

## Forlì, inaugurato oggi “Casa Universaal”, il nuovo complesso di social housing costruito sulle fondamenta dell'ex Universal

*Il progetto è gestito dal Fondo Emilia Romagna Social Housing, che ha promosso la demolizione del precedente fabbricato e la costruzione di un nuovo complesso residenziale con un investimento di circa 6 milioni di euro, permettendo la realizzazione di 53 appartamenti in social housing, sia bilocali sia trilocali*

*L'iniziativa, gestita da **InvestiRE SGR S.p.A.** (Gruppo Banca Finnat) e partecipata in primis da **CDP Immobiliare SGR S.p.A.** (Gruppo CDP) e dalla **Fondazione C.R. Forlì**, rientra in un programma regionale a supporto dell'housing sociale con una dotazione complessiva di circa 65 milioni di euro*

*Prima della demolizione sono stati recuperati e successivamente riqualificati otto dipinti murali della pittrice forlivese Irene Ugolini Zoli: le opere completamente restaurate sono state consegnate al Comune di Forlì*

*Nel corso dell'evento è stata apposta la targa commemorativa in memoria dell'Arch. Anna Pasquali, Managing Director di InvestIRE SGR, scomparsa prematuramente a giugno 2020, per ricordarne il grande impegno nel progetto*

*Forlì, 22 aprile 2022 – È stato inaugurato oggi a Forlì Casa Universaal, il complesso residenziale di nuova realizzazione costruito sulle fondamenta dell'ex Universal e destinato a un innovativo progetto di social housing. Il nuovo complesso residenziale posto nel centro storico di Forlì, tra Via Maceri e via Nullo, ha richiesto un investimento complessivo di circa 6 milioni di euro.*

Formato da due edifici prospicienti che sviluppano una pianta a corte, il complesso raggiunge alte performance prestazionali sia termiche che acustiche grazie all'utilizzo di impianti moderni per la produzione di energia mediante fonti rinnovabili e attraverso l'installazione di pannelli solari fotovoltaici in copertura. Al fine di garantire il massimo comfort, tutte le unità immobiliari sono dotate di anche di un sistema di raffrescamento. Grazie agli alti standard prestazionali, è stata raggiunta la classe energetica A.

L'iniziativa, promossa dal **Fondo Emilia Romagna Social Housing** gestito da **InvestiRE SGR S.p.A.** (Gruppo Banca Finnat) e partecipato tra gli altri dal **Fondo Investimenti per l'Abitare** gestito da **CDP Immobiliare SGR S.p.A.** (Gruppo Cassa Depositi e Prestiti) e dalla **Fondazione C.R. Forlì**, ha permesso la realizzazione di **53 appartamenti in social housing, sia bilocali che trilocali**, destinati alla locazione a canone calmierato ai sensi della convenzione sottoscritta con il Comune di Forlì.

Il Fondo Emilia-Romagna Social Housing, operativo dal 2012 e con una dotazione di circa Euro 65 mln, rappresenta il principale veicolo a supporto dell'housing sociale nel territorio regionale e vede la partecipazione del Fondo Investimenti per Abitare gestito da CDPI SGR, dalla Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì, Fondazione del Monte di Bologna e Ravenna, Fondazione di Modena, Fondazione di Piacenza e Vigevano, Fondazione C.R. Rimini e da Unicredit. Si ricorda che il Fondo con il supporto della Fondazione C.R. di Forlì ha anche

realizzato nel Comune di Meldola la Casa Accoglienza San Giuseppe “Antonio Branca”, struttura di accoglienza destinata ad offrire l’opportunità di alloggiare a pochi passi dal centro oncologico a coloro che per cura, professione o studio frequentano l’Istituto Tumori della Romagna.

Il sito dell’ex Universal è stato completamente bonificato e l’edificio demolito a fine 2020, dopo diversi mesi di lavoro; l’intervento è stato particolarmente complesso e delicato a causa dell’adiacenza agli edifici limitrofi e del ridotto sedime delle vie di accesso, ma è stato completato con successo e nei tempi stabiliti anche grazie all’esperienza dell’appaltatore AeC Costruzioni e alla professionalità dei progettisti Studio TASCA. I lavori sul complesso residenziale sono dunque stati completati nel rispetto del cronoprogramma, nonostante le difficoltà causate dallo stop imposto ai cantieri dall’emergenza Covid-19 nel 2020.

Nella riqualificazione dell’immobile, il Fondo Emilia Romagna Social Housing ha inoltre preso in carico la rimozione ed il restauro di otto dipinti murali della pittrice forlivese Irene Ugolini Zoli. Le opere restaurate, a seguito dei danni subiti dalle scorribande vandaliche che hanno interessato l’ex Universal, sono state consegnate al Comune e sono ora custodite presso l’istituto comprensivo n. 2 “Irene Ugolini Zoli”.

