi o residenze per studenti delle istituzioni della formazione superiore, ai fini del perseguimento delle finalità previste dalla medesima riforma.*
2. *Le risorse destinate ai sensi del comma 1 sono assegnate, anche in convenzione ovvero in partenariato con le università, con le istituzioni dell'alta formazione artistica, musicale e coreutica e con gli enti regionali per il diritto allo studio, alle imprese, agli operatori economici di cui all'articolo 3, comma 1, lettera p), del codice dei contratti pubblici, di cui al decreto legislativo 18 aprile 2016, n. 50, e agli altri soggetti privati di cui all'articolo 1, comma 1, della presente legge sulla base delle proposte selezionate da una commissione istituita presso il Ministero dell'università e della ricerca, secondo le procedure definite dal decreto di cui al comma 7. Ai componenti della commissione non spettano compensi, gettoni di presenza, rimborsi di spese o altri emolumenti comunque denominati.*
3. *La ripartizione delle risorse tra le proposte selezionate ai sensi del comma 2 è effettuata, con decreto del Ministro dell'università e della ricerca, sulla base del numero dei posti letto previsti in base a ciascuna proposta e tenuto conto dei fabbisogni espressi dalla ricognizione effettuata con le modalità indicate dal decreto di cui al comma 7, nonché della quota da riservare alle regioni del Mezzogiorno, ai sensi dell'articolo 2, comma 6-bis, secondo periodo, del decreto-legge 31 maggio 2021, n. 77, convertito, con modificazioni, dalla legge 29 luglio 2021, n. 108. L'erogazione delle risorse di cui al presente comma è effettuata in esito alla effettiva messa a disposizione, anche tramite appositi bandi, dei posti letto relativi alle proposte ammesse a finanziamento.*

4. Le risorse assegnate ai sensi del comma 3 sono destinate al pagamento del corrispettivo, o parte di esso, dovuto per il godimento dei posti letto resi disponibili ai sensi del presente articolo presso alloggi o residenze per i primi tre anni dalla effettiva fruibilità degli stessi.

5. I soggetti aggiudicatari ai sensi del comma 3 assicurano la destinazione d'uso prevalente degli immobili utilizzati per le finalità del presente articolo ad alloggio o residenza per studenti con possibilità di destinazione ad altra finalità, anche a titolo oneroso, delle parti della struttura eventualmente non utilizzate, ovvero degli stessi alloggi o residenze in relazione ai periodi non correlati allo svolgimento delle attività didattiche.

6. La riduzione della disponibilità di posti letto rispetto al numero degli stessi indicato in sede di proposta comporta la riduzione delle somme erogate e dei benefici di cui ai commi 9 e 10 in misura proporzionale alla riduzione della disponibilità prevista. In caso di mutamento della destinazione d'uso prevalente ad alloggio o residenza per studente degli immobili utilizzati per le finalità del presente articolo, il soggetto aggiudicatario decade dai benefici di cui ai commi 9, 10 e 11.

7. Con decreto del Ministro dell'università e della ricerca, sentite la Conferenza dei rettori delle università italiane e la Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e di Bolzano, da adottare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono definiti:

- a) la composizione della commissione di valutazione di cui al comma 2;
- b) le procedure per la ricognizione dei fabbisogni territoriali di posti letto;
- c) le procedure per la presentazione delle proposte di intervento e per la loro valutazione, nonché il numero minimo di posti letto per intervento;
- d) le procedure e i criteri volti ad individuare il corrispettivo unitario per i posti letto, tenendo conto dell'ambito territoriale, dei valori di mercato di riferimento, delle tipologie degli immobili e del livello dei servizi offerti agli studenti nonché

della riduzione del 15 per cento in ragione della finalità sociale delle misure di cui al presente articolo;

e) le garanzie patrimoniali minime per accedere alle misure di cui al presente articolo, anche al fine di assicurare un vincolo di destinazione, pari ad almeno nove anni successivi al terzo anno, con decorrenza dall'acquisizione della disponibilità degli alloggi o delle residenze per l'utilizzo previsto;

f) gli standard minimi qualitativi degli alloggi o delle residenze e degli ulteriori servizi offerti, in relazione sia allo spazio comune per studente che alle relative dotazioni strumentali, fermo restando il rispetto del principio di non arrecare danno significativo all'ambiente (DNSH).

8. I posti letto ottenuti con le misure di cui al presente articolo sono destinati agli studenti fuori sede individuati sulla base delle graduatorie del diritto allo studio, ovvero di quelle di merito.

9. Con decorrenza dall'anno di imposta 2024, le somme corrisposte ai sensi del comma 4 non concorrono alla formazione del reddito ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'imposta sul reddito delle società, nonché alla formazione del valore netto della produzione ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive. I redditi derivanti dalla messa a disposizione di posti letto presso alloggi o residenze per studenti universitari di cui al presente articolo, salvo quanto previsto al primo periodo, non concorrono alla formazione del reddito ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche e dell'imposta sul reddito delle società, nonché alla formazione del valore della produzione netta ai fini dell'imposta regionale sulle attività produttive, nella misura del 40 per cento, a condizione che tali redditi rappresentino più della metà del reddito complessivamente derivante dall'immobile.

10. Gli atti aventi ad oggetto gli immobili destinati ad alloggi o residenze per studenti universitari stipulati in relazione alle proposte ammesse al finanziamento di cui al presente articolo sono esenti dall'imposta di bollo di cui decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 642, e dall'imposta di registro prevista dal testo unico di cui al decreto del Presidente

della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. Ferma restando la decadenza dal beneficio prevista dal comma 6, qualora a seguito della stipula degli atti di cui al primo periodo non venga dato seguito, entro i termini previsti, agli interventi finalizzati alla realizzazione e messa a disposizione degli alloggi o delle residenze universitarie, si determina la decadenza dal beneficio fiscale di cui al presente comma.

11. Ai soggetti aggiudicatari ai sensi del comma 3 è riconosciuto un contributo sotto forma di credito d'imposta, per una quota massima pari all'importo versato a titolo di imposta municipale propria di cui all'articolo 1, comma 738, della legge 27 dicembre 2019, n. 160, in relazione agli immobili, o a parte di essi, destinati ad alloggio o residenza per studenti ai sensi del presente articolo. Il credito d'imposta è utilizzabile esclusivamente in compensazione ai sensi dell'articolo 17 del decreto legislativo 9 luglio 1997, n. 241. Con decreto del Ministro dell'università e della ricerca, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottarsi entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della presente disposizione, sono definite le disposizioni attuative della misura, con particolare riguardo alle procedure di concessione e di fruizione del contributo, sotto forma di credito d'imposta, anche al fine del rispetto del limite di spesa di cui al presente comma, nonché alle condizioni di revoca e all'effettuazione dei controlli. Agli oneri derivanti dall'attuazione del presente comma si provvede nel limite di 5 milioni di euro annui a decorrere dal 2024.

12. Agli oneri derivanti dall'attuazione del comma 9, secondo periodo, valutati in 19,1 milioni di euro per l'anno 2025 e in 10,8 milioni di euro a decorrere dall'anno 2026, e del comma 11, pari a 5 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2024, si provvede:

a) quanto a 5 milioni di euro per l'anno 2024 e 12,1 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2025, mediante riduzione per 12,1 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2024 delle proiezioni dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2022-2024,

nell'ambito del programma "Fondi di riserva e speciali" della missione "Fondi da ripartire" dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2022, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero dell'università e della ricerca;

b) quanto a 12 milioni di euro per l'anno 2025 e 3,7 milioni di euro annui a decorrere dall'anno 2026 mediante corrispondente riduzione del Fondo di cui all'articolo 1, comma 200, della legge 23 dicembre 2014, n. 190."

In attuazione delle disposizioni introdotte dal predetto articolo 1-bis sono stati successivamente emanati i decreti ministeriali 27 dicembre 2022, n. 1437/2022 e 29 dicembre 2022, n. 1439/2022 che dettagliatamente indicano modalità, termini e condizioni dell'utilizzo delle risorse.

"Art. 11. Edilizia universitaria

1. Al fine di sostenere gli studenti della formazione superiore, nonché di incrementare la disponibilità di alloggi e posti letto per gli studenti fuori sede mediante l'acquisizione del diritto di proprietà o, comunque, l'instaurazione di un rapporto di locazione o altra forma di godimento a lungo termine o il rinnovo a lungo termine di contratti di locazione già in essere da parte di soggetti pubblici e privati in relazione ad immobili adibiti a residenze universitarie, in considerazione della rimodulazione del target M4C1-28 - Riforma 1.7 del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, nello stato di previsione del Ministero dell'università e della ricerca è istituito un Fondo finalizzato alla corresponsione di tutti gli importi dovuti a titolo di cofinanziamento nell'ambito delle procedure amministrative ai sensi dell'articolo 1, comma 4-ter, e dell'articolo 1-bis, della legge 14 novembre 2000, n. 338, con una dotazione di euro 96.570.000 per l'anno 2023, euro 13.349.000 per ciascuno degli anni dal 2024 al 2032, euro 11.370.000 per l'anno 2033, euro 6.387.000 per l'anno 2034, euro 6.256.000 per l'anno 2035, euro 4.962.000 per l'anno 2036, euro 4.438.000 per l'anno 2037, euro 2.501.000 per l'anno 2038, euro 2.186.000 per l'anno 2039, euro 1.809.000 per l'anno 2040, euro 1.540.000 per l'anno

2041, euro 570.000 per ciascuno degli anni dal 2042 al 2043, euro 487.000 per ciascuno degli anni dal 2044 al 2046, euro 308.000 per l'anno 2047, euro 129.000 per ciascuno degli anni dal 2048 al 2053. Ai relativi oneri si provvede, per ciascuno degli anni dal 2023 al 2026, ai sensi dell'articolo 23 e, per gli anni dal 2027 al 2053, mediante corrispondente riduzione della dotazione del Fondo per interventi strutturali di politica economica di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307.

2. Le procedure amministrative relative agli interventi di cui al comma 1, già concluse ovvero ancora in corso alla data di entrata in vigore del presente decreto-legge, nonché i connessi pagamenti, conservano piena validità ed efficacia ad ogni effetto di legge.

3. Il Ministero dell'università e della ricerca, entro il 30 giugno 2026, effettua il monitoraggio degli interventi di cui al comma 1, tenendo conto della quota di alloggi eventualmente riconosciuti ammissibili da parte della Commissione europea, ai fini del conseguimento del citato target M4C1-28 - Riforma 1.7 del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza, dandone comunicazione al Ministero dell'economia e delle finanze - Dipartimento della Ragioneria generale dello Stato.

