



QUADERNI

#06

Social housing in Italia

Social housing in Italy

a cura di E.Capelli & L.Otti

gennaio-marzo 2015
numero sei
anno tre

URBANISTICA 
giornale on-line di
urbanistica
ISSN:
1973-9702

- Vincenzo Marrone |
- Elisabetta Capelli |
- Elena Borghetti |
- Elena Maranghi & Alice Ranzini |
- Nadia Caruso |
- Giacomo Pozzi |
- Annarita Ferrante & Elena Cattani |
- Andrea Boito |

- Luisa Otti |
- Marilisa Cellurale |
- Milena Farina |
- Corrado Caruso |
- Alessia Macchi & Elena Bellini |
- Enrico Garbin |
- Milena De Matteis, Barbara Del Brocco & Angelo Figliola |

Direttore responsabile

Giorgio Piccinato

Comitato scientifico

Thomas Angotti, *City University of New York*
Orion Nel·lo Colom, *Universitat Autònoma de Barcelona*
Carlo Donolo, *Università La Sapienza*
Valter Fabietti, *Università di Chieti-Pescara*
Max Welch Guerra, *Bauhaus-Universität Weimar*
Michael Hebbert, *University College London*
Daniel Modigliani, *Istituto Nazionale di Urbanistica*
Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro, *Universidade Federal do Rio de Janeiro*
Vieri Quilici, *Università Roma Tre*
Christian Topalov, *École des hautes études en sciences sociales*
Rui Manuel Trindade Braz Afonso, *Universidade do Porto*

Comitato di redazione

Viviana Andriola, Lorenzo Barbieri,
Elisabetta Capelli, Sara Caramaschi,
Lucia Nucci, Simone Ombuen,
Anna Laura Palazzo, Francesca Porcari,
Valentina Signore, Nicola Vazzoler.

<http://www.urbanisticatre.uniroma3.it/dipsu/>

ISSN 1973-9702

Progetto grafico / Nicola Vazzoler
Impaginazione / Lorenzo Barbieri & Sara Caramaschi

in copertina:

*Social housing a Riem West, Monaco di Baviera - progetto di Bogevischs Büro
di Luisa Otti, 2012*



#06

gennaio_marzo 2015
numero sei
anno tre

january_march 2015
issue six
year three



in questo numero
in this issue

Tema/Topic >

Social housing in Italia: una riflessione

Social housing in Italy: a reflection

a cura di Elisabetta Capelli & Luisa Otti

Vincenzo Marrone_p. 11

Housing sociale e trasformazione semantica dell'abitare
Social Housing and semantic transformation of inhabiting

Elisabetta Capelli_p. 17

Il Social Housing come politica pubblica
Social Housing as a public policy

Elena Borghetti_p. 23

Il ruolo dell'attore finanziario nelle operazioni di Social Housing. Quali opportunità?
The role of financial actors in social housing operations.
What opportunities?

Elena Maranghi & Alice Ranzini_p. 29

L'housing sociale diffuso all'interno dei quartieri Erp. Risorsa per nuove domande di casa?
Diffusion of social housing in Erp neighbourhoods.
A resource for new housing demands?

Nadia Caruso_p. 35

Torino: tra politiche abitative tradizionali e sperimentazioni innovative
Turin: between traditional housing policies and innovative experimentations

Giacomo Pozzi_p. 43

Pensare l'In-formale. Note critiche su autocostruzione e social housing
Imagining the In-formal.
A critique on self-construction and social housing

Annarita Ferrante & Elena Cattani_p. 49

Technology is not enough

Andrea Boito_p. 59

Housing sociale: strategie di densificazione per la rigenerazione urbana
Social housing: densification strategies for urban regeneration

Luisa Otti_p. **65**
Il progetto dell'abitare: social housing come opportunità per l'innovazione
Living models: social housing as an opportunity for innovation

Marilisa Cellurale_p. **71**
Sovraincisioni. Progetto di residenza temporanea a Torino
Sovraincisioni. Temporary housing project in Turin

Milena Farina_p. **79**
Abitare integrato, abitare inclusivo: esperienze del social housing a Milano
Integrated and inclusive living: social housing experiences in Milan

Corrado Caruso_p. **85**
Progetto di housing sociale CasaCrema+
Social housing project CasaCrema+

Alessia Macchi & Elena Bellini_p. **93**
Housing sociale in Toscana: confronto tra innovazione e società
Social Housing in Tuscany: comparison between innovation and society

Enrico Garbin_p. **101**
Milano Figino, il borgo sostenibile
Milano Figino, the sustainable borough

Milena De Matteis, Barbara Del Brocco, Angelo Figliola_p. **109**
L'housing sociale strumento di rigenerazione urbana nei quartieri ERP
Social Housing as a tool for urban renovation in ERP neighborhoods

Apparati/Others >

Profilo autori/**Authors bio**
p. **118**
Parole chiave/**Keywords**
p. **122**



Social housing in Italia: una riflessione

Social housing in Italy: a reflection

A cura di / Edited by Elisabetta Capelli & Luisa Otti

A che punto è il Social Housing in Italia? L'obiettivo di questo numero de I Quaderni di Urbanistica Tre è indagare le traiettorie secondo cui questo tipo di edilizia privata sociale si è sviluppato negli ultimi anni, a partire dalla sua stessa definizione tuttora non univoca e spesso utilizzata strumentalmente dalla pubblicistica di settore per iniziative estremamente eterogenee. Il riferimento convenzionale è la nozione di "alloggio sociale" presente nel D.M. 112 del 22 aprile 2008¹, oppure quella del "Social Housing" formulata a livello europeo dal CECODHAS², ma si tratta di nozioni inevitabilmente astratte, seppur con il merito di estendere il "problema casa" dalla dimensione puramente numerica ed immobiliare a quella "sociale" e di servizio. Senza dunque tracciare a priori un perimetro che ne delimitasse l'approfondimento, si è voluto anzitutto riconoscere al tema la sua polivalenza e trasversalità disciplinare. Il Social Housing chiama in causa, infatti, almeno quattro dimensioni: economico-finanziaria, urbanistica, architettonico-progettuale e sociale. E proprio perché la sua innovatività è chiamata a esprimersi nelle intersezioni tra questi differenti piani, la letteratura che se ne è occupata finora si è contraddistinta per la molteplicità dei punti di vista, comprendendo analisi degli attori coinvolti, riflessioni sulle valenze per la rigenerazione urbana dei tessuti edilizi, studi e sperimentazioni sulle tipologie e le tecniche costruttive per l'abitare contemporaneo, ragionamenti sui suoi contenuti sociali.

