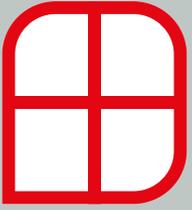




**02**  
OTTOBRE  
2023

**CASA**

MAESTRO DEI SANTI SEVERINO E SOSSIO, "NASCITA DI SANT'ELIGIO DI NOYON" (PARTICOLARE)



**AEDIFICANDO**

COSTRUIRE CULTURA D'IMPRESA



MAESTRO DEI SANTI SEVERINO E SOSSIO (ATTIVO A NAPOLI TRA IL 1440 E IL 1470), "NASCITA DI SANT'ELIGIO DI NOYON"

# STANZA DI VITA QUOTIDIANA

LA SCENA NARRA IL BRULICHIO DOMESTICO SCATURITO DALLA NASCITA DI UN BAMBINO, DESCRIVENDO LA PERCEZIONE DELL'ABITARE DELL'UOMO MEDIEVALE

**E**ntriamo silenziosi in **casa**, in una stanza della fine del Quattrocento, osservandone gli arredi, i mobili, la suppellettile, il camino fiammante e ristoratore, la madia sulla quale sono le stoviglie, l'appendiabiti, il letto ampio e profondo. Il letto rinascimentale era in genere un mobile composito, formato da cassoni a dare forma alla struttura portante all'interno della quale si inseriva un pagliericcio, che era il giaciglio vero e proprio. Su questo venivano quindi poggiati materassi, coltri, guanciali, a rendere quell'esiguo spazio confortevole e accogliente. Le cortine isolavano il giaciglio quasi fosse un minuscolo ambiente dentro la stanza stessa e contribuivano a definirne lo spazio intimo, determinando protezione e isolamento termico, aspetto di certo non trascurabile. L'uomo del Rinascimento, figlio del mercante medievale, non rinuncia a dormire accanto o perfino sopra i propri averi, riposti in quelle casse, bauli, stipi e cassoni che costituiscono l'ossatura dello spazio destinato al riposo e all'amore. La stanza da letto è il cuore dell'alloggio, l'unico vano privato ed esclusivo di una struttura abitativa dove l'intimità domestica è ben poco avvertita. Proprio in questo ambiente, irraggiungibile per i frequentatori occasionali della casa, si addensano tanto la vita sensoriale, in quanto il letto è il luogo della confidenza coniugale, quanto la gelosa custodia degli averi, protetti fisicamente anche durante il sonno, vale a dire nel momento di massima perdita di vigilanza e controllo. Il dipinto che ci immette prodigiosamente in questo ambiente conchiuso, mostrandoci la stanza come se la osservassimo da un'illusoria quarta parete, illustra la nascita di un bambino, con un'esattezza di modi e di espressioni che connette d'immediato tale testo figurativo alla cultura fiamminga, pur meditata in ambiente napoletano. La tavola, che sembrerebbe databile attorno al 1480, dopo un'annosa attribuzione a Colantonio, noto, tra l'altro, per essere stato valente maestro di Antonello da Messina, è stata ipoteticamente condotta al problematico catalogo del Maestro dei Santi Severino e Sossio, artista così nominato per via del grande polittico di cui è responsabile e che dei due santi narra le vicende, destinato in origine all'omonima chiesa di Napoli e oggi al Museo di Capodimonte. Artista esuberante, di cui con fatica si è tentato di ricostruire la vicenda umana e artistica, questo Maestro appare vicino ai modi di Antonello, con cui potrebbe aver condiviso parte dell'alunnato o esserne a sua volta epigone, risultando operante nel pieno della temperie culturale del regno aragonese, nei fulgidi anni di Ferdinando. Pittore di grande scrupolo narrativo, dimostra un suo modo lucido di illustrare la storia, dove i gesti sono calibrati ma mai vani né, tantomeno, irrisolti, consentendo di accedere a quel suo accurato microcosmo, quasi ne fossimo assorti testimoni fuori tempo e fuori scala, estranei eppure coinvolti. Osserviamo dunque quel brulichio domestico: la puerpera, affaticata e in attesa del vagito del suo bambino, si leva da quel letto composito, che pare inghiottirla, per esser ristorata; la levatrice induce il neonato a respirare preparandolo alla bendatura, seduta a terra, le gambe distese, eretta e accorta; un'ancella scalda le fasce che avvolgeranno il corpicino e oltre il varco, sul fondo, un'altra ancora si affaccenda e getta l'acqua del secchio. Un gatto, placido e di tutto ignaro, si gode il tepore della fiamma. **Andrea Marmorì**

# ANCE | LA SPEZIA

Società editrice:

**Ance La Spezia**

Via Don Minzoni, 2 - 19121 La Spezia

Tel. 0187.725206

E-mail: [ancelaspezia@confindustriasp.it](mailto:ancelaspezia@confindustriasp.it)

<https://laspezia.ance.it>

Direttore responsabile:

**Paolo Faconti**

Redazione e grafica:

**Autorivari studio associato**

Corso IV Novembre, 8 - 12100 Cuneo (CN)

Tel. 0171 601962 - [staff@autorivari.com](mailto:staff@autorivari.com)

Stampa tipografica:

**Tipolito Europa**

Via degli Artigiani, 17 - 12100 Cuneo (CN)

Tel. 0171 603633 - [info@tipolitoeuropa.com](mailto:info@tipolitoeuropa.com)

Registro Stampa:

**Tribunale della Spezia**

N. 6/2005 del 19 settembre 2005

Aut. Poste Italiane Spa:

**Spedizione in abbonamento postale**

Aut. LO-NO/02084/07.2021

Stampe in regime libero

Chiusura: 3 ottobre 2023

**Casa s. f.** [lat. casa, propr. «casa rustica»]. – **1.** *Costruzione eretta dall'uomo per propria abitazione; più propriam., il complesso di ambienti, costruiti in muratura, legno, pannelli prefabbricati o altro materiale, e riuniti in un organismo architettonico rispondente alle esigenze particolari dei suoi abitanti.*

**2.** *Edificio in cui convivono o sono accolte, per limitati periodi di tempo e per motivi particolari, determinate categorie di persone; l'istituzione stessa che l'amministra e il personale che è addetto al suo funzionamento.* **3.** *Appartamento, o anche intero edificio, che una persona o una famiglia abita;*

**4.** *Insieme di persone viventi in uno stesso ambiente, o in una stessa comunità, o accomunate dall'appartenenza a uno stesso partito o ideale politico.* **5.** *Ditta, impresa, società commerciale.*

**6.** *Nel gioco degli scacchi o della dama, ognuno dei 64 quadrati in cui è divisa la scacchiera, alternativamente bianchi e neri, disposti in otto colonne verticali e in otto file trasverse orizzontali.* *b. Nel gioco di sbaraglino o tavola reale, due pedine accoppiate sopra uno stesso segno del tavoliere.* **7.** *Ciascuna delle dodici regioni in cui l'astrologia antica immaginava suddiviso il cielo stellato, a ognuna delle quali competeva un particolare influsso nell'oroscopo in funzione della posizione dei pianeti.*

[Fonte: Treccani]

## SOMMARIO

**EDITORIALE** ..... 4  
La città diffusa risposta all'esigenza abitativa

**CASA** ..... 7  
La complessità dell'abitare non ha soluzioni semplici

**FONDAZIONE CARISPEZIA** ..... 8  
Dalla sinergia con pubblico e privati priorità alle fragilità dovute alla povertà, ma anche a studenti e anziani

**COMUNE LA SPEZIA** ..... 12  
Immigrati e turisti hanno cambiato la domanda, dobbiamo dare una risposta al nuovo bisogno abitativo

**COMUNE SARZANA** ..... 14  
Serve una regia sovracomunale per recuperare e ricucire il tessuto urbanistico

**ARTE** ..... 16  
Il disagio abitativo si risolve facendo sinergia tra politiche urbanistiche e sociali

**CONFEDILIZIA** ..... 20  
Il problema casa tra difficoltà di recupero o di efficientamento e turistificazione

**SUNIA** ..... 22  
Salari e pensioni troppo basse, affittare o acquistare una casa è impossibile



SFOGLIA  
ONLINE



NON SOLO  
SU CARTA

SEGUI ANCE LA SPEZIA SU



[HTTPS://LASPEZIA.ANCE.IT](https://laspezia.ance.it)

# LA CITTÀ DIFFUSA COME RISPOSTA ALL'ESIGENZA ABITATIVA

**A**bbiamo pensato di dedicare questo numero di "Aedificando" alla tematica dell'esigenza abitativa. Qualcuno potrebbe obiettare che i costruttori edili parlano di esigenza abitativa per dimostrare che è necessario continuare a costruire, consumando del suolo per i loro biechi interessi. Ma non è così. A questo proposito, prima di affrontare l'argomento è utile tornare nuovamente su uno dei temi di dibattito più discussi degli ultimi anni in materia di pianificazione territoriale: il consumo o uso del suolo. A nostro parere non è corretto affrontare il tema della pianificazione territoriale partendo dal concetto di zero consumo del suolo. L'approccio metodologico e filosofico, infatti, dovrebbe essere diverso, a cominciare dal postulato che il suolo, contrariamente ad altri elementi, non è un bene che può essere esaurito. Quello che è certo, è che il suolo è un bene collettivo che deve essere correttamente utilizzato e, dove possibile, recuperato, destinandolo a nuove e diverse funzioni.

