

# **Il social housing**

## **Analisi e prospettive**

**Coordinamento scientifico: Edoardo Longa, Assoimmobiliare**

**Coordinamento dell'opera: Roberto Brustia, Studio Legale e Tributario CBA**

**Presentazione: Gualtiero Tamburini**

**Con i contributi di: Francesco Assegnati, Roberto Brustia, Massimo Campello,  
Manfredi Catella, Fausta Ciccarella, Vincenza Colucci, Daniele De Rita,  
Aldo Lopez, Alberto Maistrello, Giuseppe Marinoni, Raffaella Pistilli, Lucio Ruscio,  
Antonio Sanchez Fraga, Antonio Schiavo, Gualtiero Tamburini**

**GRUPPO  24ORE**

## Capitolo 4

### Il social housing all'estero

di Manfredi Catella e Giuseppe Marinoni

#### 4.1 La riscoperta della nozione di "abitare"

Le tematiche inerenti il *social housing* non possono essere disgiunte dalle riflessioni che gli studi urbani contemporanei conducono sulla più ampia "questione abitativa", che da qualche anno sta avanzando nei vari Paesi d'Europa, d'America e del Far East. Molteplici strategie e progetti avviati dalle politiche urbane nelle diverse città del mondo sono improntati su tematiche residenziali. E al centro c'è la riscoperta della nozione di "abitare", che comprende le complesse dinamiche del gioco sociale, l'esperienza dell'incontrare, del riconoscersi, dell'appartenere al luogo, ma anche quella di "sperimentare l'inaspettato", come rivela l'antropologo Ulf Hannerz nel suo libro *Esplorare la città. Antropologia della vita urbana*.

Negli anni '80 e '90 sembrava fosse terminata l'emergenza abitativa che sollecitò in Europa e in Nord America le grandi riflessioni dell'architettura e dell'urbanistica moderne tra le due guerre e le politiche territoriali del dopoguerra. Dal 2000 il tema del *housing* è, invece, tornato in modo preponderante nelle politiche economiche e sociali condotte dai Governi centrali e dalle Amministrazioni locali. E sta alla base di progetti e riflessioni di architetti e urbanisti, così come dimostra essere tra gli obiettivi privilegiati di investimento per *developer* e operatori del *real estate*.

Pare in declino la fase di euforia generalizzata, quando le città, realizzando prevalentemente edifici spettacolari, distretti di divertimento e intrattenimento, centri finanziari e di scambio per il mercato mondiale, competevano all'interno di un *network* internazionale delle attrazioni, rivolgendosi prevalentemente a turisti, viaggiatori e *city user*.

Oltretutto, non sembra più sostenere gli entusiasmi collettivi la visione metropolitana globalizzata, secondo la quale i luoghi-non luoghi dell'abitare contemporaneo parevano ormai essere solo gli aeroporti, i poli intermodali, i grandi attrattori fieristici e convegnistici o i distretti dello scambio economico globale. La metropoli è certamente l'ambito degli scambi e dei flussi planetari, ma anche l'insieme dei luoghi dove stare, dove dimorare, dove permanere. Per questo il tema dell'abitare, nel senso ampio e complesso del termine, sta ritornando al centro delle riflessioni e delle pratiche di trasformazione urbana e si rivela essere nodo concettuale del più generale dibattito sulla "questione urbana".

## 4.2 Social housing tra *sprawl* e *compactness*

Cruciale appare il dibattito circa i modelli di città e i principi di insediamento da adottare nelle nuove parti urbane improntate sulla tematica residenziale e abitativa, anche in relazione a più ampie questioni di carattere economico e sociale, di sostenibilità ambientale, di qualità complessiva della vivibilità dei luoghi dell'abitare contemporaneo, di relazione e integrazione con gli specifici contesti culturali e urbani esistenti.

La dicotomia tra "città dispersa" e "città compatta", *sprawl versus compactness*, lungi dall'essere solo una diatriba accademica tra architetti, urbanisti e sociologi, investe problematiche più generali, che richiedono prese di posizione nel più ampio sistema decisionale e di governo riguardo le strategie economiche e di *welfare state*: le scelte inerenti le infrastrutture, le politiche del trasporto pubblico, quelle di salvaguardia dell'ambiente e di uso del suolo, di controllo dei consumi energetici o di difesa delle risorse non rinnovabili.

Interessante in questo caso confrontare come vi sia una forte disparità tra le diverse nazioni in ordine alle scelte tra il modello di città dispersa o di città compatta, in riferimento per esempio a uno dei parametri maggiormente "misurabili" che è la densità abitativa.

Nelle città europee, c'è un'oscillazione della densità insediativa che varia tra le 25 e 100 unità residenziali per ettaro, considerando che in un ettaro si collocano circa 10 case unifamiliari con giardino. A Los Angeles, la media è di 15 case per ettaro, nelle *new towns* britanniche e dei Paesi del Nord Europa degli anni '70 la densità non è superiore a 25 abitazioni per ettaro. La densità media a Londra è 42 unità residenziali per ettaro, mentre nei centri storici dell'Europa continentale la media è di circa 90 unità per ettaro. Gli sviluppi immobiliari degli anni '70 a Singapore hanno raggiunto densità di 250 unità residenziali per ettaro. Densità anche superiori, fino a 400 unità per ettaro, sono attualmente utilizzate in alcuni sviluppi immobiliari di Pechino, Tokyo, Seul. Ma tentativi in questo senso si stanno facendo anche nei Paesi Bassi nelle zone di recupero dei *waterfront* o in alcune aree circoscritte, particolarmente reattive e ricche di infrastrutture per il trasporto pubblico, di Parigi, Londra e New York.

Molteplici ricerche hanno dimostrato che un servizio di bus extraurbano è sostenibile, in termini di costi/benefici, per una densità non inferiore alle 25 unità per ettaro. Un servizio tramviario è, invece, congruo per una densità di 60 unità per ettaro. In alcune parti urbane, particolarmente infrastrutturate, che fungono da interscambio modale di sistemi di mobilità collettiva e privata a scala urbana ed extraurbana, sarebbe invece auspicabile ipotizzare poli di centralità ad alta densità insediativa, fruendo anche dei vantaggi di un'accessibilità privilegiata (consentita dal trasporto collettivo e dalla compresenza sinergica di usi che contribuirebbe a ridurre gli spostamenti).

Il ricorso all'alta densità e alla città compatta non è perciò da intendere come nostalgico e ideologico ritorno alla "città come opera d'arte", e neppure unicamen-

te come apertura di occasioni alle forze economiche e d'investimento immobiliare, quanto come condizione di sostenibilità dello sviluppo. Ma la città compatta è anche ambito critico e operativo che richiede continuamente di sperimentare le valenze del progetto architettonico e urbano contemporanei, di aggiornare tipi abitativi, di ibridare forme insediative, di costruire di volta in volta modelli di convivenza sociale.

La città compatta, intesa come città ad alta densità sia fisica, sia sociale che relazionale, crogiolo sinergico di più usi, più funzioni, più rituali, sembrerebbe l'ambito privilegiato in cui applicare le scelte delle politiche abitative legate ai temi di *social housing*. Il modello della città compatta permette di ridurre gli spostamenti casa-lavoro e casa-attività ludiche ricreative, diminuendo i costi sociali riconducibili al trasporto privato e pubblico; consente di ottimizzare l'incidenza dei costi del suolo e degli investimenti nelle urbanizzazioni; crea le premesse di sinergia tra la città esistente e le parti urbane di nuova formazione; facilita i processi di integrazione sociale nel mescolamento di molteplici forme abitative e di scambio relazionale.

Oltretutto, ricorrere al modello della città compatta porta a incentivare processi di riqualificazione del patrimonio immobiliare esistente, anche sollecitando fenomeni di sostituzione edilizia nella città consolidata. Consente di innescare processi di recupero di aree di frangia marginalizzate, secondo principi di densificazione morfologica della città esistente. Permette di avviare politiche di riqualificazione complessiva o di trasformazione radicale di intere parti di città degradate, sollecitando a sperimentare l'ibridazione tra diverse modalità abitative o spingere al rinnovamento dei modelli residenziali in vista delle mutate condizioni sociali, economiche e lavorative.

## 4.3 Casi studio

### 4.3.1 Progetti

Tra gli esempi più interessanti di *housing* emergono recenti interventi in città come Parigi, Amsterdam, Londra, Rotterdam, Monaco, Barcellona, Milano, New York, Tokio, Pechino. Parti urbane nuove di città compatta, ben identificabili e riconoscibili, che evitano comunque di produrre *enclave* spaziali e sociali e generare *gated communities*. Attraversamenti visivi e percorribilità innervano tali quartieri, che, porosi e permeabili, attivano relazioni di continuità con la città esistente. Il superamento dell'omologazione formale, così come sociale e funzionale, consente loro di rispondere alle richieste di una città multistratificata e a una società aperta e pluralista.

Di seguito si analizzano sinteticamente alcune tra le realizzazioni recenti più significative che stanno contribuendo alla costruzione della città contemporanea.

A Parigi, un recente intervento urbano con una quota consistente di edilizia residenziale sociale, mista a edilizia libera, è il **quartiere Masséna**: parte della

grande operazione di riqualificazione dello scalo ferroviario di Austerlitz, sulla Rive Gauche della Senna a 3 chilometri della cattedrale di Notre-Dame.