3-bis. È consentito il trasferimento a qualsiasi titolo di immobili oggetto di cofinanziamento nell'ambito della procedura amministrativa di cui all'articolo 1-bis della legge 14 novembre 2000, n. 338, anche in corso di costruzione, ai FIA italiani immobiliari di cui all'articolo 1, comma 1, lettera q), del regolamento di cui al decreto del Ministro dell'economia e delle finanze 5 marzo 2015, n. 30. In tal caso il beneficiario del cofinanziamento e il FIA italiano immobiliare devono comunicare congiuntamente al Ministero dell'università e della ricerca il valore di trasferimento dell'immobile e il FIA italiano immobiliare deve dichiarare di subentrare negli impegni assunti dal beneficiario del cofinanziamento. Il Ministero dell'università e della ricerca

verifica la sussistenza dei requisiti per il trasferimento del bene e approva o rigetta l'istanza ricevuta, dandone comunicazione ai soggetti interessati.

3-ter. Il contributo di cui all'articolo 2 della legge 13 maggio 1965, n. 494, è incrementato di euro 16.000.000 per l'esercizio 2023. Agli oneri derivanti dall'attuazione del presente comma, pari a euro 16.000.000 per l'anno 2023, si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di parte corrente iscritto, ai fini del bilancio triennale 2023-2025, nell'ambito del programma "Fondi di riserva e speciali" della missione "Fondi da ripartire" dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2023, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al Ministero dell'università e della ricerca. Ai fini dell'immediata attuazione delle disposizioni recate dal presente comma, il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio. Il Ministero dell'economia e delle finanze, ove necessario, può disporre il ricorso ad anticipazioni di tesoreria, la cui regolarizzazione è effettuata con l'emissione di ordini di pagamento sui pertinenti capitoli di spesa.”.

In sintesi, si evidenzia come dal combinato disposto delle misure previste dal PNRR, dell'articolo 1 bis della legge n. 338/2000 e dell'articolo 11 del decreto-legge n. 145/2023 e sempre in relazione al tema dell'*housing* universitario emerga questa particolare linea di finanziamento che riguarda l'istituzione di un fondo aggiuntivo statale per finanziare nuovi posti letto per gli studenti universitari. Per tale Fondo è stata stabilita una dotazione di circa 262 milioni di euro col doppio obiettivo di sostenere gli studenti della formazione superiore e al tempo stesso di incrementare la disponibilità di alloggi e posti letto per gli studenti fuori sede. In particolare, questo intervento prevede di sostenere il cosiddetto *housing universitario* tramite l'acquisizione del diritto di proprietà, o comunque, l'instaurazione di un rapporto di locazione o il rinnovo a lungo termine di contratti di locazione già in essere da parte di

soggetti pubblici e privati in relazione ad immobili adibiti a residenze universitarie. Per raggiungere questo scopo, il Fondo gestito dal Ministero dell'Università e della Ricerca (MUR) ha reso disponibile una dotazione di oltre 96,5 milioni di euro per il 2023 mentre l'importo restante rimane a disposizione per le annualità successive secondo un programma articolato in diverse tranches per gli anni successivi. Tale provvedimento si interseca, dunque, con quanto previsto dal PNRR (per la precisione con la sopra citata Riforma 1.7 della Missione 4, Componente 1 'Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle università' del Recovery Plan), che stanziava 960 milioni di euro per triplicare il numero degli alloggi per studenti universitari entro il 2026. L'istituzione del nuovo Fondo, in particolare, è collegata alla rimodulazione del target previsto per gli alloggi universitari a seguito della negoziazione sulle rate dei fondi PNRR. Tale revisione, nello specifico, riguarda lo spostamento del target M4C1-28 (ossia almeno 7.500 posti letto aggiuntivi creati e assegnati) dalla terza alla quarta rata e la sua trasformazione in milestone. Questa modifica crea un effetto domino andando anche a correggere alcuni errori nel target M4C1-30 (creazione e assegnazione di almeno 60.000 posti letto aggiuntivi entro il 30 giugno 2026). A ciò consegue, come indicato dal decreto-legge n. 145 del 2023, che il MUR effettui, entro il 30 giugno 2026, il monitoraggio degli interventi, tenendo conto della quota di alloggi eventualmente riconosciuti ammissibili, da parte della Commissione europea, ai fini del conseguimento del target previsto dal PNRR. Recentemente, il Ministero dell'Università e della Ricerca ha pubblicato, in data 26 febbraio 2024 il bando da 1,2 miliardi per la realizzazione dei 60 mila nuovi posti letto per gli studenti universitari, previsti dal Piano nazionale di ripresa e resilienza.

Il nuovo Fondo per l'*housing* universitario non rappresenta, peraltro, l'unica misura statale che cerca di supportare gli universitari con la questione del caro affitti. Uno degli ultimi provvedimenti su questo fronte è individuato dalla legge di Bilancio 2023, che ha rifinanziato il Fondo per coprire le spese per

gli affitti degli studenti di università statali con risorse pari a 4 milioni di euro per il 2023 e 6 milioni di euro annui a decorrere dal 2024. Lo strumento, istituito anch'esso presso il MUR, è finalizzato a corrispondere un contributo per le spese di locazione abitativa sostenute dagli studenti fuori sede residenti in luogo diverso rispetto a quello dove è ubicato l'immobile locato, appartenenti a un nucleo familiare con un ISEE non superiore a 20.000 euro, i quali non usufruiscono di altri contributi pubblici per l'alloggio.

Ancor prima del PNRR, il Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (FESR), principale strumento della politica regionale dell'Unione europea, e la contestuale programmazione dello Sviluppo Urbano Sostenibile (SUS) hanno dedicato in modo significativo risorse alle misure per l'inclusione abitativa e sociale nei cicli 2014-2020 e 2021-2027 del POR FESR.

Nell'ampio panorama sopra evidenziato in relazione alle fonti di finanziamento dell'*housing* sociale e ai relativi strumenti per la realizzazione dello stesso non può non farsi un cenno, seppure breve e sintetico, alle obbligazioni sociali, o "*social bond*". Si tratta di titoli obbligazionari i cui proventi sono destinati a finanziare nuovi progetti o rifinanziare progetti esistenti con un impatto sociale positivo. I progetti sono rivolti in particolare a specifiche fasce della popolazione, identificate come a basso reddito, disoccupate o altrimenti vulnerabili. I social bond presentano caratteristiche finanziarie simili a quelle delle obbligazioni tradizionali in termini di scadenza, qualità del credito e profilo creditizio dello stesso emittente ma possono svolgere un ruolo complementare nei portafogli obbligazionari degli investitori, rappresentando un'importante fonte di finanziamento per la transizione verso un'economia più inclusiva. In tale ambito si segnala che Cassa Depositi e Prestiti Spa (CDP) ha lanciato nel febbraio 2020 sul mercato dei capitali il primo *Social Bond* italiano dedicato al *Social housing*, destinato a investitori istituzionali, per un ammontare di 750 milioni di euro finalizzati a supportare interventi di edilizia residenziale sociale, con iniziative dedicate a quelle fasce di popolazione più deboli, prive dei requisiti per accedere

alle liste dell'Edilizia Residenziale Pubblica, ma che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata. Tale emissione è stata ben accolta dal mercato, con oltre 270 investitori istituzionali coinvolti, di cui circa il 66% esteri. Ad un anno dall'emissione si è registrata, infatti, la piena allocazione dei proventi che sono stati assegnati a 235 progetti complessivi, sviluppati prevalentemente nel centro-nord Italia e destinati ad incrementare l'offerta di alloggi sociali al fine di salvaguardare la coesione sociale e ridurre il disagio abitativo. Il primo Report pubblicato dalla CDP nel 2021⁵ indica i principali impatti legati all'impiego delle risorse: quasi 11.500 beneficiari di cui il 90% sono famiglie a basso reddito che possono accedere agli alloggi sociali già costruiti o in via di costruzione, in gran parte nel Centro-Nord, con uno 'sconto' medio sul canone del 38 per cento che si quantifica, si legge nel report, in un risparmio di 3.600 euro annui per famiglia. Una parte delle risorse (6%) è servita invece per la realizzazione di residenze per studenti e un ulteriore 5% per le RSA, per un totale di circa 1.800 posti letto, una volta a regime tutte le opere.

Ed ancora si evidenzia, il programma nazionale per l'edilizia sociale del Fondo europeo per gli investimenti (FEI, Gruppo BEI) in Europa. Destinare risorse europee a favore della realizzazione di programmi per l'abitare sociale in Italia, è lo scopo dell'accordo siglato tra il FEI e CDP Real Asset SGR (controllata da Cassa Depositi e Prestiti), che consentirà di destinare complessivamente 300 milioni di euro per sostenere progetti immobiliari con un impatto diretto sul territorio italiano in termini di inclusione e rigenerazione urbana. Tra i principali obiettivi c'è il sostegno alla realizzazione di circa diecimila nuovi posti letto per studenti, in particolare per rispondere alle esigenze dei fuori sede nelle principali città universitarie, e soluzioni abitative per gli anziani autosufficienti.

⁵ *Social Housing Bond Report 2021* disponibile sul sito web di CDP al link: www.cdp.it/investitori.

3. Programmi e strumenti nella Regione del Veneto

A livello regionale, il Documento di Economia e Finanza Regionale (DEFR), 2024-2026 approvato dal Consiglio regionale con deliberazione amministrativa n. 123 del 28 novembre 2023 e, da ultimo, aggiornato con decreto del segretario Generale della Programmazione n. 23 del 29 dicembre 2023, alla Missione 12 “*Diritti sociali, politiche sociali e famiglia*”, rimarca l'importanza della famiglia e della comunità locale nello sviluppo di progetti di vita e di inclusione sociale delle persone, sia quelle con limitazioni funzionali sia quelle in condizione di povertà o di disagio sociale, valorizzando, secondo il principio di sussidiarietà orizzontale, il ruolo trasversale dei soggetti del Terzo settore, che contribuiscono, attraverso gli strumenti della co-programmazione e co-progettazione, a rendere le reti sociali sempre più forti e coese. Su questa linea saranno pertanto incentivati i servizi e gli interventi: di supporto alle persone non autosufficienti e con disabilità, in particolare al fine di migliorare la qualità della vita delle persone con disabilità e delle loro famiglie. La Giunta regionale con l'approvazione delle DGR n. 912 del 2022 e DGR n. 996 del 2022 ha programmato un incremento di 188 milioni di euro nel triennio 2022/24 per l'area anziani e 40 per l'area disabilità determinando concretamente l'aggiornamento del fondo della non autosufficienza. Inoltre, vengono incentivate le azioni di contrasto ai fenomeni di marginalità, specie con riferimento ai contesti in cui vi è la necessità di promuovere l'inclusione sociale attraverso un welfare generativo e di comunità. A tale riguardo, si stabilisce che saranno realizzati interventi abitativi di *co-housing*, *housing first* e *housing led* per un abitare sempre più inclusivo e di comunità.

