

Sonia Peron, Uniparmarealestate

sonia.peron@uniparmarealestate.it

**Abstract.** Il primo intervento di Social House a livello nazionale cofinanziato dal Sistema Integrato dei Fondi (FIS) e il primo che ha attuato concretamente il Piano Casa varato dal Governo nel 2009 è nato a Parma. Il progetto è stato concepito per la realizzazione di complessivi 2.477 alloggi, da attuare in due stralci, in relazione alla disponibilità delle aree. Il fine che ha mosso l'iniziativa è stato quello di promuovere modelli abitativi basati sulla sostenibilità economica e necessità sociale della Comunità attraverso la riqualificazione Urbana e Architettonica.

**Parole chiave:** Housing Sociale, Esempio, Sostenibilità economica, Riqualificazione, Modello

Nel nostro Paese, tutto il mercato abitativo sta attualmente vivendo una fase di profonda trasformazione. È in particolare il business dell'edilizia sociale a catalizzare da qualche tempo una crescente attenzione. Infatti, in una fase in cui si continuano a registrare segni di rallentamento del mercato immobiliare, persiste lo stallo nell'edilizia popolare e, parallelamente, cresce la domanda di abitazioni a prezzi accessibili. Così come lo è da tempo in altri Paesi europei, il tema dell'Housing Sociale è considerato una delle più promettenti frontiere dell'immobiliare residenziale. Nell'ambito delle strategie di politica abitativa, tale strumento innovativo desta particolare interesse perché sembra potere conciliare l'offerta di alloggi a costi sostenibili con l'arretramento del soggetto pubblico nell'apporto diretto di risorse economiche; ciò grazie al coinvolgimento di soggetti privati e non profit nelle attività di costruzione, finanziamento e gestione dei progetti. In Olanda, Gran Bretagna e Germania – solo per citare alcune realtà estere – grazie a un mercato immobiliare maggiormente sbilanciato verso gli affitti rispetto alla proprietà, le soluzioni già da tempo sperimentate hanno ad esempio aperto proficui spazi a forme di intervento di finanza socialmente orientata, in cui gli investimenti immobiliari si accompagnano a garanzie e agevolazioni pubbliche. In Italia, l'attenzione del Legislatore verso

la problematica dell'edilizia sociale e al connesso fabbisogno abitativo è sfociata di recente nel varo del Piano nazionale di edilizia abitativa, c.d. Piano casa, reso operativo in seguito all'approvazione da parte del Governo della legislazione di impianto (art. 11 del D.L. 112/2008 convertito con modificazioni, dalla legge 6 agosto 2008, n. 133) e delle relative norme attuative. Tale progetto punta a superare, in maniera organica e strutturale, il problema abitativo ormai presente su tutto il territorio nazionale mediante forme innovative di finanziamento in partenariato pubblico-privato. Quello dell'emergenza abitativa è infatti progressivamente divenuto un problema sentito e decisamente esteso anche nel panorama italiano, specie nelle grandi città del Centro e del Nord. È doveroso ricordare che solo il 20% del patrimonio residenziale esistente in Italia è destinato all'affitto e di questo 20% solo il 5% è patrimonio pubblico (E.R.P.). La condizione di disagio abitativo coinvolgeva fino a pochi anni fa almeno una famiglia in locazione su due e quasi il 25% dei nuclei familiari alle prese col pagamento di un mutuo. Anche oggi, senza dubbio, versano in uno stato di precarietà abitativa assoluta le categorie sociali tradizionalmente disagiate, quelle emarginate o socialmente escluse. Ci si riferisce, a titolo esemplificativo, ai disoccupati, ai lavoratori atipici e precari, agli immigrati, ai senza tetto, ecc. Recentemente, l'Italia ha deciso di dare più spazio ai fondi immobiliari e ai soggetti privati per accelerare sull'Housing Sociale, al fine di cercare di colmare 'il grande vuoto' che condiziona ormai la vita e il benessere di una fascia crescente di popolazione, troppo ricca per accedere alle case popolari e troppo povera per reggere l'acquisto di un'abitazione o un canone di locazione di mercato. Tuttavia, la necessità di case a canone calmierato è di gran lunga superiore a quanto diventerà disponibile nei prossimi anni, in base ai progetti già approvati e ai cantieri aperti e programmati.