Come consuetudine negli approcci di "progetto urbano coordinato" ampiamente sperimentati in Francia, vengono qui individuati impianto morfologico e linee guida di indirizzo, per coinvolgere una molteplicità di architetti nella progettazione di singoli edifici e spazi aperti. Il quartiere Masséna sperimenta un'edificazione ibrida che mescola principi di allineamento su strada a edilizia aperta in un giardino, producendo un modello che esprime al contempo alta densità urbana e reinterpretazione delle valenze paesaggistiche degli spazi aperti della città.

**Het Funen** è un quartiere che converte a uso abitativo e lavorativo un'area dismessa nel porto commerciale di **Amsterdam**. Un corpo edilizio a usi misti ha il compito di proteggere lo spazio interno dalla massicciata ferroviaria, ma anche di rendere permeabili gli accessi e possibili gli sguardi dalla strada.

Di particolare pregio architettonico è il giardino interno, che ospita una molteplicità di immobili realizzati da differenti architetti nel contesto di una forma di coordinamento che ne regola morfologia e localizzazione.

La diversità delle tipologie residenziali permette di articolare alloggi sociali, studi professionali, laboratori, loft, ma anche case per anziani e per disabili frammete a attività commerciali di vicinato, funzioni residenziali pregiate e ricettivo.

La ricollocazione della Fiera di **Monaco** ha liberato un'area ai bordi della città e ha richiesto di avviare un processo di riurbanizzazione per configurare un nuovo quartiere: il **Theresienhohe**, capace di riallacciarsi alle parti di città intorno e d'integrare il sistema infrastrutturale di attraversamento.

L'area è prossima alla maggiore stazione ferroviaria della città e al sito che accoglie il noto fenomeno dell'Oktoberfest. Una parte ampia di città ospita funzioni residenziali, di cui quasi la metà in edilizia sociale, commercio e uffici. Il progetto urbano è stato condotto con l'obiettivo di reinterpretare il modello dell'isolato della città tradizionale proponendo allineamento su strada, cortili e giardini racchiusi da edifici in linea e blocchi, secondo le pratiche di "ricostruzione critica della città" già ampiamente sperimentate nei processi di ricomposizione di Berlino negli anni '80. Qui, al contempo, si vogliono anche esaltare le valenze paesaggistiche presenti, con la costruzione di un nuovo parco centrale.

Il progetto urbano del **Portello** a **Milano** articola sull'area industriale dismessa dell'ex Alfa Romeo un insieme di interventi tra loro differenziati, ma relazionati in modo stringente dal disegno degli spazi aperti e dei tracciati. L'aggregato commerciale, formato da cinque blocchi riuniti da una piazza coperta da una snella pensilina, diviene il segnale urbano e la porta di accesso al parco. Le residenze sono articolate in torri e linee disposte lungo i tracciati che dalla piazza commerciale si insinuano fino al parco urbano prospiciente il polo interno della Fiera. La diversificazione dei tipi residenziali risponde alla necessità di relazionarsi agli isolati urbani esistenti come alla nuova condizione paesaggistica creata dal parco centrale, e consente di offrire appartamenti a libero mercato, residenza temporanea e residenza convenzionata.

Il quartiere **De Landtong-Kop van Zuid** configura un insieme di grandi isolati abitativi nel porto di **Rotterdam** in trasformazione. Il complesso si compone di più elementi distinti: torri, blocchi a terrazze digradanti, edifici in linea. L'uso di diverse tipologie e di differenti modelli edilizi permette di ottenere un'ampia gamma di appartamenti e rispondere puntualmente alle molteplici attese abitative: case a edilizia libera, residenza sociale, alloggi temporanei a rotazione, case per anziani e disabili. All'interno, gli isolati accolgono edifici a torre che generano una varietà d'interspazi dove sono collocati gli usi collettivi aperti condominiali – giardini, giochi dei bambini, luoghi di sosta – e padiglioni con i servizi di quartiere – asili nido, spazi di ritrovo e piccolo commercio.

**Barcellona** sta conducendo una politica di sostituzione edilizia e riconversione di piccole aree dismesse nel cuore dell'**Ensanche**, per ricavare nuovi edifici di residenza sociale e nuovi posti di lavoro, attraverso l'avvio di programmi che prevedono una forma mista di residenza e terziario convenzionati. Un approccio simile a quello iniziato per ricostruire Berlino in occasione dell'Iba 87, che permette la riconquista del centro città, sia per abitare sia per lavorare, anche da parte dei ceti sociali meno privilegiati. È questa una via complementare e sinergica alle grandi operazioni di trasformazione che Barcellona ha avviato dagli anni '80, finalizzate alla riconquista del fronte mare con la costruzione della Villa olimpica e il Parque de Litoral, i bordi riqualificati del Polbenou, e la recente realizzazione della Diagonal Mar e del Forum 2004 alla foce del Becos.

**Shinonome Canal Court Codan** è un complesso residenziale localizzato a circa 5 chilometri dal centro di **Tokyo**. Teso a creare una mescolanza di modelli abitativi adatti ai contemporanei stili di vita, questo insediamento rielabora la tipologia del superisolato ibridandola con un principio di edificazione a *cluster*.

Significativo è lo sviluppo dei singoli blocchi edilizi in relazione all'avvento di nuove tipologie abitative SOHO (*Small Office-Home Office*). Contemporanea rivisitazione del loft, in inedita versione *existenzminimum*, il SOHO mescola spazi di abitazione e di lavoro, spazi privati e collettivi, all'interno di una cellula di ridotte dimensioni.

**Chadyang District** è un complesso che ibrida edifici a torre con basamento a piastra, producendo un frammento di *down town* a 4 chilometri a est del centro di **Pechino**. Seguendo il modello del superisolato poroso, visivamente e fruibilmente attraversabile, questo complesso s'identifica a distanza come uno *skyline* articolato che produce una discontinuità iconografica nella metropoli cinese. Come Shinonome Canal Court Codan a Tokyo, anche qui si sperimenta la tipologia del SOHO con cui si risponde all'attuale condizione di vita che vede maggiormente mescolati gli ambiti abitativi e di lavoro. Abitazioni più tradizionali s'integrano qui ad *atelier* con spazi di abitazione o a piccoli uffici organizzati in una dimensione comunitaria per fruire di servizi collettivi, come sale riunioni, zone di esposizione e ambiti di soggiorno e ristoro.

Formula emergente nei Paesi dell'Estremo Oriente, il SOHO è una sorta di edilizia convenzionata studiata sia per la funzione residenziale, sia lavorativa, e

sopperisce alla carenza di spazi abitativi e di lavoro a prezzi accessibili nelle metropoli del Far East.

Queste realizzazioni fanno i conti con la frammentata e disarticolata condizione della metropoli contemporanea in perenne trasformazione. Riqualficazioni di aree industriali degradate e spazi attraversati da flussi viari si alternano ad azioni di recupero di *frange* ferroviarie, di banchine portuali, di pezzi di periferia in dismissione. Tali esempi contribuiscono a enucleare temi e approcci inerenti alla costruzione di parti complesse e articolate di città, connotate da usi "prevalentemente", ma non "esclusivamente", residenziali. Il *social housing* è qui presente in diverse percentuali rispetto le differenti politiche condotte dalle Amministrazioni locali o dagli Stati centrali. In taluni casi, tende ormai a non essere focalizzato unicamente sulla funzione abitativa, ma anche lavorativa. Forme di terziario convenzionato stanno per esempio emergendo nelle politiche di alcune città, agevolando la creazione di luoghi di lavoro economicamente abbordabili in parti urbane particolarmente pregiate.

Questi esempi contribuiscono a scrivere il grande capitolo dell'edificazione della città multistratificata: fatti insediativi s'ibridano a paesaggio e infrastrutture, residenze si uniscono a luoghi di lavoro e a plurimi usi e funzioni, residenze a mercato libero adatte a classi abbienti si mescolano a residenza sociale in affitto o residenze a prezzi convenzionati. Molteplici modalità fruttive e stili di vita convivono arricchendo l'esperienza dell'abitare.

### 4.3.2 Politiche

#### Affordable housing nel Regno Unito

Uno tra gli approcci più diffusi nelle politiche di sviluppo urbano è quello di considerare il *social housing* come un uso non profittevole nelle operazioni di trasformazione. In questo modo, le Amministrazioni richiedono agli investitori che conducono progetti di sviluppo immobiliare quote di residenza sociale aggiuntive rispetto la superficie costruibile consentita.

Nel Regno Unito, a ogni progetto di sviluppo, sia residenziale sia di usi misti, superiore a un taglio di 15 unità immobiliari viene, infatti, richiesta una quota suppletiva di residenza sociale. È questa una politica che si sta diffondendo in tutto il Paese, ma particolarmente spinta dalle Amministrazioni di Londra e del South East, dove i prezzi degli appartamenti stanno continuamente lievitando per l'accrescimento della domanda abitativa. Londra prevede un aumento di circa 600 mila nuovi residenti nei prossimi anni, attratti dalla metropoli sia per nuove opportunità di lavoro che per l'offerta di alta qualità della vita.