L'Area Capitale Umano della Giunta regionale, specificatamente interpellata in proposito, ha riferito che la Regione del Veneto, nell'ambito della programmazione regionale cofinanziata dal FESR e la contestuale programmazione dello Sviluppo Urbano Sostenibile (SUS), ha scelto di

attuare le politiche di investimento per l'inclusione abitativa a favore delle fasce di popolazione più deboli o economicamente svantaggiate adottando l'approccio della programmazione a livello locale secondo il modello dello sviluppo urbano - SUS - indicato dalla Carta di Lipsia, recepito dall'Agenda Urbana europea e ispirato ai principi dell'integrazione, della logica *place-based*, della governance multilivello, e del coinvolgimento dei soggetti rilevanti e delle reti di partenariato locale durante tutte le fasi di costruzione e attuazione delle Strategie Integrate di Sviluppo Urbano Sostenibile (SISUS).

Con riferimento alla programmazione 2014-2020, in applicazione del quadro normativo di riferimento (Regolamento (UE) 1303/2013) il Programma Operativo Regionale (POR FESR 2014-2020), inizialmente approvato con decisione della Commissione Europea (CE) C(2015) 5903 del 17 agosto 2015, ha destinato complessivamente circa 36 milioni di euro (comprensivi delle quote di finanziamento statale e regionale) alla Priorità di investimento 9b "Promuovere l'inclusione sociale, combattere la povertà e ogni forma di discriminazione sostenendo la rigenerazione fisica, economica e sociale delle comunità sfavorite nelle zone urbane e rurali". Nell'ambito di questa priorità di investimento e con riferimento alla tematica in oggetto sono stati individuati i seguenti due obiettivi specifici:

- Obiettivo specifico POR FESR 9.4: "Riduzione del numero di famiglie con particolari fragilità sociali ed economiche in condizioni di disagio abitativo", con risorse pari a circa 29 milioni di euro;
- Obiettivo specifico POR FESR 9.5: "Riduzione della marginalità estrema e interventi di inclusione a favore delle persone senza dimora", con risorse pari a circa 7 milioni di euro.

Per la realizzazione del primo obiettivo specifico è stata definita l'Azione 9.4.1: "Interventi di potenziamento del patrimonio pubblico esistente e di recupero di alloggi di proprietà pubblica per incrementare la disponibilità di alloggi

sociali e servizi abitativi per categorie (persone e nuclei familiari) fragili per ragioni economiche e sociali. Interventi infrastrutturali finalizzati alla sperimentazione di modelli innovativi sociali e abitativi per categorie molto fragili". Questa Azione è stata a sua volta articolata nelle seguenti due sub-azioni:

- Sub-azione 1 "Edilizia Residenziale Pubblica": Interventi infrastrutturali di manutenzione straordinaria, recupero edilizio compreso l'efficientamento energetico di edifici di edilizia residenziale pubblica esistenti, con dotazione pari a circa 20 milioni di euro;
- Sub-Azione 2 "*Co-housing*": Interventi infrastrutturali di recupero di edifici esistenti di proprietà pubblica che prevedano ristrutturazione, riqualificazione energetica ambientale, compreso l'efficientamento energetico, con dotazione pari a circa 9 milioni di euro.

Per la realizzazione del secondo obiettivo specifico è stata definita l'Azione 9.5.8: "Finanziamento nelle principali aree urbane e nei sistemi urbani di interventi infrastrutturali nell'ambito di progetti mirati per il potenziamento della rete di servizi per il pronto intervento sociale per i senza dimora e per il potenziamento delle strutture abitative e sociosanitarie nell'ambito dei progetti integrati di sostegno alle persone senza dimora nel percorso verso l'autonomia", con dotazione pari a circa 7 milioni di euro.

Le operazioni afferenti alle Azioni descritte sopra sono state selezionate dalle 6 Autorità Urbane del Veneto (Asolano-Castellana-Montebellunese, Padova, Treviso, Venezia, Verona, Vicenza), dopo consultazioni con il partenariato urbano e locale e con i Comuni facenti parte delle Aree urbane, per essere inserite nelle rispettive Strategie Integrate di Sviluppo Urbano Sostenibile (SISUS). Ciascun intervento ed il relativo beneficiario sono stati poi definitivamente individuati e finanziati con apposito procedimento ad evidenza pubblica (invito pubblico approvato e pubblicato dall'Autorità Urbana). Sono stati, dunque, selezionati interventi di recupero di edifici

esistenti di proprietà pubblica da destinare a categorie fragili della popolazione prevedendo, tra l'altro, la possibilità di ristrutturazione, riqualificazione energetica e ambientale, compreso l'efficientamento energetico, declinando armonicamente le esigenze abitative al rispetto ambientale.

La riprogrammazione delle risorse comunitarie intervenuta nel 2020 per dare risposta alla grave situazione di crisi sanitaria e sociale dovuta al Covid-19 ha comportato il trasferimento dei progetti iscritti nelle SISUS delle Aree urbane, ma non ancora finanziati, dal POR FESR 2014-2020 al Piano Sviluppo e Coesione (PSC) Veneto – Sezione Speciale 2 misure ex-FESR, mentre due progetti già finanziati sono confluiti nel Programma Operativo Complementare (POC). La versione aggiornata del POR FESR attualmente in vigore è stata approvata dalla Commissione europea con Decisione C (2020) 7754 il 5 novembre 2020. Il PSC Veneto – Sezione Speciale è stato approvato con delibere CIPESS n. 2/2021 e n. 30/2021, che disciplinano la programmazione e attuazione dello stesso Piano. Il Programma Operativo Complementare (POC) della Regione del Veneto è stato istituito con delibera CIPESS (Comitato Interministeriale per la programmazione economica e lo sviluppo sostenibile) n. 41 del 9 giugno 2021 e adottato dalla Giunta regionale con deliberazione n. 177 del 23 febbraio 2023.

La positiva esperienza del ciclo di programmazione 2014-2020 e l'ampliamento della copertura territoriale dello Sviluppo Urbano Sostenibile (le Aree urbane individuate sono passate da 6 a 11 con l'aggiunta delle Aree urbane di Belluno, Rovigo, Pedemontana, Basso Piave Urbano, Coneglianese-Vittoriese) nel nuovo ciclo di programmazione 2021-2027, hanno portato la Regione del Veneto ad incrementare le risorse da destinare alle tematiche dell'inclusione abitativa.

Inoltre, L'Area Capitale Umano, riferisce che, in applicazione del quadro normativo di riferimento (Regolamento (UE) 2021/1058 e 2021/1060) il PR Veneto FESR 2021-2027, approvato con Decisione di esecuzione della Commissione C(2022) 8415 del 16 novembre 2022, nell'ambito della priorità di investimento 4 "Un'Europa più sociale e inclusiva attraverso l'attuazione del pilastro europeo dei diritti sociali", dedica 40 milioni di euro al relativo Obiettivo specifico 4.3 "Promuovere l'inclusione socioeconomica delle comunità emarginate, delle famiglie a basso reddito e dei gruppi svantaggiati, incluse le persone con bisogni speciali, mediante azioni integrate, compresi gli alloggi e i servizi sociali (FESR)".

L'Obiettivo specifico 4.3 verrà realizzato attraverso le seguenti 3 Azioni:

- Azione 1 "Inclusione abitativa tramite recupero di edifici pubblici esistenti per *co-housing*, residenzialità leggera e recupero edilizio di alloggi sfitti di edilizia residenziale pubblica (recupero edilizio ed efficientamento energetico di alloggi sfitti di edilizia residenziale pubblica)", con dotazione pari a 9 milioni di euro;
- Azione 2 "Inclusione abitativa tramite recupero di edifici pubblici esistenti per *co-housing*, residenzialità leggera e recupero edilizio di alloggi sfitti di edilizia residenziale pubblica (*co-housing*)", con dotazione pari a 28 milioni di euro;
- Azione 3 "Inclusione abitativa tramite recupero di edifici pubblici esistenti per *co-housing*, residenzialità leggera e recupero edilizio di alloggi sfitti di edilizia residenziale pubblica (residenzialità leggera)", con dotazione pari a 3 milioni di euro.

La Direzione Servizi Sociali della Giunta regionale ha, altresì, evidenziato come la Regione Veneto, per il tramite della stessa Direzione, promuova azioni e interventi funzionali allo sviluppo dell'*housing* sociale e del co-

housing, in particolare, quando queste forme di abitare riguardano persone fragili, in condizioni di disagio o di grave marginalità.

In tali casi, infatti, diventa un elemento chiave la presa in carico, da parte dei servizi sociali, della persona o del nucleo familiare al fine di favorirne il reinserimento sociale e la riattivazione/responsabilizzazione dell'utenza. E la presa in carico può, a seconda dei target interessati, avere un carattere multidisciplinare, prevedendo quindi il coinvolgimento di una rete di servizi (non solo sociali). Proprio su questi aspetti la Direzione Servizi Sociali interviene con azioni programmatiche e operative.

In particolare, riguardo all'abitare e ai finanziamenti dedicati di cui sopra, si segnala a titolo di esempio:

- la misura S.O.A – Sostegno all'abitare (DGR n. 1077 del 4 settembre 2023). Il S.O.A. è un contributo economico erogato, nell'ambito di un progetto personalizzato di attivazione sociale della persona/nucleo avviato dai servizi sociali dei Comuni, per il sostegno di spese riferite alla casa di abitazione, quali ad esempio, l'affitto, il mutuo, spese condominiali, con un lavoro di rete nel territorio e l'accompagnamento della persona verso l'uscita dallo stato di bisogno abitativo (ad esempio, affiancamento di un operatore per ricerca nel territorio di soluzione abitative o aiuto nella compilazione bandi ERP);
- l'avviso n.4 del 2016 PON INCLUSIONE – PO I FEAD (da poco rifinanziato a valere sul POC INCLUSIONE - PO I FEAD) – che ha sviluppato e rafforza progetti dedicati alla grave marginalità adulta, con l'obiettivo di potenziare la rete dei servizi per il pronto intervento sociale e per il sostegno alle persone senza dimora nel percorso verso l'autonomia o sostenere e sviluppare servizi e interventi per il contrasto alla grave marginalità (attraverso Interventi a bassa soglia per la soddisfazione di bisogni immediati; distribuzione di altri beni materiali a corredo di progetti di inclusione abitativa e/o formativa; misure di

accompagnamento, quali ad esempio il segretariato sociale, il supporto nell'accesso ai servizi, ecc.).

Azioni e interventi seguono e implementano l'approccio *Housing first* e *Housing led*, che utilizza l'abitare come punto di partenza, e non di arrivo, nei percorsi di inclusione nella comunità.