L'obiettivo di questo numero de iQuaderni di UrbanisticaTre si inserisce qui: giovani autori tra di loro eterogenei, perché provenienti da differenti percorsi di studio, sono stati invitati a riflettere sul tema, non limitandosi ad aderire a rappresentazioni programmatiche promettenti, ma guardando ai margini di concreta praticabilità ed innovazione delle intersezioni disciplinari che caratterizzano il tema in oggetto. L'invito è stato rivolgere l'attenzione al rapporto tra teoria e pratica, tra intenzioni progettuali ed effettiva realizzabilità ed efficacia. Da qui l'idea di dedicare una riflessione di carattere socio-antropologico su come si è riconfigurato il concetto di abitare alla luce dei mutamenti che hanno investito la società e il welfare, per poi ragionare su come si rapportano a questo scenario tanto la progettazione urbana e architettonica quanto l'implementazione del contenuto sociale delle iniziative, per esempio in riferimento al concetto di integrazione tra intervento sullo spazio – recupero di edifici e/o di vuoti urbani – e intervento sulla dimensione sociale dell'abitare – per esempio attraverso processi partecipativi, promozione della cittadinanza attiva ecc.

1_ Il D.M. 112 del 22 aprile 2008 definisce l'alloggio sociale come "l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato."

2_ III CECODHAS - Comite Europeen de Coordination de l'Habitat Social, definisce il social housing come "l'insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti atte a fornire alloggi adeguati, attraverso regole certe di assegnazione, a famiglie che hanno difficoltà nel trovare un alloggio alle condizioni di mercato perché incapaci di ottenere credito o perché afflitte da problematiche particolari".

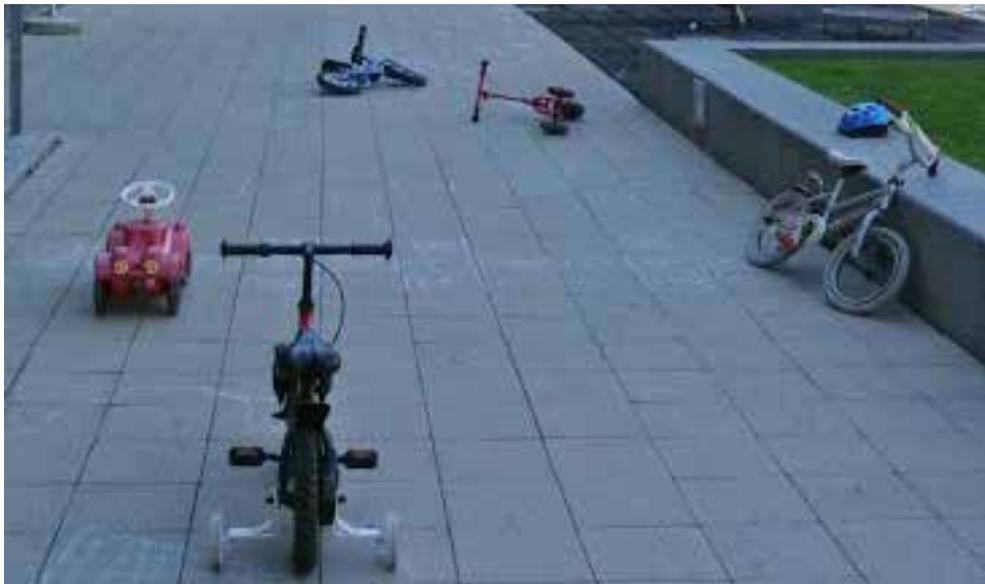


Fig.1 Copenhagen, Danimarca.
Foto di Luisa Otti

L'articolo di Vincenzo Marrone introduce il percorso argomentando come l'abitare, in quanto esperienza umana e sociale totale, fornisca in un certo senso l'immagine delle società che lo esprimono. In altri termini, il modo in cui gli individui vivono la propria casa e il proprio contesto è rivelatore di tendenze socio-culturali e politiche più ampie. Così, se nella seconda metà del Novecento la separazione tra sfera produttiva e sfera riproduttiva e di consumo e la connessa dicotomia tra dominio pubblico e privato domestico hanno plasmato un preciso modello di casa, sempre più negli ultimi anni è sembrata diffondersi l'esigenza di spazi comuni dove sperimentare una rinnovata socialità. Le istanze della condivisione e collaborazione sono state assorbite a pieno titolo dal discorso programmatico sul social housing, salvo delegare alla implementazione degli interventi – a livello architettonico, urbano, sociale – il compito niente affatto scontato di fornirne le concrete condizioni.

Entro questo scenario, è la valenza stessa che il social housing riveste in quanto politica pubblica a costituire un ulteriore tema di riflessione, come argomentato nel contributo di Elisabetta Capelli.

Del resto, come illustra l'articolo di Elena Borghetti, la compartecipazione economico-finanziaria e il protagonismo gestionale assunto da operatori privati inediti al settore dell'edilizia per fasce disagiate di popolazione – anzitutto le società di gestione dei fondi immobiliari dedicati – solleva una necessaria ponderazione del bilanciamento possibile tra opportunità e rischi, sempre nell'ottica dell'interesse generale che le politiche pubbliche sono chiamate a perseguire.

L'approfondimento di Elena Maranghi e Alice Ranzini su un caso-studio milanese e la panoramica di Nadia Caruso sul social housing a Torino dimostrano chiaramente come sia proprio la negoziazione tra interesse pubblico e privato connotata a questa edilizia a generare l'eterogeneità degli esiti, entro

le cui pieghe si rispecchiano i differenti stili di governo secondo cui ciascuna amministrazione locale interpreta il proprio ruolo di regia degli interventi.