## L'importanza delle implicazioni socio-culturali

Ance, a tutti i livelli dal nazionale al provinciale, da anni sottolinea la necessità di attivare processi di rigenerazione urbana che possano nel contempo intervenire sul costruito per dare nuova vita e nuove funzioni in linea con le esigenze e le sensibilità ambientali del terzo millennio, ma anche sanare gli evidenti danni arrecati nei decenni passati. Nel periodo post bellico, ad esempio, l'esigenza principale era dare una casa a chi non l'aveva più o non l'aveva mai avuta.

Sono queste, sensibilità che non sono patrimonio di pochi o di alcune componenti ambientali, ma ormai ampiamente diffuse e consolidate in tutti gli ambienti della nostra società. In linea con il piano editoriale in atto, vogliamo quindi certamente affrontare i temi legati allo sviluppo economico della nostra provincia, senza però trascurare le implicazioni sociali e culturali che questo processo inevitabilmente si porterà dietro. Nei precedenti numeri di "Aedificando" abbiamo trattato argomenti che potrebbero sembrare lontani dagli interessi di un'associazione di categoria di costruttori com'è Ance. Abbiamo parlato di integrazione, formazione, valori sociali e capacità di ascoltare gli altri, etc.



**ALBERTO BACIGALUPI**  
*Presidente Ance La Spezia*

**RITIENAMO CHE UNA SOLUZIONE VINCENTE SIA NEL CONCETTO DI CITTÀ "DIFFUSA", ESPRESSIONE CHE IL NOSTRO SISTEMA ASSOCIATIVO STA RICHIAMANDO IN TUTTE LE SEDI PER EVIDENZIARE LA NECESSITÀ DI SUPERARE GLI EGOISMI TERRITORIALI PER AVERE UNA VISIONE DI SVILUPPO E CRESCITA ANCHE SOCIALE CHE COINVOLGA L'INTERO COMPRESORIO SPEZZINO**

Ma a ben guardare si tratta di tematiche assolutamente nostre. Gli imprenditori, soprattutto quelli del settore edile, che sulla trasformazione del territorio e sulla sua valorizzazione basano la loro attività, forse più di altri sono legati a questi fenomeni, non solo per il fatto che ormai il cinquanta per cento dei nostri collaboratori sono cittadini non di nazionalità italiana, ma perché le opere che realizziamo sono elementi fondamentali per creare quell'equilibrio anche sociale indispensabile per il futuro del nostro sistema Paese.

### **Le esperienze negative di Francia e Germania**

Le esperienze negative maturate in altri Paesi europei, come ad esempio in Francia con le immense periferie delle grandi città o in Germania, dove in alcuni quartieri delle città più industrializzate si parla solamente il turco, ci impongono di affrontare il tema della risposta all'esigenza abitativa con una visione che tenga presente dei rischi socio-culturali che comportano queste realtà. Nel nostro piccolo, soprattutto della città capoluogo, ad oggi si possono osservare fenomeni simili già in via embrionale. Pertanto, dobbiamo maturare velocemente una visione che porti ad affrontare il tema della risposta abitativa evitando fenomeni di concentrazione per etnie. A questo si somma l'incremento di attività ricettive legate al turismo, che inevitabilmente comporta la diminuzione dell'offerta abitativa in locazione e una quasi totale scomparsa del mercato dell'acquisto finalizzato alla nuova residenza o alla sua sostituzione. Questi fenomeni, sia economici che sociali, soprattutto in realtà piccole come quella della provincia spezzina, possono incrinare il modello che vede noi italiani quale popolo di proprietari di abitazioni. Forse più realisticamente, possono favorire uno spostamento di residenti dalla città capoluogo ai Comuni limitrofi, dove sia la concentrazione etnica che la residenza ad uso turistico risultano meno impattanti.

### **La sfida è costruire una città "diffusa"**

Riteniamo che una soluzione vincente sia nel concetto di città "diffusa", espressione che il nostro sistema associativo sta richiamando in tutte le sedi per evidenziare la necessità di superare gli egoismi territoriali per avere una visione di sviluppo e crescita anche sociale che coinvolga l'intero comprensorio spezzino. Nello stesso tempo, siamo consapevoli che sussiste la necessità di analizzare e valutare in termini complessivi tale concetto, che va soprattutto gestito. Dalle valutazioni in corso da parte di Confindustria, ad esempio, emerge chiaramente che il nostro comprensorio nei prossimi dieci anni avrà margini di sviluppo e di crescita molto importanti, se non addirittura unici nel Nord-Ovest del nostro Paese. Una parte della sua concretizzazione, sarà condizionata dalla capacità della comunità locale di dare risposte ai fabbisogni di

ANCE, A TUTTI I LIVELLI DAL NAZIONALE AL PROVINCIALE, DA ANNI SOTTOLINEA LA NECESSITÀ DI ATTIVARE PROCESSI DI RIGENERAZIONE URBANA CHE POSSANO NEL CONTEMPO INTERVENIRE SUL COSTRUITO PER DARE NUOVA VITA E NUOVE FUNZIONI IN LINEA CON LE ESIGENZE E LE SENSIBILITÀ AMBIENTALI DEL TERZO MILLENNIO, MA ANCHE SANARE GLI EVIDENTI DANNI ARRECATI NEI DECENNI PASSATI

L'ITALIA È UNO DEI PAESI CON IL PIÙ ALTO NUMERO DI PROPRIETARI DI ABITAZIONI, IN QUANTO LA PROPRIETÀ IMMOBILIARE È UN FATTORE COSTITUTIVO DELLA NOSTRA SOCIETÀ, PROFONDAMENTE RADICATO NEL DNA DEGLI ITALIANI. INFATTI IL 70,8% DELLE FAMIGLIE ITALIANE È PROPRIETARIO DELLA CASA IN CUI VIVE (E IL 28,0% DI QUESTE È PROPRIETARIO DI ALTRI IMMOBILI), L'8,7% GODE DELLA CASA IN USUFRUTTO O A TITOLO GRATUITO, IL 20,5% VIVE IN AFFITTO

base, quali l'abitazione, prioritariamente di proprietà, che oggi vede delle flessioni in negativo imputabili quasi esclusivamente a contingenze economiche, in quanto è ancora ben radicata in noi italiani l'aspirazione a essere proprietari della casa in cui si vive.

### **Italiani, un popolo di proprietari di case**

Volontà confermata anche nel 1° Rapporto Federproprietà-Censis «Gli italiani e la casa», dal quale emerge in modo nitido che gli italiani sono un popolo di proprietari. Infatti il 70,8% delle famiglie italiane è proprietario della casa in cui vive (e il 28,0% di queste è proprietario di altri immobili), l'8,7% gode della casa in usufrutto o a titolo gratuito, il 20,5% vive in affitto. L'Italia è uno dei Paesi con il più alto numero di proprietari di abitazioni, in quanto la proprietà immobiliare è un fattore costitutivo della nostra società, profondamente radicato nel DNA degli italiani. La proprietà inoltre non è una prerogativa solo dei benestanti: nel quinto delle famiglie più povere, il 55,1% è proprietario dell'abitazione in cui vive e la percentuale aumenta via via fino all'83,9% tra le persone più abbienti.

La percentuale di famiglie proprietarie è più elevata tra le coppie con figli (73,9%) e tra i residenti nelle piccole città (il 76,1% nei Comuni piccolissimi, fino a 2.000 abitanti, e il 74,3% in quelli con un'ampiezza demografica tra 2.000 e 10.000 abitanti).

### **Bene rifugio e specchio della propria identità**

Secondo l'indagine realizzata dal Censis, per il 91,9% degli italiani la casa è un rifugio sicuro, soprattutto dopo l'esperienza del Covid. L'89,7% si sente tranquillizzato dal fatto di essere proprietario dell'abitazione in cui vive. Per l'83,1%, inoltre, la casa riflette anche la propria identità e la propria personalità, mentre il 54,5% vorrebbe aiutare figli o nipoti ad acquistare la prima casa, perché l'immobile di proprietà resta la pietra angolare della sicurezza economica e esistenziale.

Da questi dati emerge in termini chiari che il decisore pubblico, nella sua massima espressione di indirizzo dello sviluppo del territorio, già nell'atto della pianificazione deve tener ben presente questo scenario. Come consuetudine per la nostra rivista, abbiamo chiesto un contributo a chi nelle funzioni pubbliche o di rappresentanza collettiva affronta quotidianamente il tema della necessità di alloggi, con l'obiettivo di fornire un contributo al dibattito, se non di attivare percorsi che, nel medio lungo termine, possano essere utili a fornire risposte alle legittime aspettative soprattutto delle nuove generazioni, riducendo, se non evitando del tutto, il verificarsi di fenomeni di esclusione sociale ben presenti nelle grandi città. **Alberto Bacigalupi**

# LA COMPLESSITÀ DELL'ABITARE NON HA SOLUZIONI SEMPLICI

**S**i fa presto a dire casa. Innanzitutto andrebbe chiarito di quale casa stiamo parlando, visto che oggi il concetto stesso di abitazione assume significati differenti a seconda del "chi" e del "dove".