Nell'ambito dell'argomento in oggetto con riferimento specifico alla non Autosufficienza e alla disabilità, inoltre, la Direzione Servizi Sociali ha rappresentato la promozione di interventi a favore delle persone con disabilità con le risorse della legge n. 112 del 2016 "Disposizioni in materia di assistenza in favore delle persone con disabilità grave prive del sostegno familiare", mediante forme di emancipazione dal nucleo familiare e autorealizzazione della persona attraverso l'esperienza dell'abitare autonomo e/o abitare supportato in soluzioni alloggiative di tipo familiare. La legge n. 112 nasce proprio con l'obiettivo di predisporre una rete di misure idonee a tutelare la vita delle persone con gravi disabilità che restano sfortunate di sostegno familiare. Per fare un esempio, alcune disposizioni contenute nella normativa riguardano agevolazioni fiscali ed estensione di specifiche esenzioni dall'imposta di successione e donazione ai negozi giuridici, tra cui il trust. Si tratta della prima legge in materia che riconosce specifiche difese per le persone con gravi disabilità a seguito della perdita dei genitori, ponendo quindi l'obiettivo di garantire loro autonomia e benessere. La legge è composta da 10 articoli, alcuni dei quali spiegano come funziona tale normativa. Ad esempio, all'articolo 3 è prevista l'Istituzione del Fondo per l'assistenza alle persone con disabilità grave prive del sostegno familiare, la cui dotazione è di 90 milioni di euro nel 2016, di 38,3 milioni nel 2017 e di 56,1 milioni nel 2018. Nel 2020 l'incremento è stato di 20 milioni, mentre nel 2022 il valore complessivo ammontava a oltre 76 milioni. In genere le quote son

ripartite tra le varie regioni. Con l'articolo 4 invece sono state disciplinate le finalità del fondo, che sono 4:

- attivare e potenziare programmi di intervento volti a favorire percorsi di deistituzionalizzazione e di supporto alla domiciliarità in abitazioni o gruppi-appartamento che riproducano le condizioni abitative e relazionali della casa familiare e che tengano conto anche delle migliori opportunità offerte dalle nuove tecnologie, al fine di impedire l'isolamento delle persone con disabilità grave;
- realizzare interventi per la permanenza temporanea in una soluzione abitativa extrafamiliare per far fronte ad eventuali situazioni di emergenza, nel rispetto della volontà delle persone con disabilità grave, ove possibile, dei loro genitori o di chi ne tutela gli interessi;
- realizzare interventi innovativi di residenzialità per le persone con disabilità grave volti alla creazione di soluzioni alloggiative di tipo familiare e di *co-housing*, che possono comprendere il pagamento degli oneri di acquisto, di locazione, di ristrutturazione e di messa in opera degli impianti e delle attrezzature necessari per il funzionamento degli alloggi medesimi, anche sostenendo forme di mutuo aiuto tra persone con disabilità;
- sviluppare programmi di accrescimento della consapevolezza, di abilitazione e di sviluppo delle competenze per la gestione della vita quotidiana e per il raggiungimento del maggior livello di autonomia possibile delle persone con disabilità grave.

Attraverso la presa in carico e la definizione del progetto individuale assistenziale, la persona con disabilità può sperimentare tali opportunità che si concretizzano in inserimenti in contesti abitativi inclusivi e familiari della durata di 365 o 120 giornate all'anno pro capite.

Inoltre, sono promosse forme dell'abitare in autonomia in attivazione delle linee guida del Ministero del lavoro e delle politiche sociali di cui al decreto ministeriale n. 669 del 28 dicembre 2018 "Linee-guida per la presentazione dei progetti sperimentali in materia di vita indipendente ed inclusione nella società delle persone con disabilità per l'anno 2018", che prevedono forme di *housing* e *co-housing*, anche sperimentali e innovative, dell'abitare sociale.

Il tema della vita indipendente è stato considerato una delle priorità per l'integrazione delle persone con disabilità fin dal 2013 quando è stato adottato il programma d'azione biennale per la promozione dei diritti e l'integrazione delle persone con disabilità dove, una delle sette linee di azione, la linea di intervento 3 "Vita indipendente e inclusione nella società", fissa i criteri guida per la concessione di contributi, per la programmazione degli interventi e servizi e la redazione dei progetti individualizzati, al fine di definire linee comuni per l'applicazione dell'art. 19 della Convenzione ONU sui diritti delle persone con disabilità. Sempre nel 2013 sono state pubblicate anche le prime Linee Guida per la presentazione di progetti sperimentali in materia di vita indipendente delle persone con disabilità, al fine di orientare il lavoro delle istituzioni verso modelli di intervento condivisi in materia. Negli ultimi anni, infatti, si è sviluppato un sostanziale cambiamento di approccio nell'ambito della disabilità in generale, dovuto ad aspettative e richieste differenti da parte delle persone e delle loro famiglie, agli esiti delle sperimentazioni effettuate nel territorio e alla rivoluzione imposta dai diversi approcci normativi. Le persone e le loro famiglie hanno cominciato a chiedere sempre più risposte flessibili, personalizzate, disegnate a misura dei bisogni e ambizioni individuali, costruite da un mix di risposte di cura, assistenza, integrazione, lavoro, tempo libero, socializzazione e inclusione in una logica di autonomia e autodeterminazione. Di conseguenza, i servizi si sono evoluti, anche attraverso la sperimentazione di progetti innovativi legati alla domiciliarità. Tali opportunità offerte dai progetti di "Vita indipendente", nella Regione del

Veneto si sono integrati con le programmazioni del “Dopo di noi” e con i progetti a valere sulle risorse del PNRR Missione 5, Componente 2, linea di investimento 1.2.

A livello più generale, i nuovi Programmi regionali dedicati ai fondi FSE+ e FESR prevedono un collegamento tra le azioni inerenti all’abitare e la messa a sistema di interventi/servizi di presa in carico e accompagnamento delle persone e delle famiglie in condizioni di fragilità. In particolare, la Giunta Regionale con deliberazione n. 1010 del 16 agosto 2022 ha preso atto della Decisione di esecuzione C (2022)5655, della Commissione europea che approva il programma "PR Veneto FSE+ 2021-2027" per il sostegno del Fondo Sociale Europeo Plus. Tale programma con una dotazione complessiva di oltre 1 miliardo di euro, intende sostenere un sistema integrato di misure di contrasto alla povertà e fra queste, per quanto in questa sede interessa, il sostegno dell’inclusione attiva promuovendo la partecipazione di tutti i cittadini e le cittadine e migliorando l’accesso tempestivo a servizi di qualità per le persone svantaggiate, con particolare attenzione ai non autosufficienti. Le risorse del programma PR VENETO FSE+ 2021-2027 saranno quindi impiegate per incidere sul sistema economico e sociale del Veneto, al fine di aumentare la capacità della Regione di competere e di includere le fragilità, rispondendo alla sfida centrale della programmazione di elevare la qualità della vita delle persone.

4. Alcune esperienze di *housing* sociale attuate in Veneto

Nella parte normativa che precede, è stato chiarito che con il termine *Social housing* si identifica comunemente la realizzazione e messa a disposizione di abitazioni sostenibili, a costi calmierati, che soddisfano bisogni di particolari categorie di persone come ad esempio studenti, giovani all’inizio della propria carriera lavorativa, giovani coppie, nuclei familiari a basso reddito, anziani,

studenti fuorisede e nuovi lavoratori. Mentre, con il termine *Co-housing*, si fa riferimento alla formula di abitazione condivisa per cui delle persone utilizzano in comune alcuni spazi della casa, come ad esempio la cucina, la zona lavanderia, il salotto ma mantengono altri spazi per un uso esclusivo (camera da letto). Il *Social housing*, di cui il *co-housing* è un'espressione, si pone l'obiettivo di fornire abitazioni a costi accessibili, destinate alle persone della cosiddetta "fascia grigia": laddove l'edilizia residenziale pubblica assegna le case a quei cittadini che risultano avere un reddito molto basso, il *Social housing* prende in considerazione altri requisiti essenziali, che vanno oltre il basso reddito, quali la sostenibilità abitativa, l'efficienza energetica e l'inclusione sociale mediante spazi condivisi.

In tale contesto, assume particolare importanza la "socialità" dell'intervento che, come abbiamo visto, può articolarsi in varie forme; a mero titolo di esempio si segnalano le seguenti:

- residenze con spazi comuni destinati alla socializzazione;
- strutture con servizi comuni (servizi socio-sanitari, socio-assistenziali e di accompagnamento, assistenza domiciliare per anziani e disabili, doposcuola, babysitting, eccetera);
- progetti abitativi che puntano sul coinvolgimento diretto e attivo dei residenti nella fase di progettazione e realizzazione, così come nella manutenzione (progetti di autocostruzione, di auto recupero, di *co-housing*);
- apertura dei servizi forniti ai residenti al vicinato, in un'ottica di sviluppo di comunità;
- progetti abitativi che, grazie a particolari servizi e soluzioni (badante unica, assistenza per tossicodipendenze, eccetera), riescono ad accogliere categorie di utenti non completamente autosufficienti o con necessità di assistenza;
- passaggio dall'amministratore condominiale al gestore sociale.

Al fine di comprendere appieno le molteplici sfaccettature degli interventi qualificabili come “*Social housing*”, appare utile illustrare alcuni progetti realizzati in Veneto a testimonianza concreta delle potenzialità di questo strumento innovativo che può riguardare, come più volte evidenziato, diverse tipologie di soggetti. Si è ritenuto, quindi, di individuare una iniziativa per ogni specifico ambito considerando le seguenti aree di riferimento: anziani, persone senza fissa dimora, famiglie in condizione di fragilità connessa allo stato di malattia di figli minori o adolescenti, studenti universitari, persone con disabilità, giovani coppie, famiglie con bambini, nuclei con presenza di anziani o disabili, familiari di persone ricoverate in ospedale.

La presentazione di casi reali è, infatti, di grande importanza vista la difficile tracciabilità dell’innovazione nei percorsi di realizzazione di questi interventi.

AREA: ANZIANI
SOGGETTO SVILUPPATORE DEL PROGETTO: IPAB ISRAA di Treviso
L'ISRAA di Treviso ha beneficiato del sostegno del POR FESR 2014-2020 nell'ambito della Strategia Integrata di Sviluppo Urbano Sostenibile dell'Autorità Urbana di Treviso per l'Azione 9.4.1. Sub-Azione 2. È stato realizzato il recupero di un complesso immobiliare di proprietà dell'Ente, attraverso la ristrutturazione e la valorizzazione della dotazione domotica e delle tecnologie impiantistiche degli immobili al fine di realizzare alcuni alloggi e spazi comuni in <i>co-housing</i>, rivolti in prevalenza ad anziani fragili, adulti con disabilità fisica e giovani disoccupati in condizioni di svantaggio sociale. L'Azione consente a tali soggetti la possibilità di vivere all'interno di una comunità in una logica di mutuo aiuto, di relazione tra le persone e di condivisione di alcuni spazi, che possono essere esterni agli alloggi e interni agli edifici che accomunano gli alloggi. L'Azione è stata articolata in 3 Interventi: - Intervento n. 1 presso l'edificio denominato "Umberto I Casa Suore" per la realizzazione di n. 4 unità abitative per 6 persone; - Intervento n. 2 presso l'edificio denominato "Umberto I Via Casa di Ricovero" per la realizzazione di n. 4 unità abitative per 8 persone; - Intervento n. 3 presso l'edificio denominato "Umberto I Zin" per la realizzazione di n. 3 unità abitative per 4 persone. Il progetto è stato avviato con l'invito pubblico dell'Autorità Urbana di Treviso (approvato con la Determina n. 1984 del 16 novembre 2017 del Comune di Treviso) e si è concluso nel 2019.

