

urbanpromo

SOCIAL HOUSING

16-17 novembre 2021
Milano, MEET - Digital Culture Center
Fondazione Cariplo

RAPPORTO DI SINTESI FINALE

urbanpromo

Urbanpromo 2021. Social Housing	4
Prima parte. Sessioni plenarie	7
Seconda parte. Tavoli di lavoro	15
Crediti	29

credits:
immagini di repertorio Urbanpromo, Francesco Prandoni Photography

**SOCIAL HOUSING:
ATTIVATORE DI NUOVI
MODI DI ABITARE E DI
RIGENERAZIONE URBANA**



URBANPROMO 2021

SOCIAL HOUSING

La XI edizione di Urbanpromo Social Housing si è tenuta all'indomani della fase più grave della pandemia Covid-19. Pur in una situazione di perdurante circolazione del virus, con conseguente attenzione per la protezione della salute, gli attori del social housing hanno ritenuto necessario organizzare un evento che consentisse di riannodare rapporti personali diretti. L'esperienza maturata nell'edizione 2020, interamente online, ha evidenziato l'esigenza di trasformare l'evento in forma ibrida, estendendo la partecipazione anche ai collegamenti in remoto. Questa formula organizzativa ha permesso ai relatori, impossibilitati ad essere fisicamente presenti, di contribuire comunque allo svolgimento dei lavori, e ad un pubblico molto più numeroso rispetto alle precedenti edizioni, di fruire dei contenuti della manifestazione.

Infatti, lo stimolante scenario aperto dalle risorse del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e le conseguenti ricadute operative hanno reso indispensabile il confronto sull'evoluzione dei programmi di edilizia residenziale sociale, sui cambiamenti ovvero sulle accentuazioni che nel settore si stanno manifestando, in modo da condividere un'analisi aggiornata del loro campo d'azione e rilanciare la propria mission.

Patrimonio comune degli attori del social housing è la consapevolezza che la rigenerazione urbana è il contesto urbanistico, sociale ed economico, entro cui gli interventi di social housing devono collocarsi e con cui devono interagire. Grazie a questa contestualizzazione, gli interventi di social housing assumono la rigenerazione urbana quale obiettivo multidimensionale che devono concorrere a realizzare.

Partendo da questa assunzione, il programma della manifestazione si è concentrato su tre questioni di cruciale importanza.

In primo luogo, è fondamentale associare la produzione degli alloggi sociali alla creazione di comunità, attraverso lo sviluppo di rapporti solidaristici fra i loro abitanti, nonché tra essi ed il tessuto sociale dell'ambiente urbano circostante.

In secondo luogo, è necessario superare la tripartizione dell'edilizia residenziale nei tradizionali comparti del pubblico, del privato e del privato sociale, in favore della progettazione unitaria degli insediamenti, della mixité sociale da conseguire, dell'utilizzo coordinato di risorse pubbliche, private e del terzo settore.

In terzo luogo, e non in termini di importanza, il PNRR e le altre fonti comunitarie e statali sono una condizione operativa da gestire con la massima efficienza ed efficacia, non più un obiettivo cui mirare.

Nel programma della manifestazione una particolare esplorazione ha poi riguardato la diffusione delle tecnologie e dei servizi digitali negli insediamenti di edilizia sociale, sempre più importante per migliorare la qualità dei servizi a disposizione dei residenti.

È evidente che i tre filoni tematici principali, pur possedendo ciascuno proprie specificità, intrattengono tra loro forti relazioni. L'impegno a creare reciproci rapporti di fiducia e di collaborazione fra gli abitanti degli insediamenti sociali, che può attivarsi già nella fase della progettazione degli alloggi, si amplia e valorizza nelle visioni politico-culturali volte a superare la tradizionale settorialità dei comparti di intervento in favore di un esteso partenariato pubblico, privato e privato sociale (PPPS). Di conseguenza, l'uso coordinato nel tempo e nello spazio delle risorse finanziarie disponibili è la precondizione per la formazione di comunità composite ed inclusive, precondizione di cui un partenariato che intende essere multiattoriale deve essere consapevole.

La manifestazione si è strutturata con sessioni plenarie al mattino, con lo scopo di informare e allo stesso tempo di vivere uno scambio fra gli esperti dei vari settori, e sessioni pomeridiane, suddivise in tavoli di lavoro dove gli attori dell'abitare sociale, in tutte le espressioni, hanno approfondito gli aspetti presentati nel corso dei panel in plenaria. Il risultato di questa forma mista di partecipazione ha consentito

di avviare una riflessione, fornendo elementi conoscitivi, focalizzazioni, quadri interpretativi, sui contenuti attraverso il metodo del confronto esperienziale. I tavoli attivati per il tematismo “comunità” sono stati 3, quelli per il tematismo “partenariato” 5 e quelli per i “finanziamenti” sono stati 4. Complessivamente hanno preso parte ai tavoli circa 80 persone: rappresentanti di fondazioni di origine bancaria, cooperative di abitazioni, aziende di edilizia residenziale pubblica, Comuni, Regioni, società di gestione del risparmio, organismi del terzo settore, ambienti professionali tecnici e amministrativi, Università ed istituti di ricerca.

L’attività degli esperti, dei facilitatori e del Comitato Tecnico Scientifico è proseguita dopo la conclusione della manifestazione, producendo un documento organizzato secondo lo schema logico – valutativo dell’analisi SWOT. I resoconti

dei tavoli dedicati al medesimo tema sono stati fusi ed i contenuti organizzati a cura dei loro “facilitatori”.