## Social Housing: the case of Parma

**Abstract:** The first intervention of Social House at the national level co-financed by the Funds Integrated System (FIS) and the first one that has actually implemented the housing plan launched by the government in 2009 was born in Parma. The project was conceived for the realization of total 2477 accommodation, to be implemented in two stages, in relation to the availability of the areas. The end that has moved the initiative was to promote housing models based on economic and social needs of the community through the redevelopment Urban and Architectural.

**Keywords:** Social Housing, Example, Economic sustainability, Redevelopment, Model

In our country, the whole housing market is currently experiencing a period of a profound transformation. It is in particular social housing business for some time to attract increasing

attention. In fact, in a time when it is still proving signs of a slowdown in the housing market, the stalemate persists in Social Housing and, in parallel, the demand for affordable housing is continuously increasing. So long as it is in other European countries, the issue of social housing is considered one of the most promising frontiers of residential real estate. In the strategies of housing policy, this innovative tool is of particular interest because it seems to be able to reconcile the offer of accommodation at affordable cost with the retreat of the public in the contribution of direct economic resources that is possible thanks to the involvement of private and non-profit activities in the construction, financing and project management. In the Netherlands, Britain and Germany – to name just a few overseas companies – thanks to a real estate market more biased to-

wards rents with respect to property, the solutions have long been proven as profitable open spaces in the forms of assistance finance socially oriented, in which real estate investments are accompanied by guarantees and public facilities. In Italy, the attention of the legislator to the issue of Social Housing and the related housing needs has resulted in the recent launch of the National Housing, the so called House plan, which became operational after being approved by the Government of the legislation of installation (Article 11 of Decree 112/2008, converted with amendments by Law of 6 August 2008, n.133) and its implementing rules. This project aims to overcome, in an organic and structural way, the housing problem now present all over the country through innovative forms of financing public-private partnership. That of the housing emergency in

Anche la Cassa Depositi e Prestiti contribuisce al finanziamento di opere di Housing Sociale, attraverso la sottoscrizione di quote fondi immobiliari fino a un massimo del 60% dell'*equity*. Recentemente, sono state deliberate attraverso questo meccanismo 12 iniziative, per un totale di circa seimila alloggi. Ad oggi solo due iniziative hanno avuto concretamente inizio. Le società di gestione a cui fanno capo gli investimenti deliberati dal Fondo investimenti per l'abitare (Fai) gestito dalla Cassa Depositi e Prestiti sono espresse nella tabella seguente:

Il Social Housing continua a essere un obiettivo rilevante delle po-

Tab. 1

Nome fondo	Name of investment	Unità abitative	Units
Parma Social House	(Polaris Investment Sgr)	850	
Abitare Sociale I	(Polaris Investment Sgr)	580	
Real Quercia Housing Sociale	(Est Capital Sgr)	-	
Veneto Casa (Beni Stabili Gestioni Sgr)		>200	
Piemonte Case	(Ream Sgr)	550	
Abitare sostenibile Piemonte	(Polaris Investment Sgr)	1.000	
HS Italia Centrale	(Investire Immobiliare Sgr)	-	
Housing Cooperativo Roma	(Polaris Investment Sgr)	1.000	
Housing Toscano	(Polaris Investment Sgr)	500	
Abitare sostenibile Marche e Umbria	(Focus Gestioni Sgr)	400	
Emilia Romagna Social Housing	(Polaris Investment Sgr)	950	
Lombardia Casa (Beni Stabili Gestioni Sgr)		270	

litiche di sviluppo di diverse città, tra cui spicca Milano. A febbraio 2012, il Fondo Federale Immobiliare di Lombardia ha stipulato un patto per dare impulso all'Housing Sociale. Lo scopo è quello di fornire un sostegno economico per gli affitti, attivare nuovi inter-

