



La ricerca di un modello integrato multidimensionale per l'abitare etico

SOCIAL HOUSING DRIVER DI INNOVAZIONE

Prof. Valter Cantino
Antonella Raimondo

RE.Lab SAA - Scuola di Amministrazione Aziendale
Università degli Studi di Torino

IRES Piemonte
Marcello La Rosa
Giovanna Perino

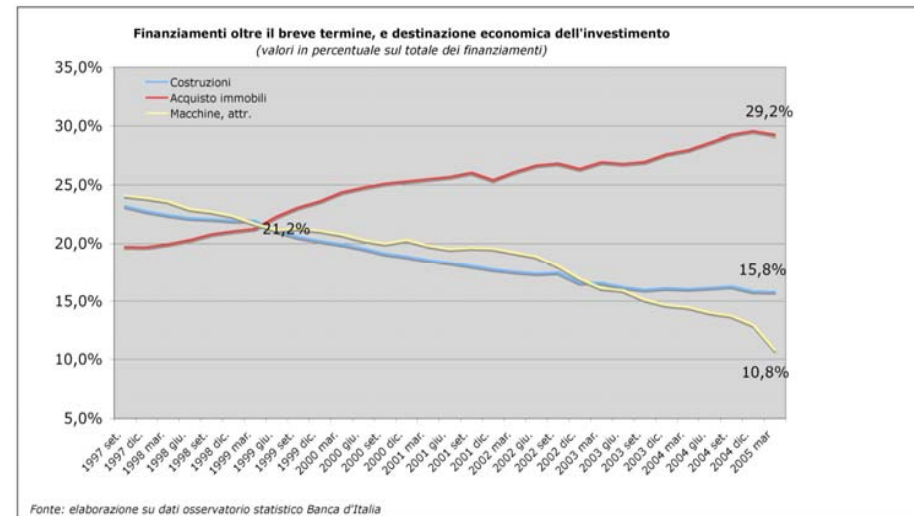
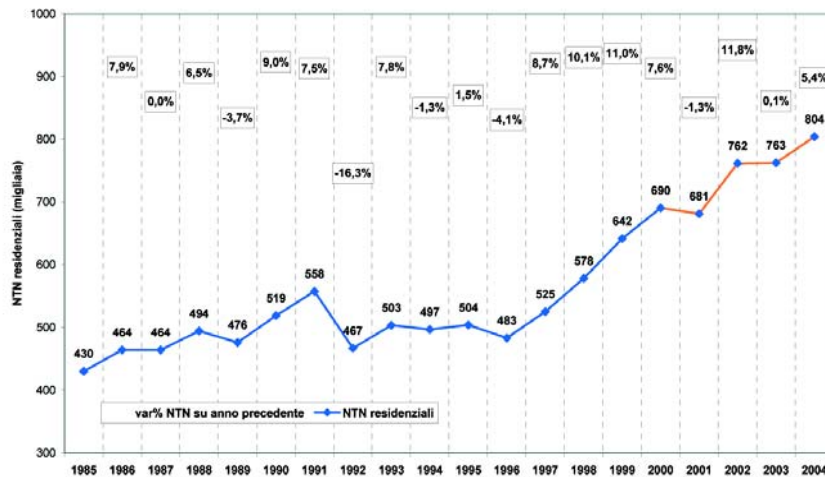
RE.Lab Real Estate Laboratory
Maria Luisa Cavallo
Francesca Torino
Massimo Andreis Allamandola



Finanziarizzazione del patrimonio immobiliare

La crescita del mercato immobiliare a livello globale ha alimentato in parallelo un processo di finanziarizzazione nella costruzione e nella gestione degli immobili. L'Osservatorio Immobiliare individua l'inizio del ciclo positivo dei valori immobiliari a partire dal 1997. Dal quel momento in poi, come sottolineano gli specialisti dell'analisi immobiliare, abbiamo vissuto il ciclo immobiliare più lungo della storia. (fino alla crisi del mercato immobiliare ed al “Credit Crunch” del 2007 e dei “sub-prime mortgages” del 2008)

Figura 2.2: andamento del NTN del settore residenziale dal 1985 al 2004



I dati dell'osservatorio statistico della Banca d'Italia sui finanziamenti oltre il breve termine registrano dal 1997 in poi, una crescita costante degli impieghi delle banche a favore delle famiglie per l'acquisto di immobili, che va in parallelo al ciclo positivo dei valori immobiliari.