Amministrazioni che in altri casi – spesso proprio dove non è ancora arrivato il social housing dei fondi immobiliari – scelgono di ricorrere ad altre modalità per facilitare l'accesso alla casa a quanti non sono nelle condizioni di sostenerne i costi dettati dal libero mercato.

Ecco dunque che il contributo di Giacomo Pozzi ragiona su come l'autocostruzione, da pratica informale, sia entrata nell'orizzonte istituzionale.

Se la prima parte del numero, dunque, ruota intorno alle questioni che il processo di contrattualizzazione delle politiche abitative implicato dal Social Housing comporta, la seconda parte si focalizza su come la progettazione, urbana ed architettonica, stia interpretando nel concreto esercizio professionale le aspettative che questa edilizia privata sociale veicola in termini di traducibilità dei contenuti sociali e di effettiva innovazione e sperimentazione sul tema dell'abitare contemporaneo. Entro questo orizzonte, Elena Cattani e Anna Rita Ferrante presentano un'esperienza di progettazione architettonica *user-oriented*, a sostegno del ragionamento su come la tecnologia delle costruzioni e la progettazione architettonica stessa possano disporsi a servizio delle concrete esigenze degli abitanti.

Nel contributo di Andrea Boito lo stesso obiettivo viene indagato secondo un andamento speculare, ovvero dall'analisi di casi esemplari alla proposta di linee guida generali per la progettazione del Social Housing, che non a caso, alla luce della sua evocata polivalenza, riguardano a più riprese le sue possibili, auspiccate ricadute urbane.

Se, infatti, il tema della casa è stato centrale nella cultura urbanistica e architettonica almeno dagli anni '50, negli ultimi decenni la sua centralità si era affievolita, a tal punto che le ricerche residue hanno interessato quasi esclusivamente gli aspetti costruttivi e produttivi, in genere disgiunti dagli aspetti urbanistici, insediativi e di rinnovamento delle tipologie abitative, riducendosi questi ultimi a frammenti separati. Perdendosi tale unitarietà di sguardo, l'edilizia residenziale (pubblica e privata) è diventata spesso scadente produzione edilizia nelle città, priva di un "disegno" non solo morfologico, ma anche politico e sociale.

Il Social Housing intende, almeno nelle intenzioni, tenere assieme le molteplici dimensioni del progetto, necessarie – tutte insieme – per rispondere a esigenze nuove di qualità urbana e di vita. A partire da quella sociale, che spazia dalla comprensione dei bisogni reali dei nuovi utenti ai quali si rivolge, tradotta progettualemente ad esempio nelle recenti esperienze di *cohousing* per l'abitare collettivo temporaneo illustrate da Luisa Otti, all'integrazione tra residenza e servizi, anche attraverso l'attuazione di programmi complessi per lo sviluppo della comunità, di cui Milena Farina analizza le conseguenze sul progetto d'architettura. Il tema della casa e dell'abitare perde così i caratteri di settore specialistico e si ricolloca nella città contemporanea e nella sua riqualificazione, andando oltre il concetto di mera produzione edilizia, per disegnare nuovi brani di città, con propri caratteri identitari e ricchezza di offerta di attività, di occasioni di relazione, di tipi familiari e sociali, limitando il consumo di suolo e lavorando per il recupero e la rigenerazione della città esistente.

Molti sono, infatti, i progetti che si collocano in aree di trasformazione delle città, aree industriali o di servizio dismesse, come illustrato da Marilisa Cellurale nel caso della riqualificazione di un immobile dismesso a Torino per la realizzazione di una residenza sociale temporanea, determinando un “effetto volano” per un ambito territoriale più vasto, come nel caso degli interventi di Social Housing nell’ambito dei processi di rigenerazione urbana di quartieri di Edilizia Residenziale Pubblica, come nei casi studio presentati da Milena De Matteis, Barbara Del Brocco ed Angelo Figliola.

Il Social Housing ha, inoltre, le potenzialità per risvegliare il dibattito sul ruolo delle istituzioni nella produzione, gestione e manutenzione dello stock abitativo pubblico, ricucendo quel divario tra teoria e pratica, tra prassi ed innovazione, che da troppi decenni sta affliggendo le politiche pubbliche per la casa, aspetto questo messo in evidenza da Alessia Macchi ed Elena Bellini con particolare riferimento alla Regione Toscana. Potenzialità, quindi, che quando si traducono in progetti concreti riescono a rilanciare economicamente il mercato edilizio ed immobiliare, stagnante soprattutto negli ultimi anni, come raccontato dalla voce di alcuni progettisti coinvolti in due interventi recenti di Social Housing, Corrado Caruso dello studio D2U per il progetto Casa Crema+, e Enrico Garbin, progettista di Figino Borgo Sostenibile, entrambi promossi e gestiti dalla Fondazione Housing Sociale, che per prima in Italia si è resa promotrice dell’edilizia sociale basata sui fondi immobiliari. Se questo numero de iQuaderni ha inteso fornire uno stato dell’arte del Social Housing in Italia, i diversi contributi restituiscono le molteplici valenze che lo compongono, evidenziandone le potenzialità e criticità che nascono dal tentativo di far dialogare ambiti di azione differenti (lettura sociologica e statistica del disagio abitativo, progettazione urbana ed architettonica, trasformazione del welfare, per citarne alcuni), fornendone una visione olistica, che si ritiene utile anzitutto agli operatori del settore.

Social housing in Italia

Social housing in Italy





**Monaco,
Germania**
Luisa Otti

Housing sociale e trasformazione semantica dell'abitare

Social Housing and semantic transformation of inhabiting

@ Vincenzo
Marrone |

Edilizia sociale |
Abitanti |
Socialità |
Social Housing |
Inhabitants |
Sociability |

Economics, demographics and political changes contributed to create new form of housing needs. These housing transformations regard cultural and social aspects too. People need not only a house but a social context where inhabiting. A place where it should be easier to create exchanges, relationships and networks of supports.

The paper faces cultural aspects and semantic dimensions of inhabiting, focusing on the sociality as a specific aspect of agency, hence of the housing need.