venti e completare i programmi di edilizia residenziale pubblica in corso. Si parla anche di obiettivi di finanziamento per la riduzione dei costi energetici e la qualità dell'edilizia oltre che di accreditamento di soggetti privati operanti nel campo dell'abitazione sociale. Sarà dato particolare impulso alla disciplina del patto di futura vendita e alle agevolazioni nei mutui prima casa (Car., 2012). Nei prossimi anni, il Piano di governo del territorio di Milano giocherà sulla forbice di prezzo prevista dai 15mila euro al metro quadro per le nuove residenze di *Citylife* ai 2mila medi per una casa in Social Housing (Finizio, 2012). Ciò diventa ancora più essenziale se si pensa ai canoni medi richiesti a Milano per appartamenti fino a 35 m<sup>2</sup>, che possono essere evidenziati nella tabella successiva.

Il primo intervento di Social House a livello nazionale cofinan-

Tab. 2

Canone mensile	Fees	Appartamenti	Apartments	Quota	Quota
From 900 to 1.000 euros		54		3,22%	
From 800 to 900 euros		47		2,81%	
From 700 to 800 euros		91		5,43%	
From 600 to 700 euros		313		18,69%	
From 500 to 600 euros		698		41,67%	
From 400 to 500 euros		442		26,39%	
Up to 400 euros		30		1,79%	
Totale campione	Total sample	1.675			

**Il Social House di Parma** ziato dal Sistema Integrato dei Fondi (FIS) e il primo che ha attuato concretamente il Piano Casa varato dal Governo nel 2009 è nato a Parma. Il fine che ha mosso l'iniziativa è stato

Tab. 1 | SGR a cui fanno capo gli investimenti deliberati dal Fai (Fonte: Cdp Sgr). SGR which heads the investments approved by the FAI.

Tab. 2 | Canoni richiesti a Milano per appartamenti fino a 35 mq (Fonte: elaborazione Corriere della Sera sul data base gohome.it - Pagliuca, 2012). Fees required in Milan regarding apartments up to 35 sqm (Source: elaboration of Corriere della Sera on the data base gohome.it).

fact gradually became a problem and felt very extended in Italy, especially in the big cities of Centre and North. It's important to remember that only 20% of its existing residential property in Italy is available for rent and of this 20%, only 5% are public property (ERP). The condition of housing problems involved up to a few years ago at least one family renting out of two and almost 25% of households struggling with mortgage payment. Of course, traditionally disadvantaged social categories, those who are marginalized or socially excluded, even today are in a state of precarious housing. This applies, for example, to the unemployed, atypical and temporary workers, immigrants, the homeless, etc. Recently, Italy has decided to give more space to real estate funds and private entities to accelerate the Social Housing, in order to try to bridge the 'great void' that

now affects the lives and well-being of a growing band of people too rich for access to public housing and too poor to withstand the purchase of a house or rental market. However, the need for houses to rent control is far superior to what will become available in the coming years, based on projects already approved and construction sites opened and programmed. Even the Deposits and Loans Fund helps finance works of Social Housing through the subscription of shares of real estate funds up to a maximum of 60% of the equity. Recently, 12 initiatives were resolved via this mechanism, for a total of about 6 thousand units. Until today, only two initiatives had actually begun. The management company that owns the investments approved by the Investment for living (FAI) managed by the Deposits and Loans Fund are shown in the table 1.

The Social Housing continues to be an important objective of development policies of several cities, most notably Milan. In February 2012, the Federal Property Fund of Lombardy has signed a deal to boost the Social Housing. The purpose is to provide financial support for rents, to enable new interventions and to complete programs of public housing in progress. Other issues which are discussed are those of lending targets for the reduction of energy costs and the quality of construction, accreditation of private entities operating in the social housing; a special impetus will be given to the discipline of the covenant of future sale and facilities in loans for the first house (Car., 2012). In the coming years, the Plan of Government of the territory of Milan will play on the band of the price provided from 15 thousand euro per square meter for new resi-