Molte municipalità hanno ora innalzato il *target* per la quota di *social housing* dal 30 al 50% rispetto il totale. All'interno di un'operazione di sviluppo immobiliare, la quota di *social housing* può diminuire solo se vengono richiesti altri servizi d'interesse comune. Il *social housing* sta quindi, di fatto, rientrando nella categoria dei

"servizi" ai cittadini, e questa è una tendenza comune a molti Paesi dell'Europa continentale come l'Italia, la Francia, la Germania e la Spagna.

Individuata la percentuale di edilizia in *social housing* nei progetti di sviluppo immobiliare, le Amministrazioni locali negoziano con gli investitori le diverse quote riferite a tre tipologie di *social housing*: *social rented*, *key worker and intermediate* e *shared equity*. Gli investitori tendono ad acquisire il suolo dalle municipalità a un prezzo basso, avere uno sconto sugli oneri fiscali e di urbanizzazione e operare ottimizzando costi di costruzione e oneri finanziari.

Londra, in molti *Boroughs*, richiede per esempio fino al 50% di alloggi in *social rented*, alloggi di piccole dimensioni in affitto, spesso concepiti come alloggi a rotazione per famiglie di nuova formazione o persone che versano in condizioni economiche particolarmente disagiate. Nel contempo, sta crescendo anche la richiesta di alloggi per anziani. Qui le politiche governative e le strategie delle Amministrazioni sono orientate a sollecitare un'integrazione degli alloggi per anziani in parti vitali della città esistente e di nuovo sviluppo, per incoraggiare il più possibile il mantenimento di una vita indipendente dell'anziano, parzialmente sostenuto dalle risorse economiche e sociali della città.

Il problema della casa a Londra e nel South East non è però circoscritto unicamente ai più svantaggiati che non possono permettersi la casa in proprietà e che necessitano di alloggi in *social rented*, ma si estende anche alla classe media d'impiegati, insegnanti, dipendenti pubblici non più in condizioni di abitare vicino ai luoghi di lavoro, spesso collocati in zone centrali e pregiate delle città. La formula del *key worker and intermediate* e *shared equity* combina l'edilizia in proprietà con un sostegno economico da parte del *registered social landlord* (RSL), per agevolare in una fase iniziale chi ha una certa disponibilità economica, ma non sufficiente all'acquisto di una casa.

La strategia pubblica è inoltre quella di evitare forme di segregazione fisica e sociale, superando gli errori commessi negli anni '60 e '70 con l'edificazione dei grandi complessi di edilizia sociale, e sollecita il *pepper potting*: una modalità di distribuire le unità immobiliari di piccoli gruppi in modo equilibrato e diffusivo all'interno di un più ampio insediamento. Così pure diventa necessario che la qualità del progetto e la qualità costruttiva dell'edilizia in *social housing* siano identiche a quella dell'edilizia residenziale in vendita: questo permette di attenuare la segregazione sociale, ma anche di impedire un deprezzamento delle case offerte a libero mercato.

In altre circostanze, le municipalità richiedono all'investitore il ricorso a una forma di monetizzazione degli alloggi sociali dovuti, preferendo operare direttamente con "mano pubblica", sia per la loro progettazione che costruzione, magari localizzando gli interventi su aree già di proprietà dove collocare altri servizi collettivi. In questi casi, però, il rischio di produrre enclavi monofunzionali è più alto rispetto gli approcci che tendono a distribuire quote di edilizia sociale in parti più ampie e miste di città.

### Situazione abitativa in Messico

Le politiche della casa in Messico sono orientate da molteplici esigenze, che vanno dalle questioni economiche a quelle sociali e di salvaguardia della città e del territorio. Lo sviluppo del settore abitativo è considerato strategico anche come volano economico per la produzione di ricchezza, la creazione d'impresa e l'assorbimento della mano d'opera. Un efficiente sistema di *housing* è inoltre ritenuto necessario come politica di controllo della crescita della città, contrastando il fenomeno degli insediamenti spontanei e abusivi ai margini delle metropoli.

Negli ultimi anni, il settore abitativo ha visto un forte e inaspettato accrescimento, da una parte dovuto a fenomeni macroeconomici, come la bassa inflazione e la stabilità dei cambi che hanno incoraggiato gli investitori anche stranieri, dall'altra parte spinto da un sensibile incremento della ricchezza interna che ha aumentato la domanda di alloggi. Analisti del settore immobiliare concordano nel ritenere che la crescita si manterrà almeno fino al 2012. Si è stimato che circa 800 mila nuove abitazioni siano necessarie entro il 2010, sia per sopperire alle continue migrazioni dalle campagne alle grandi città, sia per affrontare il fenomeno dell'immigrazione da altri Paesi dell'America Latina economicamente più svantaggiati del Messico.

Le richieste di nuove case si muovono prevalentemente nella direzione di case minime e di case economiche. Da fonti emanate dal centro studi economici della Sociedad Hipotecaria Financeira nel 2004 emerge che circa il 90% delle richieste di alloggi si attesta su una fascia che va da 8 mila a un massimo di 38 mila dollari per unità immobiliare (distinti nella categoria di alloggi *basic*, *social* ed *economic*), il 9,2% va oltre i 38 mila fino ai 200 mila dollari (*medium* e *residential*) e solo lo 0,8% riguarda la richiesta di alloggi da oltre 200 mila dollari (*residential plus*).

Il mercato è comunque molto segmentato e tende fortemente a privilegiare la classe media, a scapito delle fasce di popolazione più deboli. Per esempio, per l'accesso al credito è indispensabile un lavoro stabile che dimostri guadagni salariali e la concessione di un mutuo è facilitata con l'iscrizione al sistema sanitario e pensionistico statale. Le politiche governative ultimamente stanno cercando di intervenire, sia pur con scarsa disponibilità di risorse, a riequilibrare tale situazione di disparità sociale: una via intrapresa è cercare di aumentare il più possibile l'accesso al mondo del lavoro a larghi strati della popolazione, l'altra è negoziare con gli istituti di credito la possibilità di concedere mutui anche ai lavoratori temporanei, l'altra ancora è di intervenire direttamente finanziando in parte con soldi pubblici e dei fondi pensione statali la costruzione di alloggi minimi.

Il Programa de Ahorro y Subsidio a Vivienda Progresiva TU Casa d'iniziativa statale provvede al finanziamento di alloggi *basic*, *social* ed *economic* dal costo medio di 10 mila dollari ognuno. Case di circa 25-35 mq sono costruite su una superficie di terra di 70 mq fornita dalle municipalità o dallo Stato con le infrastrutture necessarie come acqua, elettricità e fognature. I limiti riscontrati in un simile approccio sono quelli riconducibili al modello insediativo che si genera: uno *sprawl* ad alta densità sparpagliato nelle aree periferiche delle grandi città, con il rischio di

incrementare ancor più il fenomeno del dilagarsi degli insediamenti spontanei e l'accrescimento delle *favelas*. Inoltre, i bassi costi del terreno non riescono a compensare gli oneri d'infrastrutturazione di queste aree, spesso reperite in zone periferiche. Rimangono, peraltro sottovalutati i successivi costi privati e collettivi dovuti agli spostamenti dei nuovi abitanti verso i luoghi di lavoro, collocati prevalentemente nelle parti centrali delle città.

Altri provvedimenti cercano di intervenire direttamente sul credito, fornendo sussidi pubblici mediante organizzazioni statali come la Fovissste o organizzazioni private controllate dal pubblico settore come la Infonavit. Gli obiettivi sono di fornire prestiti a persone che riuscirebbero a pagare il mutuo, ma non possono dimostrare un lavoro stabile, oppure fornire piccoli finanziamenti a breve termine per migliorare o espandere la casa esistente, e ancora sostenere gli emigrati che vogliono ritornare in patria permettendo di accedere a mutui appositamente studiati per loro.

Un percorso ulteriore, che si vuole ora sperimentare in Messico, seguendo quanto già parzialmente avviato in altri Paesi dell'America Latina come il Brasile e intrapreso ampiamente in Europa e nel Nord America, è quello di innescare modalità di compartecipazione tra pubblico e privato nella produzione di alloggi sociali. Il settore delle costruzioni in Messico è in espansione e molte compagnie del *real estate* stanno acquisendo dimensioni tali da essere quotate in Borsa. Esistono perciò risorse e capitali locali, anche con funzione di leva per ulteriori investimenti stranieri, che possono configurare sinergie in un mercato del *social housing*, permettendo ritorni ragionevoli al capitale investito e offrendo al contempo vantaggi collettivi.

### **Brasile: programma residenziale a redditività ridotta**

L'offerta di edilizia sociale può essere incrementata mediante il ricorso a imprese private solo consentendo livelli di remunerazione del capitale investito che corrispondano all'incirca a due-tre punti di *spread* rispetto il tasso di sconto praticato dalla banca centrale. Per poter attuare questo scenario è indispensabile intervenire sulla riduzione dei costi delle aree, avviare modi di compartecipazione pubblica alle spese aventi a oggetto lo sviluppo di nuove infrastrutture sulle aree stesse, ricorrere a forme di ottimizzazione della fiscalità edilizia e immobiliare.