Negli ultimi anni il tema dell'abitare è diventato sempre più rilevante nel dibattito politico e sociale, in Italia come in Europa. L'oggetto ha riguardato prevalentemente l'evoluzione di nuove forme del disagio abitativo e la configurazione di politiche e programmi *ad hoc*. In particolare quella di *social housing* sembra rivelarsi una felice quanto generica espressione utilizzata per riferirsi a un universo di programmi abitativi caratterizzati – rispetto al passato – dalla eterogeneità socioeconomica dei soggetti richiedenti; dal carattere frammentario, localistico e specifico degli interventi; da una struttura di *governance* plurale che non si esaurisce nelle istituzioni del settore pubblico; da una maggiore

attenzione verso l'efficiamento energetico; da una spinta all'inclusione sociale attraverso pratiche di *empowerment* volte a scoraggiare la formazione di ambienti di emarginazione e di stigma e a favorire percorsi di partecipazione democratica e di responsabilità civica. Quest'ultimo aspetto apre a una riflessione cui è stata dedicata una timida attenzione scientifica e che merita particolari approfondimenti.

Abitare è un'esperienza umana e sociale totale: una modalità con cui si edifica la società. È il modo attraverso cui la società manifesta il suo più forte carattere ordinativo ma è anche la modalità con cui ognuno agisce "significando" uno spazio. L'abitare è contemporaneamente il modo in cui il sistema sociale e culturale dominante ordina le relazioni sociali nello spazio e il modo in cui i soggetti costruiscono questa ideologia attraverso le loro azioni. La domanda abitativa cambia, quindi, non solo per evidenti trasformazioni demografiche, economiche e politiche, ma anche per impercettibili trasformazioni socio-culturali del momento storico.

Le innovazioni tecnologiche e il potere (de)strutturante dei flussi comunicativi hanno corrisposto all'emergenza di un bisogno di luoghi in cui realizzare legami sociali tangibili. Il senso di comunità, di appartenenza e l'identità del luogo sono diventati obiettivi da realizzarsi tramite l'abitare, e spazi come la casa e il quartiere sono diventati sempre più le leve attraverso cui sperimentare "l'efficacia collettiva" (Sampson 2011) e la "sicurezza ontologica" (Giddens 1991; Kearns *et alii* 2001). Questi aspetti riaprono la riflessione su cosa significhi abitare, invitando urbanisti, architetti e amministratori a ripensare i fondamenti culturali (Vitta 2008) e sociali che orientano la progettazione e la costruzione di edifici, degli spazi urbani, delle politiche abitative.

Oggi assistiamo all'emergenza di numerose pratiche abitative che pongono al centro della questione due istanze fondamentali e interconnesse: il ruolo dell'abitante, soggetto agente costruttore del proprio ambiente, e la generatività sociale, espressione di reti di supporto e meccanismi di reciprocità e fiducia fra abitanti. Emerge cioè una semantica dell'abitare che, separandosi dall'esperienza modernista, fondata sul razionalismo funzionale, enfatizza il carattere della socialità come peculiare dell'agire abitativo (Marrone 2014). Il significato dell'abitare così come genericamente lo intendiamo oggi, cioè come il luogo dell'intimità del nucleo familiare, ha un'origine che possiamo far risalire al XV sec., ma che si realizza compiutamente con il XIX secolo in Europa. Il consolidamento del potere politico e amministrativo nella forma dello Stato-nazione, da una parte, e l'evoluzione dell'organizzazione produttiva di tipo industriale, dall'altra, con la rispettiva ascesa della famiglia nucleare borghese, ridefiniscono le caratteristiche della sfera abitativa: le forme, gli spazi, i significati e le funzioni. Si deve alla modernità l'emergere di aspetti inediti dell'abitare che rimandano alle trasformazioni economiche, sociali, politiche e culturali condizionanti il nostro modo di pensare l'abitare e le abitazioni (Farè 1992).

Con la prima modernità, in corrispondenza di un sistema di potere che si afferma e articola sempre più attraverso la ramificazione capillare dello Stato, emerge, per contrapposizione, la sfera del privato come spazio irriducibile di controllo e di libertà personale. Il significato e l'esperienza della casa moderna è ciò che segna quel processo di sottrazione della quotidianità dal dominio

pubblico. Quando da una parte si afferma lo Stato di diritto e dall'altra viene riconosciuto l'individuo in quanto tale come portatore di diritti, emerge un confine invalicabile fra la sfera pubblica e quella privata (Sofsky 2010). Questo confine è quello che corrisponde alla *privacy*.

La dimensione politica si intreccia allo sviluppo tecnologico e industriale che accentra negli opifici la produzione di beni materiali, separando l'attività produttiva da quella di cura. Il lavoro fuoriesce dalle mura domestiche per iscriversi entro uno spazio specifico. È l'avvio della separazione funzionale fra sfera produttiva e sfera riproduttiva e di consumo che caratterizzerà l'abitare fino ai nostri giorni. Da queste tendenze emerge il significato dell'abitare come esperienza del privato domestico, le cui specificità appartengono al sistema ideologico della classe sociale in ascesa, la classe borghese, che nei secoli verrà adattato e generalizzato alle altre classi sociali. Questo si realizza compiutamente quando lo Stato interviene in materia abitativa poiché è con le politiche abitative che specifiche accezioni dell'abitare vengono generalmente riconosciute e condivise. Lo Stato, dettando il *modus operandi* della progettazione e della realizzazione edilizia, definisce il rapporto fra fisicità costruttiva e ordine sociale, generalizzando le trasformazioni sociali a sistema culturale condiviso, e quindi dominante (Tosi 1994). Negli assetti urbanistici trovano spazio – in tutta Europa – importanti progetti di edilizia popolare che segnano la modalità tipica con cui il progetto politico si concilia con quello industriale, definendo e prescrivendo congiuntamente la modalità dell'abitare. Inoltre, con la fine del XIX secolo, l'abitazione è parte integrante dei primi sistemi di *welfare State* secondo una pluralità di aspetti: si estende il diritto all'abitazione come prerogativa della classe lavoratrice sia per la necessità di ridefinire il patto fra cittadinanza e lavoro che per il mantenimento dell'ordine sociale e, sovrapponendosi al concetto di residenza, l'abitazione diventa un criterio guida nella organizzazione ed erogazione dei servizi.

