

PUGLIA

—

L'Europa ti cambia la vita

11.09.2023

Il partenariato pubblico-privato
come moltiplicatore delle risorse
in campo

Giordana Ferri



Il partenariato pubblico-privato come moltiplicatore delle risorse in campo



FHS nasce per rispondere a un bisogno



La Fondazione Housing Sociale (“FHS” o la “Fondazione”) è stata costituita nel 2004 per sviluppare il Progetto Housing Sociale, concepito da Fondazione Cariplo per realizzare iniziative immobiliari di natura sociale, sperimentando nuovi approcci di intervento.

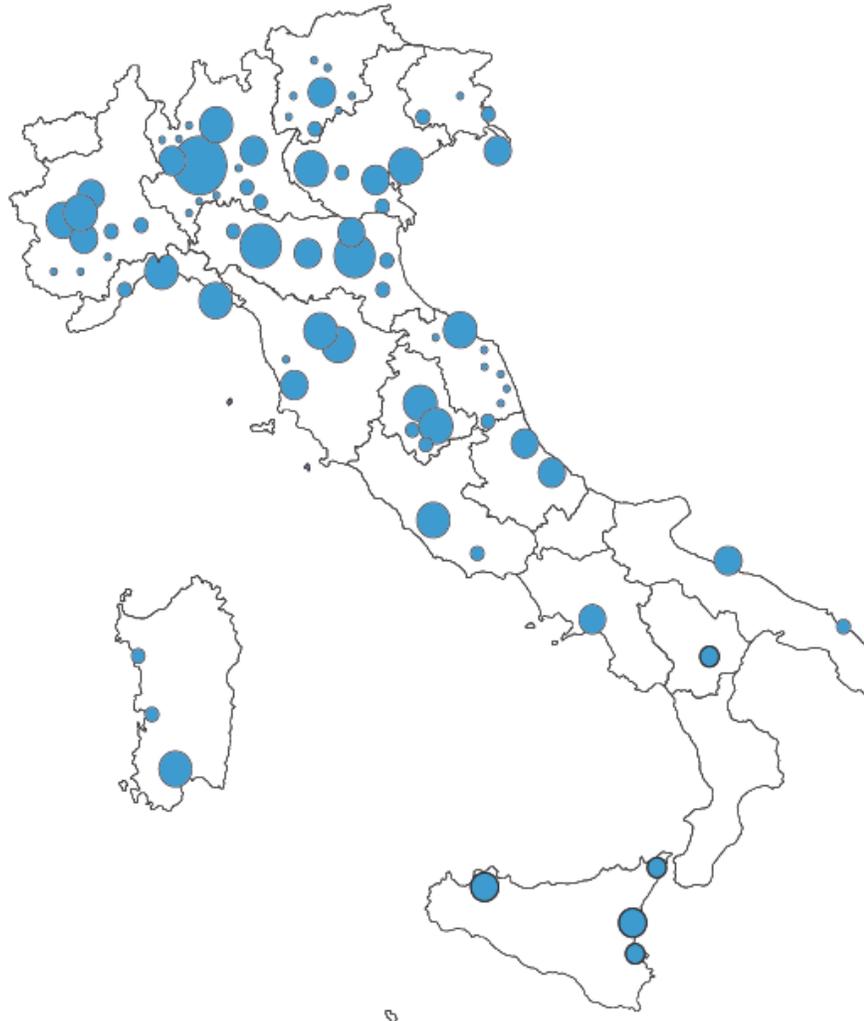
Alla costituzione hanno partecipato anche Regione e ANCI Lombardia, rimarcando la natura di partnership pubblico – privato del progetto. Nel 2008, in esito al riscontro delle prime iniziative, l’operatività di FHS è stata estesa al territorio nazionale.

La missione della Fondazione è sperimentare soluzioni innovative per la strutturazione, il finanziamento, la realizzazione e la gestione di iniziative di edilizia sociale economicamente sostenibili

FHS è oggi un punto di riferimento per la promozione del settore, la facilitazione dei progetti e il presidio della loro qualità: dalla definizione del progetto urbano, alla realizzazione del progetto sociale, alla predisposizione del piano finanziario immobiliare e dei servizi.