Le politiche della casa in Brasile, attraverso l'avvio di programmi residenziali a redditività ridotta, tendono a promuovere modalità per rendere sufficientemente profittevole il *social housing*. Tant'è che c'è un competitivo mercato di *developer*, sia locali sia stranieri, interessati a investire in questo settore. Un equilibrio tra ragionevoli profitti privati, che consentano al capitale di investire in operazioni di *social housing* e aspettative pubbliche, come qualità insediativa, alloggi che rispettano i requisiti eco-compatibili e prezzi abbordabili sia di acquisto sia di affitto, è da individuare con molta perizia, di volta in volta, all'interno di ogni specifica operazione di sviluppo.

Vista Valley è un esempio di quartiere di edilizia convenzionata realizzato

seguendo i programmi residenziali di compartecipazione tra pubblico e privato nella realizzazione di alloggi a basso prezzo di vendita o ad affitto calmierato. Localizzato a Valinhos, circa 12 chilometri da Campinas, terza città per importanza e dimensione del Brasile, questo insediamento sperimenta un modello ad alta densità con alloggi di 2-3 stanze collocati in un *cluster* di torri di 20 piani. Per quanto concerne gli aspetti immobiliari, nella costruzione di questo complesso si sono affrontate tre problematiche: una attinente l'ottimizzazione dei costi rispetto gli esiti collettivi richiesti, un'altra riguardante il montaggio finanziario dell'operazione, l'ultima inerente l'appetibilità dell'operazione nel competitivo mercato degli alloggi.

Per ottimizzare i costi, l'investitore ha valutato attentamente diverse localizzazioni individuando un'area dalle forti potenzialità in relazione alla qualità insediativa e ambientale attorno, ma con prezzi accessibili rispetto il bilancio generale del programma economico. Un equilibrio tra superficie dell'area e volumetria edificabile, negoziato con l'Amministrazione locale, ha permesso, inoltre, di rendere proficuo l'intervento, investendo sulla qualità edilizia complessiva.

Il montaggio economico-finanziario alla base del successo dell'operazione è avvenuto con l'apporto di capitali di un Fondo Hines in *joint venture* con DMO, un'impresa locale di costruzione specializzata in residenza a bassa redditività. L'apporto di capitale in *equity*, la prevendita di buona parte degli alloggi in fase di costruzione, la riscossione del 30% del prezzo di vendita dai compratori in relazione allo stato di avanzamento dei lavori hanno permesso di risparmiare sugli oneri finanziari rendendo l'operazione economicamente sostenibile.

Per l'appetibilità dell'operazione nel mercato degli alloggi si è puntato sia sulla qualità edilizia sia sul bilanciamento tra spazi costruiti e spazi aperti fruibili dagli abitanti, sia sulla localizzazione, in prossimità alle linee del trasporto pubblico: questo ha permesso anche un notevole risparmio dei costi di costruzione minimizzando la realizzazione di parcheggi interrati. Inoltre, l'economia di scala, data dal numero di alloggi costruiti, ha permesso di realizzare una dotazione di strutture ricreative suppletive a uso dei residenti: spazi per il gioco dei bambini, aree barbecue, piscina e campi gioco, sale riunioni e sale gioco collettive, configurando una sorta di *condominium club* che ha reso attraente il complesso rispetto ad altri interventi vicini.

Hines e Coima, fondata dalla famiglia Catella, insieme al Gruppo Ligresti sono partner nel progetto di riqualificazione urbana del quartiere Isola a Milano con prevalente destinazione residenziale. In particolare, il progetto comprende una componente di edilizia convenzionata che è stata progettata con la massima attenzione per un'integrazione con gli altri edifici ispirata dal raggiungimento di un livello estetico e prestazionale omogeneo. Nell'ambito del progetto collabora Dolce Vita Homes, la piattaforma specializzata nel settore residenziale avviata nell'ambito del gruppo Coima. Dolce Vita Homes, insieme alla Fondazione Riccardo Catella, ha avviato un programma di studio dedicato alla residenza sociale in progetti di rigenerazione urbana denominato Dolce Vita Homes Gives Back.

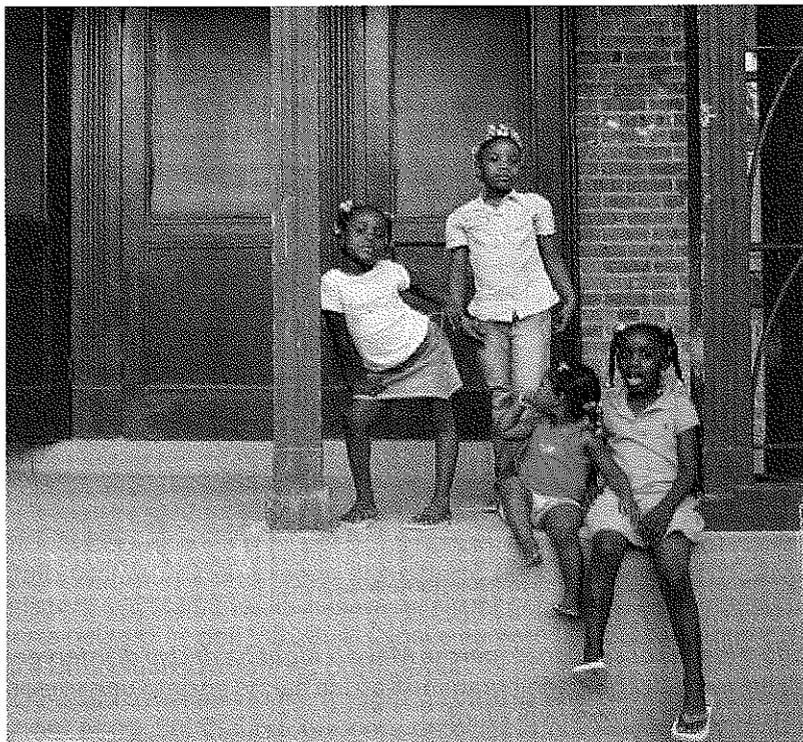
Dolce Vita Homes opera con William McDonough per gli aspetti di sostenibilità ambientale e, in particolare, nell'approntamento dei protocolli relativi alle specifiche tecniche per gli edifici residenziali.

William Mc Donough sta sviluppando un progetto di *social housing* di grande interesse nell'area di New Orleans, noto come Make it Right, che rappresenta un'esperienza esemplare.

### IL PROGETTO MAKE IT RIGHT

Nel dicembre 2006, Brad Pitt ha riunito a New Orleans un gruppo di esperti per studiare nuove soluzioni da applicare alla costruzione su larga scala di abitazioni ecocompatibili ed economicamente accessibili destinate alle famiglie più colpite dalla devastazione dell'uragano Katrina. Quello stesso gruppo ha dato formalmente vita a Make It Right, un'organizzazione senza fini di lucro impegnata nel sostegno degli abitanti del Lower 9<sup>th</sup> Ward, affinché possano ricostruire le loro vite e la loro comunità.

La missione di Make it Right è fungere da catalizzatore per un nuovo sviluppo del Lower 9<sup>th</sup> Ward, grazie alla costruzione di un quartiere composto da abitazioni sicure e salubri, ispirate alla filosofia Cradle to Cradle<sup>SM</sup>, con particolare attenzione per una progettazione di alta qualità, tutelando al contempo lo spirito della cultura della comunità locale.

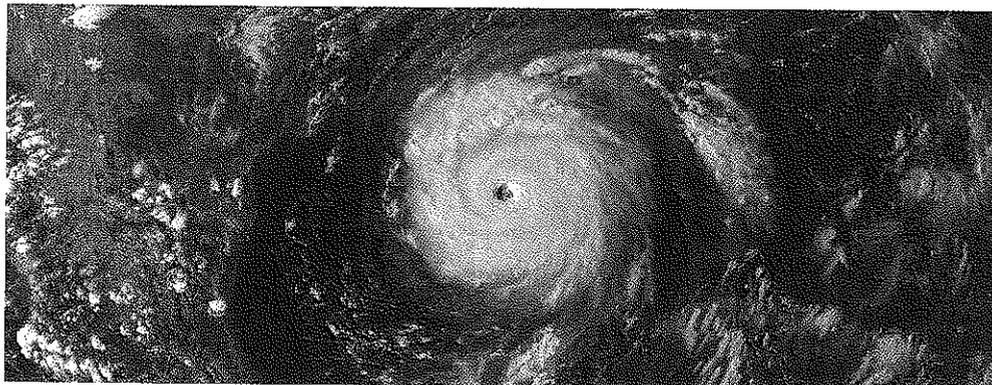


## OBIETTIVI

**Sostegno alle famiglie e ripresa.** Il Lower 9<sup>th</sup> Ward è da sempre una zona abitata dai ceti più popolari. Particolarmente caratteristico del quartiere era tuttavia un'alta presenza di residenti proprietari e un senso di orgoglio per la comunità di appartenenza. Prima dell'uragano, il Lower 9<sup>th</sup> Ward poteva vantare la più alta percentuale (60%) di proprietari in tutta la città di New Orleans. Generazioni di famiglie avevano pazientemente risparmiato per costruire l'uguaglianza nel loro paese e una casa da lasciare in eredità ai propri figli. Tre anni dopo il disastro, rimaste senza casa, queste famiglie sono ancora disperse in tutti gli Stati Uniti, spogliate di ogni possibilità, con pochi risparmi e senza speranza di poter fare ritorno. La missione di Make It Right è aiutare questi nuclei famigliari a tornare, offrendo loro l'opportunità di costruire nuove case, più sicure e, così facendo, consentendo loro di ritrovare la stabilità che solo un'abitazione di proprietà può garantire, oltre a un nuovo senso di appartenenza alla comunità.