quello di promuovere modelli abitativi basati sulla sostenibilità economica e la necessità sociale della Comunità attraverso la riqualificazione urbana e architettonica. Il progetto Social House di Parma è stato concepito per la realizzazione di complessivi 2.477 alloggi, da attuare in due stralci, in relazione alla disponibilità delle aree. Un primo stralcio funzionale è rappresentato dalle prime 7 aree,

corrisponde a 1.050 alloggi, ridotti a 852 a seguito della diminuzione della superficie media degli alloggi derivante dalla decisione di diminuire il numero di bilocali a favore di trilocali e quadrilocali. La tabella 3 illustra le consistenze delle 7 aree in termini di superfici e alloggi realizzabili (le ulteriori aree verranno apportate al Fondo in momenti successivi), la destinazione e l'investimento previsto per ognuna di esse.

Schede Norma Norma cards	Rif. Ref.	Superfici (SLU residenziale) Surfaces (SLU residential)	Alloggi previsti Accommodation provided	Investimento previsto (in milioni di euro) Planned investment (in millions of euro)
Via Chiavari	A3	19.307	280	40,4
Via S.Eurosia	A4	21.294	289	46,8
Via La Spezia	B9	1.625	20	3,5
Via Budellungo	B14	714	9	1,5
Rossi e Catelli	B24	6.908	98	15,2
Panocchia	Bf4	970	12	2,6
Crocetta	A1	10.375	144	21,7
TOTAL		61.193	852	132,0

Tab. 3 | Aree la cui acquisizione è prevista dal primo stralcio funzionale.  
Areas where the acquisition is expected by the first in section.

L'immobile di Via Chiavari Lotto XVII prevede la realizzazione di n. 280 alloggi, di cui 76 in affitto, per una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 19.306. Gli alloggi disponibili saranno bilocali (di superficie media pari a circa 50 m<sup>2</sup>, con box e cantina), trilocali (di superficie media pari a circa 80 m<sup>2</sup>, con 2 camere, cucinotto, box e cantina) e quadrilocali (di superficie media pari a circa 105 m<sup>2</sup> con 3 camere, cucina abitabile, 2 bagni, box e cantina) di classe energetica B.

L'immobile di Strada Sant'Eurosia si articola nei lotti A20, A19, A18. Il lotto A29 prevede la realizzazione di n. 104 alloggi, di cui 26 in affitto, per una superficie complessiva di 7.458 m<sup>2</sup>. La tipologia abitativa consiste in bilocali (di superficie media pari a circa 50 m<sup>2</sup>, con box e cantina), trilocali (di superficie media

pari a circa 80 m<sup>2</sup> con 2 camere, cucinotto, box e cantina), quadrilocali (di superficie media pari a circa 100 m<sup>2</sup> con 3 camere, cucina abitabile, 2 bagni, box e cantina) di classe energetica B.

Il lotto A19 è previsto comporsi di 119 alloggi, per una superficie complessiva di 8.668 m<sup>2</sup>, organizzata in bilocali (di superficie media pari a circa 50 m<sup>2</sup>, con box e cantina), trilocali (di superficie media pari a circa 86 m<sup>2</sup>, con 2 camere, cucinotto, box e cantina) e quadrilocali (di superficie media pari a circa 95 m<sup>2</sup>, con 3 camere, cucina, 2 bagni, box e cantina), di classe energetica B.

Il lotto A18 si comporrà di 66 alloggi, per complessivi 5.168 m<sup>2</sup> di superficie, organizzati in bilocali (di superficie media pari a circa 57 m<sup>2</sup>, con box e cantina), trilocali (di superficie media pari a circa

dences Citylife to 2 thousand average for a house in Social Housing (Finizio, 2012). This becomes even more important when we consider the average rents for apartments in Milan requested up to 35 square meters, which can be highlighted in the table 2.