Gli elaborati risultanti sono stati oggetto di discussione all’interno del Comitato Tecnico Scientifico e successivamente revisionati dai loro estensori per tener conto delle osservazioni emerse.

Gli esiti dell’attività svolta vengono ora messi a disposizione degli organismi promotori di Urbanpromo Social Housing e più in generale di tutti gli interessati quale contributo all’evoluzione delle loro riflessioni e delle loro linee di azione nel campo dell’edilizia residenziale sociale.

Questo “Rapporto di sintesi finale” consta di tre parti. Nella prima parte viene ripreso il programma delle sessioni plenarie e sono riportati i riferimenti



al sito web di Urbanpromo Social Housing in cui sono pubblicate sia le videoregistrazioni integrali delle relazioni presentate che le slides utilizzate dai relatori.

La seconda parte riporta, per i tre tematismi principali, i report conclusivi dell'attività svolta nei tavoli di lavoro. Con riferimento allo schema interpretativo dell'analisi Swot i punti segnalati quali "valore aggiunto / punto di forza" e come "criticità / punto di debolezza" si riferiscono al presente, mentre quelli classificati come "alert / minacce" e "opportunità / possibilità" discendono dallo spostamento dell'indagine verso il futuro. In sintonia con il criterio adottato per la restituzione del confronto svoltosi fra i partecipanti ai tavoli di lavoro, anche gli esiti finali sono presentati in forma schematica anziché discorsiva. Si è ritenuto preferibile conservare quanto più possibile l'oggettività della rappresentazione e di delegare al lettore lo sviluppo di proprie considerazioni d'insieme.

È evidente che i contenuti dei tre report riflettono sia l'esperienza e la sensibilità delle persone che hanno preso parte ai tavoli, che il particolare momento storico in cui i giudizi sono stati espressi. Pur tenendo conto di questa inevitabile perimetrazione, il loro valore è corroborato dal numero significativo di coloro che, in vario modo e veste, hanno concorso alla loro formulazione e dalla collegialità che ha caratterizzato il prolungato percorso partecipativo.

Il "Rapporto" si conclude riferendo degli esperti e dei facilitatori che, in stretta collaborazione con il Comitato Tecnico Scientifico, hanno contribuito allo svolgimento di questa esperienza di lavoro collegiale. A tutti loro va il più sentito ringraziamento del Comitato Tecnico Scientifico.

SESSIONI PLENARIE PROGRAMMI E RELAZIONI

HOUSING:
E DI NUOVI
BITARE E DI
ZIONE URBANA

PINEROLO



Prima sessione

SOCIAL HOUSING: ATTIVATORE DI NUOVI MODI DI ABITARE E DI RIGENERAZIONE URBANA

La sessione plenaria della prima giornata si è concentrata sui seguenti due temi guida:

- la formazione di una comunità negli interventi di social housing;
- lo sviluppo del partenariato tra il settore pubblico, privato profit e privato non profit, nei programmi di rigenerazione urbana con progetti di affordable housing.

Le relazioni di base sono state precedute dagli interventi dei rappresentanti degli organismi promotori. Questi interventi hanno illustrato la rilevanza che la formazione di comunità e la costruzione di partenariati con il settore pubblico rivestono nell'impostazione e nello sviluppo dei loro programmi di attività, come noto caratterizzati dal perseguimento di scopi di utilità sociale e di promozione dello sviluppo economico.

La presentazione delle relazioni è stata aperta da una riflessione sui mutamenti di carattere permanente indotti dalla pandemia, seguito da contributi di scenario e di metodo connessi a concrete sperimentazioni.

Nella successione delle relazioni, tra le quali spicca il contributo britannico della Prince's Foundation, il centro della riflessione si è spostato progressivamente dall'impegno nella costruzione della comunità al coinvolgimento di una pluralità di soggetti del terzo settore e del settore pubblico nei progetti di rigenerazione urbana a connotazione sociale.

Le videoregistrazioni integrali delle relazioni presentate e gli atti del convegno sono disponibili al seguente link, previa registrazione al sito urbanpromo.it:
<https://urbanpromo.it/2021/eventi/il-social-housing-qual-e-valore-aggiunto-per-la-rigenerazione-urbana/>

PROGRAMMA

Apertura del convegno:

Michele Talia, *Presidente INU*

Saluti di benvenuto:

Maria Grazia Mattei, *Presidente MEET – Digital Culture Center*

Un ricordo di Franco Prizzon:

Stefano Stanghellini, *Presidente Onorario INU*

Saluti istituzionali dei rappresentanti degli organismi promotori:

Francesco Profumo, *Presidente della Fondazione Compagnia di San Paolo*
Simone Di Gennaro, *Responsabile Fondo Investimenti per la Valorizzazione CDP Immobiliare SGR e Responsabile Asset Management and Development CDP Immobiliare Srl*

Cristina Giovando, *Presidente della Fondazione Sviluppo e Crescita CRT*
Alberto Fontana, *Presidente della Fondazione Housing Sociale*

Saluto di Regione Lombardia:

Alessandro Mattinzoli, *Assessore alla Casa e Housing Sociale*

Introduce e modera:

Paola Pierotti, *PPAN*

Relazioni:

“Prospettive Urbane: strumenti inclusivi per rigenerare le città”

A cura di *Fondazione Compagnia di San Paolo*

Relatori:

Valter Cavallaro, *Architetto, Direttore Area Trasformazioni Periferie, Beni Comuni, Comune di Torino*