L'obiettivo di Make It Right è contribuire alla ricostruzione del Lower 9<sup>th</sup> Ward. Solo in questo quartiere, infatti, sono andate distrutte circa 4 mila abitazioni. Make It Right intende, quindi, fungere da punto d'incontro, convincendo i residenti a partecipare con idee personali, preoccupazioni e tradizioni alla ricostruzione e incoraggiando sempre più famiglie a tornare a casa, prosperare e preservare il futuro di questa comunità.

Make It Right non desidera tuttavia limitarsi alla ristrutturazione di un quartiere, ma impegnarsi affinché la ricostruzione consenta di avere edifici migliori, con un'edilizia più responsabile. "Case a prezzi accessibili" non devono essere sempre sinonimo di "scarsa qualità". Make It Right è intenzionata a definire un nuovo modello di abitazione economicamente sostenibile, introducendo le ultime novità nel campo del *design* di alta qualità, della tecnologia e dei materiali eco-compatibili, prestando particolare attenzione al rapporto costo-efficienza e mettendole a disposizione di tutti.



L'uragano Katrina dallo spazio, 28 agosto 2005 (fonte M.I.T.)

**L'uragano e le sue conseguenze: perché Make It Right ha deciso di intervenire.** I livelli raggiunti dalle acque a seguito dell'uragano Katrina hanno lasciato uno scenario di sconcertante distruzione nel Lower 9<sup>th</sup> Ward.



Foto dal satellite dell'Industrial Canal prima dell'uragano Katrina

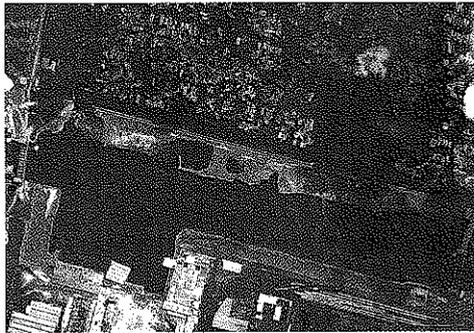


Foto dal satellite dell'Industrial Canal dopo l'uragano Katrina

La principale devastazione del Lower 9<sup>th</sup> Ward è dovuta all'apertura di una breccia nell'argine di contenimento dell'Industrial Canal da parte di una chiatte che ha provocato un enorme incremento del livello delle acque. La sola forza di queste ultime ha spazzato via le case dalle fondamenta, lasciando intere famiglie a lottare per la sopravvivenza, aggrappate a tetti e detriti galleggianti. Questa catastrofe ha portato alla morte di oltre 1.000 abitanti del Lower 9<sup>th</sup> Ward e alla distruzione dell'80% delle case della comunità, che sono rimaste schiacciate o sono crollate sopra auto o altre abitazioni. La maggior parte delle strutture rimaste in piedi – case, attività, chiese e scuole – è stata classificata come pericolante e, quindi, da demolire da parte del gruppo d'ingegneri civili incaricati dei controlli. Nessuno nel Lower 9<sup>th</sup> Ward si è salvato dall'ondata di distruzione.

Il Lower 9<sup>th</sup> Ward di New Orleans è una delle comunità culturalmente più ricche del paese e, fino all'arrivo dell'uragano Katrina nel 2005, era un crocevia di famiglie, musica e interazione sociale per l'intera città di New Orleans. Come ben descritto da uno dei leader della comunità, nel Lower 9<sup>th</sup> Ward si respirava «un'atmosfera di coinvolgimento sia si stesse parlando con qualcuno o celebrando un evento a tempo di musica, parole e storia che rendono speciale il Lower 9<sup>th</sup> Ward».

## COLLABORAZIONI

Brad Pitt aveva inizialmente pensato a Make It Right come a una collaborazione fra residenti del Lower 9<sup>th</sup> Ward ed esperti nella progettazione sostenibile di tutto il mondo.

**La Lower 9<sup>th</sup> Ward Stakeholder Coalition.** Nel marzo 2007, Brad Pitt ha riunito un gruppo di leader della comunità del Lower 9<sup>th</sup> Ward per trovare insieme idee per il reperimento di risorse che consentissero una ricostruzione sostenibile del quartiere. L'incontro è stato ospitato da un gruppo di supporto della comunità nella cantina di una delle case distrutte, fiocamente illuminata da alcuni generatori e situata nei pressi della breccia aperta nell'argine dell'Industrial Canal e ha visto la partecipazione di rappresentanti di altre otto organizzazioni no profit locali.

Da quell'incontro iniziale, Make it Right ha stretto una collaborazione con le nove organizzazioni senza fini di lucro presenti, un gruppo ora formalmente noto come la Lower 9<sup>th</sup> Ward Stakeholders Coalition (la Coalizione dei Portatori di Interesse del Lower 9<sup>th</sup> Ward). Make It Right ha inoltre firmato un protocollo d'intesa con la Coalizione,

definendo che entrambi i gruppi avrebbero lavorato insieme per un nuovo sviluppo sostenibile del quartiere.

Fra i gruppi partecipanti figurano:

- All Congregations Together (ACT)
- Common Ground Relief (CGR)
- Lower 9<sup>th</sup> Ward ACORN
- Lower 9<sup>th</sup> Ward Center for Sustainable Engagement and Development (CSED)
- Lower 9<sup>th</sup> Ward Health Clinic
- Lower 9<sup>th</sup> Ward Homeowners Association (LNWHA)
- Lower 9<sup>th</sup> Ward Neighborhood Council (LNWNC)
- Neighborhood Empowerment Network Association (NENA)
- New Life Intracoastal Community Development Corporation (NLICDC)

**Il gruppo principale.** I membri del gruppo principale di Make It Right sono, fra gli altri:

William McDonough+Partners: *Progettazione rigenerativa*. WM+P si sta impegnando per ampliare il concetto di qualità nella progettazione architettonica e della comunità. Le misurazioni tradizionali di costi, prestazioni ed estetica sono incomplete; ecosostenibilità ed equità sociale sono, infatti, misure fondamentali della qualità. Il gruppo lavora con l'obiettivo di ottenere un mondo piacevolmente diverso, sicuro, salubre e giusto – con aria, acqua, suolo ed energia puliti – che possa essere economicamente sostenibile, equo, ecologicamente compatibile ed esteticamente apprezzabile. La filosofia della società trova le sue radici nella teoria *Cradle to Cradle<sup>SM</sup>*, sviluppata da McDonough in collaborazione con Michael Braungart in *Cradle to Cradle<sup>SM</sup>: Remaking the Way We Make Things* (Dalla culla alla culla. Come conciliare tutela dell'ambiente, equità sociale e sviluppo) (North Point Press, 2002).

«La filosofia *Cradle to Cradle<sup>SM</sup>* suggerisce che tutto quanto è creato dall'uomo può contribuire in modo positivo alla società, all'economia e all'ambiente. Questo è l'obiettivo per la prossima generazione al quale stiamo lavorando, avvalendoci di tutti i prodotti e le tecnologie oggi disponibili. Il gruppo William McDonough + Partners sta utilizzando la filosofia *Cradle to Cradle<sup>SM</sup>* per orientare la progettazione e la selezione dei materiali per le nuove case del Lower 9<sup>th</sup> Ward come parte del progetto Make It Right». (*Cradle to Cradle<sup>SM</sup>* è un marchio depositato di servizi di McDonough Braungart Design Chemistry).

WM+P sta sviluppando le linee guida ambientali che influenzeranno la progettazione e la selezione dei materiali per le nuove abitazioni e ha inoltre fornito alcune strategie di progettazione rigenerativa e dei riferimenti per i materiali da preferire nella costruzione, valutati dal punto di vista del benessere umano e della tutela ambientale proprio di Make It Right, senza dimenticare una costante consultazione degli architetti e del gruppo Make It Right durante la fase di progettazione.

Cherokee: *operazioni*. Cherokee è una società d'investimenti specializzata nell'acquisizione, nel ripristino e nello sviluppo sostenibile di proprietà immobiliari contaminate, con l'impegno a rendere il mondo un posto migliore. Cherokee opera mediante un progetto immobiliare e il suo programma di sviluppo filantropico, il Cherokee Gives Back.

**GRAFT: architettura.** Fondato a Los Angeles, California, nel 1998, GRAFT è uno studio di architettura multiservizi che può contare su esperienze professionali che comprendono una vasta gamma di tipologie di edifici, compresi impianti espositivi, istituti scolastici, istituzionali, commerciali e residenziali. Al fine di ottenere il design più innovativo per gli abitanti del Lower 9<sup>th</sup> Ward, Brad Pitt e GRAFT hanno messo a punto un piano per coinvolgere in Make It Right i più noti studi di architettura del mondo, comprese quattro importanti società locali, nella progettazione di abitazioni ecocompatibili ed economicamente sostenibili. Ogni studio contattato si è detto entusiasta e desideroso di partecipare.