#### The Social House in Parma

The first intervention of Social House at the national level co-financed by the Funds Integrated System (FIS) and the first one that has actually implemented the housing plan launched by the government in 2009 was born in Parma. The aim that has moved the initiative was to promote housing models based on economic and social needs of the community through the Urban and Architectural redevelopment. The project Social House in Parma has been designed for the construction of a total of 2,477 rooms, to be implemented in

two stages, depending on the availability of the areas. A first section, corresponding to 1,050 accommodations, reduced to 852 due to the decrease of the average size of housing resulting from the decision to reduce the number of two-roomed flats in favor of three-roomed and four-roomed flats, is represented by the first seven areas. The table 3 shows the amounts of the 7 areas in terms of area and accommodation feasible (additional areas will be made to the Fund at a later date), the destination and the planned investment for each of them.

The building in Via Chiavari Lot XVII provides for the construction of n.280 rooms, including 76 for rent, for a total area of 19,306 square meters. The apartments available for rent will be two-roomed flats (average area of about 50 square meters, with garage and basement), three-roomed flats (average

area of about 80 square meters, with 2 bedrooms, kitchen, garage and cellar) and four-roomed flats (surface averaged approximately 105 square meters with 3 bedrooms, kitchen, 2 bathrooms, garage and cellar) energy class B. The building of road Sant'Eurosia is divided into lots A20, A19, A18. The batch A29 involves the construction of n. 104 properties, including 26 for rent, for a total area of 7,458 square meters. The type of housing consists of two-roomed apartments (average area of about 50 square meters, with garage and basement), three-roomed flats (average area of about 80 square meters with 2 bedrooms, kitchen, garage and cellar), four-roomed flats (surface averaged 100 sqm with 3 bedrooms, kitchen, 2 bathrooms, garage and cellar) energy class B.

Lot A19 is expected to consist of 119 rooms, with a total area of 8,668 square

meters, organized in two-roomed apartments (average area of about 50 square meters, with garage and basement), three-roomed flats (average area of about 86 square meters, with 2 rooms, kitchen, garage and cellar) and four-roomed flats (average area of about 95 square meters, with 3 bedrooms, kitchen, 2 bathrooms, garage and cellar), energy class B.

Lot A18 will consist of 66 rooms, totaling 5,168 square meters of surface, arranged in two-roomed flats (average area of about 57 square meters, with garage and cellar), three-roomed flats (average area of about 88 square meters, with 2 bedrooms, kitchen, garage and cellar) and four-roomed flats (average surface area of about 100 square meters, with 3 bedrooms, kitchen, 2 bathrooms, garage and cellar) energy class B.

The building of Via La Spezia, according to Standard Sheet B9, will be

88 m<sup>2</sup>, con 2 camere, cucinotto, box e cantina) e quadrilocali (di superficie media pari a circa 100 m<sup>2</sup>, con 3 camere, cucina, 2 bagni, box e cantina) di classe energetica B.

L'immobile di via La Spezia, secondo la Scheda Norma B9, si articolerà in 20 alloggi, di superficie complessiva pari a 1.625 m<sup>2</sup>, organizzati in bilocali (di superficie media pari a circa 50 m<sup>2</sup>, con box e cantina), trilocali (di superficie media pari a circa 85 m<sup>2</sup>, con 2 camere, cucinotto, box e cantina), quadrilocali (di superficie media pari a circa 100 m<sup>2</sup>, con 3 camere, cucina abitabile, 2 bagni, box e cantina) di classe energetica B.

L'immobile di via Budellungo si articolerà in 9 alloggi, di superficie complessiva pari a 714 m<sup>2</sup>, organizzati in trilocali (di superficie media pari a circa 99 m<sup>2</sup>, con 2 camere, cucinotto, box e cantina), quadrilocali (di superficie media pari a circa 99 m<sup>2</sup>, con 3 camere, cucina, 2 bagni, box e cantina) di classe energetica B.

L'immobile dell'area Rossi e Catelli, secondo la Scheda Norma B24 Ex Rossi & Catelli, prevede, allo stato attuale, n. 98 alloggi, tutti da destinare ad affitto, per una superficie complessiva di 6.919 m<sup>2</sup>. Gli alloggi sono di differente tipologia: bilocali (di superficie media pari a circa 44 m<sup>2</sup> con box e cantina), trilocali (di superficie media pari a circa 80 m<sup>2</sup> con 2 camere, cucinotto, box e cantina) e quadrilocali (di superficie media pari a circa 90 m<sup>2</sup> con 3 camere, cucina, 2 bagni, box e cantina), con classe energetica B.