Modelli di blending finanziario

DOMANDA

Prezzo di mercato

OFFERTA

Affitto

Prezzo Social Housing

Investimento

canone pagato da inquilini

Equity

prestiti/obbligazioni

• Variabile in base al track record finanziario promotore RS

Migliori condizioni se:
• Corrente pubblica
• Meccanismi di risk sharing
• Track record solido

cooperativa

cooperativa

• Termini di servizio
• Community Land Trust
• Co-proprietà
• Grant statale
• Vantaggi

Schema Housing

Schema Housing

13



Annamaria Lorenzino, Segretario
Generale, Comune Pinerolo

“Processi di rigenerazione urbana
multiattoriali e programmi pubblici: un
percorso tutto da costruire”
A cura di *Fondazione Cariplo e Fondazione
Housing Sociale*

Relatore:

Simonetta Venosta, Pianificazione
Urbanistica e Architettonica, *Fondazione
Housing Sociale*

“Social Housing: attivatore di nuovi modi di
abitare e di rigenerazione urbana”
A cura del *Comitato Nazionale per
l’Housing Sociale*

Relatore:

Giordana Ferri, Presidente del *Comitato
Nazionale per l’Housing Sociale*, Direttore
esecutivo *Fondazione Housing Sociale*

“La progettazione dell’edilizia residenziale
pubblica tra domanda sociale e
rigenerazione urbana”

A cura di *FederCasa*

Alessandro Almadori, *ATER Umbria*

“Alcune riflessioni sulle esperienze
presentate”

Elena Marchigiani, *Università di Trieste*

“L’esperienza del Regno Unito”

A cura della *Fondazione Sviluppo e
Crescita CRT*

Modera:

Maurizio Bocconcino, *Politecnico di Torino*
Saluto del rappresentante dell’Ambasciata
Britannica:

Helen Marais, *Internal Political Counsellor,
Political and Bilateral Section*

Introduzione:

Bernardino Chiaia, *Politecnico di Torino e
Amministratore TNE*

“The Prince’s Foundation’s commitment
for sustainable urban regeneration and
community empowerment”

Relatore:

Ben Bolgar, *Senior Design Director
for Building Community, The Prince’s
Foundation*

Introduzione ai tavoli di lavoro:

Doriana Piazza, *Fondazione Compagnia di
San Paolo*



Seconda sessione

SOCIAL HOUSING: ATTIVATORE DI NUOVI MODI DI ABITARE E DI RIGENERAZIONE URBANA

La sessione plenaria della seconda giornata è stata dedicata ai seguenti due temi guida:
– l’impiego efficiente ed efficace delle risorse finanziarie del PNRR e delle altre risorse pubbliche disponibili
– lo sviluppo dei servizi digitali per migliorare la qualità dell’abitare.

A differenza della prima giornata, in questo caso i due temi sono rimasti distinti e sono stati trattati da relatori che hanno composto due diversi panel.

Il partenariato tra il settore pubblico e il terzo settore, già presente nella prima giornata per gli aspetti sociali ed urbanistici, è stato riproposto relativamente agli aspetti finanziari.

L’analisi delle fonti di finanziamento disponibili, il loro ammontare, i settori d’impiego e la modalità di accesso sono stati presentati da esperti delle Amministrazioni centrali competenti. L’organizzazione di questo secondo panel è stata curata da CDP Immobiliare Sgr.

Alla sperimentazione e diffusione dei servizi digitali per migliorare la qualità della vita nei quartieri e negli alloggi sociali è stato dedicato il secondo modulo. Dopo il necessario inquadramento del fenomeno sotto il profilo funzionale e sociale, sono stati presentati alcuni casi esemplificativi dei primi risultati raggiunti a livello sia di alloggio che di quartiere, ed anche prefigurate le potenzialità esistenti.

Le videoregistrazioni integrali delle relazioni presentate e gli atti del convegno sono disponibili al seguente link, previa registrazione al sito urbanpromo.it:
<https://urbanpromo.it/2021/eventi/social-housing-attivatore-di-nuovi-modi-di-abitare-e-di-rigenerazione-urbana-2/>

PROGRAMMA

Il PNRR e le altre fonti di finanziamento per l’uso efficace ed efficiente delle risorse finanziarie pubbliche disponibili

Primo modulo, a cura di CDP Immobiliare Sgr

Introduce e coordina:

Marco Gerevini, *Fondazione Housing Sociale*

Relazioni:

“M4C1 Alloggi per gli studenti e riforma della legislazione sugli alloggi per studenti”
Adolfo Baratta, *Vicedirettore del Dipartimento di Architettura, Università degli Studi Roma Tre*

“M5C2 Fondo di Fondi, Piani Urbani Integrati e altri strumenti”
Angela Mancinelli, *Head of Unit Infrastructure and Public Sector, Banca Europea per gli Investimenti*
Mariateresa Di Giacomo, *Head of Unit Financial Instruments Italy and Malta, Banca Europea per gli Investimenti*

“M5C2 Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell’Abitare”
Barbara Casagrande, *Responsabile Direzione generale per l’edilizia statale, le politiche abitative, la riqualificazione urbana e gli interventi speciali, Ministero delle Infrastrutture e della Mobilità Sostenibile*

“M5C2 Piani Urbani Integrati”
Marcello Zottola, *Capo Ufficio di Staff – Direzione Centrale per la Finanza Locale, Ministero dell’Interno*

Intervento:

“M2C3 - M5C2 e Fondo Complementare: il



ruolo di governo regionale tra le differenti opportunità del PNRR”