**Architetti per la progettazione.** Il gruppo, formato da importanti studi di architettura specializzati in progettazione innovativa ed ecologicamente responsabile, è il seguente:

*Locali:*

- Billes Architects - New Orleans, LA
- Eskew Dumez Ripple - New Orleans, LA
- Concordia - New Orleans, LA
- John Williams Architects - New Orleans, LA
- Trahan Architects - Baton Rouge, LA

*Nazionali:*

- BNIM - Kansas City, MO
- Kieran Timberlake - Philadelphia, PA
- MorphOsis - Santa Monica, CA
- Pugh + Scarpa - Santa Monica, CA

*Internazionali:*

- Adjaye Architects - Londra, Regno Unito
- Constructs - Accra, Ghana
- Graft - Berlino, Germania
- MVRDV - Rotterdam, Olanda
- Shigeru Ban Architects - Tokyo, Giappone

Gli architetti si sono riuniti per la prima volta nel giugno 2007 per un incontro con Brad Pitt e gli abitanti del Lower 9<sup>th</sup> Ward per raggiungere una comprensione comune degli obiettivi del progetto edilizio. Il gruppo sta inoltre utilizzando la filosofia *Cradle to Cradle<sup>SM</sup>* per orientare e ispirare la progettazione e la selezione dei materiali per le nuove case del quartiere.

I quattro principi guida fondamentali per la progettazione sono:

- sicurezza,
- accessibilità economica,
- sostenibilità,
- alta qualità della progettazione.

**NeighborWorks<sup>®</sup> America: Risorse per la consulenza immobiliare (Homeowner Counseling Resources).** Make It Right ha iniziato a collaborare con alcune organizzazioni no profit per condurre attività di consulenza a favore dei residenti. In tal modo, MIR ha

rafforzato la capacità della comunità locale di aiutare le famiglie a tornare a vivere in tutto il Lower 9<sup>th</sup> Ward.

## PROGRAMMI

### 1. Programma di contatto

Tutti i proprietari, compresi all'interno dell'area obiettivo di Make It Right, sono stati allontanati dalle loro case e ben pochi hanno i mezzi per ricostruirle. Nel frattempo, i loro indirizzi e numeri di telefono sono spesso stati modificati e, pertanto, i registri pubblici, gli amici e a volte gli stessi famigliari non hanno più informazioni accurate per contattarli. Make It Right dipenderà quindi largamente dalle reti sociali sviluppate localmente per trovare gli abitanti sfollati e valutare il loro interesse a ricostruire il quartiere con il supporto di Make It Right.



Residenti osservano alcuni rendering del progetto architettonico



Residenti partecipano a un incontro informativo di MIR

### *Come avvicinare gli interessati*

Make It Right si è impegnata a ricostruire il quartiere iniziando dai proprietari che lo avevano originariamente occupato e che sono stati allontanati dalle loro case nel Lower 9<sup>th</sup> Ward. Per ripristinare un quartiere secondo tali presupposti, Make It Right ha scelto un approccio di ricostruzione "isolato per isolato", al fine di riportare a casa le famiglie e i loro vicini, sostenendo il senso di appartenenza alla comunità e di sicurezza per i primi residenti che faranno ritorno. I fattori presi in considerazione da Make It Right per la scelta degli isolati per iniziare la ricostruzione sono indicati nella tabella sottostante:

#### **Criteri di Make It Right per la selezione degli isolati per la ricostruzione delle prime abitazioni**

Numero di proprietari nell'isolato contattati da Make It Right e già pronti e in grado di riprendere possesso delle loro case

Gruppi di case dove i nuovi proprietari possono avere dei vicini

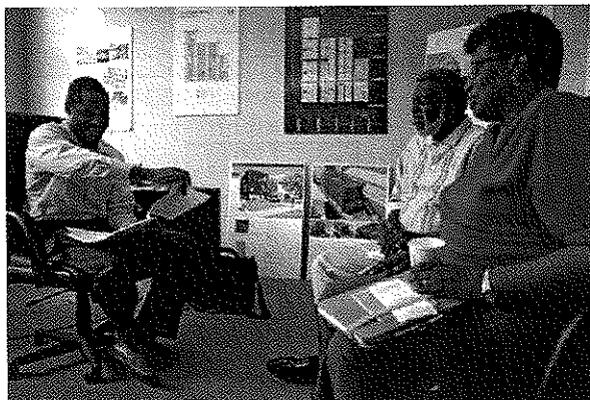
Selezione di un isolato con adeguate infrastrutture funzionanti o facilmente attivabili da parte della città

Selezione di un isolato posizionato strategicamente per quanto riguarda sicurezza, accesso dei residenti e dei veicoli di emergenza, visibilità e attività limitrofe

Dopo aver contattato le famiglie desiderose di ritornare nel Lower 9<sup>th</sup> Ward, le stesse sono invitate a partecipare all'Homeowner Counseling Team (gruppo di consulenza per i proprietari) di Make It Right, che le accompagna attraverso la procedura necessaria per ottenere un'abitazione tramite il progetto Make It Right. Il processo di consulenza è pensato per sostenere ogni partecipante nel corso delle difficili fasi del ritorno, assicurando che tutti siano preparati per un successo a lungo termine come proprietari e membri produttivi di una comunità rinnovata.

## **2. Il programma di consulenza dei proprietari (Homeowner Counseling Program)**

Gli ex proprietari di abitazioni nell'area d'interesse per il progetto Make It Right devono affrontare numerosi ostacoli per la ricostruzione che rendono il risarcimento del valore effettivo delle loro case distrutte assolutamente insufficiente. Alcuni di questi ostacoli comprendono un drastico aumento dei costi di costruzione, delle forniture, delle assicurazioni e delle imposte sugli immobili. Numerosi proprietari presenti nell'area compresa nel progetto Make It Right sono pensionati e/o disabili e non sono in grado di lavorare. Le esenzioni per le imposte sugli immobili e altre agevolazioni che rendevano sostenibile il possesso di un'abitazione prima dell'uragano Katrina difficilmente potranno risultare sufficienti in futuro. Queste sfide uniche per i proprietari coinvolti nel progetto Make It Right hanno imposto a MIR di considerare con attenzione come rendere le nuove case economicamente accessibili a tutti e la procedura di consulenza abitativa è stata molto utile a raggiungere questo obiettivo.



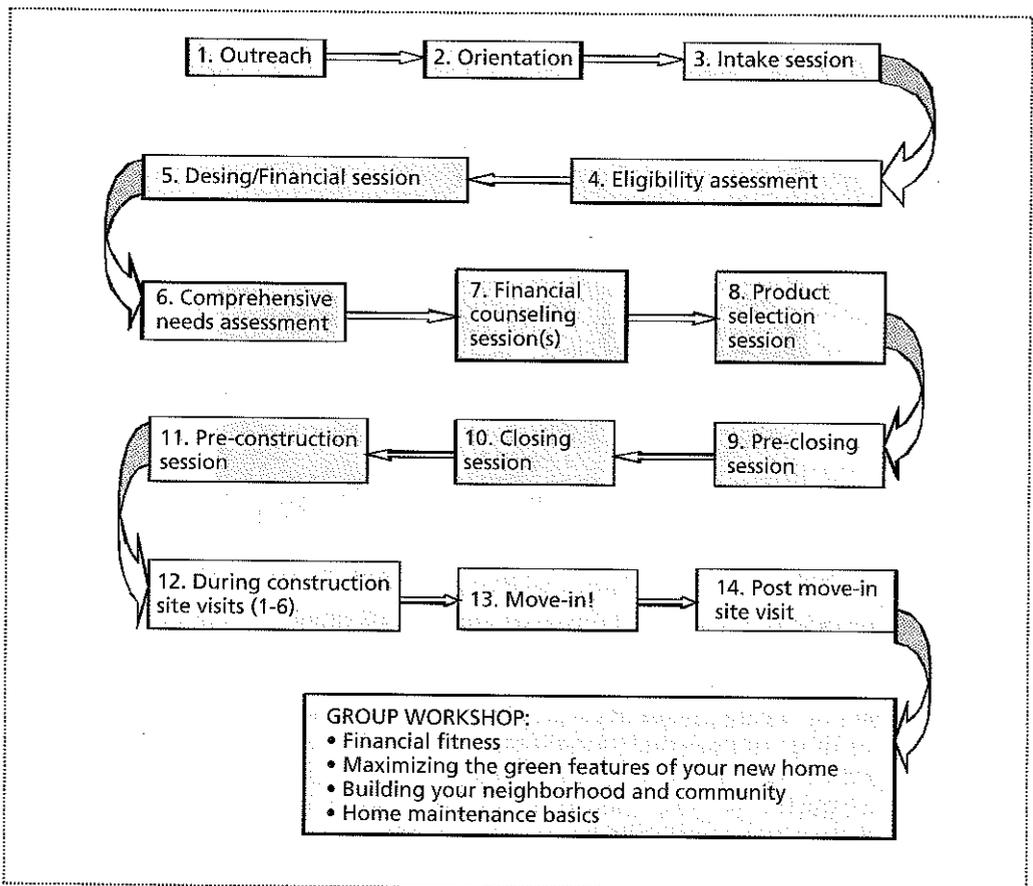
Una seduta di consulenza con Ajamu Kitwana, Direttore dei Servizi ai Proprietari

La consulenza ai proprietari è il processo attraverso il quale i residenti del Lower 9<sup>th</sup> Ward che collaborano con Make It Right scelgono, finanziano e si preparano a possedere le loro nuove case. Attraverso il processo di accettazione, i candidati che desiderano rispettare i canoni di eleggibilità definiti dal programma di Make It Right possono avvalersi dell'aiuto di un consulente specializzato. Quest'ultimo lavorerà con i clienti per valutare la loro situazione finanziaria, scegliere il progetto di una casa che risponda alle loro esigenze e gusti e mettere a punto un pacchetto finanziario. Le possibilità di finanziamento comprendono un contributo da parte del residente, fonti esterne come mutui, sovvenzioni e finanziamenti a fondo perduto di Make It Right per far fronte a tutte le necessità finanziarie possibili. Durante la procedura di consulenza dei proprietari, Make It Right aiuterà i partecipanti ad acquisire le risorse necessarie per contribuire alla co-

struzione della loro nuova casa, anche mediante finanziamenti a fondo perduto della stessa Make It Right. Tali supporti economici consentiranno di garantire l'eliminazione di qualunque altro divario finanziario presente, nonché l'accessibilità delle abitazioni di Make It Right per tutti gli abitanti sfollati dal Lower 9<sup>th</sup> Ward.