Il progetto del Social House di Parma è stato possibile grazie al modello di pianificazione adottato dal Comune stesso nel 2001. Tale modello prevedeva la cessione di superficie fondiaria tale da recepire il 15% delle potenzialità edificatorie di ogni comparto di espansione o di riqualificazione. Su tale patrimonio di aree l'amministrazione comunale ha richiesto, tramite bando pubblico, agli operatori del settore di ricevere manifestazioni di interesse che definissero nuovi modelli di politiche abitative indirizzate all'Housing Sociale. Sviluppato da un'Associazione Temporanea di Imprese, formata da imprese edili e cooperative, che ha agito in qualità di promotore locale, di concerto con l'amministrazione comunale, il progetto ha previsto la realizzazione degli alloggi all'interno di un modello urbanistico con spazi pubblici che migliorano la qualità non solo del nuovo abitato ma anche del quartiere circostante. Per quanto riguarda le prestazioni edilizie dei nuovi edifici questi sono collocati in classe energetica B, con tipologie caratterizzate da flessibilità, accessibilità, sicurezza; gli alloggi inoltre sono stati messi in vendita, in affitto a riscatto e in affitto a canone sociale e sono rivolti a giovani coppie, anziani, studenti, lavoratori in mobilità e single. L'ATI e/o la Società di Progetto si è proposta di realizzare due livelli di servizi di comunità: uno di quartiere, relativo al comparto individuato con la scheda norma, e uno residenziale, relativo al singolo lotto d'intervento. La scala di quartiere ha come oggetto lo sviluppo di un sistema di spazi pubblici interni alla scheda norma e, in particolare, l'individuazione di una o più possibili centralità locali, mentre quello residenziale approfondirà la relazione tra l'edificio e gli spazi comuni pertinenziali. Il programma, coerentemente con le finalità del Housing Sociale, ha inteso promuovere la realizzazione di nuovi insediamenti integrati, destinandoli a un mix di utenze definite, nella prima fase, in base alle indicazioni del Comune e all'analisi sul fabbisogno abitativo indicato dal Cresme per la città di Parma, e dotandoli di spazi di servizio in grado di creare «comunità coese e sostenibili». Il mix di tipologie da proporre per ciascun intervento, costituite da alloggi autonomi e servizi alla residenza, deriva da una pluralità di criteri, che sono stati definiti in relazione a: particolari vocazioni del contesto, in rapporto alla presenza di funzioni lavorative o di servizio; esigenza di prevedere una presenza diversificata di fasce d'utenza e condizioni reddituali; presenza di un mix generazionale, al fine di evitare fenomeni di ghettizzazione; unitarietà di gestione dell'immobile (separare l'af-

divided into 20 rooms of total area of 1625 square meters, arranged in two-roomed flats (average area of about 50 square meters, with garage and basement), three - roomed flats (of average area of about 85 square meters, with 2 bedrooms, kitchen, garage and cellar), four-roomed flats (average surface area of about 100 square meters, with 3 bedrooms, kitchen, 2 bathrooms, garage and cellar) energy class B.

The building of Via Budellungo will consist of nine apartments of total area of 714 square meters, arranged in three-roomed flats (average area of about 99 square meters, with 2 bedrooms, kitchen, garage and cellar), four-roomed flats (surface averaged about 99 square meters, with 3 bedrooms, kitchen, 2 bathrooms, garage and cellar) energy class B.

The property of the Rossi & Catelli area provides (according to the Dossier

Norm b24 ex rossi e catelli) at present, no. 98 apartments, all destined to rent, for a total area of 6,919 square meters.