Il costo totale del progetto ammonta a euro 2.102.327, ed ha beneficiato di un sostegno del POR FESR per euro 950.000. Rispetto alle 11 abitazioni inizialmente previste, sono state create complessivamente 13 abitazioni.

La realizzazione delle 13 abitazioni è stata associata all'attuazione di misure di accompagnamento degli ospiti, volte a fornire i servizi sociali necessari per accrescere la qualità degli interventi e rispondere a esigenze diversificate dell'abitare da parte degli utenti (partecipazione, qualità della vita, rigenerazione di comunità solidali e ogni altra azione che aiuti il singolo o la famiglia a fronteggiare situazioni di criticità).

In questa direzione va l'attivazione di psicologi e assistenti sociali in supervisione delle comunità di *co-housing* createsi.

Gli interventi sono localizzati in Borgo Mazzini, Struttura Umberto I vicino alla sede "Casa Albergo" dell'ISRAA, presso la quale opera una dotazione organica di personale socio-sanitario competente (psicologi, assistenti sociali, educatori, operatori di assistenza e infermieri presenti h24, 7gg/7gg).

AREA: PERSONE SENZA FISSA DIMORA
SOGGETTO SVILUPPATORE DEL PROGETTO: Fondazione di partecipazione Casa dell'ospitalità di Venezia
L'investimento è stato realizzato dalla Fondazione di partecipazione Casa dell'ospitalità, il cui socio unico fondatore e promotore è il Comune di Venezia. Gli interventi del costo di 416.000 euro hanno interessato opere interne quanto esterne. Per migliorare la classe energetica dell'immobile, si è agito sull'involucro esterno esistente, realizzando l'isolamento a cappotto, il ripasso del tetto e la sostituzione di tutti i serramenti non dotati di vetrocamera. I lavori di adeguamento hanno interessato anche l'impiantistica termoidraulica, elettrica e di protezione incendi. La riorganizzazione interna degli spazi, invece, ha dato luogo alla suddivisione delle camerate più grandi in stanze più piccole: mediamente sono previste stanze con uno/due letti ciascuna. Una camera per piano è dotata di servizio igienico. In relazione all'obiettivo del superamento delle barriere architettoniche, è stato realizzato anche un vano ascensore per l'accesso al primo piano, così da garantire una idonea accessibilità. La ridistribuzione della planimetria interna ha inoltre consentito la creazione di spazi con nuove funzionalità (come l'emporio solidale, rivolto all'utenza non ospite) e l'apertura di altri (spazi aperti alla cittadinanza, quali sale riunione/conferenze). L'intervento ha interessato il miglioramento strutturale dell'edificio e la sperimentazione di un modello innovativo di accoglienza e coabitazione per

soggetti precedentemente senza fissa dimora. A seguito dell'adeguamento strutturale, sono previsti percorsi di accoglienza e di accompagnamento finalizzati alla promozione dell'autonomia dei beneficiari, in vista di una ricollocazione abitativa in contesto "non protetto".

La dotazione complessiva vede aumentare non solo il numero delle camere, salito a 36, ma anche la qualità dell'accoglienza.

AREA: FAMIGLIE IN CONDIZIONE DI FRAGILITÀ CONNESSA ALLO STATO DI MALATTIA DI FIGLI MINORI O ADOLESCENTI
SOGGETTO SVILUPPATORE DEL PROGETTO: Azienda ULSS n. 8 Berica
Il progetto che prende il nome di “Bridge” ed ha avuto un costo complessivo di circa 600.000 euro, si sostanzia nella creazione di un Polo di accoglienza per le famiglie in condizione di fragilità connessa allo stato di malattia di figli minori o adolescenti, al fine di sostenere la genitorialità ed evitare il burn-out dei caregivers, specie nei percorsi di ospedalizzazione di media/lunga durata. Scopo del progetto è quello di migliorare la qualità del percorso di presa in carico del sistema famiglia durante l’esperienza di malattia e di favorire una più efficace collaborazione tra ospedale e territorio e tra istituzione e associazioni. Il Polo ha lo scopo di coordinare e far interagire le esperienze dei punti di ascolto di associazioni che si occupano di famiglie e di minori/giovani con disabilità psicofisiche, sviluppando modelli di intervento che valorizzino il ruolo attivo delle famiglie. All’interno del Polo sono collocati: ▪ sportello di orientamento delle famiglie, per facilitare i percorsi di cura, l’accesso ai servizi specialistici ospedalieri e territoriali e alle opportunità post ricovero fruibili nel Polo stesso; ▪ servizio educativo e di sostegno psicologico indirizzato ai minori e ai familiari, con funzione di accompagnamento durante la malattia; ▪ spazio di accoglienza diurno e notturno per supporto alle famiglie di pazienti ricoverati, durante i periodi di degenza ospedaliera dei minori e/o per ospitalità temporanea di giovani ricoverati in strutture semiresidenziali; ▪ spazio per le associazioni partner del progetto, che svilupperanno le attività proprie rivolte alle famiglie.

Il progetto “Bridge” è coordinato dall’ULSS 8 Berica con il contributo di Fondazione Cariverona, il co-finanziamento della Fondazione Emanuele, Luigi e Maria Dalla Vecchia onlus e dell’associazione Vicenza for Children, e il coinvolgimento di una rete di altri partner composta dalle associazioni Kairos Donna, Convivium, Midori, dalla Croce Bianca Vicenza e dal Comune di Vicenza.

In oltre tre anni di attività il progetto ha consentito di dare supporto a circa 700 pazienti e alle rispettive famiglie e ha visto coinvolti 145 minori e 541 adulti, sostenuti attraverso 1169 interventi psico-educativi individuali e 363 interventi di gruppo tra laboratori psico-educativi e gruppi di auto mutuo aiuto.

Giunto alla sua naturale conclusione nel 2023, ora il progetto si apre a nuove prospettive.

AREA: STUDENTI UNIVERSITARI
SOGGETTO SVILUPPATORE DEL PROGETTO: Fondo Veneto Casa (FVC), gestito da InvestiRE SGR (Banca Finnat) e partecipato da Regione Veneto
Il progetto riguarda la realizzazione di un Polo Universitario di Rovigo, inaugurato nel 2021 e destinato a dare ospitalità a circa 100 studenti universitari. L'immobile fa parte del Fondo Veneto Casa (FVC), gestito da InvestiRE SGR (Banca Finnat) e partecipato da Regione Veneto, CDP Immobiliare SGR - per conto del Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), Banca Intesa Sanpaolo, Fondazione Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo e Fondazione di Venezia. Il gestore dell'immobile sarà la Cooperativa San Martino, che già ha in capo la gestione dello studentato dell'Università di Castellanza (VA). Obiettivo del progetto è l'incremento dell'offerta di alloggi sociali per la locazione a canoni calmierati, anche grazie a partnership pubblico-private attivate ad hoc e alla collaborazione con operatori del Terzo settore radicati sul territorio. Il progetto punta alla riqualificazione, non solo del Polo Universitario, ma anche dell'area "Cen.Ser. - Centro Servizi", posta nel quadrante nord-ovest della città: gli edifici, di moderna progettazione, sono infatti articolati in modo da poter consentire in futuro l'eventuale creazione di aree verdi esterne vivibili, con una particolare cura nella valorizzazione degli spazi ad uso comune, grazie alla realizzazione di percorsi pedonali, piazzette e aree ludico-ricreative che vanno a raccordarsi con i percorsi pubblici e con il parcheggio.

Tutti gli alloggi, distribuiti in tre corpi di fabbrica ognuno di due piani, sono arredati con letti, armadi, scrivanie, cucine con elettrodomestici e attrezzature pensate per accogliere gli ospiti in modo confortevole.

La realizzazione della struttura è a servizio del polo universitario rodigino; tuttavia, la sua fruibilità potrà potenzialmente essere estesa ad una utenza più ampia oltre a quella dei soli studenti, ad esempio visiting professor e soggetti, che necessitino di residenzialità temporanea in funzione dei servizi del compendio, quali università e centri di ricerca.

AREA: PERSONE CON DISABILITÀ
SOGGETTO SVILUPPATORE DEL PROGETTO: VILLAGGIO S. ANTONIO onlus di Noventa Padovana (PD)
Grazie alla collaborazione con l'Azienda ULSS 6 e in attuazione del provvedimento della Regione del Veneto per l'applicazione della Legge 112 del 2016 sul "Dopo di noi", l'Associazione Villaggio S. Antonio onlus ha recentemente ristrutturato un appartamento denominato "LA PORZIUNCOLA" che si sviluppa in 180 mq ed è posto al primo piano della barchessa della Villa Giovanelli. Lo stabile è immerso nello stesso parco secolare in cui è collocato il complesso principale del Villaggio S. Antonio. La struttura ospita persone con disabilità, che si alternano in gruppi di cinque per tre giorni consecutivi la settimana e che una volta al mese coincidono con il weekend. L'appartamento è attiguo ad altri due, uno destinato ad alloggio per 9 giovani studenti/lavoratori e un altro a volontari, con la possibilità di mettere in atto, accanto a sostegni professionali, anche altri sostegni che abbiano l'obiettivo di innescare reali processi di relazione ed inclusione. Il progetto prevede, inoltre, dei percorsi relativi ad attività giornaliere in una logica di inclusione sociale attiva, quali esperienze di lavoro, percorsi di supporto all'inserimento mirato e/o tirocini finalizzati all'inclusione sociale e all'autonomia delle persone. Il progetto riesce a concretizzarsi grazie anche al sostegno di una nutrita rete di soggetti partner, sia operativi che finanziatori, soggetti pubblici, privati o appartenenti al Terzo settore.

L'accoglienza avviene tramite i servizi sociali dell'Azienda ULSS 6 Euganea, ai quali è necessario rivolgersi per valutare i bisogni dell'utente e della famiglia e concordare l'inserimento.