Alla luce dei crescenti costi di costruzione e assicurazione, l'assistenza finanziaria di Make It Right è diventata ormai fondamentale. La ricostruzione, anche alle condizioni esistenti prima dell'uragano Katrina, è impensabile per buona parte degli ex proprietari. La maggior parte di loro non ha, infatti, ricevuto risarcimenti sufficienti dal programma Road Home o dalle assicurazioni per coprire gli effettivi costi di ricostruzione. Una vasta maggioranza sarebbe inoltre schiacciata dagli attuali costi assicurativi, dalle tasse sugli immobili e dalla spese di manutenzione, anche qualora Make It Right fornisse le nuove case gratuitamente. Il servizio di Consulenza per i proprietari garantisce a MIR la possibilità di valutare cosa significhi "sostenibilità economica" per ognuno, sviluppando di conseguenza un piano e la necessaria struttura di supporto per assicurare che le abitazioni di Make It Right siano finanziariamente accessibili per gli abitanti del quartiere.

La procedura seguita da tutti i proprietari che desiderano partecipare al progetto Make It Right è descritta nella seguente "Roadmap verso il successo":



### *Descrizione delle fasi della Roadmap per i proprietari*

1. *Contatto.* Gli abitanti entrano in contatto con il progetto Make It Right attraverso il "passaparola", i partner locali a livello comunitario di MIR, vari mezzi di comunicazione e Internet, oppure mediante un incontro diretto con il personale di Make It Right.

2. *Sessione di orientamento.* Le famiglie compiono un primo passo verso il definitivo ritorno a casa partecipando a una Sessione di orientamento di Make It Right e completando il modulo di partecipazione preliminare.

3. *Sessione di accettazione.* Le famiglie partecipano a un incontro individuale con un Consulente abitativo che fornisce loro i dettagli in merito al programma, risponde alle loro domande e raccoglie informazioni mirate necessarie per determinare la loro eleggibilità. Le famiglie selezionate sono poi abbinate a un Consulente abitativo.

4. *Valutazione dell'eleggibilità.* Procedura interna durante la quale Make It Right determina l'eleggibilità delle famiglie per il programma Make It Right.

5. *Progettazione/Incontro finanziario.* Le famiglie valutano le varie proposte di progetto e scelgono quello che meglio risponde alle loro necessità, al loro stile di vita e al loro budget. Si calcola quindi il costo iniziale. Le famiglie ricevono poi una valutazione generale delle loro necessità, oltre a un elenco di società specializzate in mutui partecipanti al progetto che potranno essere contattate per ottenere un finanziamento.

6. *Valutazione generale delle necessità.* Il Consulente abitativo valuta le necessità di supporto delle famiglie, indica alcuni riferimenti quando necessario e prepara un elenco e le tempistiche delle sedute di consulenza finanziaria.

7. *Sedute di consulenza finanziaria.* Il Consulente abitativo fornisce consulenza finanziaria al fine di aiutare le famiglie a contrarre un mutuo in piena consapevolezza.

8. *Sessione di selezione del prodotto.* Le famiglie fanno le ultime scelte relative alla progettazione della casa e il Consulente abitativo predispose un pacchetto finale in riferimento alla costruzione e al piano finanziario.

9. *Sessione di pre-conclusione.* Le famiglie partecipano a un incontro prima della conclusione per rivedere i documenti definitivi, in modo da comprendere cosa sarà loro chiesto di firmare alla chiusura del progetto.

10. *Sessione di conclusione.* Durante l'incontro di conclusione, le famiglie firmano tutti i documenti relativi alla costruzione e al prestito ipotecario contratto.

11. *Sessione di pre-costruzione.* Il Consulente abitativo rivede la procedura di costruzione e le tempistiche con le famiglie.

#### *12. Visite in cantiere durante la costruzione*

Make It Right fornisce assistenza per la gestione della costruzione al fine di garantire la soddisfazione dei proprietari per la qualità dei lavori. Tutto ciò comprende visite in cantiere durante alcune fasi fondamentali della costruzione, oltre a tutte quelle che saranno ulteriormente necessarie.

13. *Trasloco.* Emissione del Certificato di Occupazione: i nuovi proprietari possono trasferirsi!

14. *Visita post-trasloco.* Make It Right organizza anche delle visite "esplicative" presso i nuovi proprietari per mostrare le apparecchiature a risparmio energetico presenti nell'abitazione, il loro funzionamento e le modalità di manutenzione. I nuovi proprietari ricevono inoltre un manuale nel quale sono indicati nel dettaglio gli apparecchi e i materiali utilizzati per la costruzione. Particolare attenzione sarà prestata alla sostenibilità e alla filosofia *Cradle to Cradle<sup>SM</sup>*. Gli abitanti sono incoraggiati a farsi coinvolgere in attività che garantiscano adeguati standard di vivibilità a lungo termine per il quartiere. Ai nuovi proprietari è inoltre fornita una Guida in caso di uragano (la Hurricane Planning

Guide), completa d'istruzioni dettagliate riguardanti la preparazione all'evacuazione, i percorsi e le procedure di evacuazione e consigli pratici a evacuazione avvenuta.

#### 15. *Workshop in gruppo*

- Financial Fitness 101 Workshop (Workshop 101 sulla preparazione finanziaria)

Tutti i partecipanti al programma di Make It Right sono invitati e incoraggiati a partecipare a workshop di preparazione finanziaria (Financial Fitness Workshop) predisposti e organizzati da NeighborWorks® America.

I corsi di Financial Fitness si concentrano sulle competenze base per la gestione del denaro, indicando come evitare trappole tese da società di credito truffaldine, spiegando come una casa possa diventare un mezzo per costruire benessere e come accedere ai principali strumenti finanziari, oltre a tutto quanto può rivelarsi utile per aiutare le famiglie partecipanti al progetto di Make It Right a diventare consumatori informati. (link per ottenere ulteriori informazioni sui corsi di Financial Fitness).

- "Green House = Green in Your Wallet" Workshop (Una casa verde = più biglietti verdi in tasca)

Massimizzare i benefici delle applicazioni ecocompatibili presenti nelle abitazioni costruite da Make It Right.

Migliorare il benessere familiare e della comunità vivendo in modo più ecosostenibile.

Insegnare ai bambini i vantaggi della protezione ambientale e come possono contribuire nel loro piccolo (link per ottenere ulteriori informazioni sui Green workshop).

- Sustaining the Gain; What You Need to Know About Basic Home Maintenance (Sostenere il guadagno; cosa serve sapere sulle attività di manutenzione domestica indispensabili)

Vantaggi economici di una manutenzione domestica preventiva.

Guida pratica alla manutenzione domestica di base.

Utilizzo di un calendario stagionale della manutenzione per rispettare le scadenze.

Suggerimenti per affrontare le riparazioni domestiche.

Rapporto fra la manutenzione domestica e la riduzione dei premi assicurativi (link per ottenere ulteriori informazioni sui workshop sulla manutenzione domestica).

- Creating a Sustainable Community Workshop (Creare una comunità sostenibile)

Investire nella comunità: investimenti a breve termine, vantaggi a lungo termine.

Svolgere un ruolo chiave nel quartiere.

I proprietari come catalizzatori per convincere i vicini a ritornare a vivere nel quartiere.

Semplici strategie per garantire la sicurezza nel quartiere.

Partecipazione nell'Associazione di Quartiere.

Creazione di un sistema per il prestito degli utensili (*Tool Lending Library*).

Creazione di un quartiere a misura di bambino (link per ottenere ulteriori informazioni sul workshop sulla comunità sostenibile).