Il Sistema integrato dei Fondi



Social Housing in Italia all'interno del SIF (sistema integrato dei fondi)

Step 1, sperimentazione locale (2007)>

Realizzazione del primo fondo di investimento immobiliare etico in Lombardia

Step 2, scaling up a livello nazionale (2009)>

Il Sistema Integrato dei Fondi (SIF)

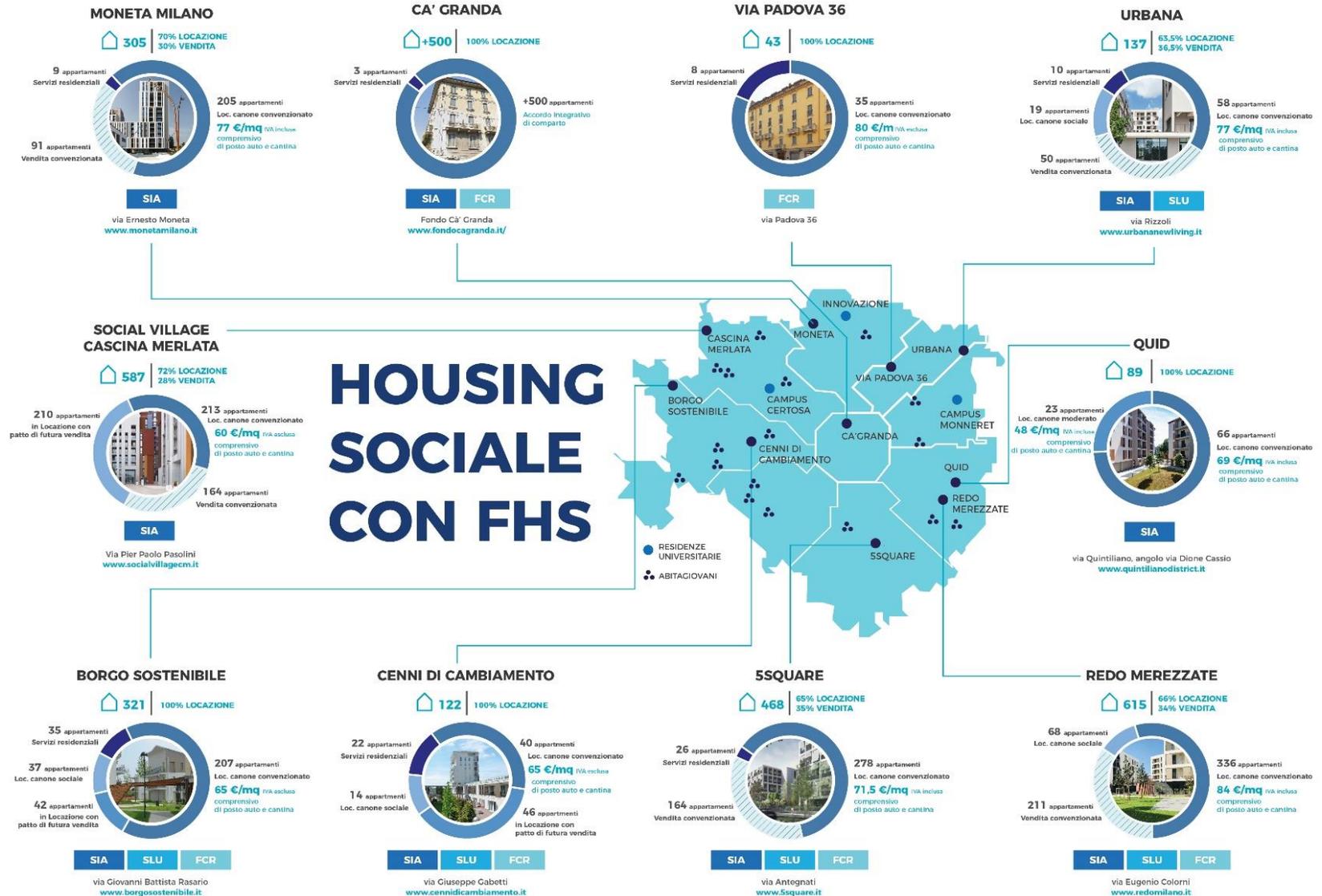
Step 3, diffusione sul mercato nazionale (in Corso)>

+ di 20.000 residenze in housing sociale

Housing Sociale SIF a Milano (realizzati)