In questi progetti l'abitazione è declinata come ingranaggio fondamentale per il corretto funzionamento del sistema sociale. L'abitare è assunto come pratica razionale di integrazione: è parte di un tutto differenziato funzionalmente. La casa diventa il sottosistema specifico dell'abitare all'interno di un processo produttivo generalizzato. Il nostro modo di intendere l'abitare è radicato in questo sistema di riferimenti culturali, di modalità costruttive e produttive delle abitazioni.

Questa configurazione sociale dell'abitare ha effetti sull'agire abitativo. La produzione standardizzata di massa, che caratterizza la modernità, riduce la complessa esperienza dell'abitare all'abitazione. Espelle l'abitante dalla progettazione e dalla realizzazione dell'abitazione interrompendo quella "relazione naturale" (Habracken 1973) e generando una separazione significativa fra il luogo e la pratica dell'abitare, fra il costruito fisico e l'agire sociale e culturale (Amendola e Tosi 1987). L'architettura moderna assegna funzioni agli spazi (Harvey 2002) per come sono progettati da una ragione tecnica di cui non fa esperienza diretta (Jacobs 1961). La programmazione architettonico-urbanistica modernista risponde a un'esigenza funzionale, a una ragione strategica, a un'utilità sociale escludendo i soggetti e annullando quel rapporto tipicamente umano con cui le persone costruiscono il loro ambiente, favorendo percorsi di dis-integrazione della quotidianità sociale (Mitscherlich, 1968).

Una riflessione sull'abitare che, oggi, voglia essere sociale deve necessariamente includere l'agire abitativo, cioè l'azione dell'abitante in quanto soggetto sociale.

Con la fine del Novecento, e in questi primi anni del XXI secolo, all'acuirsi di alcune dinamiche tipiche della fase precedente si aggiungono aspetti inediti dell'abitare che rimettono nuovamente in discussione la secolare separazione fra pubblico e privato. Se da una parte i processi di individualizzazione e "liquefazione" dei legami sociali si fanno sempre più spinti, dall'altra si assiste al manifestarsi di tendenze contrapposte originate dalla necessità di riempire il vuoto sociale, di connettere lo spazio fra pubblico e privato. Si iniziano a sperimentare infatti modalità abitative in cui è evidente il richiamo alla socialità, alla solidarietà e alla sussidiarietà. La pratica abitativa torna a ricoprire una condizione sociale centrale e non a caso il termine "comunità" viene sempre più affiancato a contesti di quartieri, isolati, strade o condomini.

Anche il settore della edilizia sociale introduce timidamente fra le sue prerogative una riflessione sulla necessità di generare il sociale. All'accezione giuridico-economica che prevede la "garanzia di una casa valida per tutti" si affianca una "societaria" che contempra ed elabora modalità di partecipazione attiva dei fruitori degli interventi nella costruzione del proprio contesto abitativo e nell'edificazione di reti di supporto sociale.

La questione casa si ripresenta ma, diversamente dal passato, viene introdotta una riflessione sulla necessità di generare il sociale a partire dalla consapevolezza che la domanda abitativa, lungi dall'essere stata soddisfatta, si compone di una eterogeneità di bisogni inedita, che necessita non solo di risposte differenziate ma anche di un contesto sociale integrante. In questo frangente storico, le politiche abitative, per non generare dinamiche di esclusione e meccanismi di esasperazione dei percorsi di povertà, devono integrarsi al complesso delle politiche sociali. Devono cioè inserirsi entro un assetto di politiche sociali locali e favorire, contemporaneamente, la partecipazione attiva degli abitanti nella costruzione del proprio contesto. La progettazione urbana deve dunque conciliare gli obiettivi delle politiche abitative e sociali implementando e favorendo stili abitativi volti alla solidarietà e alla edificazione sociale. L'efficacia di un progetto abitativo sociale necessita di riformulare la semantica dell'abitare che acquisisce un'accezione non solo funzionale ma anche simbolica e affettiva. Un'accezione aperta da una parte a considerare l'abitante come produttore del luogo (più che come consumatore), quindi emotivamente radicato; dall'altra a estendersi oltre l'abitazione ponendo un forte accento sull'implementazione di servizi comunitari locali atti a promuovere integrazione, appartenenza, coesione sociale.

Le dinamiche illustrate brevemente riaprono la riflessione su cosa significhi abitare e quanto sia importante porre al centro delle politiche abitative e delle pratiche costruttive l'abitante in quanto soggetto agente, costruttore del proprio ambiente. La questione abitativa che ruota intorno al concetto di *housing deprivation* rappresenta certamente una questione sociale e politica seria e problematica ma offre, se affrontata con lungimiranza e responsabilità, un'importante opportunità di edificazione sociale, equità e partecipazione democratica attiva.

L'architettura e l'urbanistica sono chiamate quindi a comprendere sin dalla fase progettuale le trasformazioni sociali e culturali in atto. Se l'urbanistica del movimento moderno realizza un tipo di città conforme alla società industriale, il tipo di società che si va affermando attualmente non può più fondarsi sui rapporti di produzione ma sui quelli umani e sociali. La città deve rispondere a istanze di radicamento, appartenenza e partecipazione sociale e i suoi luoghi devono essere capaci di creare un "Noi" (Amendola 2010). L'*housing* sociale, per essere tale, deve essere parte integrante di questa idea di città. In una società che si percepisce sempre più incerta, rischiosa, in cui la politica vive una profonda crisi di rappresentanza e in cui i sistemi di sicurezza sociale del welfare si ritirano progressivamente - esponendo il cittadino a maggiore vulnerabilità -, si assiste all'emergere di nuovi paradigmi e aspettative culturali volti alla ri-costruzione delle comunità e delle città. Questi processi e queste opportunità passano attraverso il ripensamento dell'abitare.