AREA: GIOVANI COPPIE, ALLE FAMIGLIE CON BAMBINI, AI NUCLEI CON PRESENZA DI ANZIANI O DISABILI
SOGGETTO SVILUPPATORE DEL PROGETTO: Fondo Veneto Casa partecipato da Regione Veneto in collaborazione con la Cooperativa sociale Energie Sociali onlus.
Il progetto, finanziato dal Fondo Veneto Casa partecipato da Regione Veneto, Fondazione Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo, Fondazione di Venezia e un gruppo bancario locale, è parte della più ampia riqualificazione urbana che interessa l'area degli ex Magazzini Generali. L'intervento di <i>Social housing</i> denominato "Borgo Verona" riguarda lo storico distretto industriale di Verona Sud, in prossimità del centro storico e attiguo alle principali vie di comunicazione e la gestione sociale del progetto è stata affidata alla Cooperativa sociale Energie Sociali. L'iniziativa, collocata in prossimità del Polo fieristico e delle direttrici urbane di via delle Nazioni e di viale del Lavoro, è costituita da 77 unità residenziali, 9 negozi e 7 uffici, con soluzioni abitative innovative basate sui principi della sostenibilità sociale e ambientale. Il progetto è parte di una riqualificazione urbana più generale che interessa l'area degli ex Magazzini Generali e dell'ex Mercato Ortofrutticolo. L'iniziativa residenziale, destinata a giovani coppie, alle famiglie con bambini, ai nuclei con presenza di anziani o disabili, prevede una partecipazione attiva dei residenti alla gestione sociale. Nel progetto, oltre agli appartamenti, sono previsti spazi comuni a disposizione degli abitanti, un giardino interno, una galleria dove trovano spazio negozi e servizi di quartiere.

AREA: FAMILIARI DI PERSONE RICOVERATE IN OSPEDALE
SOGGETTO SVILUPPATORE DEL PROGETTO: Azienda ULSS n. 1 in collaborazione con il Comitato d'Intesa tra le Associazioni Volontaristiche della Provincia di Belluno
Nel 1996 l'ULSS n. 1 di Belluno e il Comitato d'Intesa tra le Associazioni Volontaristiche della Provincia di Belluno hanno voluto costruire, nel giardino dell'Ospedale S. Martino di Belluno "CASA TUA", un alloggio per familiari degli ammalati che prestano assistenza ai loro cari e per i malati che si sottopongono a terapie continuative. La struttura è stata realizzata grazie ad una sottoscrizione cui hanno partecipato privati, associazioni di volontariato, ditte e imprese della provincia di Belluno. Composta di dieci camere, quattro servizi igienici di cui uno accessibile ai disabili, una cucina ad uso comune, una lavanderia ed un ampio soggiorno per una superficie di oltre 200 mq., è in grado di accogliere almeno 14 persone. La Struttura è dotata di tutto il necessario per soggiornarvi e l'ospite deve provvedere solo alle esigenze personali e di vitto. Le persone ospitate sono seguite dai volontari sia nella fase d'accoglienza che in quella di residenza, nelle loro necessità morali e materiali. L'ospitalità è gratuita e le entrate provengono per la stragrande maggioranza da elargizioni di associazioni e privati che periodicamente organizzano raccolte a favore dell'associazione, mentre le rimanenti entrate sono costituite dalle offerte libere degli ospiti

5. Programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQuA)

Come sopra accennato, Il PNRR sta sostenendo anche il Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA), attivato con un bando interministeriale su iniziativa del Ministero delle Infrastrutture e delle Mobilità Sostenibili. Infatti, il PINQuA è coerente con i pilastri fondativi del *Next Generation EU* e proprio in questa prospettiva è stato inserito nel PNRR all'interno della Missione 5 "Coesione e Inclusione" e della relativa Componente 2, le cui riforme e investimenti mirano in particolare a rafforzare la resilienza e l'inclusione dei soggetti e dei gruppi più vulnerabili. Tra i molteplici obiettivi della Missione, particolare attenzione è stata data proprio alla rigenerazione urbana, ai servizi sociali e ai servizi per la disabilità, allo scopo di ridurre situazioni di emarginazione e degrado sociale riqualificando le aree pubbliche e promuovendo attività culturali e sportive. Al centro del Programma c'è una visione nuova di città, capace di superare i caratteri monofunzionali in direzione di un modello più fluido, connesso e inclusivo. Con il rilancio delle periferie, il Programma vuole promuovere processi di rigenerazione urbana e di riduzione del disagio abitativo e sociale degli ambiti con caratteri di fragilità, riducendo le distanze che intercorrono fra le porzioni di territorio degradate e quelle più sviluppate. La rigenerazione urbana e la riqualificazione del patrimonio di edilizia residenziale sociale costituiscono il cuore del Programma, attraverso cui si vogliono innescare nuovi processi di sviluppo e rivitalizzazione del tessuto socioeconomico nelle aree espressione di disagio con l'introduzione di modelli abitativi di "*mixité sociale*", in grado di coinvolgere le fasce più fragili della popolazione e di diversificare l'offerta abitativa in maniera tale da superare le condizioni di marginalità urbana, valorizzando la prossimità sociale fra gruppi eterogenei. Il modello di "*abitare sociale integrato*" promosso dal Programma è volto, infatti, a favorire nuove reti e legami trasversali, riprogettando non solo le abitazioni, ma anche gli spazi a disposizione della città. L'abitare, infatti, viene inteso non solo come

dimorare, ma anche - in senso più ampio - come quotidianità delle relazioni fra i cittadini, affidando particolare rilevanza agli spazi a disposizione della comunità, ai servizi e agli spazi di socialità.

Tale programma originariamente costituiva un programma autonomo che successivamente il PNRR ha ulteriormente finanziato, per un totale di complessivi 2 miliardi e 800 milioni di euro, a fronte degli iniziali 800 milioni di euro, e, ancora, di altri 20 milioni (derivanti da residui 2019 e 2020) con la creazione di un apposito fondo pluriennale per sostenere per l'appunto gli investimenti nel settore. Il PINQuA, in particolare, è stato avviato, al fine di rispondere alle difficoltà crescenti in ambito di disagio abitativo, con la legge di Bilancio 2020 (comma 437 della legge 27 dicembre 2019, n. 160) e ha l'obiettivo di investire in progetti di edilizia sociale e rigenerazione urbana per rendere attrattivi per l'abitare quei luoghi oggi disposti ai margini delle città, sia in senso fisico sia sociale. Il Programma ha anche l'ambizione di rispondere ai fabbisogni diffusi nei territori nella prospettiva di valorizzare le potenzialità delle periferie urbane, rispondendo in maniera innovativa ai fabbisogni legati in particolare alla "questione abitativa".

Il PINQuA intende, infatti, stimolare la capacità di resilienza delle città nell'assumere una gestione dello spazio che risulti in grado di rispondere alle nuove necessità delle persone che in esse vivono, rivitalizzando il tessuto sociale nelle aree disagiate e offrendo un nuovo modello di abitare alle fasce più deboli della popolazione urbana. Il Programma, sia nelle sue finalità generali sia nelle metodologie innovative per la selezione dei progetti, è conformato all'orizzonte strategico dell'Agenda 2030 dell'ONU per lo sviluppo sostenibile e dei 17 Sustainable Development Goals (SDG nell'acronimo inglese) e intende contribuire in maniera significativa al raggiungimento di diversi SDG, in particolare quelli relativi alla lotta alla povertà (Goal 1), alla riduzione delle disuguaglianze (Goal 10) e alla promozione di città inclusive e

sostenibili (Goal 11). I Comuni e le Regioni, cogliendo e condividendo appieno queste opportunità, hanno garantito una qualità delle proposte progettuali estremamente elevata, focalizzandosi sui fabbisogni dei territori alla luce di un nuovo modello di edilizia pubblica comprensivo del cosiddetto *housing* sociale, mettendo al centro i principi di sostenibilità sociale e ambientale. Grazie a tutto ciò e alle risorse del Next Generation EU, il PINQuA rappresenta oggi uno dei più ambiziosi e innovativi programmi di rigenerazione urbana degli ultimi anni, mettendo a disposizione come sopra evidenziato 2,8 miliardi di euro. Come per gli altri interventi previsti dal PNRR, il successo del PINQuA dipenderà dallo sforzo congiunto di tutti gli attori coinvolti a partire dalle amministrazioni centrali e locali, che condividono la responsabilità di garantire un percorso attuativo efficace e, al tempo stesso, un'attenzione costante alla qualità nella realizzazione delle opere.

Riqualificare i centri urbani, ridurre il disagio abitativo e favorire l'inclusione sociale: sono questi gli obiettivi dichiarati e compresi nelle 271 proposte presentate (per un totale di 4.266.644.470,29 euro). I progetti potevano essere presentati (per un numero massimo di tre ciascuno) da Regioni, Città Metropolitane, Comuni sede di Città Metropolitana, Comuni Capoluoghi di Provincia, Città di Aosta e Comuni con più di 60.000 abitanti, con un tetto massimo di finanziamento richiedibile di 15 milioni di euro, sicuramente consistente anche in confronto con quanto avvenuto nel passato. I “progetti pilota ad alto impatto strategico”, ovvero quelli ritenuti di particolare qualità, innovazione e impegno, potevano ambire anche ad un cofinanziamento di 100 milioni di euro. I 159 progetti finanziati puntano alla riqualificazione dei centri storici attraverso il recupero di immobili da destinare a nuova residenza, a interventi sul patrimonio ERP non adeguatamente utilizzato o da riqualificare, a interventi per il *Social housing* e per la valorizzazione degli spazi pubblici. Nei 159 progetti finanziati, 8 sono classificati come “Progetti pilota ad alto rendimento” (articolo 14 del DL 395/2020), cioè ad alto impatto

innovativo e strategico per l'attuazione del Green Deal e della Digital Agenda. Si tratta d'interventi notevoli non solo per le risorse economiche messe in campo, ma per la dimensione e la scala delle opere previste, per la potenziale capacità d'innescare trasformazioni virtuose per l'intero contesto urbano a partire da un intervento specifico. Il Programma dimostra una visione inter-scalare al tema dell'abitare, guardando alle politiche della casa pubblica e sociale come potenziale innesco di un più ampio disegno urbano. Altrettanto importanti sono gli altri 151 progetti finanziati definiti "ordinari" (articolo 4 del DL 395/2020). I progetti finanziati che hanno avuto come soggetto proponente i Comuni sono 114, le Regioni 28 (Abruzzo, Campania, Lazio, Liguria, Lombardia, Marche, Molise, Toscana, Umbria, Puglia, Sicilia, Veneto) e le Città metropolitane 17 (Bari, Bologna, Firenze, Messina, Milano, Roma, Torino, Venezia).

I principali impatti dei progetti finanziati sono rappresentati nel Report del Ministero delle Infrastrutture⁶ che offre le prime evidenze sulle caratteristiche dei progetti selezionati, i criteri di valutazione e le stime ex-ante degli impatti attesi con la realizzazione degli investimenti e mostra come i progetti interessino 16.500 unità abitative, 8.400.000 mq di verde, 1.300.000 mq di superficie residenziale pubblica, 766.000 mq destinati ad attività educative e 788.000 mq destinati ad attività culturali. Si stima che l'attenzione alle caratteristiche prestazionali degli edifici consentirà un risparmio sui consumi di energia primaria annua del 38% e una diminuzione del 31% di emissioni di CO2. Infine, gli spazi pubblici riqualificati si attesteranno su 9.800.000 mq di superficie. La fase di attuazione è tuttora in corso e sarà importante monitorare la realizzazione degli interventi, la loro qualità architettonica e progettuale complessiva.