**Gian Luca Zattini, Sindaco del Comune di Forlì**, ha dichiarato: *“l’intervento di riqualificazione dell’area sulla quale insiste il complesso denominato “Ex Universal” si pone i seguenti obiettivi: rifunzionalizzazione di un immobile di proprietà comunale dismesso ed inutilizzato, al fine di contribuire attraverso la riqualificazione dell’area circostante alla più complessiva ed articolata strategia di recupero, valorizzazione e rivitalizzazione del centro storico forlivese; fornire una risposta concreta al problema abitativo della città attraverso la realizzazione di un intervento di housing sociale che porti all’incremento dell’offerta di alloggi di qualità in locazione a canone calmierato a beneficio di nuclei familiari residenti nel Comune di Forlì. Siamo dunque estremamente orgogliosi del traguardo di oggi e della capacità dei nostri partners di mettere a terra un progetto così importante dal punto di vista abitativo e strategico per la ripartenza e la riqualificazione del nostro centro storico.”*

*“È con grande soddisfazione che guardiamo al completamento di quest’opera, nel pieno rispetto dei tempi programmati nonostante gli ostacoli frapposti dalla pandemia, che conferma l’importanza del ruolo svolto dalla Fondazione non solo come fonte di erogazione diretta di contributi ma anche come investitore in fondi di rilievo nazionale, ruolo che le consente quindi di fare da tramite tra i grandi investitori nazionali, sia pubblici che privati, ed il territorio moltiplicando il valore dei suoi stessi investimenti”* afferma **Maurizio Gardini, Presidente di Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì**. *“Così è stato con un altro importante progetto di housing sociale come quello della Casa Accoglienza San Giuseppe intitolata ad “Antonio Branca” di Meldola, inaugurata nel 2016, e così siamo certi che sarà anche per i progetti legati al PNRR per le aree interne su cui siamo attualmente impegnati. E così confidiamo potrà essere ancora anche con il Fondo Emilia Romagna Social Housing cui non possiamo che ribadire il nostro apprezzamento per la capacità di combinare innovazione, sviluppo e solidarietà”*.

*“Con l’inaugurazione di oggi il Gruppo CDP conferma la partnership sulla rigenerazione urbana con le Fondazioni di origine bancaria, a cui riconosce l’importante ruolo svolto in questo progetto, e con gli altri partner locali – sottolinea **Livio Cassoli del team di investimento del***

**Fondo Investimenti per l’Abitare (CDP Immobiliare SGR) - Il progetto di social housing di Forlì, contribuendo al riuso di un bene del Comune di Forlì non più utilizzabile, è certamente un ottimo esempio di valorizzazione in chiave sociale di un immobile pubblico e di come le iniziative dei fondi partecipati dal Gruppo CDP non si limitino ad offrire residenzialità a prezzi e canoni calmierati, ma puntino a massimizzare l’impatto sul territorio generato dagli investimenti”**

“L’iniziativa Casa Universal fa parte del più ampio piano di gestione di fondi di investimento immobiliari finalizzati allo sviluppo di progetti di social housing che stiamo realizzando in tutta Italia in partnership con CDPI SGR e le fondazioni bancarie locali che ne rappresentano i principali investitori” ha sottolineato **Paolo Boleso, Head of Residential and Social Infrastructure di InvestIRE SGR**. “InvestIRE SGR rappresenta oggi in Italia l’operatore di riferimento nella gestione di portafogli immobiliari dedicati all’housing sociale con oltre 1.2 miliardi di euro di asset in gestione suddivisi su 11 Fondi territoriali dedicati, per un totale di oltre 6.000 appartamenti sul territorio italiano ha aggiunto Boleso, sottolineando in conclusione che l’inaugurazione è stata l’occasione per ricordare la compianta Arch. Anna Pasquali, Managing Director e membro del Consiglio di Amministrazione di InvestIRE SGR scomparsa nel 2020, che ha ispirato e desiderato la trasformazione del Ex Universal.

“Il progetto di rigenerazione dell’Ex Universal, oltre ad offrire 53 alloggi di housing sociale in locazione, è stato pensato per ridare al centro storico di Forlì un nuovo luogo di aggregazione e incontro, appunto una Casa Universal - ha dichiarato **Cristina Tartari, Co-fondatrice dello Studio TASCA** - Le case infatti affacciano su una corte centrale che diventerà il cuore verde del nuovo abitato, attorno a cui si rivolgono i ballatoi di accesso agli appartamenti e nella quale potrà svolgersi la vita di comunità che ci auguriamo prenda avvio nel nuovo stabile. Al piano terra, le nuove famiglie avranno a disposizione spazi a servizio della residenza, per vivere in forma inclusiva questo nuovo luogo della città, memoria di ciò che era, e la riqualificazione si estende anche allo spazio pubblico esterno, organizzando due micro-piazze, in coincidenza degli ingressi e condivise con il quartiere.

