

Fa' la casa giusta! Come Parma sta affrontando la crisi abitativa.

Intervista al dirigente del settore

Il dirigente del settore politiche abitative del Comune emiliano, Andrea Cantini, racconta l'ambizioso programma locale per garantire il diritto alla casa in una comunità in cui la popolazione cresce

Ne abbiamo parlato con il Dirigente del Settore Politiche Abitative del Comune di Parma, l'architetto **Andrea Cantini**.

Cantini, iniziamo con una panoramica generale: che cos'è "Fa' la casa giusta!"?

Il [Programma "Fa' la casa giusta!"](#) è il cuore pulsante del piano casa del Comune di Parma, pensato per integrare e armonizzare diverse politiche abitative. Una prima sfida affrontata dall'Assessorato è stata infatti quella di mettere insieme competenze che prima erano frammentate tra vari settori come l'urbanistica, i servizi sociali e la gestione del patrimonio. L'obiettivo è stato creare un settore unico dedicato alle politiche abitative, del quale sono responsabile, unificando risorse e competenze. L'altro pezzo è l'investimento, la realizzazione di progetti. E qui, grazie a finanziamenti comunali, regionali, PNRR, fondazioni bancarie e progetti di partenariato pubblico-privato, abbiamo messo insieme una cifra che attiverà quasi a 175 milioni di euro in poco più di tre anni.

È però un programma che non nasce da zero, ma è stato favorito da alleanze e collaborazioni che erano già attive in città...

Sì, "Fa' la casa giusta!" è un progetto che nasce come spin-off di una più grande iniziativa, il ["Patto Sociale per Parma"](#), fortemente voluta dall'Assessore Brianti. Il Patto Sociale è un'alleanza nata nel 2022 a livello cittadino raccogliendo l'adesione di oltre 200 soggetti, tra enti pubblici, privati, associazioni e fondazioni. La sua finalità è quella di sviluppare politiche inclusive in vari ambiti sociali, tra cui quello dell'abitare. Quando ci siamo resi conto che la casa era un tema centrale per la città, abbiamo deciso di ampliare il Patto Sociale con un tavolo dedicato all'abitare, che ha dato vita proprio al programma "Fa' la casa giusta!".

Parma, come molti altri Comuni, sta affrontando una crescente pressione sulle case popolari. Quali misure sono state adottate per risolvere questa difficoltà?

Abbiamo in graduatoria circa 2.700 nuclei familiari in attesa di un alloggio ERP (Edilizia Residenziale Pubblica, ndr) e per questo motivo abbiamo introdotto una riforma dei bandi. In passato, il bando era quadriennale, ma ora abbiamo optato per un bando semiaperto con aggiornamenti annuali, così da avere una visione più fluida delle necessità abitative in città. Inoltre, l'introduzione della digitalizzazione dei processi ci ha permesso di velocizzare tutto. Abbiamo visto che si sta abbattendo un po' lo stigma sulle case popolari, perché la crisi abitativa sta portando a fare domanda famiglie che mai ci avrebbero pensato prima. Sono aumentati i richiedenti con ISEE vicino alla soglia massima. Grazie a una diversificazione di investimenti in cui rientrano fondi regionali, mutui del Comune e dell'ACER di Parma¹ e finanziamenti a fondo perduto di Fondazione Cariparma, abbiamo ripristinato in 3 anni quasi 600 alloggi ERP che erano vuoti perché da riqualificare, con un investimento complessivo di circa 10 milioni di euro.

La sostenibilità energetica è un altro aspetto fondamentale. Come si integra l'efficienza energetica nei nuovi progetti di edilizia?

Tutti i nuovi interventi di edilizia sociale sono progettati per essere a basso impatto energetico. Inoltre, stiamo installando pannelli solari plug and play per gli inquilini di ACER Parma, in modo che possano ridurre i costi energetici, perché sappiamo che per chi vive in questi alloggi il problema non è tanto sostenere il canone di affitto, ma le spese per i consumi.