⁶ Report del Ministero delle Infrastrutture "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare – progetti e prime evidenze" presentato il 13 aprile 2022 al museo MAXXI di Roma: si tratta della prima pubblicazione del Ministero che descrive i singoli interventi con l'obiettivo di accrescere la consapevolezza dei territori e delle comunità interessate sui progetti avviati e gli impatti sociali, ambientali ed economici attesi. Il Rapporto è stato redatto dall'Unità di Missione PNRR del Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili in collaborazione con la DIGES (Direzione generale per l'edilizia statale, le politiche abitative, la riqualificazione urbana e gli interventi speciali).

Da ultimo si evidenzia che il 13 giugno 2023 il Ministero dell'Economia e delle Finanze ha comunicato di aver destinato un finanziamento aggiuntivo di 179,6 milioni di euro dal Fondo Opere Indifferibili (FOI) 2023 per sostenere gli interventi del Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (PINQuA). L'obiettivo è affrontare l'aumento dei costi dei materiali che si è verificato nell'ambito delle opere pubbliche finanziate dal Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR).

6. Progetti finanziati In Veneto dal programma innovativo nazionale per la qualità dell'abitare (PINQuA)⁷

Nel Veneto sono stati ritenuti finanziabili dal Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibili (MIMS) complessivamente otto iniziative presentate dalla Regione, dalla Città metropolitana di Venezia, dal Comune di Padova, dal Comune di Rovigo, dal Comune di Treviso e dal Comune di Verona.

Appare utile riportare, anche in questo caso, le schede di progetto approvate secondo il rispettivo ordine di graduatoria al fine di una valutazione più allargata rispetto ai progetti strettamente di *housing* sociale evidenziati al paragrafo 4 e a confermare quanti siano gli ambiti connessi e coinvolti in questa materia.

⁷ Dati tratti dal Report del Ministero delle Infrastrutture "Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare – progetti e prime evidenze". Le evidenze e le elaborazioni presentate nel Report si riferiscono ai progetti definitivamente ammessi a finanziamento, come da Decreti Direttoriali 17524/2021 e 804/2022. I dati sono aggiornati secondo le dichiarazioni e le rimodulazioni validate alla data del 28 marzo 2022.



216
unità
abitative



157.674
m²
spazi pubblici



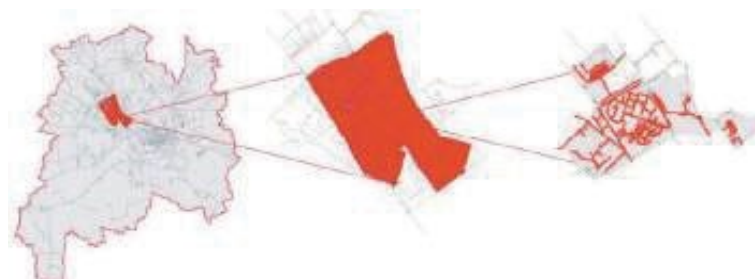
TREVISO, SAN LIBERALE: IL PARCO ABITATO

Ente	Comune di Treviso
Finanziamento	€ 15.000.000,00
Posizione graduatoria	20°
Punteggio ottenuto	41,9876
ID PINQuA	289

Quattro azioni definiscono l'ambito della proposta del comune di Treviso per il quartiere nord di San Liberale, con un programma articolato di interventi, che restituisce 205 alloggi ERS rigenerati, nuovi servizi e spazi aperti riqualificati

- **Azione 01 Città da riabitare.** Ha l'obiettivo di rigenerare l'offerta abitativa, attraendo soprattutto giovani famiglie. È prevista la ristrutturazione urbanistica del compendio tra via Castagnole e via Feltrina (88 alloggi). Inoltre, si prevede il coinvolgimento di soggetti privati nella realizzazione di circa 75 alloggi ERS e servizi alla residenza quali lavanderia e co-working;
- **Azione 02 Spazi di coesione.** L'azione comprende un intervento che sottrae ai piani di vendita del patrimonio pubblico 15 alloggi per reinserirli nell'ambito dell'ERP e destinarli ad un progetto sociale. Inoltre, si prevede di migliorare l'efficienza energetica della Residenza Anziani Città di Treviso, e di ampliare gli spogliatoi e la sala polivalente del campo sportivo;

- **Azione 03 Rete dei 15 minuti a piedi.** Il quartiere è ampiamente dotato di attrezzature e servizi pubblici tra loro isolati per via di numerosi recinti. Si vuole connettere fisicamente le strutture, prevedendo 3 diversi percorsi di connessione e collegando il quartiere al resto della città e al centro storico;
- **Azione 04 Architetture del '900.** Si valorizza il patrimonio ereditato dal '900, sia in termini di spazio costruito, sia di quello aperto. Si ridimensiona lo spazio per l'automobile, ampliando e migliorando le superfici drenanti esistenti, garantendo maggiori spazi verdi, nonché riqualificando le reti di acquedotto e fognatura.





ESTE - UNA MIGLIORE QUALITÀ DELL'ABITARE

Ente	Regione Veneto
Finanziamento	€ 15.000.000,00
Posizione graduatoria	50°
Punteggio ottenuto	39,0009
ID PINQuA	358



301

unità
abitative



10.530

m²
spazi pubblici



L'Amministrazione Pubblica intende rispondere alle esigenze di miglioramento della cittadinanza di Este, attraverso alcuni interventi su alcuni fabbricati residenziali ERP, su tre immobili di proprietà pubblica, e su alcuni spazi aperti per rendere Este una città "smart". Sono inclusi anche due interventi realizzati da soggetti privati che riconvertiranno due grandi aree dismesse in spazi di edilizia abitativa e realizzeranno nuove piste ciclabili riqualificando le vie pubbliche. Tra i numerosi interventi, in particolare, si prevede la riqualificazione di:

- Un plesso scolastico dismesso in frazione "Prà", per la realizzazione e l'efficientamento di alloggi ERP (8 unità abitative);
- Un plesso scolastico dismesso in frazione "Schiavonia", per la realizzazione e l'efficientamento di alloggi ERP (10 unità abitative);

- 48 unità abitative di alloggi ERP sfitti, dislocati nel territorio comunale;
- 12 fabbricati ERP (81 alloggi) con manutenzione straordinaria delle parti comuni e abbattimento delle barriere architettoniche;
- Un fabbricato ubicato in quartiere "Pilastro", destinato a campus delle associazioni socio culturali e un'area destinata ad urbanizzazioni secondarie per la realizzazione di uno spazio verde pubblico;
- "Piazza Teatro" (ex palazzetto dello sport) per la realizzazione di un centro culturale multidisciplinare, con archivio multimediale della città urbana, sala convegni ed esposizioni, sale studio e giardino della lettura collegati alla vicina biblioteca civica.



HUB ARCELLA 2030



155
unità
abitative



41.690
m²
spazi pubblici



Ente	Comune di Padova
Finanziamento	€15.000.000,00
Posizione graduatoria	73°
Punteggio ottenuto	37,0137
ID PINQuA	282

Arcella San Carlo è un quartiere di Padova che esprime una straordinaria densità stratificata di esperienze ed idee di rigenerazione, ma anche fragilità ed elementi di disagio, che riguardano non solo le condizioni dell'abitare ma più in generale del fare città.

La strategia del Comune di Padova per Arcella identifica i seguenti obiettivi prioritari:

- Potenziare le funzioni attrattive al centro del quartiere, creando nuove polarità di servizi che abbiano un ruolo di costruzione e rafforzamento di una dimensione identitaria;
- Riquadrare i comparti ERP, introducendo nuovi servizi di prossimità e attivando misure di accompagnamento all'abitare, con modelli di gestione innovativi e collaborativi;
- Migliorare le connessioni, sia tra polarità urbane e spazi dell'abitare che tra i diversi sub-ambiti (nord-sud,

est-ovest), facilitando il collegamento e lo scambio, con attenzione alla mobilità dolce e sostenibile e al ruolo degli spazi aperti.

La proposta si compone di dodici interventi, accompagnati da misure pensate per supportarne lo sviluppo progettuale, l'attuazione e l'attivazione. In particolare: due interventi gravitano sull'area di Piazza Azzurri d'Italia, nuovo perno dell'ambito, per realizzare un progetto di "piazza del sapere" fortemente sinergico con quello relativo a un nuovo hub di servizi che trova sede all'interno dell'immobile vincolato dell'Ex Istituto Configliachi; tre interventi riguardano patrimonio ERP particolarmente degradato e parzialmente in disuso nell'area centrale; due interventi riguardano il comparto ERP e i limitrofi spazi pubblici di via Dupré, che segna l'area più a nord dell'ambito; quattro interventi lavorano sui sistemi di connessione.





14

unità
abitative



30.063

m²
spazi pubblici



solare



geotermico



classe energetica

RIVIERA DEL BRENTA - INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE, DI RECUPERO E RICONVERSIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO

Ente	Città metropolitana di Venezia
Finanziamento	€ 12.415.030,80
Posizione graduatoria	87°
Punteggio ottenuto	36,0303
ID PINQuA	132

La proposta della Città Metropolitana di Venezia intende fornire adeguato sostegno alle fasce di popolazioni più fragili e al contempo garantire nell'hinterland veneziano un buon livello di servizi recuperando il patrimonio edilizio, anche di carattere storico, diffusamente presente sul territorio metropolitano. Gli interventi previsti sono distribuiti su 5 Comuni:

- Comune di Cavarzere: riqualificazione di due aree di edilizia residenziale pubblica, in particolare per "Social Housing" (14 alloggi complessivi);
- Comune di Dolo: restauro della barchessa ovest di "Villa Concina" con la creazione di un Centro Servizi Culturali e riqualificazione dell'area ex "Foro Boario", porta di accesso alla città;
- Comune di Pianiga: restauro e risanamento conservativo di "Villa Pinton - Calzavara" quale nuovo municipio comunale;
- Comune di Stra: restauro e risanamento conservativo dell'edificio "ex Officina Idraulica", da adibire a nuova sede della biblioteca comunale, percorso museale sulla storia del Magistrato alle Acque e sala civica;
- Comune di Fossò: recupero e riconversione di "Villa Caffrè" in polo aggregativo con spazi destinati alle associazioni per l'ente locale e per la convegnistica.