#### *Formazione professionale dei Consulenti abitativi di Make It Right*

Per aiutare tutti i partecipanti al progetto Make It Right a superare con successo la procedura descritta nella *Roadmap* fino all'ultimo stadio, a ogni Consulente abitativo di Make It Right sono messe a disposizione le competenze adeguate affinché i proprietari possano avere la meglio sulle numerose e diverse sfide che dovranno affrontare nel loro viaggio verso il superamento della tragedia subita e la riacquisizione di un immobile. La formazione dei Consulenti di Make it Right assicurerà che ognuno comprenda appieno il

programma Make It Right e possa identificare gli strumenti necessari per vincere le sfide per l'ottenimento del titolo di proprietà, il finanziamento personale e la fattibilità economica, la manutenzione domestica e l'ottimizzazione del valore di un'abitazione sostenibile ispirata alla filosofia *Cradle to Cradle<sup>SM</sup>*. I Consulenti Make It Right accompagnano i proprietari attraverso l'intero processo – dalla raccolta delle informazioni personali degli stessi all'ottenimento di un finanziamento, fino al trasloco definitivo.

Di seguito è riportato il programma generale sul quale si basa la formazione dei Consulenti abitativi di Make It Right.

### **3. Programma di finanziamento abitativo (Home Financing Program)**

Make It Right rende le proprie abitazioni economicamente sostenibili garantendo il finanziamento dei capitali mancanti al fine di coprire la differenza fra il prezzo della casa e il budget a disposizione del futuro proprietario. I fondi utilizzabili possono provenire da contributi alla ricostruzione dopo l'uragano, prestiti ipotecari, risorse personali dei proprietari o un insieme di questi strumenti. Il finanziamento della differenza mancante è fornito a seconda delle necessità mediante prodotti finanziari resi disponibili da erogazioni liberali alla Make It Right Foundation. Il prezzo effettivo delle abitazioni dipende dalla dimensione delle stesse e dalle loro caratteristiche di sostenibilità. Inoltre, per contribuire al finanziamento del costo di una nuova casa, Make It Right intende garantire una sostenibilità economica a lungo termine mediante la creazione di linee guida che limitino i pagamenti delle rate dovute per le abitazioni messe a disposizione dal progetto a non più di un terzo del reddito familiare mensile lordo – comprese le imposte principali, interessi, tasse e premi assicurativi.

#### *Fonti di finanziamento*

Sono disponibili diverse fonti di finanziamento per sovvenzionare la nuova casa di ogni candidato. Sulla base della storia finanziaria e della disponibilità economica delle famiglie, le stesse avranno accesso alle fonti di finanziamento di seguito indicate.

#### *Fondi per la ricostruzione dopo l'uragano*

I possessori di immobili colpiti dagli uragani Katrina e Rita hanno titolo per ricevere sovvenzioni per la ricostruzione o risarcimenti per riparare i danni subiti dalle loro proprietà. I fondi provengono da varie fonti, compreso il programma Road Home del governo federale, l'incasso di premi assicurativi sulle proprietà e in caso di alluvione, pagamenti da parte della Federal Emergency Management Agency (FEMA - Agenzia Federale per la Gestione delle Emergenze), ecc. Tutti i proprietari di immobili partecipanti al progetto Make It Right dovranno contribuire stanziando i fondi ricevuti per la ricostruzione a favore della loro nuova casa eretta grazie al progetto Make It Right. I Consulenti abitativi del progetto collaboreranno con i proprietari per rintracciare i fondi per la ricostruzione ricevuti, oltre che per individuare supporti finanziari ai quali gli stessi abbiano diritto, ma non ancora ottenuti. Gli obblighi di pagamento potranno essere ridotti nel caso in cui suddetti fondi siano stati utilizzati per coprire spese mediche o per la sopravvivenza familiare a seguito delle difficoltà vissute dopo lo sfollamento dovuto agli uragani.

### Mutui sostenibili

I proprietari hanno l'opportunità di avvalersi di finanziamenti tradizionali a condizioni vantaggiose presso istituti finanziari locali in funzione della situazione finanziaria del nucleo familiare e della sua storia creditizia. Make It Right metterà a disposizione un elenco di società di prestito approvate nell'area di New Orleans alle quali le famiglie potranno rivolgersi.

### Contributi in denaro

I proprietari potranno contribuire con importi in denaro diversi dai fondi per la ricostruzione ricevuti e dai prestiti ipotecari stipulati per un importo sostenibile in funzione del proprio reddito al fine di aumentare le dimensioni e aggiungere particolari caratteristiche alla casa costruita grazie al progetto Make It Right.

### Finanziamenti aggiuntivi di Make It Right

Il piano di finanziamenti aggiuntivi di Make It Right (Make it Right Gap Financing) è disponibile sotto forma di prestiti a fondo perduto al fine di colmare il divario fra il prezzo delle abitazioni e la somma a disposizione del proprietario ottenuta mediante i fondi per la ricostruzione. I clienti potranno richiedere un incremento di quanto a loro spettante per i prestiti a fondo perduto qualora una parte delle sovvenzioni per la ricostruzione ricevute sia stata erogata per spese consentite, fra le quali vi sono quelle per l'alloggio e le cure mediche.

Il programma Make It Right Gap Financing si compone di un pacchetto di prestiti che comprenderà diversi prodotti di supporto finanziario. Le famiglie partecipanti riceveranno un Pacchetto Prestiti Make It Right calcolato mediante diversi strumenti di valutazione e sulla base della seguente formula base:

$$\begin{aligned}
 & \text{Prezzo di vendita dell'abitazione costruita da Make It Right} \\
 & - \text{fondi per la ricostruzione ottenuti} \\
 & - \text{contributi economici diretti del proprietario} \\
 & - \text{mutuo con rata sostenibile concesso da un istituto di credito privato} \\
 & \hline
 & = \text{Make It Right Gap Financing}
 \end{aligned}$$

L'esempio riportato nella pagina seguente illustra come il Pacchetto Prestiti di Make It Right possa completare le risorse a disposizione delle famiglie al fine di coprire la totalità dei costi per l'acquisto di un'abitazione compresa nel progetto Make It Right.

#### 4. Programma di costruzione

Obiettivo principale di Make It Right è consentire il finanziamento di abitazioni a un prezzo accessibile, efficienti dal punto di vista energetico e salubri, affinché gli abitanti del Lower 9<sup>th</sup> Ward possano fare ritorno nel loro quartiere il prima possibile.

#### Selezione dei materiali

Make It Right sta collaborando con William McDonough+Partners avvalendosi di una comprensione olistica degli spazi, delle prestazioni e del benessere degli abitanti al fine di predisporre delle linee guida per la selezione dei prodotti e dei materiali da utilizzare per le costruzioni. Un elemento di analisi applica il Protocollo *Cradle to Cradle*<sup>SM</sup> stabilito

### Struttura di finanziamento case MIR

Esempio di prezzo di vendita = \$ 150,00

\$ 40,000	Divario nel finanziamento	Pacchetto Prestiti MIR
\$ 35,000	Risorse proprietario	Mutuo
\$ 75,000		Fondi per la ricostruzione

Pagamento casa?  
30% del reddito familiare

da McDonough Braungart Design Chemistry come base per il processo decisionale. Il protocollo valuta materiali e prodotti analizzando una serie di variabili come la chimica degli stessi, la loro riciclabilità, il processo di produzione, nonché il profilo societario ed ecosostenibile delle imprese coinvolte.

Attualmente le abitazioni prototipo di Make It Right utilizzano strategie sostenibili e all'avanguardia pensate per migliorare la qualità della vita di coloro che decideranno di tornare a vivere nel Lower 9<sup>th</sup> Ward.

Esempi di tali strategie comprendono:

- riduzione delle potenze per il riscaldamento e il raffreddamento (riduzione della bolletta dell'elettricità e della dipendenza dalla stessa): migliore isolamento di muri/soffitti/pavimenti/finestre; apparecchiature meccaniche ad alta efficienza; utilizzo di illuminazione e ventilazione a soffitto a basso consumo energetico, apparecchi ad alta efficienza energetica con una riduzione del 30% del consumo energetico rispetto ai modelli convenzionali;
- riduzione del consumo idrico (riduzione delle bollette dell'acqua): utilizzo di soluzioni idrauliche (toilette con doppio scarico, docce con flusso idrico contenuto, lavatrici e lavastoviglie ad alta efficienza idrica) con una riduzione del 30% del consumo idrico rispetto ai modelli convenzionali; raccolta di acqua piovana grazie a specifici collettori per l'irrigazione delle piante;
- strategie aggressive per il risparmio di energia e acqua: sistemi fotovoltaici montati sui tetti con conteggio dell'energia netta prodotta per creare energia direttamente in casa; sistemi di back-up a batteria dell'impianto fotovoltaico per l'autosufficienza in caso di sospensione dell'erogazione; raccolta di acqua piovana su larga scala mediante cisterne per fornire acqua per gli scarichi delle toilette (in attesa di approvazione del codice).

*Standard di certificazione*

Il team di Make It Right sta esaminando i vari standard di certificazione applicabili alla progettazione domestica per determinare quali possano essere estesi al progetto. Gli standard in fase di valutazione comprendono:

- LEED Homes (Leadership in Energy and Environmental Design – Leadership per la progettazione di Energia e Ambientale) e LEED Neighborhood Development (Sviluppo di quartieri LEED);
- Earthcraft House ed Earthcraft Communities;
- NAHB (National Association of Home Builders - Associazione Nazionale dei Costruttori) National Green Building Standard (Standard per un'Edilizia Ecocompatibile a Livello Nazionale della NAHB) - attualmente in fase di bozza.