Effetti della crisi dei mercati finanziari

Il costo delle abitazioni risulta avere un'incidenza considerevole sul processo di impoverimento delle famiglie.

•Diminuzione potere d'acquisto

"I pensionati al minimo, così come le famiglie a rischio di povertà relativa, hanno un'inflazione da doppia a tripla rispetto alla media delle famiglie italiane. Per loro, quindi, il calo del potere d'acquisto è almeno doppio"
(Fonte Codacons 2010)

•Diminuzione dei compensi

Gli italiani sono agli ultimi posti nella classifica dei Paesi Ocse relativa agli stipendi. A pesare sulle buste paga sono imposte e contributi.
(Fonte: Ocse 2009).

•Aumento dell'indebitamento

Incidenza spesa delle famiglie per l'abitazione > al 30% del reddito mensile: es > 52% Milano, > 63% Roma, > 46% Firenze, ...
(Fonte: Cittalia 2009)

•Aumento numero degli sfratti

Previsione per il triennio 2009/2011 150.000 nuclei perderanno la propria abitazione perché impossibilitati a reggere gli affitti di mercato.
(Fonte: Ministero degli Interni 2009)

Città	Reddito medio annuo	Costo medio abitazione	Anni necessari per l'acquisto
Torino	19.025	185.500	9,8
Palermo	13.472	137.000	10,2
Bologna	20.890	218.500	10,5
Genova	19.042	208.900	11,0
Firenze	18.888	213.000	11,3
Milano	23.183	267.500	11,5
Verona	17.072	219.500	12,9
Napoli	13.560	182.500	13,5
Bari	12.630	170.500	13,5
Roma	20.193	285.000	14,1



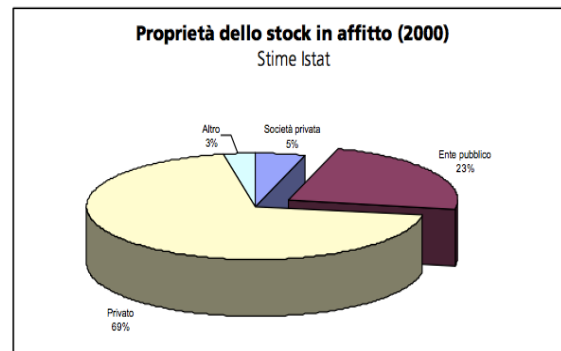
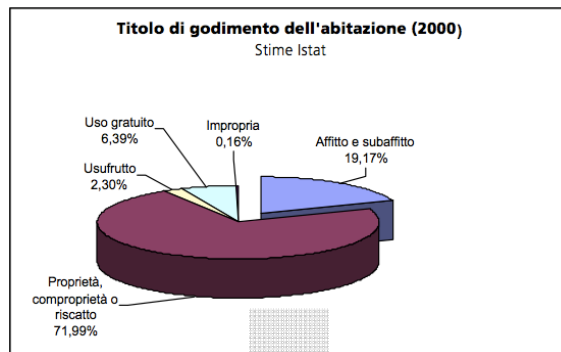
Enfaticcata in Italia la crescente disuguaglianza nella distribuzione dei redditi. Il 10% delle famiglie più ricche possiede quasi il 45% dell'intera ricchezza netta delle famiglie italiane. (Fonte: Banca d'Italia, 2009)

(Fonte: Corriere Economia, 2010)