Le esigenze abitative, infatti, variano a seconda che gli inquilini siano una famiglia straniera appena arrivata in Italia, un genitore separato con prole ad intermittenza, un single con una prospettiva di permanenza temporanea per lavoro, uno studente universitario o qualche turista di passaggio, a dimostrazione - se ancora ce ne fosse bisogno - di come la famiglia tradizionale stile "Mulino Bianco" non sia più né l'unico né molto probabilmente più il modello prevalente.

Ma l'esigenza abitativa odierna varia anche molto a seconda del luogo, sia in relazione alle dimensioni dei centri urbani che alla loro collocazione geografica. Diverso è dare una risposta a chi cerca casa in una città di provincia piuttosto che nel centro o nella periferia di una metropoli, come stravolge completamente il tipo di offerta il fatto che si tratti di una località turistica o un quartiere dormitorio.

Insomma, oggi più che mai il panorama è vario e diversificato e risulta evidente come non sia possibile ricondurre le domande ad un'unica risposta capace di fare da massimo comune denominatore. Non deve stupire, quindi, che gli interlocutori individuati da Ance La Spezia per affrontare l'argomento dell'esigenza abitativa su questo numero di "Aedificando", arrivino a conclusioni diverse a seconda del ruolo che svolgono, di chi rappresentano e di dove vivono. La turistificazione di massa rappresenta un problema meno evidente laddove la tipologia prevalente di popolazione è stanziale, così come il rischio di ghettizzazione etnica è più alto nei casi di agglomerati urbani più rilevanti, oppure l'housing sociale per qualcuno può non rappresentare una soluzione valida.

C'è un dato di fatto che tuttavia livella tutti i punti di vista costringendoli a confrontarsi con una ineludibile realtà. Le fragilità che oggi portano a parlare di emergenza abitativa sono crescenti e non più solo riconducibili al fattore prettamente economico, che comunque continua a restare preoccupante. La riprova provata che oggi le implicazioni abitative non possono più prescindere anche da un approccio socio-culturale. 

**Fabrizio Pepino**

LE ESIGENZE ABITATIVE OGGI VARIANO A SECONDA CHE GLI INQUILINI SIANO UNA FAMIGLIA STRANIERA APPENA ARRIVATA IN ITALIA, UN GENITORE SEPARATO CON PROLE AD INTERMITTENZA, UN SINGLE CON UNA PROSPETTIVA DI PERMANENZA TEMPORANEA PER LAVORO, UNO STUDENTE UNIVERSITARIO O QUALCHE TURISTA DI PASSAGGIO, A DIMOSTRAZIONE DI COME LA FAMIGLIA TRADIZIONALE STILE "MULINO BIANCO" NON SIA PIÙ NÉ L'UNICO NÉ MOLTO PROBABILMENTE PIÙ IL MODELLO PREVALENTE

# DALLA SINERGIA CON PUBBLICO E PRIVATI PRIORITY ALLE **FRAGILITÀ** DOVUTE ALLA POVERTÀ, MA ANCHE A STUDENTI E ANZIANI

**S**ono diversi gli attori che lavorano per arginare l'emergenza abitativa spezzina, tra tanti in prima linea c'è da sempre la Fondazione Carispezia. Ne abbiamo parlato con il presidente Andrea Corradino, per capire quali passi l'ente abbia già compiuto e quali abbia intenzione di compiere per rispondere a questa esigenza.

"Il tema della sostenibilità dello sviluppo umano e del benessere delle persone si pone sempre più al centro delle nostre priorità e l'emergenza abitativa è un argomento che cerchiamo di affrontare nelle sue diverse sfaccettature

- spiega il numero uno di Fondazione Carispezia, Andrea Corradino -.

Come Fondazione



ANDREA CORRADINO  
Presidente Fondazione Carispezia

**COMPLESSIVAMENTE VERRANNO REALIZZATI DAL FONDO HOUSING SOCIALE LIGURIA OLTRE 250 APPARTAMENTI NELLA PROVINCIA SPEZZINA. FONDAZIONE CARISPEZIA SI È IMPEGNATA AD INVESTIRE NEL FONDO HOUSING SOCIALE LIGURIA 10 MILIONI DI EURO NELL'AMBITO DEGLI "INVESTIMENTI CORRELATI ALLA MISSIONE", RIVOLTI AL PERSEGUIMENTO DI FINALITÀ SOCIALI LEGATE ALLA PROPRIA MISSION**

monitoriamo periodicamente le esigenze del territorio e in base alle segnalazioni che ci arrivano indirizziamo la nostra attività. Ne è un esempio il Fondo Housing Sociale Liguria promosso anche alla Spezia, un intervento importante che ha portato sul territorio benessere e ritorni sia sociali che economici".

## **Il Fondo Housing Sociale Liguria**

Per contribuire a ridurre il problema dell'emergenza abitativa sul territorio, la Fondazione ha promosso la creazione del Fondo Housing Sociale Liguria, il primo fondo immobiliare di edilizia sociale, operante nella Regione Liguria dal 2014. Il Fondo è partecipato dal Fondo Investimenti per l'Abitare gestito da Cassa Depositi e Prestiti insieme ad altre realtà attive sul territorio ligure - oltre a Fondazione Carispezia, Fondazione Compagnia di San Paolo, Fondazione De Mari - ed altri investitori istituzionali, è gestito da DeA Capital Real Estate SGR S.p.A e si pone l'obiettivo di costruire alloggi sociali per la fascia di popolazione non destinataria degli interventi residenziali pubblici. "Grazie al Fondo - continua Corradino -, abbiamo portato sul territorio risultati importanti e concreti. Una sessantina di appartamenti sono già stati ultimati e assegnati nel quartiere di Bragarina di Spezia, altri centocinquanta alloggi sono in fase di ultimazione nell'area delle ex fornaci



Acam, in via Fontevivo, e altri cinquanta alloggi sono previsti a Sarzana, nell'area dell'ex ospedale San Bartolomeo". Alcune delle zone dove la Fondazione è intervenuta sono quartieri che meritano attenzione. Ad esempio, via Fontevivo, che negli ultimi anni è cresciuta e sta vivendo un sensibile miglioramento. "Proprio in quella zona - precisa Corradino - abbiamo già fatto altre operazioni immobiliari, come la residenza turistico-ricettiva Luna Blu, nell'ambito della Fondazione AUT AUT E.T.S. volta all'inclusione sociale e lavorativa di persone con autismo e altre disabilità nel settore dei servizi turistici. Lì vicino abbiamo anche realizzato ex novo il Polo Riabilitativo del Levante Ligure, gestito dalla Fondazione Don Gnocchi Onlus". Complessivamente verranno quindi realizzati dal Fondo Housing Sociale Liguria oltre 250 appartamenti nella provincia spezzina. Fondazione Carispezia si è impegnata ad investire nel Fondo Housing Sociale Liguria 10 milioni di euro nell'ambito degli "investimenti correlati alla missione", rivolti al

*In queste pagine due scorcì della sessantina di appartamenti già ultimati e assegnati nel quartiere Bragarina di La Spezia grazie al Fondo Housing Sociale Liguria promosso dalla Fondazione Carispezia nel 2014*

perseguimento di finalità sociali legate alla propria mission. Un'iniziativa che sta contribuendo anche a settori economici legati all'edilizia, favorendo l'afflusso di rilevanti capitali privati: i 10 milioni di euro determinano infatti un investimento da parte del Fondo pari a complessivi 50 milioni di euro per le tre iniziative di social housing sul territorio spezzino, con impatti diretti e indiretti sulla realtà economica locale.

### **La sinergia con le amministrazioni locali**

"Siamo intervenuti anche in altri contesti - continua il presidente di Carispezia -. Il Comune della Spezia insieme ad Arte, che gestisce l'edilizia popolare, ha un patrimonio immobiliare importante ma in parte inutilizzato. In seguito a un bando pubblicato nel 2019 dall'amministrazione comunale, la Fondazione ha destinato un importo importante per consentire il recupero di una trentina di alloggi comunali sfitti, concessi poi a famiglie bisognose". Le unità sono dislocate nei quartieri della Chiappa, Umbertino, Valdellora, Canaletto, Melara e

└ nel centro storico spezzino. Tra gli investimenti in immobili con finalità socio-assistenziali c'è anche la casa di accoglienza in via Brugnato alla Spezia. L'immobile è stato ristrutturato e concesso in comodato d'uso alla Caritas spezzina per aiutare persone e nuclei familiari in condizioni di emergenza abitativa. In collaborazione con Crédit Agricole Italia, è stato inoltre elargito alla Caritas un contributo per l'acquisto di un appartamento adiacente, sempre con finalità di supporto e assistenza a persone più fragili.