Giuseppe Di Raimondo Metallo, *Direttore Generale Casa e Housing sociale, Regione Lombardia*

Lo sviluppo di servizi digitali per migliorare la qualità dell’abitare

Secondo modulo

Introduce e coordina:

Elio Morino, *INU – URBIT*

Relazione del coordinatore:

“Come la diffusione dei servizi digitali sta modificando e migliorando la condizione abitativa nell’abitare sociale”

Relazioni:

“Pratiche di mutualismo e reti della solidarietà digitale per una governance collaborativa”

Maria Cerreta, *Università di Napoli “Federico II”*

“L’esperienza ‘loabitosocial’”

Fondazione Compagnia di San Paolo
Francesca Bodano, *PR.I.S.MA. s.c.r.l.*

“Start up community: esperienze in presenza e on line nei progetti di Housing Sociale a Milano”

Roberta Conditi, *Community Engagement, Fondazione Housing Sociale*

“OGR Torino: tecnologie digitali legate all’abitare”

Fondazione Sviluppo e Crescita CRT
Matteo Pessione, *OGR Tech Coordinator*

“Una APP per potenziare l’abitare collaborativo e sostenibile: integrazione di sistemi, infrastrutture tecnologiche e sociali, monitoraggio”

A cura di *Redo Sgr società benefit, Fondazione Housing Sociale e Planet Smart City*

Daniele Russolillo, *COO & Deputy CEO di Planet Holding Ltd, UK*



TAVOLI DI LAVORO REPORT CONCLUSIVI

agnia di S olo



omo urbanp

urbanpromo

me turk

SOCIAL HOUSING: ATTIVATORE DI NUOVI MODI DI ABITARE E DI RIGENERAZIONE URBANA

Per ricostituire la comunità del social housing e massimizzare i risultati culturali della manifestazione, Urbanpromo Social Housing ha ripreso in tavoli di lavoro i temi introdotti nelle sessioni plenarie

L'attivazione dei tavoli è stata preceduta dalle riflessioni degli Assessori dei Comuni di Milano e di Torino appena insediatisi.

SPEECH: Rigenerare parti di città attraverso progetti di sistema. Come fare?

Coordina:

Giordana Ferri, *Direttore Esecutivo FHS*

Sui temi della sessione di apertura dialogano:

Pierfrancesco Maran, *Assessore alla Casa e Piano Quartieri, Comune di Milano*

Paolo Mazzoleni, *Assessore all'Urbanistica, Comune di Torino*



Tema 1

FORMAZIONE DI UNA COMUNITÀ NEGLI INTERVENTI DI SOCIAL HOUSING

VALORI AGGIUNTI / PUNTI DI FORZA

- Lo scambio di competenze genera “economia circolare” / mutualismo
- Il patto di reciprocità tra promotore e futuro “comunitario” instaura fiducia e facilita l’adesione a un progetto di comunità
- L’abitare collaborativo può rendere “più bello e più sicuro” lo spazio abitato
- La progettazione “per” e “con” la comunità fin dalle prime fasi del progetto spesso evita complicazioni in fasi successive
- Le reti aiutano ad intercettare e monitorare i bisogni e le aspettative del territorio
- La partecipazione di stakeholders del territorio facilita la nascita della comunità, che può contare su relazioni e reti già esistenti
- Attraverso il coinvolgimento dei soggetti locali il progetto è meglio integrato nel contesto, non estemporaneo (infrastruttura territoriale e sociale a livello di quartiere)
- Il social housing riduce la marginalità e fragilità del quartiere attraverso mix sociale, mix di funzioni e interazione con reti locali
- Il gestore ha un ruolo fondamentale, occupandosi in maniera integrata di *facility management*, amministrazione, accompagnamento della comunità e legame con il territorio
- Gli strumenti, fisici e digitali (APP) facilitano l’interazione e l’organizzazione tra gli abitanti

CRITICITÀ / PUNTI DI DEBOLEZZA

- Frammentazione di responsabilità e competenze nelle amministrazioni, con specifico riferimento alla PA nei suoi diversi livelli di governance (Stato, Regione, Provincia/Città Metropolitana, Comune)
- Difficoltà di integrazione tra competenze diverse nella gestione dei progetti e mancanza di approcci trasversali, anche all’interno di uno stesso ente
- Discontinuità di politiche e azioni pubbliche volte all’inclusione sociale e al consolidamento delle comunità
- Difficoltà economiche e organizzative nella conciliazione tra la gestione ordinaria dei progetti e l’organizzazione di momenti aggregativi
- Difficoltà di coinvolgimento degli abitanti nella condivisione di risorse e competenze (carenza di tempo, scarsa generosità, conflitti, ecc.), anche a causa di un processo di selezione affrettato o poco inclusivo
- Difficoltà di condividere indirizzi e contenuti progettuali con la comunità sin dalle prime fasi di progettazione e scarsità di tempo per comunicare, interpretare e rimodulare collettivamente progetti e azioni
- Vasto panorama di ‘stakeholders’ e rischio di esclusione di attori fondamentali per la riuscita del progetto e per la costruzione di un tessuto comunitario coeso
- Difficoltà, per *developers* e soggetti gestori, di sopperire alla carenza di servizi a livello di quartiere, fondamentali per lo sviluppo della

comunità e per l'inclusione sociale degli abitanti

- Mancanza di tempo per strutturare percorsi di comunità continuativi e duraturi, a causa di vincoli temporali stringenti imposti da bandi e finanziamenti (ad es. PNRR)
- Difficoltà di accesso alle informazioni su bandi e finanziamenti aperti e carenza di progetti innovativi da presentare, di competenze idonee alla loro predisposizione ("esperti") e/o di risorse economiche per la loro redazione
- Presenza di 'tetti di impegno' per le SGR nelle attività di gestione sociale e conseguente riduzione delle iniziative possibili per consolidare la comunità. La progettazione di interventi comunitari è strettamente correlata all'iniziativa dell'ente gestore
- Difficoltà di valutare e misurare - in termini quantitativi e qualitativi - l'impatto del percorso di consolidamento della comunità sull'esito complessivo del progetto. Necessità di costruire indicatori e parametri di valutazione sin dalle prime fasi della progettazione

