

15 Mag 2018

A Roma accordo Cdp-Dea Capital-Santarelli per realizzare 953 alloggi di social housing

Massimo Frontera

«C'è voluto parecchio tempo ma alla fine abbiamo messo a punto un progetto assolutamente importante nella Capitale». **Marco Sangiorgio**, direttore generale di Cdp Investimenti Sgr, ci tiene a sottolineare la rilevanza dell'iniziativa "Santa Palomba - Città Dinamica", presentata ieri nella Capitale insieme alla sindaca di Roma **Virginia Raggi** e all'assessore all'urbanistica **Luca Montuori**.

«Ci sono 200mila abitazioni sfitte o non occupate e numerosi edifici, sia pubblici che privati, occupati in modo irregolare», ha detto Virginia Raggi parlando della situazione abitativa della Capitale. La sindaca ha anche sottolineato la «preziosa collaborazione con Cassa Depositi», sia in riferimento alla novità di Santa Palomba, sia altre operazioni in itinere, citate espressamente: Piazza Verdi (la riconversione dell'ex sede del Poligrafico), San Lorenzo (Student Hotel nell'ex Dogana) e Guido Reni (riconversione prevalentemente residenziale di un ex sito produttivo della Difesa).

Il progetto "Santa Palomba Casa Dinamica"

Il programma di sviluppo residenziale annunciato ieri e illustrato dal **Paola Delmonte**, chief business development officer di CdpI Sgr, prevede uno sviluppo prevalentemente residenziale su un'area di 175mila mq a Santa Palomba, a sud-est della Capitale, a circa 20 chilometri di distanza dal grande raccordo anulare, raggiungibile percorrendo principalmente la Via Ardeatina. Su questa area - inizialmente di proprietà del gruppo di costruttori romani Santarelli e poi conferite (quasi interamente) al veicolo immobiliare - è stato costruito un Print (Programma integrato di intervento) che ha percorso tutta la trafila di approvazione urbanistica, ed è arrivato alla conclusione lo scorso giovedì 10 maggio, con la firma della convenzione urbanistica tra il promotore e il Comune di Roma. A sviluppare l'intero comprensorio sarà il general contractor **Co.Ge.San** (Costruzioni generali Santarelli). L'iter del programma prevede anche la messa a gara dello sviluppo della Sul pubblica - che vale circa 30mila mq - per individuare l'eventuale operatore in grado di proporre un'offerta migliorativa rispetto allo standard proposto dal gruppo Santarelli. L'intero sviluppo dovrebbe essere completato in quattro anni.

L'investimento del maxi-fondo Cdp nel fondo immobiliare di Dea Capital

Per realizzare questo programma è stata messa a punto una operazione di finanza immobiliare con il maxi-fondo immobiliare Fia (Fondo Investimenti per l'abitare) gestito da Cdp Investimenti Sgr. Il Fia investirà fino all'80% del veicolo dedicato all'operazione - il Fondo Roma Santa Palomba - gestito da Dea Capital Real Estate Sgr. Il valore del fondo sarà di 126 milioni di euro, di cui 94 milioni cash (fondo Fia e altri investitori istituzionali e privati) mentre il resto del valore è costituito dalle aree da sviluppare. Il concept di Santa Palomba è stato definito anche grazie al lavoro della Fondazione Housing Sociale (Fsh), che ha messo a punto il "progetto

sociale" di Santa Palomba, come un elemento inscindibile dal programma edilizio. Di fatto, Fsh ha cercato non solo di rendere vivibile e gradevole la vita ai residenti ma anche di favorire la crescita sociale, le relazioni di vicinato e la solidarietà.

I servizi condivisi

Nel percorso di accompagnamento sociale, i futuri inquilini vengono supportati nella progettazione, nell'implementazione e nella gestione di servizi utili alla comunità ma anche eventualmente aperti al quartiere. Ci saranno spazi di aggregazione a vari livelli (per esempio spazi autogestiti per le famiglie e "spazi living" per le comunità), spazi di co-working e una varietà di servizi ed elementi condivisi (car pooling e car sharing, punti ricariche elettriche, biblioteca, doposcuola, officina per le biciclette, orti urbani, cineforum, organizzazione di feste, spazi per associazioni, centro di aggregazione, wi-fi).