È stato un progetto difficile e sfidante, per le oggettive difficoltà costruttive in adiacenza ai fabbricati confinanti, ma grazie al supporto di tutti i tecnici coinvolti, di Investire, AeC, e dell’amministrazione comunale, si è riusciti nell’impresa - ha concluso Tartari.

“Gli interventi di Social Housing – ha sottolineato **Stefano Zaccarelli, Presidente di AeC Costruzioni srl** – rappresentano una grande opportunità di riconversione del patrimonio edilizio esistente e di rivalutazione dei centri storici delle principali città italiane, coniugando le necessità di limitare l’utilizzo del suolo, di creare spazi idonei alle nuove esigenze e stili di vita, realizzando edifici a ridotto impatto energetico.

L’iniziativa Casa Universal è un esempio di rigenerazione urbana, ultimato in tempo di Covid-19, grazie alla collaborazione e professionalità di tutti gli attori coinvolti”.

**Patrizio Orlandi di DiaLogos** ha ribadito come “l’iniziativa ha riconsegnato alla città di Forlì un edificio denso di storia cittadina che, inserito nel cuore pulsante del centro storico, ha vissuto varie fasi nel corso degli ultimi sessant’anni, diventando un riferimento per i cittadini forlivesi. In questo contesto, il ruolo del gestore sociale, rappresentato dall’associazione temporanea di imprese costituita dalla cooperativa sociale DiaLogos e dalla Fondazione Abitare, si sviluppa seguendo una duplice direttrice. Da un lato l’impegno sarà orientato a facilitare la costruzione

della comunità abitante, formata dagli inquilini che decideranno di vivere in Casa Universaal, e, dall'altro, a connettere il microcosmo della vita interna dell'immobile con la comunità esterna del quartiere, di tutto il centro storico e dell'intera città di Forlì. L'impegno del gestore sociale si concretizzerà immediatamente nella collaborazione per la gestione dell'avviso pubblico di selezione degli inquilini che saranno accompagnati, in ogni fase, da personale dedicato. L'accompagnamento degli inquilini proseguirà anche dopo l'insediamento e sarà orientato alla costruzione condivisa di alcuni aspetti significativi della loro vita "condominiale", come le regole e le modalità di gestione degli spazi comuni o l'individuazione di dinamiche di buon vicinato. Grande attenzione sarà riservata all'aspetto della comunicazione e della connessione con la comunità esterna più allargata, di quartiere e cittadina”.

**Simona Zoffoli di Fondazione Abitare** ha ricordato che “da pochi giorni è stato aperto il bando per la raccolta delle candidature per gli appartamenti in locazione di Casa Universaal che rimarrà aperto fino al 15 giugno con possibilità di proroga. Si tratta di una procedura finalizzata a far conoscere questa peculiare offerta abitativa alle persone interessate che dimostreranno di essere in possesso dei requisiti richiesti. Tutte le informazioni circa la compilazione della propria manifestazione d'interesse e dei relativi allegati sono scaricabili dal sito **www.casauniversaal.it**. In alternativa ci si può presentare allo sportello di Fondazione Abitare di via Dandolo 16, prenotandosi al numero telefonico 388.1928704. Sempre allo sportello sarà possibile consegnare la propria candidatura.

I requisiti richiesti riguardano sia il reddito familiare che dovrà essere inferiore al limite previsto dalla Regione Emilia-Romagna per l'accesso all'edilizia agevolata in locazione a termine, sia la residenza o la sede dell'attività lavorativa nell'ambito del territorio regionale da almeno 3 anni, oltre a possedere, alla stipula del contratto, almeno uno dei seguenti requisiti (i) avere la residenza anagrafica o svolgere attività lavorativa esclusiva o principale nel Comune di Forlì o presso nuovi insediamenti produttivi o di servizio nel Comune di Forlì; (ii) avere attività lavorativa svolta all'estero”.

In fase di assegnazione verrà verificata la sostenibilità del canone di locazione rispetto alla situazione economica complessiva del candidato e al numero dei componenti del nucleo familiare, applicando un criterio dell'incidenza del canone sul reddito non superiore al 30%.