OPPORTUNITÀ / POSSIBILITÀ

- Disponibilità di patrimonio edilizio di natura pubblica
- Filoni di finanziamento che in quota parte devono includere funzioni per Housing Sociale (HS)
- HS componente del mix funzionale per la rigenerazione urbana: il mix sociale contribuisce a diminuire la marginalizzazione e la fragilità a livello di quartiere
- Istituzione di una figura a livello di amministrazione comunale/ circoscrizionale dedicata a *Welfare Community Management* e costituzione di "cordate" per il progetto urbano
- Nuove tecnologie per la costituzione di comunità immateriali che abbiano un riflesso nello spazio fisico abitato e facilitino momenti di aggregazione, scambio e condivisione "reale"
- Coinvolgimento di risorse (es. cittadinanza attiva)
- Strutturazione della conoscenza nei soggetti promotori e Integrazione con stakeholder locali e hub di quartiere



- Sostenibilità attraverso mix di funzioni “compensative”
- Trasformare criticità in azioni
- Sviluppare formazione di tutti gli attori
- “Funzioni e servizi a livello di quartiere” danno respiro all’HS
- Parametro “economico” e motivazione alla formazione di comunità da parte del soggetto pubblico (incentivi attraverso sgravi o insediamento di funzioni integrative e infrastrutture)
- Politiche per l’abitare integrate in un piano/programma generale e locale

coordinamento è difficile

- Attenzione alle modalità di coinvolgimento e “costruzione” della comunità. Gli strumenti digitali possono essere un grande mezzo per ampliare le possibilità di coinvolgimento della comunità (anche per la quantità di informazioni che si possono usare contemporaneamente) ma vanno introdotti con una specifica attività di formazione in particolare in contesti dove l’uso delle tecnologie e dei mezzi di comunicazione più evoluti non è conosciuta e si potrebbe ottenere un effetto contrario

ALERT / MINACCE

- Il progetto può essere occasione di progettazione “per” e “con” la comunità. Quando la comunità non è coinvolta spesso ci sono poi complicazioni in fasi successive del progetto. E’ importante quindi pensare ad un processo di partecipazione e coinvolgimento fin dall’inizio
- Il lavoro di rete tra gli enti porta un valore aggiunto ma spesso il



2



2021

14-17
SOCIAL
HOUSING

14-17
PROGETTI
PER IL PAESE

14-17
DIGITAL

Tema 2

LO SVILUPPO DEL PARTENARIATO TRA I SETTORI PUBBLICO, PRIVATO E PRIVATO SOCIALE (PPPS)

VALORI AGGIUNTI / PUNTI DI FORZA

- PPPS favorisce corresponsabilità e protagonismo di molteplici soggetti con diversa natura
- PPPS richiede bilanciamenti tra interessi, aspettative differenti e la costruzione di un dialogo e un rapporto di fiducia tra partner
- PPPS permette di individuare obiettivi di interesse generali e costruire programmi tesi a raggiungere obiettivi condivisi e di sistema
- PPPS permette letture più complesse e risposte più coerenti e articolate a molteplici e differenziate esigenze e bisogni, affrontandole in maniera più stratificata e trasversale
- PPPS favorisce l'assunzione della rigenerazione urbana non solo come mera riqualificazione/ristrutturazione di spazi ma come "creazione" di nuovi contenuti
- I PPPS innescano processi che consentono partecipazione, cambiamento e miglioramento della vita di parti di città
- Le esperienze di rigenerazione locali in cui è presente un PPPS possono essere di ispirazione per le politiche nazionali e promuovere programmi di intervento in grado di garantire modalità operative e tempi più adeguati
- Nei PPPS è importante e preziosa l'opera di regia della PA tesa a costruire innovazioni anche sulla governance (es. "Agenzia" agile, reattiva, con capacità di innovare)
- Il PPPS valorizza i diversi ruoli dei soggetti che vi partecipano (PA con un

"approccio di ricerca", il Terzo Settore come enzima che fertilizza i processi, come corpo intermedio o mediatore culturale, come "memoria storica"; i cittadini con proprie competenze; il settore privato profit con la sua visione imprenditoriale).