### Il caro affitti e lo student housing

"L'emergenza abitativa è una questione importante su cui la Fondazione ha scelto di investire - continua il presidente - e di cui fa parte anche l'emergenza affitti: la situazione non è grave come in altre città, ma alla Spezia la difficoltà nel trovare casa in affitto esiste". Probabilmente a causa delle caratteristiche di maggior remuneratività e minor possibilità di problematiche, le case sfitte o

secondo case anche qui sono infatti spesso utilizzate come Bed & Breakfast o affittate per residenze brevi e temporanee. "L'ultima iniziativa su cui stiamo lavorando risponde ad una forte esigenza di *student housing*. In accordo con Crédit Agricole, che ha messo a disposizione un immobile intero nel centro storico della Spezia, abbiamo infatti partecipato ad un bando del Miur per ottenere fondi per la ristrutturazione. L'obiettivo è realizzare alloggi, con una cinquantina di stanze, da offrire a condizioni agevolate a studenti con curricula meritori e situazioni economiche disagiate. Attualmente questo progetto è in attesa di risposta dopo l'invio del bando".

### Alcune aspirazioni future

Uno dei sogni nel cassetto della Fondazione è quello di rispondere all'altissimo numero di anziani presente sul territorio spezzino, composto sia dai residenti sia da quanti, nei mesi invernali, scelgono di prediligere come domicilio. "L'età media molto elevata genera esigenze di un certo tipo - spiega Corradino -. Per le patologie gravi ci sono le RSA, sulle quali - sempre tramite lo strumento Fondi chiusi - stiamo investendo. Per gli anziani autosufficienti, come già fatto in altri Paesi, anche stranieri, si potrebbero creare degli immobili che siano abitazioni e non posti di ricovero, ma che al loro interno offrano un certo tipo di assistenza e facilitino la vita, con infermieri o medici a disposizione e vari servizi. Questo è un argomento che potrebbe essere oggetto di prossime valutazioni".

### La lotta al campanilismo e l'ascolto del territorio

Sono diverse e diversificate le azioni intraprese da Fondazione Carispezia sulle problematiche edilizie di Spezia e dintorni:

*Un render dei 50 alloggi previsti a Sarzana, nell'area dell'ex ospedale San Bartolomeo, sempre grazie al Fondo Housing Sociale Liguria*



“Quando si parla di emergenza abitativa come l’housing sociale è chiaro che l’attività è dedicata ai centri, ma se si parla di altre problematiche allora anche le zone periferiche diventano interessanti, con costi spesso più bassi e con la possibilità di creare situazioni abitative più funzionali con verde e tranquillità. Ogni esigenza ha le sue specificità. La Fondazione non lavora solo sul centro città ma investe su tutta la provincia spezzina e sulla Lunigiana, ovvero nella vecchia area di competenza della Cassa di Risparmio della Spezia. Abbiamo un raggio di azione extra-regionale, considerate anche le iniziative portate avanti con ACRI (Associazione di Fondazioni e Casse di Risparmio Spa), che spesso ci permette di avere una visione più ampia dei problemi. Ad esempio, a coloro che sanno fare rete viene assegnato un punteggio maggiore in molti dei nostri bandi di erogazione. Per selezionare le iniziative su cui intervenire, inoltre, cerchiamo di porre molta attenzione a ciò che i nostri *stakeholder* (enti pub-



blici, azienda sanitaria, scuole, terzo settore e molti altri) propongono e segnalano sul territorio. Anche i nostri Organi, ciascuno attraverso le proprie competenze, sono ulteriori antenne sul territorio, in modo che la Fondazione possa continuare a perseguire al meglio la sua mission di utilità sociale”, conclude il presidente Corradino. 🏠

**Anna Pellegrino**

*Uno scorcio del Sant'Anna Hostel (sopra) e del complesso Luna Blu (sotto) la residenza turistico-ricettiva realizzata nell'ambito della Fondazione AUT AUT E.T.S. volta all'inclusione sociale e lavorativa di persone con autismo e altre disabilità nel settore dei servizi turistici*



# IMMIGRATI E TURISTI HANNO CAMBIATO LA DOMANDA, DOBBIAMO DARE UNA RISPOSTA AL NUOVO BISOGNO ABITATIVO

**L**a città della Spezia vive il tema importante dell'abitazione in modo consapevole, conscia del suo ruolo di capoluogo e della sua centralità nel contesto urbano del territorio, affrontando le diverse criticità che stanno emergendo a causa dei vari cambiamenti in atto nella società italiana. Prima fra tutte il disagio abitativo. "È un tema da affrontare con urgenza perché purtroppo in questi ultimi decenni non è più stato preso in considerazione in maniera adeguata ed ora ci troviamo di fronte ad uno scenario molto mutato rispetto al recente passato - spiega il sindaco Pierluigi Peracchini -. Da un lato alla Spezia vivono diverse comunità straniere con famiglie numerose e specifiche esigenze, dall'altro va considerato che dei 93mila abitanti della Spezia circa 18mila vivono da soli e 28mila



**PIERLUIGI PERACCHINI**  
Sindaco La Spezia

**PURTROPPO IL DISAGIO ABITATIVO IN QUESTI ULTIMI DECENNI NON È PIÙ STATO PRESO IN CONSIDERAZIONE IN MANIERA ADEGUATA, COSÌ ORA CI TROVIAMO DI FRONTE AD UNO SCENARIO MOLTO MUTATO RISPETTO AL RECENTE PASSATO**

in coppia. Tutti questi fattori, combinati, hanno delle ricadute concrete sulla necessità di case con caratteristiche ben diverse tra loro. Ecco, dunque, che è fondamentale una programmazione attenta dell'offerta abitativa".

E tra le necessità che vanno messe al primo posto vi sono senza dubbio quelle delle persone che necessitano di edilizia residenziale pubblica. Su questo punto il sindaco ha le idee chiare: "Le case popolari, in molti casi, sono abitate da persone che negli anni hanno migliorato la loro situazione sociale e oggi possono comprarsi un'abitazione. Bisognerebbe quindi favorire la vendita di questi alloggi per reinvestire le risorse in nuove abitazioni costruite in modo sostenibile e con una maggior efficienza energetica da destinare ai meno abbienti. Ma la



normativa per gli immobili pubblici è molto complessa”.

È una necessità, quella di recuperare nuove case popolari, che trova riscontro nei numeri relativi alla sola città capoluogo: “Abbiamo duemila persone in attesa di una casa, ma allo stesso tempo anche 300 alloggi non conformi e che andrebbero riqualificati. A mancare sono le risorse economiche per fare interventi di questa portata”, sottolinea il primo cittadino, che poi allarga il discorso al delicato ruolo sociale che gli interventi di rigenerazione urbana possono avere, specie in caso di integrazioni degli stranieri. “Penso, ad esempio, alla numerosa comunità di stranieri che abbiamo in città - continua -: se desideriamo favorire un’integrazione vera e duratura, non dobbiamo immaginare dei ghetti, ma situazioni abitative più diffuse in città, che favoriscano l’inserimento degli stranieri nella comunità, evitando il rischio di creare intere zone critiche”.

Per fare questo, secondo Peracchini c’è bisogno anche di un cambio di passo da parte della politica sovracomunale, che avverte troppe volte distante dai reali problemi dei cittadini: “Dobbiamo mettere al centro delle grandi decisioni politiche le persone e non continuamente la finanza, solo così si può immaginare di realizzare opere, magari anche in debito, ma fondamentali e necessarie per le nostre città. Serve la volontà di ascoltare maggiormente i Comuni per pianificare interventi adeguati”. In aggiunta, ciò di cui si avverte la mancanza è una cabina di regia che possa coordinare interventi su scala vasta. “La Provincia, per le competenze che ha, sarebbe l’ente designato a fare da collettore delle necessità in ambito edilizio e a coordinare i vari interventi, ma da anni ha perso l’autorevolezza che aveva in passato, con l’illusione che cancellando gli organi elettivi avessimo dei risparmi. Così non è stato, anzi è stato



depotenziato un riferimento importante per il territorio”, dice il primo cittadino della Spezia.