The rooms are of different types: two-roomed apartments (average area of about 44 sqm with garage and basement), three-roomed flats (average area of about 80 square meters with 2 bedrooms, kitchen, garage and cellar) and four-roomed apartments (surface averaged about 90 square meters with 3 bedrooms, kitchen, 2 bathrooms, garage and cellar), with energy class B.

The project of the Social House of Parma has been possible thanks to the planning model adopted by the city itself in 2001. This model provided for the sale of land area that incorporates 15% of the potential possibilities to edify of each fund expansion or redevelopment. Of this heritage areas, the Municipal Administration has requested, through a public call, to the indu-

stry to receive expressions of interest defying new models of housing policies targeted social housing. Developed by Temporary Association of Companies, formed by construction companies and cooperatives, which acted as the local promoter, together with the municipal authorities, the project involved the construction of housing within an urban model with public spaces that improve the quality not only of the new settlement but also the surrounding neighborhood. With regard to the performance of new buildings these buildings are located in the energy class B, type characterized by flexibility, accessibility, security; the accommodations were also offered for sale, rent to own and rent in social rent and are aimed at young couples, seniors, students, mobile workers and singles. The ATI and/or the Project Company has proposed to create two levels of community ser-

vices: a neighborhood on the segment identified with regulation under, and one residential lot on the individual intervention. The neighborhood scale has as an object the development of a system of public spaces inside the card standard and, in particular, the identification of one or more possible local centrality, while the residential deepens the relationship between the building and common areas appurtenant. The program, consistent with the purposes of the Housing Association, aims to promote the construction of new settlements built, targeting it to a mix of users, defined in the first phase, according to the instructions of the City and analysis on the housing needs indicated by Cresme for the city of Parma, and providing them with service areas can create «cohesive and sustainable communities.» The mix of types to be proposed for each interven-

fitto dalla vendita). Le aree interessate dal programma Parma Social House sono in dettaglio: Schede Norma già inserite in POC (Piano Operativo Comunale); Sub Ambiti di PSC (Piano Strutturale Comunale) oggetto di trasformazione in POC mediante bandi dedicati. La SLU complessiva è di 148.643 m<sup>2</sup>. Le aree di progetto indicate vanno a completare parti consistenti di città, in zone prevalentemente residenziali. L'idea vincente di questo progetto è stata quella di non concentrare l'iniziativa sociale in un unico comparto, ma bensì di distribuirla nei sette ambiti di espansione urbana. Tutti questi interventi hanno avuto l'obiettivo di creare una significativa opportunità per la costruzione di un tessuto urbano composito, multifunzionale e socialmente integrato, capace di offrire una vivace e produttiva vita di quartiere. Purtroppo, infatti, il problema abitativo sta assumendo una conformazione più articolata rispetto al passato, poiché investe ormai anche frange sociali integrate, non diseredate, e ciò nondimeno in difficoltà nel presidiare il mercato della casa. Si pensi agli anziani, ai giovani al primo impiego e ai lavoratori precari, ai single, agli studenti universitari fuori sede, alle famiglie monoreddito o monogenitoriali, ovvero più semplicemente alle giovani coppie. È a questa fascia di mercato che si rivolge l'Housing Sociale. Il problema casa, oltre a essere una questione di tipo individuale che condiziona la qualità della vita dei soggetti che vi sono esposti, esercita ricadute a livello macro-economico, potendo influire sulla qualità della vita metropolitana, sulla coesione sociale, sulle stesse potenzialità di sviluppo e di crescita di tutto il Paese. È opinione diffusa che una questione multiforme come quella del disagio abitativo richieda risposte altrettanto complesse e composite e soluzioni opportunamente articolate (Ronchini and Tagliavini, 2011). Per garantire la creazione di una comunità integrata l'Housing Sociale prevede l'offerta di diverse tipologie di alloggi destinati a locazione permanente e a termine, in