bibliografia

- Amendola G. 2010, *Tra Dedalo e Icaro: la nuova domanda di città*, Laterza, Roma-Bari.
- Amendola G. (a cura di) 2009, *Il progettista riflessivo: scienze sociali e progettazione architettonica*, Laterza, Roma-Bari.
- Amendola G., Tosi A. 1987, "La sociologia della abitazione", in *Sociologia e ricerca Sociale*, n. 22.
- Farè I. (a cura di) 1992, *Il discorso dei luoghi*, Liguori, Napoli.
- Habraken N.J. 1972, *Supports: an Alternative to Mass Housing*, London, the Architectural Press., (trad. it) 1973, *Strutture per una residenza alternativa*, il Saggiatore, Milano.
- Harvey D. 2002, *La crisi della modernità*, Net, Milano.
- Giddens A. 1991, *Modernity and Self Identity: Self and Society in the Late Modern Age*, Polity Press, Cambridge.
- Jacobs J. 1961, *The Death and Life of Great American Cities*, New York, Random House, (trad.it.) 1969 *Vita e morte delle grandi città. Saggio sulla metropoli americana*, Einaudi, Torino.
- Kearns A., Hiscock R., Ellaway A., Macintyre S. 2001, "Ontological Security and Psycho-Social Benefits from the Home: Qualitative Evidence on Issues of Tenure", *Housing, Theory and Society*, 18:1-2, pp. 50-66.
- Marrone V. 2014, *L'abitare come pratica sociale. Analisi relazionale di una cooperativa di abitanti*, Mimesis, Milano.
- Mitscherlich A. 1968, *Il feticcio urbano. La città inabitabile, istigatrice di discordia*, Einaudi, Torino.
- Sampson R.J., 2011, *Great American city: Chicago and the Enduring Neighborhood Effect*, The University of Chicago Press, Chicago-London.
- Sofsky W. 2010, *In difesa del privato*, Einaudi, Torino.
- Tosi A. 1994, *Abitanti. Le nuove strategie dell'azione abitativa*, Il Mulino, Bologna.
- Vitta M. 2008, *Dell'abitare. Corpi, spazi, oggetti, immagini*, Einaudi, Torino.



Copenhagen,
Danimarca
Luisa Otti

Il Social Housing come politica pubblica

@ Elisabetta Capelli |

Politiche pubbliche |
Edilizia sociale |
Urbanistica |

Public policies |
Social housing |
Urban planning |

Social Housing as a public policy

The rise of a debate on social housing in Italy is an interesting field of study for an anthropology of public policies. According with this kind of approach, this paper considers the public issues that social housing is represented to take on. Among these, it focuses especially on the social housing connections with urban policies. The question is how to evaluate the results of partnerships between public administrations and private actors in order to ensure the common interest and what role social housing could take on.

Come si sta configurando il social housing in Italia? È forse un nuovo mercato della casa che riflette il riposizionamento di vecchi operatori immobiliari a fronte della crisi e sancisce l'ingresso nel settore di nuovi? È una politica abitativa per bisogni finora inediti, quelli della cosiddetta fascia grigia? Interseca in qualche modo – o potrebbe intersecare – le politiche sociali? Come si colloca rispetto alla pianificazione urbana?

Se si guarda alla letteratura sull'edilizia sociale che è proliferata in questi ultimi dieci anni in Italia, ci si rende conto anzitutto che il tema ha attivato un interesse interdisciplinare. Sul versante della progettazione architettonica

si è parlato in proposito di “nuovi modelli per l’abitare” (Turchini, Grecchi 2006); in ambito sociologico si è evocata “una diversa cultura dell’abitare” (Galdini 2012); a livello urbanistico, si è guardato al social housing come a un “nuovo paradigma dell’abitare” (Delera 2009). È evidente come la riflessione sulla casa si sia espansa, interrogandosi su valenze spaziali e sociali ulteriori rispetto al mero alloggio, che vengono per l’appunto evocate nel concetto di “abitare”.

Più recentemente, il tema è transitato anche nei campi della cosiddetta innovazione sociale e delle *start-up* correlate. Inoltre, sempre più spesso convegni e iniziative di formazione rivolte agli operatori del settore sono dedicati all’“housing sociale e collaborativo”, veicolando attraverso questo secondo attributo quelle istanze di attivazione e partecipazione richieste ai destinatari degli interventi in linea con l’approccio alle politiche sociali incentivato negli Stati membri dall’Unione Europea. In definitiva, la valenza “sociale” che questo tipo di edilizia si candida a perseguire è tuttora variabile e, guardando agli interventi finora completati, non sempre coincide con un canone d’affitto o un costo significativamente inferiore a quelli disponibile sul libero mercato.

Come si qualifica, dunque, la natura di politica pubblica del social housing, in virtù della quale interventi immobiliari di iniziativa privata - anche al di fuori del tradizionale sistema della cooperazione di abitanti - sono suscettibili di agevolazioni e finanziamenti pubblici?

Anzitutto è utile riflettere su quanto sia determinante in proposito la concezione di politica pubblica stessa che si assume. Che cos’è una politica pubblica? La prima lezione di qualsiasi corso universitario che se ne occupi muove da questa domanda e dalle differenti opzioni di risposta che gli studiosi hanno nel tempo elaborato. Si fa riferimento anzitutto a Thomas R. Dye (1972) per segnalare come anche le non-decisioni siano di fatto politiche¹; a William Jenkins (1978) per suggerirne la natura processuale, che quindi non si esaurisce nel contenuto di ciò che viene deciso, ma include anche gli attori, gli obiettivi, i mezzi con cui questo contenuto viene perseguito². La definizione di James E. Anderson (1975) è miliare nello stabilire la connessione tra politiche e riconoscimento di un problema³, così come quella fornita da William N. Dunn (1981), secondo cui una politica pubblica è “l’insieme delle azioni compiute da un insieme di soggetti, che siano in qualche modo correlate alla soluzione di un problema collettivo, e cioè un bisogno, una opportunità o una domanda insoddisfatta, generalmente considerato di interesse pubblico”. Proprio quest’ultima impostazione è stata più convintamente recepita dalla letteratura italiana⁴, filtrando anche nel discorso comune. Anche le indagini e i rapporti dei maggiori istituti nazionali di ricerca, nel momento in cui fotografano il disagio abitativo ricorrendo unicamente a statistiche, di fatto aderiscono a una concezione di politiche come “strumento intrinsecamente tecnico, razionale, orientato all’azione che i decisori utilizzano per risolvere problemi e produrre cambiamenti” (Shore, Wright 1997, p. 5), trascurando un dato fondamentale: la definizione di un problema non è affatto un’operazione neutra, e influisce sui modi adottabili per affrontarlo.