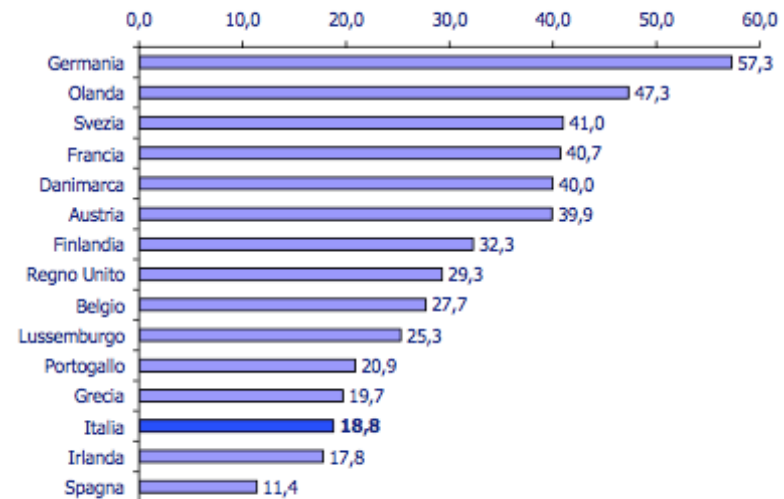


Mercato dell'affitto

In Italia il mercato dell'affitto riguarda circa il 20% degli alloggi occupati, di questi il 70% circa è di proprietà privata e il 23% di proprietà pubblica. Il mercato italiano della locazione, paragonato a quello europeo, è ai livelli più bassi.



ABITAZIONI IN AFFITTO SUL TOTALE DELLE ABITAZIONI OCCUPATE (%) - 2005



Elaborazione Ance su dati Eurostat e Istat

I dati confermano la progressiva marginalità del mercato dall'affitto e la scarsa rilevanza delle politiche a sostegno della locazione. Alcune eccezioni ad esempio sono, l'agenzia per l'affitto LO.CA.RE a Torino e l'Agenzia Metropolitana per l'affitto a Bologna.



Nuove modalità dell'abitare: dalla casa all'abitare

Nuove formule abitative sperimentano, re-investono e re-inventano gli spazi pubblici e le aree condivise della città, creano nuove relazioni e nuove tradizioni partecipate.