CRITICITÀ / PUNTI DI DEBOLEZZA

- Spesso è posta maggiore enfasi sulla dimensione fisica e pratico-operativa (realizzazione degli interventi e chiusura dei cantieri) mettendo in secondo piano le dimensioni immateriali dei processi. Inoltre, si constata la carenza di un progetto di management che guardi anche al disegno dei servizi, e delle relazioni con l'intorno e la città esistente
- Difficoltà di sviluppare partenariati tra diversi soggetti in grado non solo di generare progetti interessanti ma anche di dare una risposta sistemica secondo visioni strategiche condivise e consapevoli
- Si pone l'esigenza di comprendere l'accezione di cosa sia pubblico e accessibile. Si constata in effetti la mancanza di dialogo tra il pubblico che mette i fondi e i privati che sono liberi di imporre le proprie condizioni
- Inoltre, un percorso di "reciproche convenienze" tra soggetti pubblici e privati si scontra con il quadro normativo attuale. La frammentazione del quadro legislativo porta ancora oggi all'assenza di un lessico comune tra le diverse esperienze sul territorio nazionale. Le regole attuali determinano alcune difficoltà a innovare e a inserire elementi di flessibilità

- Il Ministero della Cultura è spesso sbilanciato rispetto ad altri ministeri. Anche nell'attuazione di un bando o di un progetto si fa riferimento a norme e regolamenti che interessano ministeri diversi. Tale complessità si sovrappone alla difficoltà di riuscire a condividere e a conoscere l'operato di altri ministeri
- Si constata la carenza di coordinamento tra livelli decisionali diversi (i ministeri e anche gli assessorati regionali o locali). Si segnala la mancanza di relazioni fra il Ministero dell'Istruzione e quello delle Politiche sociali, proprio nei progetti di rigenerazione, in cui gli interventi sui servizi e sulla dimensione immateriale dovrebbero assumere un ruolo di maggior peso anche nelle trasformazioni fisiche
- Si manifesta la complessità dei territori in cui si stratificano esperienze di rigenerazione. Nelle pubbliche amministrazioni manca una figura che mantenga la memoria storica degli interventi per migliorare il processo ed evitare che ad ogni cambio di amministrazione si ricominci da capo
- In questo quadro si constata inoltre una certa difficoltà di creazione di partenariati in grado non solo di generare progetti interessanti ma anche di dare una risposta sistemica. Mancano visioni strategiche condivise e consapevoli
- Nelle pratiche si manifesta spesso uno scollamento tra il bando che "arriva" dall'alto e progettualità locali. I bandi che finanziano gli interventi di rigenerazione nella maggior parte dei casi non finanziano le azioni immateriali dei processi di trasformazione e l'interlocuzione con i territori e le reti
- La partecipazione della società civile ai processi di rigenerazione urbana è ancora interpretata come un costo e non come un'opportunità di arricchimento conoscitivo ed anche di innovazione dei processi. Spesso avviene solo a valle a dei processi e secondo modalità non sempre inclusive



OPPORTUNITÀ / POSSIBILITÀ

- Il PPPS rappresenta un'opportunità per raggiungere obiettivi di interesse generale a seguito della costruzione di visioni strategiche condivise e consapevoli
- In ragione di una positiva capacità di coinvolgimento e condivisione, il PPPS fornisce al soggetto pubblico un supporto essenziale per attraversare meglio i processi complessi
- Per rafforzare l'efficacia del PPPS può essere utile predisporre una cabina di regia che assuma responsabilità nella condivisione dei rischi e nell'orientamento delle strategie e dell'attuazione
- La cabina di regia contribuisce a ridurre la frammentazione delle competenze alle diverse scale e in capo a diverse responsabilità
- Un'Agenzia nazionale per la sintesi, il monitoraggio e la valutazione degli esiti degli interventi PPPS di rigenerazione abitativa, sociale e ambientale, costituisce un'occasione di crescita del sistema paese
- L'Agenzia nazionale può esplorare modalità e strumenti di valutazione del valore economico degli interventi PPPS
- L'esperienza dei Pinqua va rivista, attribuendo maggiore spazio ai PPPS, per favorire l'innovazione del processo (multiattoriale) e del prodotto (sperimentazione di nuove forme abitative per rispondere a bisogni complessi e dinamici anche in una stagione post pandemica)
- Il PPPS rappresenta un'opportunità per introdurre nuovi contenuti negli interventi di rigenerazione, alimentati da un ampio coinvolgimento di attori e decisori, dalla società civile, alle istituzioni, al terzo settore e agli operatori privati
- La partecipazione della società civile nei PPPS rappresenta un'opportunità



di arricchimento conoscitivo, ed anche un'innovazione dei processi

- Attraverso forme di PPPS è opportuno individuare alcune selezionate operazioni di riuso temporaneo per aumentare la qualità dell'abitare in città nelle diverse fasi di trasformazione
- Essenziale è il ruolo che lo spazio comune – i servizi pubblici – possono giocare, intercettando i bisogni e ponendo attenzione alle reti esistenti nel contesto locale, per potenziare gli effetti e l'integrazione di servizi
- Nel PPPS la costruzione di un rapporto di fiducia reciproco tra i diversi attori e le istituzioni, così come l'attenzione alla cura dei beni comuni attraverso anche l'engagement degli inquilini, rappresentano un requisito importante per costruire ambienti urbani in cui far convivere popolazioni diverse
- Nei PPPS occorre consolidare il management di gestione del patrimonio edilizio e rafforzare i percorsi di accompagnamento sociale
- Strutture di gestione intermedia tra proprietari e affittuari, con compiti differenziati, ma attenti al giusto bilanciamento degli interessi in gioco, potranno trattare la mobilitazione di patrimoni abitativi esistenti e la realizzazione di nuovi interventi integrati

ALERT / MINACCE

- Lo scenario di riferimento per una valutazione delle possibilità di sviluppo del PPPS nel futuro è quello del disagio abitativo presente nel paese, nelle sue varie articolazioni economiche e sociali e localizzato nelle aree urbane di rigenerazione
- Bisogna avere consapevolezza anche di quali siano oggi i nessi tra le politiche abitative esistenti, la pianificazione urbanistica e le leggi di settore. e la condizione abitativa del paese
- In questo contesto il modello consolidato nel social housing, della casa a costo sostenibile e corredata da un sistema di gestione sociale della comunità insediata, rischia di

trovare luogo soprattutto nelle aree di sviluppo del paese e meno in quelle di stagnazione, dove l'offerta di un mercato pur declinante non incontra una domanda abitativa a basso costo