vendita a prezzo agevolato o a riscatto, e di servizi dedicati sia ai residenti nel nuovo insediamento che al resto degli abitanti del quartiere, al fine di rafforzare e valorizzare le relazioni sociali. Un progetto di Housing Sociale inoltre si propone di incentivare stili di vita basati sulla sostenibilità sociale, economica ed ambientale della comunità, con particolare attenzione al risparmio energetico, allo sfruttamento di fonti alternative, all'utilizzo di nuove tecnologie. Dal punto di vista sociale, dare vita a una comunità sostenibile significa andare oltre al semplice concetto di abitare, offrendo spazi comuni, servizi destinati alla socializzazione, alla cura della persona e al tempo libero, con l'obiettivo di rafforzare l'identità locale e il senso di appartenenza della comunità. Nello specifico caso di Parma, la finalità dell'Housing Sociale è infatti stata quella di migliorare e rafforzare la condizione di anziani, di giovani al primo impiego e di lavoratori precari, di single, di studenti universitari fuori sede, di famiglie monoreddito o monogenitoriali, di giovani coppie, favorendo la formazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso, all'interno di un ambito ricco di relazioni umane e comunitarie.

## REFERENCES

- Car., M. (2012), "In Lombardia più spazio ad Aler e housing sociale", *Edilizia e Territorio*, 18 febbraio, p. 9.
- Finizio, M. (2012), "La scommessa al 2030 si chiama social housing", *Il Sole 24 Ore*, 15 febbraio, p. RA7.
- Pagliuca, G. (2012), "Lontani da mamma e papà? Servono 700 euro al mese", *Il Corriere della Sera*, 15 febbraio, p. 11.
- Ronchini, B. and Tagliavini, G. (2011), "La finanziarizzazione del problema casa attraverso il social housing", *Contabilità Finanza e Controllo - Rivista di gestione aziendale*, Anno XXXIV, aprile, pp. 306-315.

tion, consisting of self-catering accommodation and relative services, derives from a number of criteria, which were defined in relation to: special vocations of the context, in relation to the presence of job functions or service; need to provide a diversified presence of groups of users and income conditions; the presence of a generation mix, in order to avoid phenomena of segregation; unified management of the property (separate from the lease sale). The areas covered by the program Parma Social House are in detail: standard cards already included in POC (Municipal Operating Plan); Sub Areas of PSC (Municipal Structural Plan) subject to change in response to calls dedicated POC. SLU is the total of 148,643 square meters. The project areas are set to complete major parts of the city, in predominantly residential areas. The winning idea of this project

was not to focus the social initiative in a single fund, but rather to distribute it in the seven areas of urban expansion. All of these interventions have aimed to create a significant opportunity for the construction of a composite and multifunctional urban tissue and socially integrated, offering a lively and productive life of the neighborhood. Unfortunately, in fact, the housing problem, however, is assuming a more detailed conformation than in the past because now it embraces also integrated social fringes, not destitute, and nevertheless in difficulty in overseeing the housing market. Think of the elderly, the young professionals and precarious workers, singles, college students off-site to single-income families or single-parent or simply to young couples. To this segment of the market that the Social Housing appeals to. The housing problem, as well as being

a matter of individual type that affects the quality of life for persons who are exposed to, exerts effects on macro-economic level, being able to affect the quality of urban life, social cohesion, on the same potential development and growth across the country. It's widely believed that a multifaceted issue such as housing problems require equally complex and composite answers and solutions are suitably articulated. To ensure the creation of an integrated community the Social Housing includes the provision of different types of accommodation for both permanent and temporary location, for sale at a reduced price or redemption and dedicated services to residents in the new settlement and to the rest of the inhabitants in the neighborhood, in order to strengthen and enhance social relationships. A draft Social Housing also aims to encourage lifestyles based on

social, economic and environmental sustainability of the community, with particular attention to energy saving, the exploitation of alternative energy sources, the use of new technologies. From the social point of view, to create a sustainable community means going beyond the simple concept of living, offering spaces, services for socialization, personal care and leisure activities, with the objective of strengthening local identity and a sense of belonging in the community. In the specific case of Parma, the purpose of social housing has in fact been to improve and enhance the condition of the elderly, young professionals and temporary workers, for singles, college students off-site to single-income families or single-parent or simply for young couples, favoring the formation of a decent environmental and social living, in an area rich in human and community relationships.