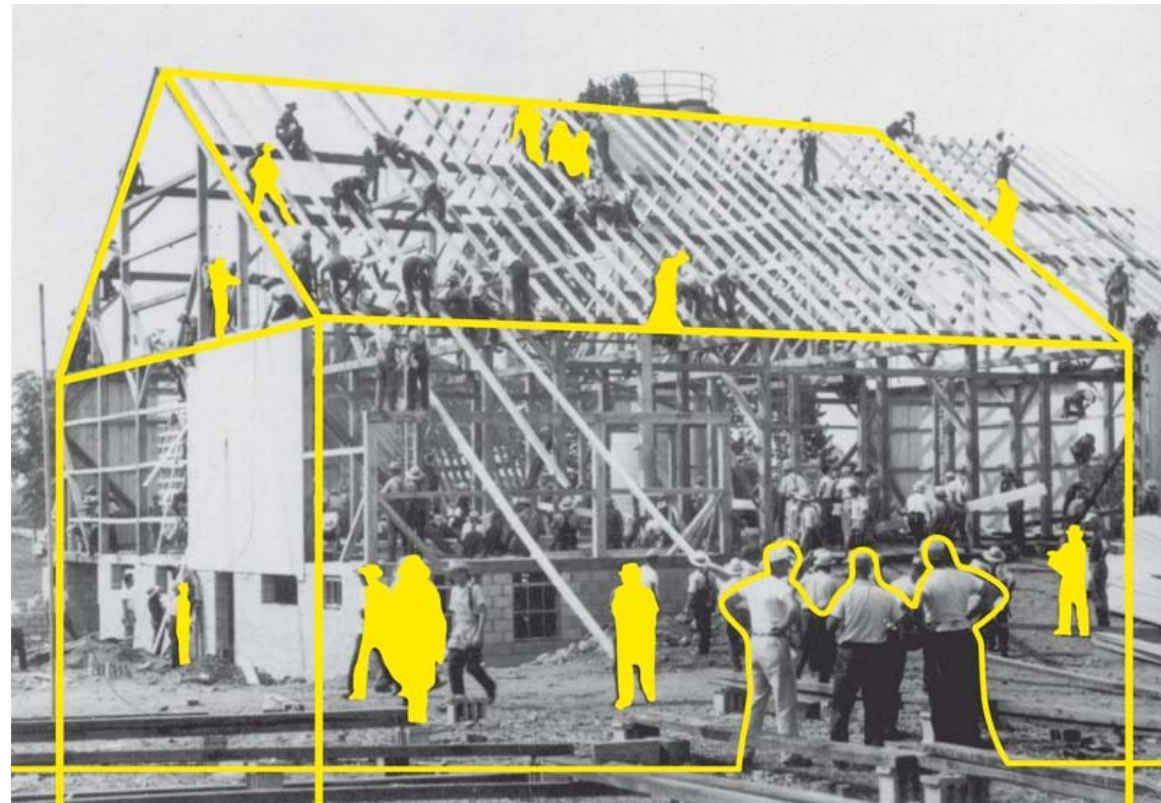
Co-housing

**Condominio
solidale**

Auto-costruzione

Auto-recupero

**Abitazioni
Temporanee**





“Oggetto Casa”: progettazione e qualità

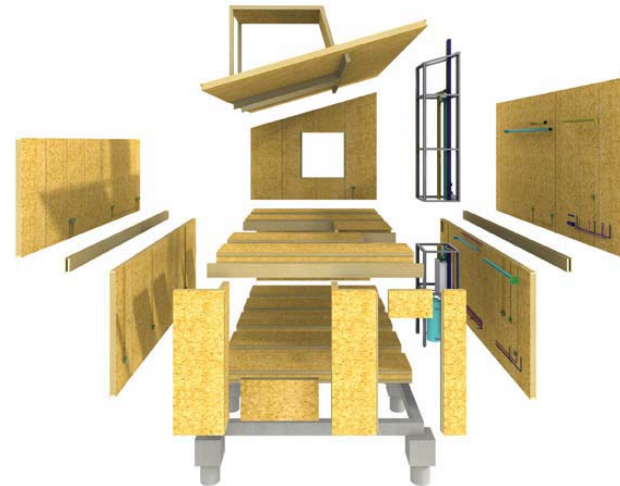
In molti settori produttivi sono state sviluppate nuove tecniche di produzione **low-cost**, anche attraverso l'uso di tecnologie alternative e la ricerca di modalità costruttive innovative. Il settore abitativo in Italia, risulta poco reattivo ad implementare nuove tecnologie e a sperimentare nuovi materiali e nuovi metodi di costruzione.





“Oggetto Casa”: progettazione e qualità

Il concetto di prefabbricazione “Optima Homes®” è stato sviluppato come risposta innovativa alla mancanza di competenze specifiche del mercato abitativo in Inghilterra. **Pace**, una delle ditte principali di legno strutturale per la costruzione, si è associata con lo studio di architettura **Cartwright Pickard** per progettare e ingegnerizzare un metodo moderno di produrre e distribuire “case”. Una tecnologia specifica di “timber frame” (legno strutturale) è stata testata e sviluppata da un team di progettazione per massimizzare i benefici dei metodi moderni di produzione e di costruzione. Il più importante obiettivo dell'approccio progettuale Optima Homes® è quello di fornire un migliore rapporto tra prezzo e qualità, con un'attenzione sulla qualità progettuale. Optima Homes®is è un sistema di costruzione integrato che offre un “kit” flessibile di parti di edificio attraverso una tecnologia avanzata di legno strutturale, i bagni e le cucine prefabbricate in “pod” tecnologici, e gli impianti in sistemi prefabbricati unitari.



Optima Homes® è ormai molto evoluto, con più di 10 anni di esperienza, implementa un metodo innovativo per la produzione di nuove abitazioni che risolve molte delle complessità strutturali off-site (in fabbrica) lasciando in cantiere soltanto il processo di assemblaggio. Ditte molto importanti come IKEA hanno comprato questo metodo di costruzione per produrre le loro case in Inghilterra e nel mondo.