Come si inserisce in tutto ciò il Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza e la collaborazione con altri enti pubblici e privati?

Il PNRR è stato un punto di svolta. Grazie ad esso abbiamo ottenuto importanti finanziamenti e siamo riusciti a sviluppare collaborazioni con nuovi attori pubblici, ma anche con privati. Un esempio è ["Mosaico Abitativo Solidale"](#), un progetto di rigenerazione urbana che combina alloggi per famiglie, studenti e anziani autosufficienti, con spazi condivisi e servizi sociali.

Una parte significativa di "Mosaico Abitativo Solidale" riguarda lo "student housing": come si è evoluto questo tema in città?

Parma è una città universitaria con circa 32.000 studenti, di cui quasi il 40% fuori sede. Fino a poco tempo fa, gli studenti erano principalmente accolti in appartamenti privati. Ora, però, stiamo assistendo a una crescente presenza di studentati, sia pubblici che privati, per rispondere a questa crescente domanda, con un totale di circa 880 posti letto attivi, che saranno presto quasi raddoppiati con altri 725 posti letto in corso di conclusione. Per migliorare l'offerta pubblica, le risorse messe in capo dal Comune e Università di Parma hanno infatti previsto nuovi spazi residenziali pubblici per 198 posti letto complessivi, anche grazie al PNRR. L'idea è creare una rete di alloggi per studenti che non solo li ospitano, ma li integrano anche nella vita della città, favorendo la socializzazione e il coinvolgimento nei quartieri.

La Regione Emilia-Romagna ha un ruolo molto importante nelle politiche abitative di Parma. Come descriverebbe questa collaborazione?

La Regione è un partner fondamentale per il Comune, crede in questa partita e ci ha dato molte risorse e strumenti innovativi. Ha tenuto in piedi il Fondo Affitto perché ha continuato a finanziarlo con la sua quota, dopo il mancato rifinanziamento nazionale². È anche stata un attore chiave nel nostro programma di riqualificazione energetica: ha avviato un programma di 300 milioni di euro aprendo direttamente delle linee di finanziamento con la Banca Europea di investimento (BEI). La Regione fa da collettore di tutti i progetti dei Comuni emiliano-romagnoli, si indebita con la BEI e distribuisce le quote ai Comuni che presentano dei progetti. I Comuni non incassano gli affitti degli immobili, ma li restituiscono alla Regione per un periodo concordato. Questo è un progetto estremamente innovativo. Inoltre, l'Emilia Romagna ha istituito anche un programma chiamato "[Patto per la Casa](#)", che finanzia l'attività delle Agenzie sociali per la locazione. Mancando una programmazione nazionale, in quei contesti in cui manca anche il sostegno della Regione, la situazione è ancora più difficile.

Sappiamo che le Agenzie sociali per la locazione sono pensate per facilitare l'incontro tra proprietari e potenziali inquilini. Ci spiega come funzionano e quale impatto innovativo potrebbero avere sul mercato immobiliare di Parma?

Queste agenzie, come si diceva, sono finalizzate a creare un ponte tra i proprietari di immobili vuoti e i potenziali inquilini, garantendo la sicurezza di una locazione stabile e sostenibile per entrambe le parti. Nel caso di Parma, abbiamo deciso di fare un passo avanti, istituendo il [Parma Housing Center](#) (PHC), che si inserisce in questo contesto come una Fondazione pubblica di partecipazione che raccoglie diversi attori istituzionali locali: Comune di Parma, ACER Parma, ASP Parma³, Università di Parma, Azienda USL Parma e Azienda Ospedaliero-Universitaria di Parma. La Fondazione PHC ha come obiettivo rendere disponibili gli alloggi privati che sono attualmente sfitti (ne abbiamo stimati 7.000 in città), mettendoli a disposizione a canone concordato per chi ha difficoltà a trovare una casa in locazione a prezzo sostenibile.