Questo anche per favorire il riequilibrio del territorio guardando allo sviluppo di aree periferiche o delle vallate che altrimenti continueranno a depopolarsi, privando il territorio dell’adeguata manutenzione. Prima di congedarci, il sindaco Peracchini tiene a sottolineare che la mancanza di case non è conseguenza del boom turistico degli ultimi anni e della scelta di molti proprietari di destinare le loro abitazioni ad attività ricettive: “Veniamo da anni in cui la proprietà privata non è stata tutelata a dovere e, dunque, chi possiede una casa deve essere lasciato libero di farne cosa vuole. Non abbiamo gli spazi estesi dell’Emilia Romagna, né abbiamo grandi alberghi, reputo normale la crescita dei B&B se vogliamo ospitare gli 800mila turisti che ogni anno arrivano in città o i 4 milioni delle Cinque Terre. Non ci si deve stupire”. ☒

**Paolo Ragazzo**

*Da un lato alla Spezia oggi vivono diverse comunità straniere con famiglie numerose e specifiche esigenze, dall’altro va considerato che dei 93mila abitanti della Spezia circa 18mila vivono da soli e 28mila in coppia. Tutti questi fattori, con l’aggiunta degli 800mila turisti che ogni anno sbarcano al nostro porto, hanno delle ricadute concrete sulla necessità di case con caratteristiche ben diverse tra loro*



# SERVE UNA REGIA SOVRACOMUNALE PER RECUPERARE E RICUCIRE IL TESSUTO URBANISTICO

Il problema dell'esigenza abitativa a Sarzana non può essere affrontato senza tenere conto della collocazione geografica della città, importante snodo di passaggio tra Liguria, Toscana ed Emilia Romagna. Dotata di un ampio territorio, Sarzana (seconda città della provincia di La Spezia, ndr) per la sua storia millenaria e il suo patrimonio architettonico e culturale ha da sempre attratto migliaia di turisti. "Rispetto ai territori turistici limitrofi Sarzana è città abitata e vissuta tutto l'anno da una popolazione in crescita costante - dichiara la sindaca **Cristina Ponzanelli**, riconfermata nella carica a maggio 2023 -. A ben guardare le seconde abitazioni non sono molto numerose, in quanto Sarzana, grazie alla sua qualità di vita, risulta essere la scelta di molti come sistemazione fissa. Da noi la qualità della vita, a misura d'uomo, è certamente un elemento attrattivo per la stanzialità



**CRISTINA PONZANELLI**  
Sindaca Sarzana

SARZANA GRAZIE ALLA SUA QUALITÀ DI VITA, RISULTA ESSERE LA SCELTA DI MOLTI COME SISTEMAZIONE FISSA. TUTTAVIA È ANCHE UNA META TURISTICA SEMPRE PIÙ GETTONATA, CON NUMERI CHE SONO LIEVITATI NEGLI ULTIMI ANNI, COSÌ COME QUELLI RELATIVI ALL'AUMENTO DEGLI STRANIERI

che abbiamo deciso di favorire anche grazie a una serie di politiche incentivanti che abbiamo scelto di portare avanti. Sarzana tuttavia è anche una meta turistica sempre più gettonata, con numeri che sono lievitati negli ultimi anni. La sua bellezza, la sua collocazione geografica, la sua vicinanza con collegamenti ferroviari diretti alle Cinque Terre, sono tutti fattori che favoriscono lo sviluppo turistico della città".

## No alla turistificazione

Negli ultimi anni abbiamo riscontrato un incremento di attività ricettive come Bed & Breakfast, affittacamere e strutture di altro genere, che hanno favorito lo sviluppo turistico di Sarzana. Resta però il fatto che la città ha una forte vocazione abitativa stanziale, che è fondamentale per evitare fenomeni di turistificazione selvaggia - prosegue Ponzanelli -. Abbiamo sempre cercato di coltivare questa visione di Sarzana come luogo in cui vivere, tanto da aver puntato e concretizzato un progetto pilota innovativo, che prevede la costruzione di una scuola all'avanguardia, grazie all'ottenimento di 10 milioni di euro, che ha un grande fattore di attrazione per famiglie".

## Politiche abitative di social housing

Politiche abitative di social housing per aiutare le persone con minor disponibilità economica che, in un'ottica territoriale più ampia,

contribuiranno a dare nuovo slancio alla frazione di Marinella, al centro di un imponente progetto di rilancio che ne ridisegnerà volto e futuro. "Abbiamo emanato un bando per assegnare 33 alloggi di edilizia residenziale sociale a canone agevolato - continua la prima cittadina di Sarzana - . La realizzazione di altri 50 alloggi sempre a canone agevolato è prevista nelle aree retrostanti la Casa della Salute. Per Marinella abbiamo ottenuto 15 milioni di euro dal Ministero per la realizzazione di un progetto di rigenerazione urbana per la qualità dell'abitare: il futuro assetto pensato per la nostra frazione marina invertirà la tendenza dello spopolamento subito per decenni da Marinella non più a rischio idrogeologico. Grazie a Regione Liguria abbiamo infatti progettato e realizzato i nuovi argini del torrente Parmignola che hanno permesso di declassare la zona da rossa a bianca: in conseguenza di ciò un soggetto privato ha recentemente scelto di acquistare la storica ex-colonia Olivetti per farla diventare da luogo di degrado per oltre quarant'anni a hotel di lusso".

### Riqualificare l'esistente

Fari puntati anche sul centro cittadino. Allo studio dell'amministrazione c'è un nuovo Piano regolatore. "Stiamo lavorando per realizzare il nuovo Piano Urbanistico Comunale, il cui elemento portante e imprescindibile è la riqualificazione dell'esistente - spiega Ponzanelli -. Sarzana è città che, in passato, è stata sovra-urbanizzata con grave consumo del territorio. Questa amministrazione intende innanzitutto mettere in atto un'attenta opera di recupero e ricucitura del tessuto urbanistico. Con l'ausilio di Arte Spezia (Azienda Regionale Territoriale Edilizia), che ha un patrimonio immobiliare importante sul nostro territorio, stiamo riqualificando alloggi datati che devono essere adeguati agli standard

moderni; possiamo contare su investimenti per 5 milioni di euro da parte di Regione Liguria per ristrutturare e riqualificare due immobili popolari, dando vivibilità e sicurezza anche a questo patrimonio."

### Realizzare case per andarci a vivere

I progetti insomma non mancano. Serve però un ente sovracomunale che possa coordinare i diversi interlocutori ragionando in un'ottica di sistema, coordinando i tanti interventi necessari sui vari territori provinciali in una visione di collaborazione, sviluppo e crescita che coinvolga l'intero comprensorio spezzino. La sindaca conferma: "Soprattutto dal punto di vista delle strutture della viabilità dell'intero territorio, è molto importante una sinergia tra tutti i Comuni e la Provincia ed è necessaria una cabina di regia, che spesso gli enti pubblici faticano a prevedere, per mancanza di risorse e personale. Da questo punto di vista ho apprezzato molto l'iniziativa di Confindustria e Ance, che hanno creato un tavolo per supportare tutti i Comuni del comprensorio nella realizzazione di questo proposito".

### Accoglienza straniera

Una situazione peculiare, dunque, quella di Sarzana, che dal punto di vista abitativo ha tanti progetti e che, anche alla luce dei dati turistici che sottolineano una forte crescita di presenze straniere, si conferma città accogliente. "In città vivono alcune centinaia di cittadini stranieri, perfettamente integrati, che rappresentano un vero valore aggiunto nella comunità, la quale si dimostra sempre unita e aperta ad accogliere. Un esempio che mi viene in mente a riguardo è l'immobile sarzanese messo a disposizione della Prefettura, dove attualmente sono ospitati cittadini ucraini fuggiti dalla guerra". **Gilberto Manfrin**

*Nella pagina precedente una foto aerea dell'ex Colonia Olivetti, con alle spalle parte del borgo di Marinella. A fianco, il cantiere per la costruzione della nuova scuola di Poggi |Foto: Luca Giorgi*



# IL DISAGIO ABITATIVO SI RISOLVE METTENDO IN SINERGIA LE POLITICHE URBANISTICHE CON QUELLE SOCIALI

“**D**isagio abitativo è oggi un termine che coinvolge una serie di aspetti che riguardano non solo la parte fisica dell’abitazione, ma anche altre componenti, sociali, lavorative, sanitarie - spiega Marco Tognetti, amministratore unico di Arte La Spezia -. Nella nostra attività affrontiamo quotidianamente un approccio verso questi problemi, in quanto è ormai chiara la necessità di mettere in sinergia le politiche urbanistiche con quelle sociali”.

La cosiddetta “qualità dell’abitare”, infatti, si deve tradurre nell’offerta di servizi che sappiano coniugare la dimensione abitativa e quella sociale, puntando sulla mediazione dei conflitti, sull’attivazione di reti di sostegno per inquilini in difficoltà e sulle attività di formazione, informazione e comunicazione sociale. Ed è qui che si sviluppa il ruolo, in costante e rapida evoluzione, di Arte La Spezia: il binomio casa popolare e persone, così come il welfare e l’attenzione verso le periferie, sono argomenti sempre più spesso all’ordine del giorno nella programmazione delle attività di Arte La Spezia, per i problemi legati all’abusivismo, alla povertà incombente, alla mancanza di alloggi abitabili, alle difficoltà delle nuove famiglie “divise”, che contribuiscono inconsapevolmente a generare la carenza di appartamenti.

“Necessiterebbero risorse strutturali nazionali che consentano di recuperare gli

alloggi sfitti tramite programmi annuali di manutenzione e rigenerazione urbana - chiarisce Tognetti -. È ormai diventato fondamentale innescare un processo virtuoso per sanare i danni arrecati ai centri abitati a livello di pianificazione edilizia del territorio nei decenni passati, soprattutto nel secondo dopoguerra”.

Arte La Spezia dispone di un patrimonio immobiliare distribuito su 26 Comuni, per un totale di oltre 4.000 alloggi, di cui circa 2.800 di proprietà. Tuttavia, oltre la metà degli edifici è stata costruita prima del 1980 e, nella maggior parte dei casi, non sono mai stati effettuati interventi significativi di riqualificazione.