"Oggetto Casa": progettazione e qualità

Economia del processo produttivo e distributivo



IKEA®
Qualità al miglior prezzo

Le case prefabbricate Ikea Boklok sono realizzate con il sistema costruttivo a sandwich, con pannelli in legno assemblati in azienda e poi montati in cantiere, riducendo così i tempi di costruzione e mantenendo la qualità permessa da una produzione industriale.

Le case Ikea sono costruite in collaborazione con Skanska, una delle principali aziende svedesi del settore delle case prefabbricate.

La casa a 100.000 euro



Italcementi
Italcementi Group

Sostenibilità economica, sociale e ambientale: questa visione si concretizza nella casa "low cost", un nuovo modello di abitazione frutto dell'intesa tra Italcementi e Mario Cucinella Architects.

La prima città pronta a dare concreta attuazione al progetto è di Settimo Torinese: trenta alloggi eco-sostenibili sono localizzati in un'area industriale dismessa interessata da un innovativo progetto di recupero urbano.

La casa a 60.000 pounds

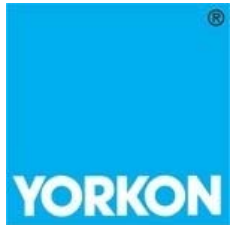


L'idea del governo inglese di promuovere una competizione nazionale sul tema "low-cost e alta qualità abitativa" fa nascere "DESIGN FOR MANUFACTURE" nel 2006. Alla fine del concorso il governo seleziona 10 terreni e consorzi misti di progettisti e costruttori sperimentano nuove tipologie. Questi quartieri modello sono state le occasioni per promuovere un approccio innovativo alla progettazione, sperimentare nuove tecnologie e promuovere l'incontro e lo scambio tra nuovi attori.



“Oggetto Casa”: progettazione e qualità

Economia del processo produttivo e distributivo



Design ■ Innovation



YORKON è un'industria specializzata in metodi di costruzione “off-site” e nella produzione di prefabbricati edilizi modulari in acciaio.

Ha vinto numerosi premi per la qualità e l'innovazione nell'edilizia e riesce a produrre moduli “off-site” in tempi dimezzati grazie all'esperienza e alla professionalità.

E' attiva in tutti i campi della progettazione e sta sviluppando metodi modulari prefabbricati ecologici e sostenibili

Diversificazione dell'industria automobilistica



TOYOTA Housing group

Attraverso un approccio modulare “skeleton & Infill”, il gruppo HOUSING della Toyota, sviluppa strutture flessibili, sostenibili e modulari. Sulla base del metodo modulare tratto dalla tecnologia automobilistica, integra qualità riducendo il prezzo e consentendo una personalizzazione progettuale individuale.

Il metodo KSI housing model (Skeleton & Infill) può essere usato per case multipiano ad alta densità.