I 53 appartamenti che compongono Casa Universaal sono di diverso taglio e tipologia con un canone medio che va dai 320 € iva esclusa più oneri accessori per i bilocali ai 440 € iva esclusa più oneri accessori per i trilocali. Una volta effettuata la selezione dei candidati ammissibili, seguendo l'ordine temporale di ricezione delle Manifestazioni di interesse, fatte le assegnazioni in relazione alle preferenze espresse, il Gestore Sociale, accompagnerà la nascita della nuova comunità di abitanti verso la condivisione e cura degli spazi comuni stimolandoli a una partecipazione attiva e sinergica.

La mission della **Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì** è quella di sostenere le iniziative volte alla promozione del tessuto sociale, culturale ed economico del comprensorio forlivese.

A tal scopo la Fondazione ha identificato come ‘settori rilevanti’ in cui intervenire l’Arte, attività e beni culturali, la Ricerca scientifica e tecnologica, la Salute pubblica, medicina preventiva e riabilitativa, lo Sviluppo locale ed edilizia popolare e il Volontariato, filantropia e beneficenza, e come ‘settori ammessi’ l’Assistenza agli anziani, l’Attività sportiva, l’Educazione, istruzione e formazione. La Fondazione opera

*sia sussidiariamente attraverso l'assegnazione di contributi a progetti e iniziative di enti pubblici e no profit, sia motu proprio, in prima persona o attraverso la società strumentale Civitas srl.*

*Negli ultimi 5 anni la Fondazione ha investito sul territorio oltre 50 milioni di euro, contribuendo a portarlo - soprattutto sul piano della valorizzazione dei beni culturali, della formazione e dell'erogazione dei servizi alla persona - in testa alle classifiche italiane del BES (benessere equo e sostenibile).*

**CDP Immobiliare SGR S.p.A.** è la società di gestione del risparmio costituita il 24 febbraio 2009 per iniziativa di Cassa depositi e prestiti S.p.A., unitamente ad ACRI - Associazione di Fondazioni e di Casse di Risparmio S.p.A. e ad ABI - Associazione Bancaria Italiana. CDPI Sgr gestisce, tra gli altri, il "Fondo Investimenti per l'Abitare" (FIA), fondo operante nel settore dell'edilizia privata sociale (cd. social housing) con la finalità di incrementare sul territorio italiano l'offerta di alloggi sociali per la locazione a canone calmierato e la vendita a prezzi convenzionati, a supporto ed integrazione delle politiche di settore dello Stato e degli enti locali.

**InvestiRE SGR**, parte del Gruppo Banca Finnat, è uno dei leader del mercato immobiliare italiano, con circa 7 miliardi di euro di immobili in gestione distribuiti su oltre 50 fondi e un team specializzato di 140 professionisti con una profonda esperienza nel settore real estate (uffici, residenziale, retail, healthcare, hotel e logistica). InvestiRE offre servizi di fund management, asset management, advisory, acquisition e development ed è partner di investitori istituzionali italiani ed internazionali. Nel settore residenziale la SGR gestisce un patrimonio di circa 3 Mld con differenti stili di gestione (development, vendite frazionate e gestione a lungo termine) su tutte le declinazioni del living e sullo student housing.

#### **Ufficio Stampa Comune di Forlì**

e-mail: [stampa@comune.forli.fc.it](mailto:stampa@comune.forli.fc.it) | Tel. 0543 712288

#### **Ufficio Stampa Fondazione Cassa dei Risparmi di Forlì**

e-mail: [eventi@fondazionecariforli.it](mailto:eventi@fondazionecariforli.it) | Tel. 0543 1912026

#### **Ufficio Stampa Gruppo Cassa Depositi e Prestiti**

e-mail: [ufficio.stampa@cdp.it](mailto:ufficio.stampa@cdp.it) | Tel. 06 42214000

#### **Ufficio Stampa InvestiRE SGR - Comin & Partners**

Giorgia Bazurli | e-mail: [giorgia.bazurli@cominandpartners.com](mailto:giorgia.bazurli@cominandpartners.com) | Cell.: 349 284 0676

Giulio Sarti | e-mail: [giulio.sarti@cominandpartners.com](mailto:giulio.sarti@cominandpartners.com) | Cell.: 333 2254536

#### **Contatti Studio TASCA**

e-mail: [tasca@tascastudio](mailto:tasca@tascastudio) | Tel. 051 6344434

#### **Contatti AeC Costruzioni**

e-mail: [aec@aecostruzioni.com](mailto:aec@aecostruzioni.com) | Tel. 0535 23264

#### **Contatti Fondazione Abitare**

e-mail: [info@fondazioneabitare.it](mailto:info@fondazioneabitare.it) | Tel. 0543 371123

#### **Contatti DiaLogos**

e-mail: [segreteria@coopdialogos.org](mailto:segreteria@coopdialogos.org) | Tel. 0543 371097