+ 3.800
Alloggi
in locazione



Housing Sociale SIF e Servizi residenziali

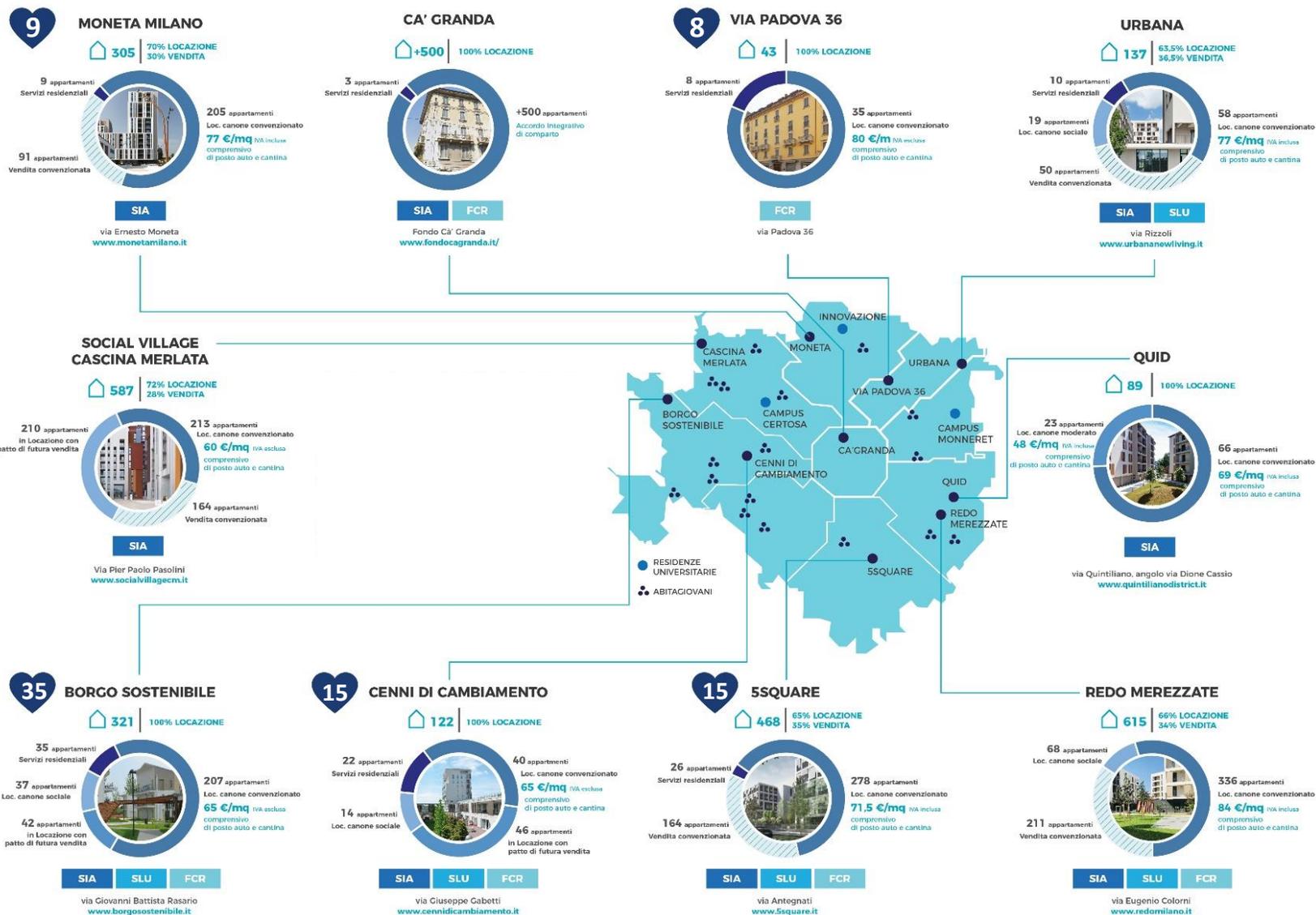


113

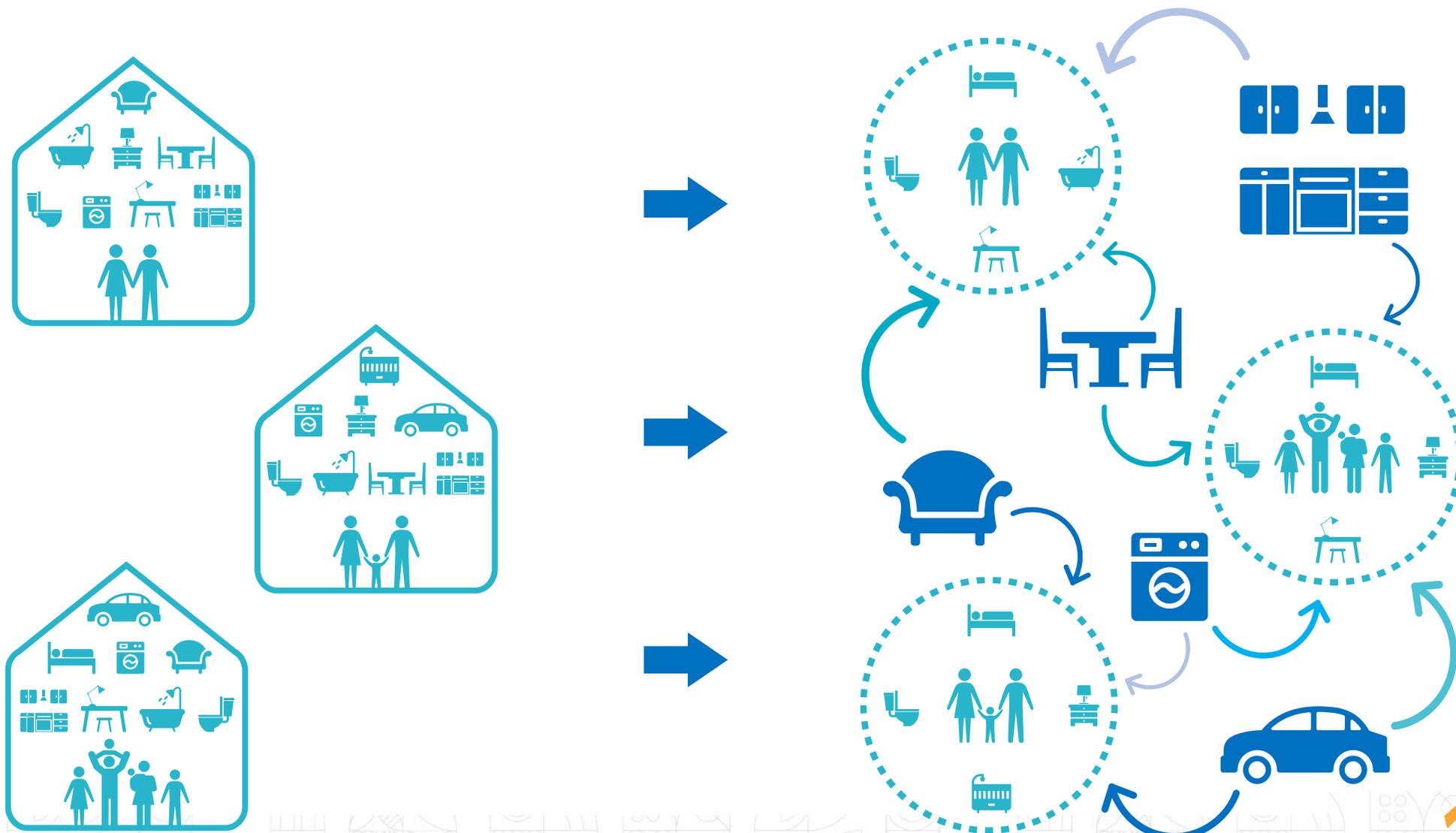
Alloggi gestiti da ONP

+160

Alloggi a canone sociale



Progetto architettonico



Progetto architettonico: tipologie abitative



Cohousing anziani Figino



Borgo Assistito - Figino



Foyer – Cenni di cambiamento



Casa Bottega - Figino

Progetto urbano



Progetto urbano: commercio



Commercio on demand

Progetto urbano: commercio





Elaborazione FHS

Esempio di mix da prevedere in un intervento di housing sociale



Conclusioni



Il **partenariato tra pubblico e privato**, applicato a progetti di rigenerazione e di nuova produzione di edilizia residenziale sociale, è ormai consolidato come una possibilità nel modus operandi della pubblica amministrazione.

Nel resto d'Europa questa modalità costituisce, nell'ambito dell'offerta abitativa, una scelta piuttosto comune, e ciò particolarmente quando si tratta di **strutturare grandi progetti urbani e rigenerare i *grands ensembles* di residenza sociale**.

Sviluppare **modelli di blending finanziario che sfruttino la sinergia data dalla partnership pubblico-privato** attraverso un sistema di garanzie pubbliche volto a ridurre il rischio degli interventi e il costo di raccolta dei capitali.

Infine, potrebbero essere rilevanti meccanismi di **contribuzione pubblica per finanziare interventi laddove la domanda locale esprime una capacità di spesa più bassa** dei canoni che l'operazione può sostenere

Definire una **programmazione a lungo termine di politiche abitative** capaci di **mettere a sistema il contributo pubblico e privato** è indispensabile per immaginare non una **risposta unica**,

ma un **sistema dinamico che consenta sperimentazioni a più livelli**, che apra finalmente la strada ad un **sistema dell'edilizia sociale in grado di affrontare progetti di rigenerazione urbana** e non di semplice recupero edilizio, come purtroppo, inevitabilmente, sta accadendo.

