



Città di Cesena

Medaglia d'Argento al Valor Militare

IL SINDACO

Pgn 83032/11

Cesena, 25 settembre 2015

Ai Consiglieri comunali

La Giunta ha approvato la proposta di delibera necessaria alla sottoscrizione del Fondo Immobiliare di Social Housing Novello e, nella prossima seduta del Consiglio comunale, i Gruppi Consiliari discuteranno nel merito il progetto.

Vale la pena di richiamarne le tappe fondamentali e le finalità, anche se già note e già comunicate più volte dal Consiglio comunale.

Il Consiglio Comunale di Cesena ha avviato nel luglio 2008 la costituzione della Società di Trasformazione Urbana "Novello spa" per l'attuazione delle previsioni urbanistiche di cui al Programma di Riqualificazione Urbana denominato PRU Novello, di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 68 del 12 aprile 2006, nonché per la progettazione, realizzazione e commercializzazione di quanto in esso previsto.

Dopo aver proceduto fino al 2011 con la sottoscrizione della convenzione tra Comune e STU, con la definizione di uno studio di fattibilità finalizzato alla strutturazione di un Fondo Immobiliare locale per la realizzazione di housing sociale, con l'accordo di programma tra gli enti, con approvazione di variante al PRG e del Piano Urbanistico Attuativo funzionali alla trasformazione dei circa 27 ettari di territorio urbano posto lungo la ferrovia, il Consiglio Comunale nel maggio 2012 ha deciso la costituzione di un Fondo locale immobiliare e con il medesimo atto è stata autorizzata la Novello spa ad avviare la procedura di gara per l'individuazione della SGR.

La procedura di evidenza pubblica è stata aggiudicata a Fabrica Immobiliare SGR spa ad inizio 2013 e la SGR ha successivamente lavorato per definire la strutturazione del Fondo ed al termine ha prodotto un documento che, a seguito della approvazione da parte dell'Amministrazione, è stato sottoposto alla Cassa Depositi e Prestiti.

Il 20 febbraio 2014 infine il Consiglio Comunale ha approvato una Mozione proposta dal Sindaco sulla destinazione totale della residenza prevista nel progetto, ad alloggi di social housing.

Infatti è proprio questa la finalità prioritaria per la nostra città, quella di avere alloggi per famiglie con bambini, giovani, anziani, per cittadine e cittadini a medio e basso reddito che altrimenti farebbero fatica ad avere un alloggio, tantomeno ad acquistarlo.

Infatti si tratta di fasce di popolazione, non più soltanto gli strati disagiati, ma anche quelle che, fino a qualche anno fa, difficilmente avremmo pensato potessero trovarsi in difficoltà a reperire un alloggio. Occorre dotarsi quindi di strumenti nuovi, elastici, maggiormente in linea con le diversificate richieste dei cittadini.

Sebbene nel nostro Paese gli alloggi di housing sociale non superino il 5% del totale delle abitazioni (contro il 20% di Francia e Inghilterra e il 30% di Olanda e Danimarca), esistono ormai anche esperienze italiane significative. In questo momento sono infatti attivi 220 progetti, in diverse Regioni, per un totale di circa 15.000 alloggi previsti. Nella nostra Regione, si sono avviate iniziative a Parma (852 alloggi), a Bologna (333 alloggi) e, come noto, a Cesena, con i 340 alloggi previsti nel progetto Novello.

Il piano di riqualificazione urbana Novello è stata la risposta che l'Amministrazione comunale di Cesena ha messo in campo per affrontare l'emergenza abitativa nella nostra città. Con l'avvio del Fondo e con la realizzazione di case a basso costo per Cesena, viene garantita una risposta ampia per dimensioni ad un tema che non può essere affrontato solo utilizzando genericamente buoni propositi, facendo ricorso ad un investimento pubblico attraverso la Cassa Depositi e Prestiti, il massimo interlocutore finanziario istituzionale pubblico.

L'intervento interessa un'area di circa 27 ettari, collocata tra la stazione ferroviaria, la zona Vigne, la via Ravennate e l'ex mercato ortofrutticolo, con circa 31.000 mq di superficie utile lorda su cui si andranno a realizzare circa 340 appartamenti di social housing la cui dimensione media è di circa 75 mq. L'intento è quello di abbattere i costi di mercato: per le locazioni, infatti, sono previsti canoni di 5,5 euro/mq per mese (contro valori di mercato che, stando ai dati dell'Agenzia del Territorio, vanno da un minimo di 7,3 ad un massimo di 9,3 euro/mq per mese), mentre per la vendita il valore convenzionato si attesta sui 1.850 euro/mq, contro un valore di mercato che oscilla fra i 2.200 e i 2.500 euro/mq. È facile quindi constatare come un alloggio di medie dimensioni (75 mq) potrà essere affittato per 412 euro mensili (contro un minimo di mercato di 547 euro per mese), oppure acquistato a 138.000 euro (contro un minimo di mercato di 165.000 euro).

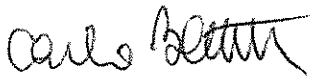
La forza dello strumento di social housing non sta solo nell'aspetto economico e nella fattibilità finanziaria, ma si riscontra anche nella diversa possibilità di acquisizione dell'alloggio: oltre all'affitto e all'acquisto, infatti, viene prevista anche lo strumento dell'affitto con riscatto (il cosiddetto rent to buy).

Amministrazioni comunali di diversa tendenza politica, ma accomunate dalla volontà di non subire anni di crisi e di progettare soluzioni nuove e utili per i propri cittadini, hanno promosso analoghe proposte.

Ai primi due importantissimi aspetti – quello della riqualificazione urbana di un pezzo di area dismessa e quello degli alloggi sociali a basso costo – si aggiunge un terzo altrettanto rilevante punto di forza del progetto: l'attenzione alla qualità del costruito, a quella urbana e della sostenibilità ambientale, legata ad un'occasione unica di lavoro per le imprese del nostro territorio attive nella filiera edilizia ed alle loro professionalità. La scelta, infatti, sarà quella di non avere un unico general contractor che si occupi di tutte le parti della costruzione, ma di selezionare gli esecutori delle singole parti con procedure trasparenti.

Il Vicesindaco

Carlo Battistini



L'Assessore

Orazio Miretti



Il Sindaco

Paolo Lucchi