Ecologia, Sostenibilità e basso impatto abitativo



BioRegional
solutions for sustainability



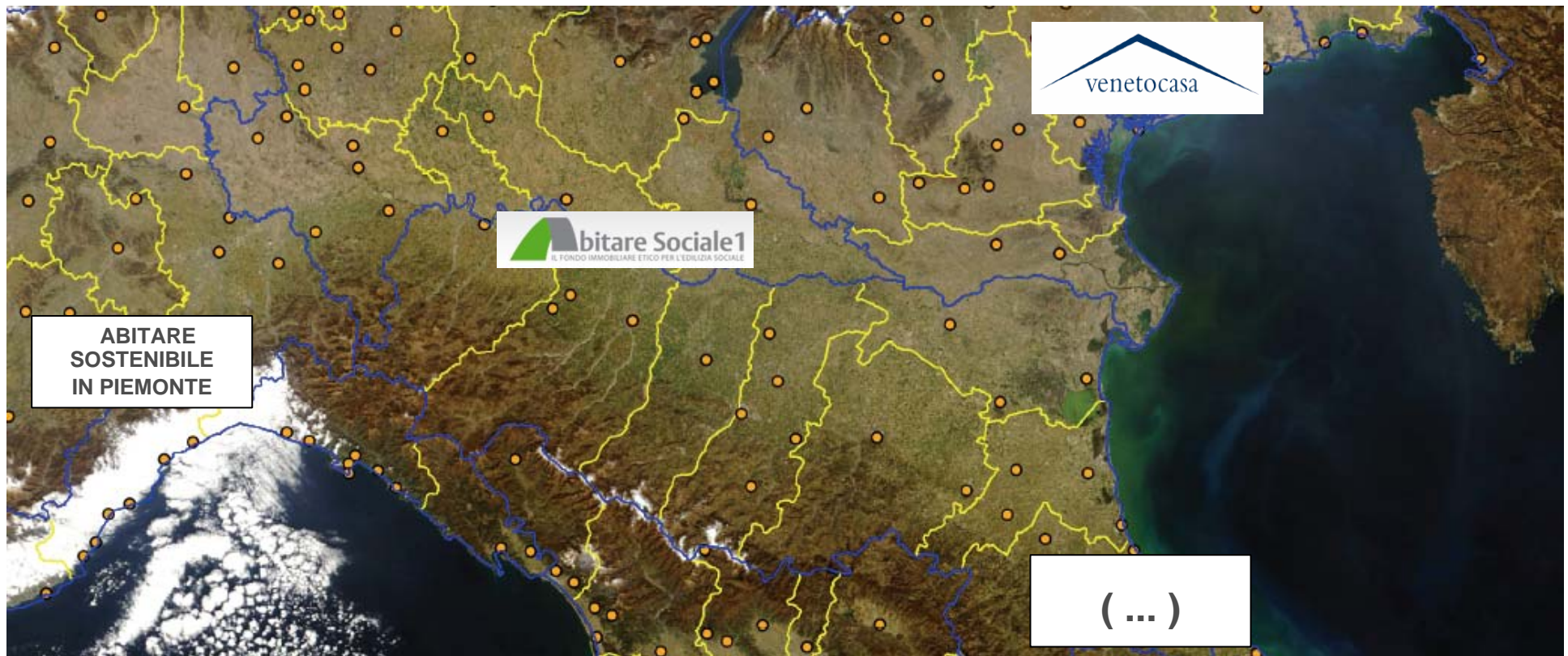
BedZED è un quartiere ecologico sperimentale inglese iniziato da BioRegional e ZED Factory (Zero Energy Development) e costruito da Peabody Trust.

E' stato completato nel 2002 ed è formato al 50% da case offerte al mercato privato, al 25% da social housing (calmierato) e al 25% da case popolari. La progettazione olistica permette di migliorare la qualità della vita e ridurre l'impatto ambientale. Dal 2002 BioRegional e BedZED sono attivi in tutto il mondo con uffici in UK, Stati Uniti, Cina e Sud Africa.



Nuovi meccanismi finanziari per l'housing sociale

Tra i nuovi strumenti finanziari prestatati dal mondo della finanza al mercato immobiliare un ruolo fondamentale è ricoperto dai fondi di investimento.





