

**Social housing. Ma ad Alessandria in arrivo 54 alloggi****Italia ultima in Europa**

Il **Italia** fanalino di coda in **Eu-ropa** in fatto di Social housing, ovvero quel sistema che offre alloggi a inquilini con fascia di reddito medio-basso: non si tratta di edilizia pubblica popolare, ma di case di qualità vendute o affittate da privati a prezzi vantaggiosi rispetto al mercato. Nel nostro Paese (secondo le cifre raccolte nel 2007 da **Scenari Immobiliari**) ci sono appena 25mila nuovi alloggi di questo tipo consegnati ogni anno, contro i 65mila della Francia o i 38mila della Gran Bretagna.

Giovani coppie, anziani, single e stranieri residenti sono - o meglio, potrebbero essere - il bacino di utenza naturale, soprattutto per il segmento destinato alla locazione, per questo tipo di soluzioni abitative, se il loro sviluppo non fosse frenato da aree edificabili troppo care e dalla mancanza di agevolazioni fiscali. Per dare un segnale al settore «basterebbe - suggerisce Andrea Bernabei, delegato per il social housing di **Assoimmobiliare** - considerare i progetti di questo tipo di

interesse generale e rendere così vendibili le aree edificabili dei Comuni a costi ridotti anche di due terzi rispetto a quelli di mercato». Con aree edificabili a costi sostenibili, secondo Bernabei, i costruttori potrebbero poi realizzare interventi di housing da locazione a canoni calmierati.

Tra le poche esperienze di housing da locazione attualmente in corso nel nostro Paese, si segnala quella di **Oikos2006**, società partecipata al 71% dalla Fondazione Cassa di risparmio di Alessandria, al 19% dal Comune e al 10% dal **Gruppo Norman**. Il progetto, da circa 5 milioni di euro, è partito lo scorso agosto nella città piemontese con l'apertura dei cantieri in Via Parini, dove sorgeranno due edifici di 54 appartamenti tra monolocali, bilocali e trilocali, 40 box auto, un'area commerciale di 5mila mq, spazi verdi e dedicati al tempo libero.

«I primi 34 appartamenti - dice Federico Faravelli, amministratore delegato della società - saranno consegnati a dicembre 2008, mentre la seconda tranche,

la cui apertura di cantiere è prevista con il nuovo anno, sarà consegnata a marzo 2009». L'obiettivo, prosegue Faravelli, «è realizzare un prodotto destinato a inquilini con redditi contenuti ma in grado di garantire il pagamento di un canone d'affitto comunque vantaggioso, senza sostituirci all'edilizia pubblica e con ritorni di investimento inferiori a quelli di altri progetti residenziali di privati».

Altra particolarità dell'operazione - oltre all'affitto calmierato, con canoni di circa il 25% inferiori al mercato - è un meccanismo di rate di pagamento paragonabili a quelle di un mutuo. Più precisamente, la proprietà degli appartamenti resta di Oikos per tutta la durata del mutuo-affitto, previsto per un tempo massimo di 35 anni, con contratti di locazione da 6+6 anni o 4+4 anni. Al termine di questo periodo, gli inquilini potranno diventare i proprietari dell'immobile per il quale hanno versato regolarmente le rate.

**C.Gi.**