1_ Ci si riferisce alla definizione secondo cui: “L’analisi delle politiche pubbliche si occupa di ciò che fanno o non fanno i governi, perché lo fanno e con quali conseguenze” (Dye 1972).

2_ Per lo studioso britannico “una politica è un insieme di decisioni interrelate, prese da un attore politico o da un gruppo di attori, in merito alla selezione degli obiettivi e dei mezzi atti al loro raggiungimento all’interno di una situazione specifica in cui gli attori hanno, in linea di principio, il potere di prendere tali decisioni” (Jenkins 1978).

3_ “La politica pubblica è un corso d’azione che un attore o un gruppo di attori segue al fine di affrontare un problema o una questione di specifico interesse” (Anderson 1975).

4_ Secondo Gloria Regonini, “in fondo le politiche sono un modo per collegare tra loro eventi eterogenei, che avvengono in differenti contesti istituzionali, che spesso si dipanano per lunghi periodi di tempo, con molteplici protagonisti, ma che, nonostante questi sfasamenti, possono essere ricondotti ad un tratto comune: i tentativi messi in atto per fronteggiare un problema collettivo, mobilitando risorse pubbliche per avviarne la soluzione, oppure, all’opposto, adoperandosi per negarne la rilevanza e accantonare ogni provvedimento” (Regonini 2001).

Questa è l'istanza avanzata dai lavori di Cris Shore, Susan Wright (1997; 2003), Janine Wedel, Gregory Feldman, Stacy Lathrop (2005), Davide Però (2011), ovvero dai testi di riferimento dell'antropologia delle politiche pubbliche. Secondo tale approccio, politiche pubbliche sono "un oggetto di analisi piuttosto che la premessa a-problematica di un'agenda di ricerca. L'antropologia è adatta all'indagine dei fondamenti culturali e filosofici delle politiche – i discorsi legittimanti, le metafore che mobilitano, le ideologie sottese, gli usi. Gli antropologi possono spiegare il modo in cui assunzioni date per scontate orientano il dibattito sulle politiche in certe direzioni, plasmano le modalità in cui i problemi alla base delle politiche vengono prevalentemente identificati, legittimano specifiche classificazioni di target e certe soluzioni in termini di politiche, escludendone altre" (Wedel et al. 2005, p. 34).

Entro questo scenario il social housing in Italia costituisce un terreno d'analisi particolarmente significativo per la polivalenza dei discorsi che lo riguardano. Il significato stesso dell'attributo "sociale" che lo accompagna si è dimostrato passibile di diverse interpretazioni già in sede legislativa (Lungarella 2010; Urbani 2010) e tanto più a livello programmatico da parte degli operatori che si affacciano al settore.

A distanza di oltre sei anni dal Piano nazionale di edilizia abitativa che l'ha introdotto, il social housing è definibile come una politica abitativa rivolta a un *target* socio-economico di popolazione che si presume intermedio – la cosiddetta "fascia grigia" –, e che si avvale dell'intervento economico-finanziario di attori privati singoli, consorziati, o sottoscrittori di fondi immobiliari affidati a società di gestione del risparmio. Questi tratti che sanciscono la riconoscibilità del social housing rispetto all'edilizia pubblica non sono tuttavia risolutivi: la definizione di fascia grigia come popolazione che non rientra nei parametri dell'edilizia popolare e nondimeno fatica a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul libero mercato evidentemente riporta il *quid* sociale di questa edilizia all'accessibilità economica, accantonando la riflessione sulle sue possibili ulteriori valenze alla luce del tanto evocato mutamento dei bisogni abitativi stessi.

C'è tuttavia un aspetto nella costruzione del social housing come politica pubblica che appare particolarmente debole, ed è il rapporto con l'urbanistica. Come si collocano questi interventi edilizi nel quadro della pianificazione urbana? A livello programmatico, il ruolo del social housing in tal senso era stato efficacemente delineato già in una pubblicazione del 2006 a cura del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, in cui si affermava appunto che oltre alla sua missione principale "di dare la casa ai soggetti più deboli sotto il profilo economico... altre [missioni], oggi, si impongono e riguardano più in generale la politica urbana e quella di accompagnamento di politiche 'altre'", tra cui le "politiche integrate di sviluppo locale", di "rinnovo urbano", e di "innalzamento della dotazione di attrezzature e infrastrutture per migliorare la qualità della vita urbana" (Karrer 2006).

L'ottica cambia sensibilmente se si considera il rapporto di Fondazione Anci Ricerche del 2008, nel quale il risvolto urbanistico del social housing è funzione della sua sostenibilità economico-finanziaria. È in merito a quest'ultimo tema, infatti, che si sottolinea come il social housing possa basarsi sulla "stipula di accordi tra i Comuni e il settore delle costruzioni finalizzati a realizzare nuovi

insediamenti abitativi, all'interno dei quali si dovrà stabilire una percentuale da destinare a edilizia pubblica per le fasce deboli della popolazione”, oppure sulla “stipula di accordi tra i Comuni e gli investitori istituzionali per il recupero del patrimonio immobiliare già esistente o la realizzazione di nuovi insediamenti abitativi, anche attraverso la messa a disposizione, da parte del Comune stesso, delle cosiddette ‘aree a standard’, (aree destinate alla realizzazione di servizi per la collettività come parchi, scuole uffici pubblici)” (Fondazioni Anci Ricerche 2008, p. 48). In definitiva, il social housing appare come l’esito compiuto di quella “urbanistica per contratto” che già anni addietro era stata profilata quale nuova frontiera della pianificazione delle città (Urbani 2000, p. 74). Parallelamente, l’equiparazione dell’edilizia privata sociale agli standard urbanistici⁵, ovvero a uno strumento urbanistico emblematico di un’idea di città pubblica (Salzano 2010), se da un lato ad alcuni è sembrato un passo importante verso una rinnovata presa in carico del problema abitativo da parte della politica e delle città, dall’altro non è esente da rischi, costituendo pur sempre “un peso insediativo da controbilanciare con altri standard di spazi pubblici [...]per evitare di abbassare la qualità urbana delle nostre periferie” (INU 2008).