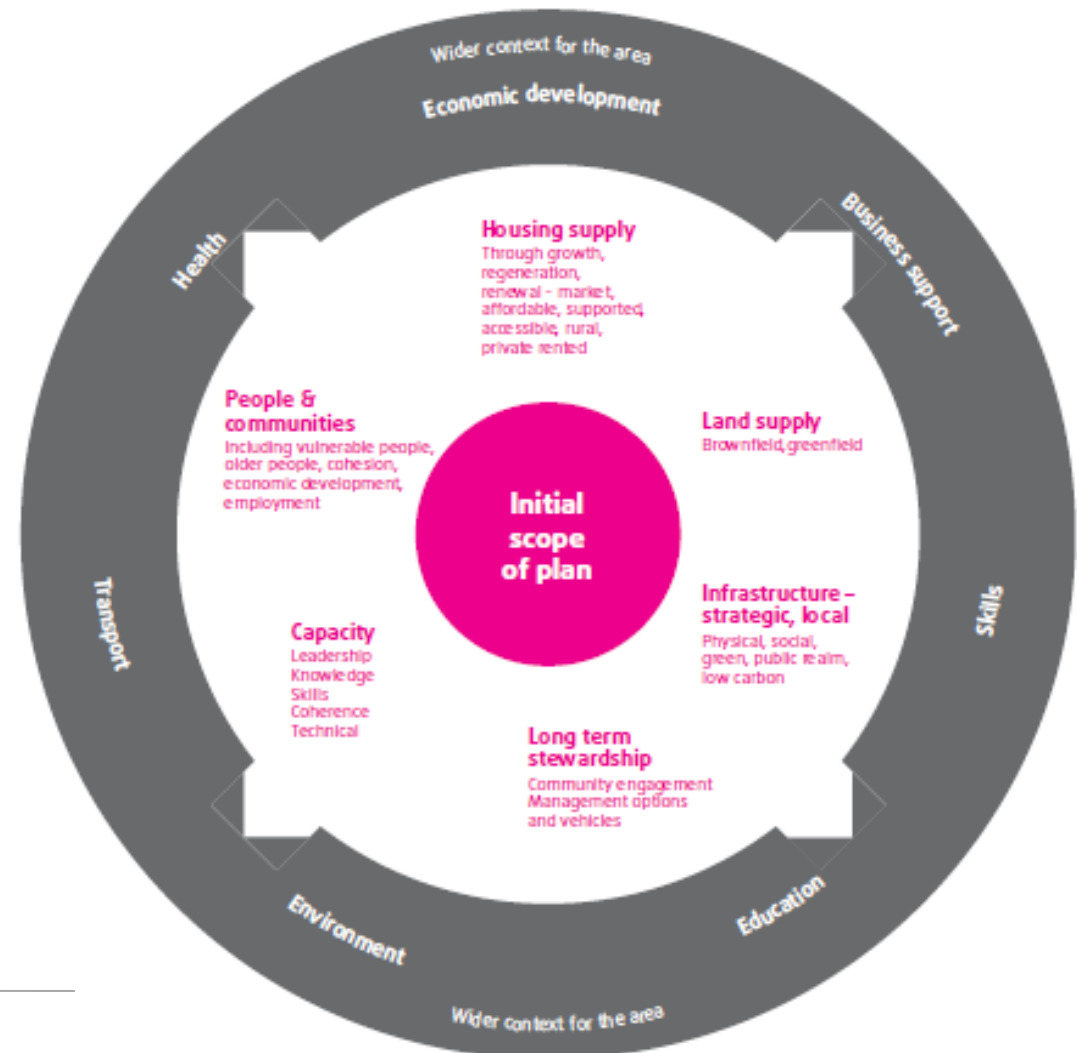
PROCESSO MULTIDIMENSIONALE INTEGRATO A LIVELLO LOCALE

Un esempio significativo dell'approccio multidimensionale è il “Single Conversation Guidance Framework” elaborato dalla nuova Agenzia per la Casa e per la Rigenerazione urbana del Governo Inglese.

<http://www.homesandcommunities.co.uk>

Le politiche di “housing sociale” sono in questo caso **complesso sistema articolato e multidimensionale all'interno di una matrice sempre più inter-disciplinare.**

La salute, il trasporto, l'ambiente, l'educazione, le competenze, il supporto allo sviluppo, sono tutti integrati all'interno di un programma di “politiche sociali” atto a sviluppare nuovi piani strategici e modelli di **sviluppo locale.**





Tübingen-Südstadt – Germany

UNA PARTNERSHIP LOCALE PER PROMUOVERE LA DIVERSITA' E LO SVILUPPO LOCALE

L'intervento è parte della ristrutturazione di una vecchia area militare. Costruito con tipologie di blocchi urbani, le nuove costruzioni implementano gli edifici esistenti che sono stati convertiti a loro volta in alloggi. Il modello di “partnership” adottato per la realizzazione di questo intervento, e' localizzato area-per-area (plot-based-development) per supportare un numero maggiore possibile di costruttori, progettisti e promuovere a livello locale la diversità progettuale e tipologica.