“Dobbiamo gestire il patrimonio a disposizione partendo dalle nostre



*L'ex Liceo Pacinotti di La Spezia, prima e dopo l'intervento di ristrutturazione realizzato all'interno del programma Contratto di Quartiere*



## IN PROVINCIA OGGI ABBIAMO 300 ALLOGGI SFITTI E 1.000 PERSONE SENZA UNA CASA

risorse, abbattendo i costi e rincorrendo l'adeguamento normativo, ma questo non ci permette di effettuare manutenzione straordinaria programmata, specie nel centro storico, dove sono necessari estesi interventi di recupero di edifici esistenti che attualmente realizziamo, puntualmente, con finanziamenti regionali - aggiunge Luca Trapani, dirigente tecnico di Arte La Spezia -. Oggi Arte è declinata a un ruolo che solo in parte le appartiene: siamo spesso un braccio operativo dei Comuni senza essere un ente pubblico vero e proprio, perché di fatto siamo un'azienda, con un equilibrio di bilancio da salvaguardare. Amministriamo gli affitti percepiti e spesso ci troviamo a dover sostenere l'inquilino anche in presenza di elevata morosità, a causa di situazioni familiari delicate (minori a carico, disabili), motivo per cui abbiamo cercato di implementare nel tempo il rapporto con i servizi sociali comunali, al fine di avere un confronto sulle fragilità esistenti e cercare di intervenire alla radice sulle cause della morosità, attivando, di concerto con i Comuni, in particolare con il capoluogo, i bandi per il sostegno della morosità incolpevole finanziati da fondi regionali". Il Superbonus 110% è stata un'occasione mancata, che avrebbe potuto portare benefici alle fasce di popolazione più deboli del Paese che vivono negli alloggi popolari. In particolare, il limite del Superbonus nel caso dell'edilizia sociale è legato agli straordinari adempimenti specifici imposti, specie per quanto riguarda le tempistiche di realizzazione, che hanno limitato la possi-

bilità di intervento di enti che lavorano su appalti pubblici come Arte. "La normativa tecnica attuale prevede requisiti difficilmente verificabili nel patrimonio edilizio storicizzato costruito negli anni del boom edilizio - precisa Trapani - comportando la necessità di evacuare interi edifici che in termini economici risulta più conveniente demolire e ricostruire. Il bisogno di edilizia sociale dovrebbe essere un obiettivo, mentre gli adempimenti richiesti, ad esempio, in ultimo, dal PNRR, spostano il focus su obiettivi più alti e qualitativi, e non sempre corrispondenti ai bisogni reali del territorio". Attualmente la provincia di Spezia conta



**MARCO TOGNETTI**  
Amministratore unico Arte La Spezia

**IL BINOMIO CASA POPOLARE E PERSONE, COSÌ COME IL WELFARE E L'ATTENZIONE VERSO LE PERIFERIE, SONO TEMI SEMPRE PIÙ SPESSO ALL'ORDINE DEL GIORNO NEL NOSTRO LAVORO**



*Una fase della demolizione (a destra) e una foto aerea della ricostruzione (sopra) degli edifici siti in via Bologna alla Spezia, attuata dall'Arte ricorrendo ai benefici del Superbonus 110%*



## DOBBIAMO RAGIONARE IN UN'OTTICA DI TERRITORIO PIÙ ESTESA DEL SINGOLO COMUNE

└ circa mille persone in attesa di un alloggio, con un patrimonio sfitto quantificabile intorno a circa 300 alloggi sfitti, a causa sia della mancanza di risorse nazionali strutturali da investire sulla manutenzione straordinaria, sia dall'elevata quota di morosità che dal post-pandemia è salita a circa il 22%, pari a circa 1.800.000 euro di affitti non incassati nel solo 2022. In questo quadro si innesta il piano straordinario pluriennale di recupero alloggi sfitti promosso da Regione Liguria con l'Assessore Marco Scajola, attraverso le risorse del Fondo Strategico Regionale.

Come se non bastasse, l'incremento delle attività ricettive legate alle richieste del turismo, settore particolarmente florido per l'economia del territorio spezzino, non sta certo aiutando la soluzione del problema



**LUCA TRAPANI**

*Dirigente tecnico Arte La Spezia*

**IL SUPERBONUS 110% È STATA UN'OCCASIONE MANGATA, CHE AVREBBE POTUTO PORTARE BENEFICI ALLE FASCE DI POPOLAZIONE PIÙ DEBOLI DEL PAESE CHE VIVONO NEGLI ALLOGGI POPOLARI. IL LIMITE NEL CASO DELL'EDILIZIA SOCIALE È LEGATO AGLI STRAORDINARI ADEMPIMENTI SPECIFICI IMPOSTI, SPECIE PER QUANTO RIGUARDA LE TEMPISTICHE DI REALIZZAZIONE, CHE HANNO LIMITATO LA POSSIBILITÀ DI INTERVENTO DI ENTI CHE LAVORANO SU APPALTI PUBBLICI COME ARTE**

dell'emergenza abitativa.

L'Italia è sempre stata uno dei Paesi con la più alta percentuale di popolazione proprietaria della casa in cui vive, in quanto l'abitazione è vista come la pietra angolare della sicurezza economica ed esistenziale anche delle fasce meno abbienti. Tuttavia, oggi questa aspirazione trova molti ostacoli a concretizzarsi e l'attuale offerta è totalmente insufficiente per rispondere alle esigenze abitative del nostro Paese. Anche nel caso delle abitazioni in affitto gestite da Arte, negli ultimi anni si registra una nuova mobilità.

"Negli Anni '90 l'alloggio popolare era un patrimonio che si passava da una generazione all'altra, mentre oggi capita spesso che molti alloggi si liberino, a causa dell'età avanzata degli inquilini e di eredi non interessati ad occuparsene, piuttosto che a seguito di richieste di spostamento legate a situazioni familiari o personali mutate (famiglie che si allargano, o problemi sanitari o legati a barriere architettoniche) - continua Tognetti -. Occorre, a nostro avviso, una politica nazionale che metta al centro dell'Agenda di Governo il problema

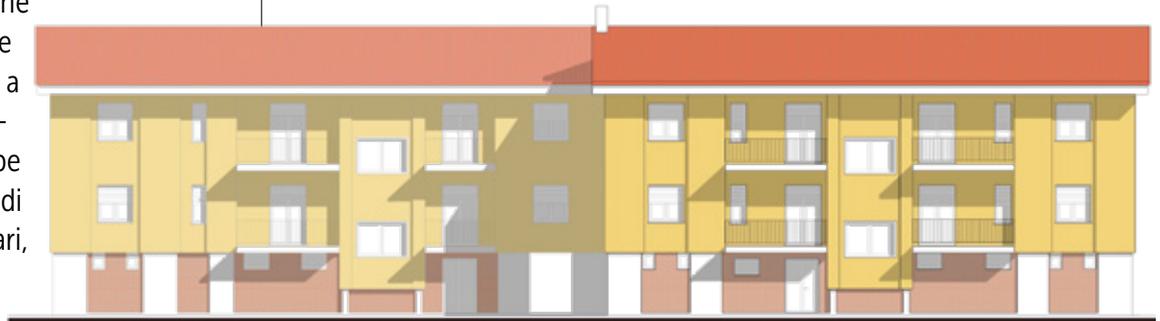


*Sopra e a lato, render di progetto e intervento concluso sull'edificio dell'Arte La Spezia sito in via Moro a Sarzana, che è stato oggetto di intervento di efficientamento energetico e miglioramento sismico con i fondi del PNRR*

delle case popolari. La Regione Liguria è al nostro fianco in questo percorso finanziando programmi di intervento che vanno nella direzione del recupero degli alloggi sfitti e della Rigenerazione Urbana. Nel 2023 è stato finanziato insieme alla Regione, un Piano Straordinario che vede l'impiego di oltre 20 milioni di euro per lavori di messa in sicurezza, efficientamento energetico e recupero di alloggi a La Spezia e provincia".

Arte è in linea con il bisogno, su cui da tempo insiste Ance La Spezia, di ragionare in un'ottica di territorio più estesa del semplice Comune, superando gli egoismi territoriali per avere una visione di sviluppo e crescita sociale che coinvolga l'intero comprensorio spezzino. "In quest'ottica, un'offerta abitativa pubblica, sicura e adeguata alle esigenze delle nuove tipologie di nuclei familiari del nostro tempo, rappresenta per Arte una priorità assoluta - concludono Tognetti e Trapani -. Dal costante confronto con i cittadini che si rivolgono ad Arte per aver una casa, emerge che una soluzione che potrebbe contribuire a dare risposte concrete a questo particolare fabbisogno abitativo, potrebbe essere rappresentata, al di là delle sole case popolari, dal cosiddetto social housing, inteso come forma di edilizia

residenziale sociale, riferibile a progetti il cui fine è garantire l'accesso alle case alle persone ritenute più fragili, non solo dal punto di vista economico, ma anche sociale e sanitario, per quella parte della cittadinanza che non si può permettere di affittare un immobile ai prezzi di mercato, ma non ha i requisiti per accedere all'Edilizia Residenziale Pubblica". **Francesca Braghero**



*Dall'alto in basso, stato dell'arte e due render di progetto dell'edificio sito in via Villefranche a Sarzana, oggetto di intervento di efficientamento energetico e miglioramento sismico da parte dell'Arte La Spezia finanziato con i fondi del PNRR*

**UNA SOLUZIONE AL DISAGIO ABITATIVO OGGI È RAPPRESENTATO DAL SOCIAL HOUSING, INTESO COME FORMA DI EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE**

# IL PROBLEMA CASA TRA DIFFICOLTÀ DI EFFICIENTAMENTO O RECUPERO E TURISTIFICAZIONE DI MASSA

**H**a le idee molto chiare Luca Damian, presidente della sezione provinciale di Confedilizia, su quali siano i binari sui quali corre il futuro del patrimonio e del mercato immobiliare spezzino.