Il mix edilizio e funzionale e il collegamento con Roma

Il programma prevede lo sviluppo di circa 90mila mq di superficie utile lorda. Nel comprensorio ci sarà una media superficie di vendita. Tra le opere di urbanizzazione primaria previste - per un valore di 20 milioni (che andranno a gara) - ci sono una scuola (materna ed elementare), un parco attrezzato e una pista ciclabile. La proposta edilizia prevede tre tipologie abitative. I 953 appartamenti sono suddivisi in tre quote: 15% di bilocali (da circa 44 mq); 60% di trilocali (in due versioni, 70 mq e 80 mq); 25% di quadrilocali (tra 90 e 95 mq). La tipologia di appartamenti più grande è pensata per le famiglie, mentre i bilocali sono rivolti a giovani e anziani. «È stata completata la progettazione definitiva delle urbanizzazioni ed è in corso di completamento la progettazione definitiva degli edifici», riferisce **Andrea Giovannini**, responsabile dello sviluppo immobiliare di Dea Capital Re Sgr.

Gli edifici residenziali e lo spazio pubblico

Per gli edifici è stata scelta una tipologia a corte, in modo da ottenere uno spazio protetto e "personale" per i residenti del singolo edificio. Al piede dei negozi ci saranno negozi, per una superficie complessiva di 2000 mq. Particolare attenzione è stata posta alla progettazione degli spazi pubblici. Il progetto urbanistico, spiega **Giordana Ferri**, direttore della **Fondazione Housing Sociale**, «ha previsto la presenza di ambiti intermedi tra lo spazio privato e quello pubblico: spazi aperti di pertinenza del condominio che favoriscono relazioni sociali tra gli abitanti, basilari per un rapporto di buon vicinato». Su tutta la viabilità interna ci sarà una forte limitazione della velocità (30 km/h). Un percorso ciclopedonale collega l'intero complesso che, per la conformazione del lotto, è composto da due poli (nord e sud) collegati tra loro.

Il collegamento con Roma

Resta problematico il collegamento con Roma attraverso la rete di trasporto pubblica. La rete di tpl su ferro è accessibile da tre stazioni (Pavona, Cancelliera e Santa Palomba) che si trovano da 1,3 km a 5 km dal futuro comprensorio. I gestori di Dea Capital stanno pensando di facilitare l'accesso alla rete attraverso un sistema di navette.

Il mix sociale , il bando per i futuri inquilini

L'accesso all'abitazione avverrà attraverso un bando del gestore sociale, per comporre il mix dei circa 4mila residenti del complesso Santa Palomba. L'offerta abitativa dei 935 appartamenti vede una larga maggioranza di alloggi in affitto a 15 anni (515 appartamenti), una quota di alloggi in vendita (287 appartamenti di edilizia convenzionata) e una quota più piccola di alloggi con la formula di affitto con riscatto (151 appartamenti).

La componente "smart" di Planet Idea

Oltre a Fondazione Housing Sociale, al progetto Santa Palomba ha contribuito anche Planet

Idea, società specializzata nell'incorporazione dell'elemento "smart" alle iniziative immobiliari e di trasformazione urbana. La società torinese guidata da **Gianni Savio**, ha selezionato una gamma di soluzioni hi-tech, anche immateriali, per migliorare lo stile di vita dei residenti e abbattere i costi di gestione. Il tutto attraverso il ricorso a tecnologie di home automation e opportunità offerte dalla digitalizzazione.

Aprire la mostra New Urban Body

Fondazione Housing Sociale ha anche promosso la mostra (itinerante) New Urban Body (Nud) che ha aperto ieri a Roma, al Palazzo degli Esami, e resterà aperta fino al 10 giugno prossimo. La mostra, che include anche il futuro "urban body" di Santa Palomba, racconta, attraverso alcuni progetti esemplari, i cambiamenti nello stile abitativo (oltre che sociale e lavorativo) delle città occidentali. Uno stile in cui le funzioni urbane diventano sempre più permeabili tra loro, in cui i luoghi produttivi si aprono a funzioni di quartiere, in cui gli spazi di lavoro diventano sempre più flessibili e collegati con l'abitare. Attraverso un'app (realizzata da Ett Solutions e scaricabile da Google play) è anche possibile cimentarsi nella "progettazione sociale" della soluzione abitativa ideale.



P.I. 00777910159 - Copyright Il Sole 24 Ore - All rights reserved