La “mixité sociale” di questo quartiere avviene grazie al fatto di aver permesso a vari gruppi / cooperative / consorzi / cordati di progettisti e costruttori di associarsi, permettendo la costruzione ad alta densità anche su piccoli terreni, per gruppi con un basso livello economico. In questo modo il costo del terreno si re-distribuisce in modo uniforme e organico nel quartiere, così come le scelte di gusto individuali, i processi di autocostruzione, etc... abbassano i prezzi del progetto e aumentano la varietà e la qualità abitativa.



Vathorst – Netherlands

UNA PARTNERSHIP LOCALE PER PROMUOVERE IL DESIGN E LA QUALITA' AMBIENTALE DEL PROGETTO

Il quartiere è un chiaro esempio di partnership pubblico - privato dove la municipalità 'locale e' investitore al 50 % nell'intero progetto. Il progetto ha dimensioni enormi, una Masterplan in grado di provvedere 11.000 abitazioni, su 90 ettari di terreno con un programma di aree commerciali, uffici, spazi pubblici e abitazioni.

Il progetto include un'area ad alta-densità abitativa disegnata rispettando storicamente la radice storica della città sui canali olandese.



SOCIAL HOUSING 2.0

Strumento metodologico adattabile "Social Housing 2.0" per fornire ai decisori gli elementi per valutare la qualità complessiva degli interventi finalizzati all'abitare sociale





"SH 2.0"

Il percorso di approfondimento prevede, a partire dall'analisi delle best practices europee, la stesura delle linee guida per strutturare un ciclo sinergico e virtuoso per creare **nuova ricchezza abitativa**.



RUOLI & RESPONSABILITA'

presenza di tutti gli attori necessari a garantire la contrapposizione degli interessi mediante la definizione di ruoli, responsabilità e finalità obiettivo

PUBBLICO

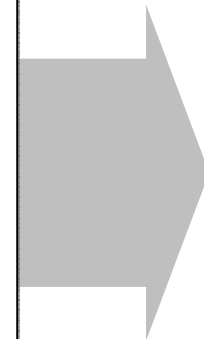
soggetto regolatore e garante, responsabile della leadership politica a livello territoriale e locale, della visione strategica del progetto, della partecipazione locale della popolazione coinvolta

PRIVATO

finanziatori, promotori, progettisti e costruttori attuano le attività di sviluppo immobiliare destinate agli interventi di social housing con il sostegno di strutture di management e organizzative con competenze specialistiche

NON PROFIT

cooperative, gruppi di co-housing, gruppi di autocostruzione, comitati di abitanti, inquilini, contribuiscono alla visione strategica del progetto, alla proposizione dei progetti e alle nuove forme abitative





"SH 2.0"



RICERCA, PROGETTUALITA' ED INNOVAZIONE

definizione di metodi e parametri di valutazione premianti la progettazione e la ricerca di nuove modalità costruttive low-cost quali motori trainanti la qualità dell'abitare, il risparmio e l'ottimizzazione dei costi diretti ed indiretti

✓riqualificazione e rifunzionalizzazione ambientale degli edifici e delle aree abitative

✓contenimento dell'impatto ambientale e del consumo di suolo

✓sicurezza fisica e funzionale dei contenitori edilizi



CAPITALI FINANZIARI

individuazione profili di investimento, formule di sostegno e garanzia strutturate per attrarre capitali privati negli investimenti

✓individuazione profili d'investimento

✓formule di sostegno

✓garanzie strutturate per attrarre capitali privati negli investimenti



"SH 2.0"



CAPITALE UMANO

✓ percorsi formativi e di ricerca a sostegno della creazione delle nuove figure manageriali specialistiche multidisciplinari

✓ adattamento dei principi contenuti nelle linee guida alle specifiche esigenze di ogni intervento in accordo con le associazioni di categoria

✓ percorsi formativi a sostegno dei settori produttivi coinvolti nel processo di innovazione tecnica e tecnologica