Sono, secondo lui, sostanzialmente tre le (macro) questioni da risolvere: l'adeguamento dal punto di vista energetico degli edifici, il loro utilizzo e il recupero dei tanti fondi commerciali abbandonati nei palazzi della città.

Anche su come occorrerebbe intervenire nell'immediato per risolvere i problemi, i concetti sono ben definiti e vengono enunciati con la fluidità e la scioltezza di chi ha chiaro in testa sia ciò che occorrerebbe fare, sia come ciò andrebbe fatto.

**ADEGUAMENTO ENERGETICO.** Il primo problema da risolvere è quello del recupero degli immobili fabbricati dopo il 1940 (quelli antecedenti a tale data sono esenti) che entro il 2035 dovranno essere adeguati dal punto di vista dei consumi energetici. Una sterminata platea di edifici i cui proprietari nella stragrande maggioranza dei casi non sono in grado di sostenerne economicamente i lavori di ristrutturazione necessari. "Non possiamo pensare che la spesa sia a carico del contribuente - spiega Damian -, anche perché sarebbe illegittimo. Occorre una forte agevolazione fiscale, con annessa possibilità di sconto in fattura o cessione del credito, almeno per le fasce meno abbienti



**LUCA DAMIAN**

Presidente Confedilizia La Spezia

**SONO SOSTANZIALMENTE TRE LE (MACRO) QUESTIONI DA RISOLVERE: L'ADEGUAMENTO DAL PUNTO DI VISTA ENERGETICO DEGLI EDIFICI, IL LORO UTILIZZO E IL RECUPERO DEI TANTI FONDI COMMERCIALI ABBANDONATI. SONO TRE PUNTI CARDINE, CHE RAPPRESENTANO ALTRETTANTE IMPELLENTI SFIDE A CUI IL COMPARTO NON PUÒ SOTTRARSI SE VUOLE DAVVERO ESSERE IN GRADO DI PROPORRE UN'OFFERTA IMMOBILIARE COMPLETAMENTE CONFORME ALLE ESIGENZE DELLE FAMIGLIE, DELLE AZIENDE E DEI TURISTI DI SPEZIA**

che non hanno la possibilità di portare in detrazione cifre importanti. Lasciamo stare il Superbonus 110%, naufragato purtroppo anche a causa delle truffe, ma non possiamo pensare a un'agevolazione che si attesti a meno del 70-75%, perché è giusto che il contribuente paghi una parte, ma questa non può superare il 25-30%. È l'unico modo per fare sì che la possibilità dell'adeguamento energetico degli immobili sia davvero alla portata di tutti e non soltanto dei più abbienti e di chi guadagna di più". Il tempo stringe, gli immobili da recuperare sono tantissimi e i costi elevatissimi.

"Tra i 450 e i 600 miliardi di euro, ma non ne possiamo fare a meno - aggiunge -. Se si pensa che il Superbonus è stato contestato perché costato 60 miliardi, dunque un centesimo di quanto costerà l'intervento globale, si può facilmente capire come agire attraverso la leva fiscale sia l'unica soluzione possibile".

**UTILIZZO EDIFICI.** Il secondo problema da affrontare riguarda la scelta sempre più preponderante tra i proprietari di appartamenti spezzini di optare per un affitto a uso turistico (AAUT) rispetto a quello tradizionale su lunghi periodi.

"Inizialmente ciò ha avuto un forte impatto positivo - spiega il numero uno della Confedilizia spezzina -, perché Spezia è una città di 96 mila abitanti che quest'anno supererà i 3 milioni di presenze turistiche

(per presenze si intende il numero di giorni trascorsi da una persona, ad esempio due persone per tre giorni sono sei presenze, ndr) e ciò è stato reso possibile anche grazie a questa scelta. Ora però pare essersi un po' rotto il punto di equilibrio, perché sembra che chiunque abbia un appartamento pensi immediatamente all'AAUT senza considerare che attualmente a La Spezia la richiesta è intorno al 59% dell'offerta: su 100 appartamenti solo 59 vengono occupati. Senza dimenticare il lavoro che c'è dietro, le operazioni di pulizia, la tassazione maggiore e il fatto, naturale, che chi prende in affitto un appartamento per un breve periodo ne avrà meno cura rispetto a chi ha intenzione di viverci per diversi anni".

La corsa alle locazioni ad uso turistico attraverso piattaforme come Booking e AirBnB sta creando non pochi problemi al mercato dell'affitto "classico".

"Nelle zone centrali di La Spezia non si trovano appartamenti - spiega Damian -. C'è difficoltà estrema, e dunque occorre intervenire subito, anche qui fiscalmente. Servono agevolazioni sui contratti più lunghi come una diminuzione della tassazione al 10% e la riduzione dell'IMU dal 9,6 al 4,6%. Già così, con l'affitto "classico" che diventa maggiormente competitivo nei confronti di quello turistico, si può tornare ad avere un'offerta maggiore per le famiglie e per gli studenti che oggi faticano a trovare un appartamento a La Spezia. Insomma, ogni proprietario deve essere libero di fare dell'immobile ciò che vuole e non possono e non devono esserci limiti alla libertà della proprietà stabilita dall'art. 42 della costituzione, ma sta agli enti nazionali o territoriali, che vogliono favorire alcuni contratti che danno stabilità alla locazione (3+2 o contratti universitari), intervenire fiscalmente rendendoli particolarmente vantaggiosi rispetto alle altre tipologie contrattuali".

OGNI PROPRIETARIO DEVE ESSERE LIBERO DI FARE DELL'IMMOBILE CIÒ CHE VUOLE E NON POSSONO E NON DEVONO ESSERCI LIMITI ALLA LIBERTÀ DELLA PROPRIETÀ STABILITA DALL'ART. 42 DELLA COSTITUZIONE. STA AGLI ENTI NAZIONALI O TERRITORIALI, CHE VOGLIONO FAVORIRE ALCUNI CONTRATTI CHE DANNO STABILITÀ ALLA LOCAZIONE (3+2 O CONTRATTI UNIVERSITARI), INTERVENIRE FISCALMENTE RENDENDOLI PARTICOLARMENTE VANTAGGIOSI RISPETTO ALLE ALTRE TIPOLOGIE CONTRATTUALI COME QUELLE DELL'AAUT

*La corsa alle locazioni ad uso turistico attraverso piattaforme come Booking e AirBnB sta creando non pochi problemi al mercato dell'affitto "classico"*

**RECUPERO FONDI ABBANDONATI.** Il terzo problema riguarda i tantissimi fondi commerciali semiabbandonati nei palazzi di La Spezia. "Nessuno li compra, né li ristruttura - ci dice Damian - e così nei palazzi la metà dei fondi è vuota. Il problema è che chi volesse affittarli dovrebbe adeguarli e dunque spendere parecchi soldi e quasi mai se lo può permettere. È un problema che come Confedilizia abbiamo segnalato più volte e forse, per la prima volta, quest'anno abbiamo la concreta speranza che 'avvenga il miracolo' della tassazione a cedolare secca anche per le nuove locazioni commerciali e artigianali che non superano determinate dimensioni. Una logica di questo tipo potrebbe rappresentare una panacea, perché porterebbe un livellamento dei prezzi al ribasso con maggiori possibilità di accesso per tutti".