Tali interventi derivano da bisogni diversi delle comunità locali, spesso non in grado



di far fronte alla crescente domanda di spazi sociali adeguati e luoghi dell'abitare accessibili ed energeticamente sostenibili. Si prevede un complessivo miglioramento della qualità dell'abitare per gli ambiti della Riviera del Brenta e della Città Metropolitana di Venezia meridionale, contribuendo, senza ulteriore consumo di suolo, a rendere il territorio più attrattivo, con conseguente incremento della popolazione.



36

unità
abitative



51.108

m²
spazi pubblici



RIQUALIFICAZIONE DEL QUARTIERE SAN BORTOLO

Ente	Comune di Rovigo
Finanziamento	€ 14.999.705,90
Posizione graduatoria	94°
Punteggio ottenuto	35,4214
ID PINQuA	486

Il progetto del Comune di Rovigo nasce dall'occasione di interazione tra le varie realtà culturali presenti sul territorio e la necessità di individuare un centro servizi che si ponga come nucleo aggregatore del tessuto socio-economico del quartiere, migliorando l'accessibilità, la sicurezza dei luoghi, la coesione sociale e la qualità della vita dei cittadini.

La proposta interessa un'area di circa 66.000 mq. situata nel cuore del quartiere di San Bortolo a ridosso del Centro Storico di Rovigo, e comprende una serie di interventi tra loro interconnessi. Questi spaziano dagli alloggi comunali e Social Housing alla rigenerazione dell'arredo urbano; dalla riqualificazione culturale, con la realizzazione Cittadella della Arti e il Teatro-Studio, alla creazione di nuove aree verdi per il benessere psico-fisico degli abitanti, come il Parco delle Sensazioni e il Bosco Urbano.

In particolare, per quanto riguarda l'Edilizia Residenziale Sociale, l'intervento si confida alla scala di quartiere con la rea-



lizzazione in via Oroboni di alloggi ERS rivolti alle fasce più deboli, integrati da una serie di servizi rivolti sia al nuovo nucleo abitativo, che al resto della popolazione fragile residente nel quartiere. Inoltre, sarà privilegiata la "mobilità dolce" con la creazione di una pista ciclopeditone su sede propria sul lato ovest, separata dalla strada da un'aiuola inerbata, mentre sul lato est il percorso ciclopeditone avrà delle importanti dimensioni per dare una continuità alle varie funzioni (residenziali e servizi) che verranno insediati nell'area. Verrà completamente rifatto l'impianto di pubblica illuminazione con elementi di arredo a LED.



PROGETTO ABITATIVO EX CSS PROSPERO ALPINO - MAROSTICA

Ente	Regione Veneto
Finanziamento	€ 11.830.000,00
Posizione graduatoria	124°
Punteggio ottenuto	33,7018
ID PINQuA	359



13
unità
abitative



7.305
m²
spazi pubblici



La proposta progettuale della Regione Veneto vede nell'inclusione e nella coesione sociale il proprio obiettivo principale. Nello specifico, la soluzione offerta è rivolta a persone in condizione di vulnerabilità economica tali da non consentire loro l'accesso a soluzioni abitative nel libero mercato, nonché a persone affette da disturbi cognitivi con bisogno di adeguato supporto assistenziale e sociale.

L'intervento prevede la riqualificazione di alcuni edifici facenti parte del Centro Socio-Sanitario "Prospero Alpino" nel Comune di Marostica, e la realizzazione di un nucleo residenziale integrato costituito da 7 alloggi sociali di varie dimensioni e 5 unità abitative socio-sanitarie. Il compendio edilizio si trova nelle immediate vicinanze delle Mura del Centro Storico cittadino in un contesto residenziale ed è costituito da 5 edifici, alcuni dei quali parzialmente in disuso ed in precarie condizioni di manutenzione.

Pertanto, in un contesto unitario di rigenerazione dell'ambito urbano aperto alla collettività, si prevede:



- La ristrutturazione edilizia dell'edificio "A" mediante la rifunionalizzazione degli ambienti, con l'inserimento al piano terra di servizi di base e spazi comuni per l'aggregazione al fine di migliorare il welfare del quartiere e al piano primo l'inserimento di unità abitative autonome ERS da abitare in condizioni di tutela ed assistenza leggera. Gli alloggi sono disposti a corte attorno ad uno spazio verde e dispongono ciascuno del proprio ingresso indipendente;
- La demolizione integrale degli edifici "C" e "D" e la nuova costruzione di 5 villette indipendenti in grado di ospitare persone affette da Alzheimer.



VERONA CULT_I



20
unità
abitative



20.975
m²
spazi pubblici



Ente	Comune di Verona
Finanziamento	€ 15.000.000,00
Posizione graduatoria	147°
Punteggio ottenuto	32,3846
ID PINQuA	309

L'ambito della proposta del Comune di Verona si concentra in Località Pestrino e interessa il compendio dell'ex caserma Santa Caterina e l'adiacente Forte Santa Caterina, che oggi versa in stato di abbandono. Nell'area dell'ex caserma sono presenti edifici privi di interesse culturale e di caratteristiche idonee ad un riutilizzo che non sia temporaneo.

Si prevede quindi la demolizione di tutti i capannoni militari esistenti, per "condensare" la volumetria lungo il margine meridionale, generando un'ampia corte aperta al suo interno: un parco che si ricongiunge alle sponde dell'Adige e alle aree verdi di pertinenza del forte Santa Caterina.

La funzione prevalente nasce dall'esigenza di razionalizzare e concentrare in un polo unificato (*Magazzini della CULTura*) gli archivi dei Musei Civici Veronesi e le scenografie della Fondazione Arena di Verona. La rigenerazione dell'area, restituita alla fruizione pubblica, passa attraverso una opportuna mixité di usi che prevede anche l'insediamento di un



Centro servizi assistenziali e terapeutici che coinvolga complessivamente oltre 120 persone con disabilità, dotato di spazi accessori e di una quota di housing sociale (20 alloggi).

La nuova superficie coperta complessiva sarà inferiore a quella occupata dai capannoni di cui si prevede la demolizione, portando ad un esito vantaggioso nel bilancio del consumo di suolo. Questa trasformazione restituisce alla città un'area verde di 6,5 ettari destinata a parco pubblico, in stretta relazione di continuità con l'ambito del forte Santa Caterina, che copre ulteriori 12,5 ettari, concorrendo alla dotazione di aree per servizi ed attrezzature destinate a dare vita al parco dell'Adige Sud.





RIGENERIAMO



272
unità
abitative



57.995
m²
spazi pubblici



Ente	Comune di Verona
Finanziamento	€ 15.000.000,00
Posizione graduatoria	153°
Punteggio ottenuto	32,0641
ID PINQuA	9

La proposta *RIGENERIAMO* del Comune di Verona ha l’obiettivo ambizioso di innescare processi di rigenerazione urbana diffusa all’interno di un quartiere connotato da fragilità socioeconomiche, ma anche da scarsa qualità urbana legata prevalentemente a problemi di congestione ed inquinamento da traffico. La strategia su 5 punti affronta sia il soddisfacimento del diritto fondamentale alla casa, sia la riqualificazione dello spazio pubblico, soprattutto la sede stradale col rafforzamento della rete ciclabile e pedonale. Si favorisce, così, una mobilità di prossimità per garantire la più ampia accessibilità ad anziani, disabili, e bambini; potenziando i percorsi casa-scuola, garantendo il presidio dei luoghi pubblici e la percezione di sicurezza, promuovendo il rilancio delle attività commerciali di vicinato. Gli interventi di ristrutturazione edilizia

e risanamento conservativo, riqualificazione ed efficienza energetica, coinvolgono:

1. Complesso immobiliare ERS “Case Azzolini”(180 alloggi su 5 fabbricati) che occupa l’isolato compreso tra le vie San Giacomo, delle Pietre, Capodistria e Veglia;
2. Complesso immobiliare ERS (92 alloggi su 4 fabbricati) collocato su via Villa Glori, tra le vie Volturmo e Scuderlando.

Le opere pubbliche di infrastrutturazione a favore della mobilità dolce e di miglioramento della qualità urbana ed ecologica nel quartiere comprendono:

3. Interventi di implementazione della rete ciclabile locale;
4. Completamento marciapiedi su tratti stradali che ne sono sprovvisti;
5. Ampliamento del parco di Santa Teresa.



CONCLUSIONI

Con la locuzione *housing* sociale, dunque, si fa riferimento ad un insieme di esperienze, teorie e progetti che promuovono delle pratiche abitative a costi accessibili, cercando di contenere l'impatto ambientale e agevolando le relazioni interpersonali e, per quanto non esista una figura specifica di questo tipo di residenzialità, si è illustrato come ci siano tendenze e modalità più o meno utilizzate per indicare questa particolare forma dell'abitare.

Nel "*Social housing*" l'obiettivo appare sostanzialmente quello di accostare singoli o famiglie, che possono avere anche *background* molto diversi (ad esempio studenti, giovani all'inizio della propria carriera lavorativa, giovani coppie, nuclei familiari a basso reddito, anziani, studenti fuorisede e nuovi lavoratori), cercando tuttavia di innescare dei meccanismi d'integrazione, cooperazione, scambio e aiuto reciproco.

Il "*co-housing*", termine inglese che letteralmente significa "coabitazione", "abitazione collaborativa" o "condominio solidale", invece, si riferisce ad abitazioni volute da diversi nuclei familiari e/o persone che si autodeterminano come gruppo: ogni esperienza di *co-housing* è una storia a sé, proprio perché per definizione sono i protagonisti stessi a decidere, valutare e tracciare il percorso che quel determinato progetto prenderà. Non esistono, quindi, esperienze di *co-housing* uguali tra loro: in buona sostanza *co-housing* sta per abitare condiviso. La dimensione privata rimane, quindi, un elemento fondamentale in queste esperienze: quello che si agevola è la possibilità di condividere spazi, tempo e beni, con l'obiettivo di abbattere i costi e di migliorare la qualità della vita degli abitanti.

In conclusione il *Social housing*, di cui peraltro il *co-housing* è un'espressione, come illustrato ed evidenziato nei paragrafi precedenti, si pone l'obiettivo di fornire abitazioni a costi accessibili, destinate alle persone della cosiddetta "*fascia grigia*": laddove l'edilizia residenziale pubblica assegna le case a quei

cittadini che risultano avere un reddito molto basso, il *Social housing* prende in considerazione altri requisiti essenziali, che vanno oltre il basso reddito, quali la sostenibilità abitativa, l'efficienza energetica e l'inclusione sociale mediante spazi condivisi. Questo particolare strumento è volto a garantire, attraverso regole precise di assegnazione, alloggi adeguati a nuclei familiari che, soprattutto nelle grandi città, non hanno un reddito così basso da poter ricorrere alle case popolari ma neanche così alto da potersi permettere un alloggio sul libero mercato così come fornire soluzioni abitative appropriate in situazioni di particolare fragilità o marginalità.

IL DIRIGENTE CAPO
Rossana Ceci

Documento firmato digitalmente ai sensi del D.lgs. n. 82/2005 e ss.mm.ii.