La Fondazione fa da intermediario tra il proprietario dell'immobile e l'inquilino, utilizzando le risorse e i fondi messi a disposizione dalla Regione Emilia-Romagna e da altri enti per garantire la sicurezza degli affitti. Di fatto vi sono due modalità: si fa un contratto proprietario-inquilino e la Fondazione interviene come garante coi fondi della Regione; oppure si fa un contratto Fondazione-proprietario e la Fondazione subloca all'inquilino. Attualmente, stiamo facendo i primi contratti. Ci sono molti soggetti interessati ad entrare. Ad esempio, le imprese locali, che riconoscono che un accesso facilitato alla casa è essenziale per attrarre e trattenere i lavoratori. È un problema che riguarda anche loro: molte delle loro risorse sono costrette a spostarsi o ad

andare via per l'impossibilità di trovare una casa adeguata e sostenibile a Parma.

Un altro attore importante è Fondazione Cariparma. Che ruolo ha?

Con la sua capacità di investimento e supporto economico, Fondazione Cariparma è un partner strategico per la creazione di modelli innovativi di housing sociale. Ha finanziato parte delle attività, ma ci ha anche supportato nell'accompagnamento progettuale: infatti, per la stesura del Programma "Fa' la casa giusta!" ci ha aiutato a strutturare e redigere il piano operativo, mettendo a disposizione un consulente esperto che ha guidato la stesura del documento. Fondazione Cariparma, come Fondazione di origine bancaria, ha svolto anche un ruolo chiave nel favorire l'innovazione finanziaria. Insieme, abbiamo creato un modello di *blended financing*, che ha permesso di combinare fondi pubblici e privati per massimizzare l'impatto degli interventi.

Parma sta vivendo una crescita demografica significativa, è ha ormai superato i 200.000 abitanti. Quali sono le sfide che questa crescita comporta per le politiche abitative?

La crescita demografica porta con sé un aumento della domanda di abitazioni, soprattutto in una città come Parma che è al centro della Food Valley, un territorio che vanta imprese alimentari tra le più importanti del Paese. Questo comporta una pressione sul mercato immobiliare. Non possiamo ignorare che un aspetto fondamentale di questa crescita è anche il settore dei servizi, come infermieri, trasportatori e forze dell'ordine, che vedono l'accesso alla casa come un fattore determinante per rimanere in città. Se non si riesce a garantire una casa a chi lavora, rischiamo di perdere questa vitalità. Ecco perché è essenziale che la città, attraverso un piano integrato che coinvolge sia pubblico che privato, possa rispondere alle esigenze abitative in modo sostenibile

Note

1. L'Azienda Casa Emilia-Romagna è un ente pubblico economico che gestisce il patrimonio di edilizia residenziale pubblica a livello provinciale.
2. Il "Fondo nazionale per il sostegno all'accesso alle abitazioni in locazione" è stato istituito per aiutare le famiglie con difficoltà economiche che vivono in un'abitazione in locazione. Il fondo deve essere rifinanziato dal governo ogni anno dalla legge di Bilancio e il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti deve approvare un decreto per distribuire alle regioni le risorse del fondo, che vengono assegnate ai beneficiari attraverso bandi specifici attivati dai comuni. Il fondo può essere finanziato anche da risorse stanziare dalle regioni nei propri bilanci annuali. Nel 2023 il Governo ha annullato il finanziamento della misura.
Nda

3. L'Azienda dei Servizi alla Persona del Distretto di Parma è un ente pubblico non economico che gestisce servizi socio-assistenziali e socio-sanitari per anziani, disabili, adulti e minori nel territorio di Parma, Colorno, Sorbolo-Mezzani e Torrile.

Da <https://www.secondowelfare.it/governi-locali/housing/parma-crisi-abitativa-fa-la-casa-giusta/>