- Inoltre, la capacità esibita di insediare nei propri interventi una comunità coesa e collaborativa non garantisce di poter incidere in modo analogo sulle comunità esistenti nei territori dove sono già presenti contesti abitativi economicamente e socialmente problematici.
- Di per sé la mixité non garantisce il risultato dei processi di integrazione e inclusione sociale
- La minaccia, quindi, è quella di autoreferenzialità nei contesti di sviluppo ma di marginalità rispetto a un quadro generale di disagio abitativo
- Il partenariato pubblico privato inteso come partecipazione dell'operatore privato alla pianificazione gestione e realizzazione di programmi urbani con risorse pubbliche e private ha una storia lunga e nasce con la legge 179/92 che definisce le modalità di intervento proponendo i programmi integrati i quali poi si dipanano nel corso degli anni secondo articolazioni diverse ma trovando sempre un nesso di consequenzialità con le politiche abitative succedutesi nel corso del tempo e con la pianificazione urbanistica
- Oggi, in mancanza dello sfondo politico e culturale assicurato nei tempi precedenti, il tema del PPPS e cioè dell'aggiunta della moneta sociale alle risorse da investire nei programmi di rigenerazione rischia di essere sviluppato solo sul versante della metodologia e della tecnica senza una connessione tra politiche abitative e pianificazione urbanistica
- Il PNRR prevede risorse per il socialhousing e lo strumento di gestione per la messa a terra, la cosiddetta pista di atterraggio, sono i piani PINQuA. Questi sono piani di spesa pubblica che non prevedono espressamente le modalità di partecipazione dei privati e misurano

l'impatto sociale con indicatori di quantità del costruito ritornando quindi al paradigma del metro cubo e del metro quadrato

- L'attività del gestore sociale che è identificato spesso nel terzo settore, è la condizione per "l'asseverazione" del rispetto del patto pubblico-privato per il miglioramento della qualità dell'abitare nella rigenerazione delle città e dei territori. L'attività del gestore sociale non trova spazio normativo nei programmi di rigenerazione e quindi "non necessita di risorse".
- La regia pubblica auspicata rischia così di essere una versione ulteriore di procedura di appalto: il riconoscimento

del necessario ruolo pubblico di programmazione e governo dei processi di rigenerazione rischia di risolversi nella ricerca di un ulteriore procedimento di affidamento che sia coerente con le esistenti norme ed adeguato alla necessità di velocizzare i procedimenti



Tema 3

L'IMPIEGO EFFICIENTE ED EFFICACE DELLE RISORSE FINANZIARIE DEL PNRR E DELLE ALTRE RISORSE PUBBLICHE DISPONIBILI

VALORI AGGIUNTI / PUNTI DI FORZA

- Nei prossimi anni saranno disponibili ingenti risorse destinate alla rigenerazione urbana e all'abitare sostenibile nelle sue diverse declinazioni
- Gran parte delle risorse fanno capo al Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza (PNRR) con particolare riferimento a:
 - _ Missione 4 Componente 1
"Potenziamento dell'offerta dei servizi di istruzione: dagli asili nido alle università"
 - > Investimento 1.7 : Alloggi per studenti e riforma della legislazione inerente (0,96 mld)
 - _ Missione 5 Componente 2
"Infrastrutture sociali, famiglie, comunità e terzo settore"
 - > Investimento 2.1 Progetti di rigenerazione urbana (3,30 mld)
 - > Investimento 2.2 Piani Urbani Integrati (2,92 mld)
 - > Investimento 2.3 Programma Innovativo Nazionale per la Qualità dell'Abitare (2,80 mld)
- Le risorse sono generalmente allocate ad Enti pubblici territoriali, lasciando adeguato spazio di manovra ed autonomia alle amministrazioni locali, protagoniste del rapporto con il territorio

CRITICITÀ / PUNTI DI DEBOLEZZA

- Partenariato con soggetti no profit o con developer valorizzato solo su poche linee di investimento

- Il cronoprogramma relativo alle risorse PNRR è stringente e non flessibile: gli operatori rappresentano potenziali criticità sia in fase preliminare (le tempistiche di assegnazione d'incarico, con particolare riferimento ai procedimenti amministrativi, e di progettazione, risultano poco confacenti rispetto alla natura pubblica dei principali attori) che in fase attuativa (la cantierabilità è nemica della qualità)
- Tempistiche stringenti e contesto normativo complesso non creano un terreno fertile per la realizzazione di progetti ad alto impatto socio economico, strutturati su partenariati "allargati" dove il pubblico trova il supporto e la leva del privato e del privato sociale
- Nonostante alcuni segnali incoraggianti (come lo sblocco di 15mila assunzioni per gli enti locali per attuare i progetti del Recovery o la selezione di 1000 Esperti PNRR), allo stato attuale l'organico di gran parte degli Enti locali si presenta esiguo, rispetto alla mole di risorse da spendere nel breve termine, poco strutturato e spesso non dotato di professionalità necessarie all'implementazione di progetti articolati sul territorio