Tre punti cardine, che rappresentano altrettante impellenti sfide, a cui il comparto non può sottrarsi se vuole davvero essere in grado di proporre un'offerta immobiliare completamente conforme alle esigenze delle famiglie, delle aziende e dei turisti di La Spezia.  **Fabio Rubero**



# SALARI E PENSIONI TROPPO BASSE, IMPOSSIBILE AFFITTARE O ACQUISTARE UNA CASA

“**C**on i soldi del Pnrr sarebbe stato opportuno strutturare un piano per la costruzione di case popolari in Italia. Tutti i giorni mi interfaccio con persone che non riescono a trovare una sistemazione in affitto, perché gli alloggi disponibili scarseggiano e le agenzie immobiliari richiedono garanzie che ormai in pochi possono soddisfare. Questo non fa altro che aumentare le coabitazioni forzose e rende difficile la mobilità

legata al lavoro”.  
Va dritto al nocciolo della questione Franco Bravo, segretario provinciale di La Spezia del Sunia (Sindacato Unitario Nazionale Inquilini e Assegnatari), tratteggiando con lucidità l'attuale scenario italiano: secondo i dati Istat, nel nostro Paese la povertà è in crescita e 5 milioni di persone si trovano in condizioni di povertà. “Domanda e offerta abitativa non riescono a incontrarsi - sottolinea Bravo - . In Italia abbiamo i salari più

bassi d'Europa e pensioni contenute, dunque chi si rivolge al mercato degli affitti è in difficoltà. Inoltre, al canone di locazione si devono sommare le spese per le utenze domestiche”. Va altresì detto che, se Atene piange, Sparta non ride; infatti, la situazione è delicata anche per quanti intendono comprare casa. “Acquistare un immobile è diventato ancora più complicato. Le rate del mutuo sono cresciute in maniera abnorme e il mercato ha



IN LIGURIA CI SONO 19 MILA ALLOGGI DI EDILIZIA POPOLARE, DI CUI OLTRE 2 MILA SFITTI. REGIONE LIGURIA HA STANZIATO 11 MILIONI DI EURO IN TRE ANNI PER L'EMERGENZA ABITATIVA, CIFRA CHE NON PUÒ CONSIDERARSI SUFFICIENTE. IN LIGURIA SONO ALMENO 7 MILA LE FAMIGLIE IN ATTESA DI UNA CASA POPOLARE

subito una netta contrazione. Le politiche per l'acquisto della casa si sono rivelate inefficaci a risolvere il problema". A gravare ulteriormente sull'emergenza abitativa c'è poi il fenomeno della turistificazione, che vede un elevato numero di alloggi destinati alle locazioni essere invece impiegato in chiave turistica. Nella provincia di La Spezia in soli dodici mesi si è registrato un incremento degli appartamenti ad uso turistico pari a 1.000 unità (+20%), con l'emersione di problematiche sociali inevitabili: "Il turista e i residenti devono convivere nello stesso fabbricato. I rispettivi ritmi di vita sono diversi e questo finisce per generare incomprensioni e malumori. Purtroppo su questo fronte manca una programmazione efficace da parte dei Comuni, che dovrebbero essere posti nelle condizioni di stabilire modalità e criteri, al fine di evitare vulnus sociali. La turistificazione di massa rischia di condurre alla desertificazione dei territori, perlomeno in termini di popolazione residente e piccole imprese". Al netto di ciò, un dato statistico merita particolare attenzione: in Liguria ci sono 19mila alloggi di edi-

lizia popolare, di cui oltre 2mila sfitti. Un'enormità, a maggior ragione in virtù del fatto che tali immobili non possono essere utilizzati, poiché non sono a norma di legge e mancano i fondi per adeguarli. "Considerando soltanto La Spezia, ci sono 350 alloggi in queste condizioni - svela il Commissario straordinario del Sunia - . Le Arte (Aziende Regionali Territoriali Edilizie, ndr) stanno vendendo parte del loro patrimonio per poterli adeguare, ma questo non farà altro che ridurre la percentuale abitativa disponibile. Regione Liguria ha stanziato 11 milioni di euro in tre anni per l'emergenza abitativa, cifra che non può considerarsi sufficiente; infatti, all'ultimo bando per l'assegnazione di case popolari hanno partecipato 2.395 nuclei familiari e mediamente sono appena 80 all'anno gli alloggi assegnati". In più, in Liguria sono almeno 7mila le famiglie in attesa di una casa popolare e nell'ultimo periodo sono state raccolte 10.294 domande di aiuto per il pagamento degli affitti. Cosa accadrà ora? "Inevitabilmente si creerà tensione sociale e aumenteranno gli sfratti per morosità. Ecco perché è indispensabile fare massa

critica: per incontrarsi, ragionare e gettare le fondamenta per allestire una piattaforma che faccia il bene del nostro Paese, senza alcuna mira politica alla base. Il Sunia assicura sin d'ora il suo sostegno". Ance La Spezia tra le priorità assolute ha individuato la necessità di abbracciare un modello di città diffusa, superando le logiche di campanile dei singoli Comuni, e Bravo si dice sostanzialmente d'accordo con questa valutazione: "È indubbio che si debba ragionare in quest'ottica, decidendo cosa recuperare e quali strutture sottoporre a efficientamento energetico. Se la popolazione continuerà a crescere, a un certo punto i confini delle singole città non basteranno a contenerla e dovranno giocoforza essere affrontati ragionamenti comprensoriali". Il social housing non è però una soluzione secondo Bravo: "Tutt'altro, è un fallimento. È stato ideato per fornire una risposta a coloro che erano troppo poveri per acquistare una casa e, al tempo stesso, troppo ricchi per ottenere un alloggio di edilizia popolare. Ebbene, oggi quella fascia sociale si dirige verso l'estinzione". 

**Alessandro Nidi**



**FRANCO BRAVO**

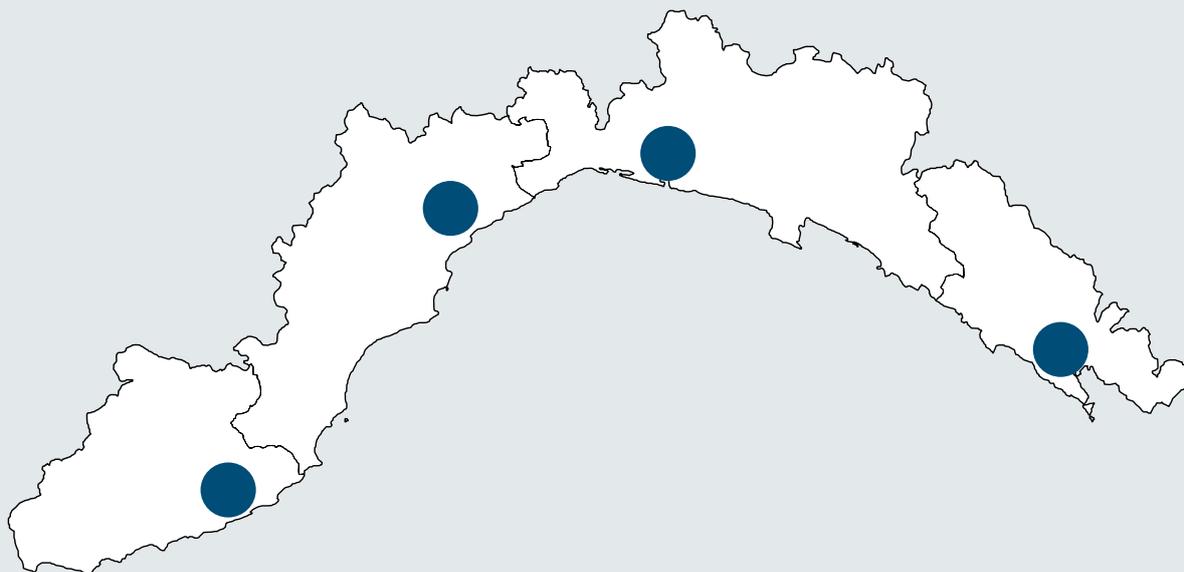
*Segretario Sunia La Spezia*

**INEVITABILMENTE SI CREERÀ TENSIONE SOCIALE E AUMENTERANNO GLI SFRATTI PER MOROSITÀ. ECCO PERCHÉ È INDISPENSABILE FARE MASSA CRITICA: PER INCONTRARSI, RAGIONARE E GETTARE LE FONDAMENTA PER ALLESTIRE UNA PIATTAFORMA CHE FACCI IL BENE DEL NOSTRO PAESE, SENZA ALCUNA MIRA POLITICA ALLA BASE**

# ANCE | LIGURIA

## ASSOCIAZIONE NAZIONALE COSTRUTTORI EDILI

L'Ance rappresenta l'industria italiana delle costruzioni. All'Ance aderiscono circa 20.000 imprese private in tutta Italia, specializzate in opere pubbliche, edilizia abitativa, commerciale e industriale, tutela ambientale, promozione edilizia e lavorazioni specialistiche. Il sistema associativo copre tutto il territorio nazionale ed è articolato in 96 Associazioni Territoriali e 20 Organismi Regionali. L'azione dell'Ance è diretta alla promozione e al rafforzamento dei valori imprenditoriali e del lavoro dell'industria edile e del suo indotto, e concorre al perseguimento degli interessi generali del Paese. Nel campo del lavoro, l'Ance gestisce insieme al sindacato una rete nazionale per la formazione (Scuole Edili), l'assistenza (Casse Edili) e la sicurezza dei lavoratori del settore (CPT). A livello internazionale l'Ance è presente stabilmente a Bruxelles e aderisce alle più importanti Federazioni internazionali delle costruzioni.



### **ANCE IMPERIA**

Via Matteotti 32  
18100 Imperia  
Tel. 0183.650551  
Fax 0183.64245

### **ANCE SAVONA**

Via Gramsci 10  
17100 Savona  
Tel. 019.8553  
Fax 019.821474

### **ANCE GENOVA**

Via Roma 10/a  
16121 Genova  
Tel. 010.589841  
Fax 010.587413

### **ANCE LA SPEZIA**

Via Don Minzoni 2  
19121 La Spezia  
Tel. 0187.725206  
Fax 0187.21320

### **ANCE LIGURIA**

Via alla Porta degli Archi 10 - 16121 Genova - Tel. 010.543000 - Fax 010.5708933 - [info@anceliguria.it](mailto:info@anceliguria.it)