OPPORTUNITÀ / POSSIBILITÀ

- Sarebbe utile creare un tavolo di confronto permanente per migliorare la comprensione degli aspetti più tecnici delle diverse progettualità in corso di avvio e per gestire in maniera efficace il processo di implementazione
- Sarebbe auspicabile l'apertura di un confronto tra le parti coinvolte,

pubblico – privato istituzionale, privato sociale, sviluppatori, per raccogliere dagli operatori tendenze, istanze, suggerimenti

- Sarebbe utile prevedere strumenti di anticipazione delle risorse allocate sulle diverse linee di investimento, ad esempio per sostenere i costi di progettazione
- Il mondo delle Fondazioni può offrire un supporto rilevante in termini di competenze e accompagnamento degli Enti locali. Nell'ambito del PNRR, le Fondazioni possono assumere un ruolo centrale nello sviluppo di partnership pubblico-private, collaborando con gli operatori privati e supportando gli Enti per un uso efficace delle risorse
- Sarebbe auspicabile una semplificazione dei processi normativi con particolare riferimento:
 - _ alle procedure ad evidenza pubblica,
 - _ alle possibilità di ricorso,
 - _ alle forme di partenariato pubblico-privato

Potrebbe trattarsi anche di un processo circoscritto ai soli progetti finanziati da risorse PNRR. L'operatore privato può

aggregare in via anticipata tutta la filiera dalla progettazione alla realizzazione e gestione di un intervento riducendo rischi di mercato e velocizzando l'intero processo

- Potrebbe essere utile concedere poteri commissariali ai Sindaci per permettere un'accelerazione dei tempi
- Al fine di un utilizzo certo, efficace ed efficiente delle risorse e della realizzazione di importanti progetti sul territorio, sarebbe auspicabile prevedere una modulazione dei progetti in unità minime funzionali

ALERT / MINACCE

- I finanziamenti sul software (come i servizi di prossimità) sono residuali nelle linee di investimento destinate alla rigenerazione urbana e all'abitare sostenibile nelle sue diverse declinazioni, nonostante se ne riconosca l'importanza sia in fase preliminare che esecutiva
- Divergenze politiche e difficoltà nell'assegnazione di incarichi professionali e appalti, nonché la minaccia dei ricorsi, potrebbero creare criticità nel rispetto delle tempistiche



CREDITI

Comitato Tecnico Scientifico

Chiara Bartolozzi, Maurizio Bocconcino, Cristina Chiavarino, Paola Delmonte, Antonio Fassone, Giordana Ferri, Stefano Gianini, Simona Giustino, Luisa Ingaramo, Franco Landini, Elio Morino, Monica Moschini, Doriana Piazza, Laura Pogliani, Anna Rabbia, Elisa Saggiorato, Maria Francesca Silva, Stefano Stanghellini (Presidente), Bianca Viarizzo

Staff di URBIT - Urbanistica Italiana

Segreteria organizzativa:
Cesare Baldazzi, Roberta Carlucci, Marta De Leo, Martina Pestarino, Marta Viviani

Progetto e coordinamento tecnico:
David Casagrande (Marcadent)

Ufficio stampa:
Andrea Scarchilli

Tavoli di lavoro

Impostazione metodologica:
Doriana Piazza

Esperti e facilitatori:

la formazione di una comunità negli interventi di social housing:
Maurizio Bocconcino, Valeria Inguaggiato, Benedetta Marani, Elio Morino, Francesca Spigarolo, Bianca Viarizzo

lo sviluppo del partenariato tra i settori pubblico, privato e privato sociale:
Isabella Brossa, Paola Delmonte, Antonio Fassone, Katiuscia Greganti, Franco Landini, Chiara Lucchini, Laura Pogliani,

Alice Ranzini, Federica Rotondo, Valentina Zaro

l'impiego efficiente ed efficace delle risorse finanziarie del PNRR e delle altre risorse pubbliche disponibili:

Paola Delmonte, Stefano Gianini, Simona Giustino, Franco Landini, Benedetta Marani, Giulia Marra, Elio Morino, Mario Paris, Gabriele Solazzi

Curatori dei tre report conclusivi

La formazione di una comunità negli interventi di social housing:
Maurizio Bocconcino, Valeria Inguaggiato, Benedetta Marani, Francesca Spigarolo

Lo sviluppo del partenariato tra i settori pubblico, privato e privato sociale:
Isabella Brossa, Paola Delmonte, Katiuscia Greganti, Franco Landini, Laura Pogliani, Federica Rotondo

L'impiego efficiente ed efficace delle risorse finanziarie del PNRR e delle altre risorse pubbliche disponibili:

Gabriele Solazzi con la collaborazione di Paola Delmonte, Stefano Gianini, Simona Giustino

Urbanpromo Social Housing è promosso da



con la collaborazione di



URBIT - URBANISTICA ITALIANA SRL

CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE

Presidente: Stefano Stanghellini
Direttore Tecnico: Gianni Biagi
Consiglieri: Andrea Arcidiacono, Carolina Giaimo,
Iginio Rossi, Vittorio Salmoni, Michele Talia

STAFF

Cesare Baldazzi, tesoreria@urbit.it
Roberta Carlucci, convegni@urbit.it
David Casagrande, eventmanager@urbit.it
Marta De Leo, segreteria@urbit.it
Martina Pestarino, organizzazione@urbit.it
Andrea Scarchilli, ufficiostampa@inu.it
Marta Viviani, marketing@urbit.it

RECAPITI

Sede operativa:
via Castiglione, 41 - 40124 Bologna
Sede legale:
via Castro dei Volsci, 14 - 00179 Roma
Contatti:
tel. 051.6486886 | fax 051.223386
urbanpromo@urbit.it | www.urbanpromo.it