Proprio in virtù delle sovrapposizioni tra interessi pubblici e privati, il Piano nazionale di edilizia abitativa su cui si fonda anche il social housing è stato indicato come manifesto di un “neoliberismo economico” che si rapporta alla città pubblica come fosse un “conto economico” (Maddalena 2014, p. X). Se questi termini evidentemente suonano preoccupanti, d’altra parte la negoziazione tra soggetti pubblici e privati, non solo in materia di politiche abitative e urbane, ma anche di welfare in genere, costituisce inevitabilmente un orizzonte in ascesa e non è un caso che la riflessione accademica sul social housing, annotando potenzialità e rischi del mutamento per l’amministrazione pubblica dal ruolo di *gouvernement* a quello di *governance*, prediliga entrare nel merito di cosiddette *best practices*, ovvero di casi che nel complesso sembrano esibire la tenuta di un equilibrio tra obiettivi delle amministrazioni e interessi degli investitori. Nondimeno, potrebbe essere forse anche più utile approfondire casi in cui questo meccanismo si è inceppato, come avvenuto recentemente nella provincia di Bologna, dove il progetto di nuova costruzione di 582 alloggi – il 27% dei quali di edilizia sociale –, un polo scolastico e una cittadella dello sport, è stato bloccato all’ultimo dalla neo-amministrazione comunale, procurando la sollevazione di Legacoop Emilia-Romagna in difesa degli associati a cui erano stati affidati i lavori⁶. “L’intervento non è una colata di cemento ma soddisfa l’interesse pubblico” è stato scritto da uno dei soggetti coinvolti, argomentando come il progetto prevedesse la riqualificazione della zona con “ampie aree a verde e la realizzazione di edifici destinati a uso collettivo”. Cosa pensare? Un dato significativo, riscontrabile in questo caso come in altri, è che quando la concertazione tra amministrazioni e soggetti privati non apparisse oltre ogni ragionevole dubbio orientata all’interesse dei cittadini, sempre più frequentemente sono i cittadini stessi a mobilitarsi e a esercitare il proprio peso sulla politica locale in cerca di consenso. Così, almeno in sottofondo, è avvenuto nella frazione bolognese di Idice, dove l’iter di approvazione del Piano Operativo Comunale comprendente il grande progetto di trasformazione urbana

5_ Decreto Interministeriale del 22 aprile 2008, art. 5.

6_ Le vicende sono state portate all’attenzione dell’opinione pubblica a dicembre 2014, e in questo quadro i mass media si sono riferiti al progetto con l’appellativo di “colata di Idice”.

7_ La ‘colata di Idice e l’ira delle coop edili: pronti a far causa al Comune per 20 milioni”, Corriere della Sera- Bologna, 20 dicembre 2014.



Fig.1 Milano, Incontro tra i futuri abitanti di social housing.

era maturato durante il mandato del partito di centro-sinistra, lo stesso che, per mano di un altro sindaco, lo ha bloccato a un passo dall'avvio dei cantieri. E se proprio la società civile potesse costituire il *trait-d'union* tra social housing e riqualificazione urbana? Questa ipotesi è suggerita da un lato dagli interventi stessi di edilizia privata sociale ad oggi realizzati: sono spesso rivolti a un *target* di popolazione che pur nella precarietà lavorativa dimostra – è chiamato a dimostrare – una certa propensione e disponibilità alla cittadinanza attiva, e a esprimersi anche in forme di società civile organizzata, come associazioni o comitati. Parallelamente, spesso la progettazione di questi interventi si appella alle capacità del terzo settore, incentivandone il rafforzamento in ottica di rete, con auspicato beneficio per i contesti urbani entro cui queste dinamiche si innescano.

Se dunque il social housing appare certamente debitore della stagione urbanistica dei programmi complessi, la sua effettiva valenza pubblica in chiave urbana costituisce tuttora un campo di sperimentazione aperto all'esercizio di competenze inedite, prima fra tutte la capacità di collaborare tra i soggetti coinvolti ai diversi livelli. Non è forse un caso che il sociologo Richard Sennett abbia annunciato nel testo *Insieme. Rituali, piaceri e politiche della collaborazione* (2012) che la sua riflessione sull'importanza per le società occidentali di re-imparare l'arte della collaborazione proseguirà con un testo sulle città, con l'auspicio che proprio dalla collaborazione “possano scaturire idee nuove su come costruire meglio le nostre città” (Sennett 2012, p. 10). Se la disponibilità richiesta agli abitanti del social housing di partecipare e collaborare per un obiettivo comune sarà orientata in quest'ottica, il social housing potrà effettivamente rinnovare parti di città non solo riqualificandone gli spazi, ma anzitutto rigenerandone la vocazione politica e sociale.

bibliografia

- Anderson J. E. 1975, *Public Policy-Making. An Introduction*, Praeger, St. Barbara.
- Dunn W. N. 1981, *Public Policy Analysis*, 1981, Prentice-Hall, New Jersey.
- Dye T.R. 1972, *Understanding Public Policy*, John Wiley, New York.
- Jenkins W. I. 1978, *Policy Analysis: A Political and Organizational Perspective*, Palgrave Macmillan, London.
- Fondazione Anci Ricerche 2008, *I Comuni e la questione abitativa. Le nuove domande sociali, gli attori e gli strumenti operativi*.
- INU 2008, *Edilizia Residenziale Sociale: una nuova stagione* - Gruppo di lavoro "Politiche e strumenti per la residenza sociale".
- Lungarella R. 2010, "Social housing: una definizione inglese di 'edilizia residenziale pubblica'?", *Istituzioni del Federalismo*, 3/4, pp. 271-311.
- Karrer F. 2006, "Housing sociale e suoi ruoli nelle politiche della città", in Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, *Dieci anni di governo delle complessità territoriali*, Alea Editore, Roma, pp. 140-143.
- Maddalena P. 2014, *Prefazione*, in Berdini P., *Le città fallite. I grandi comuni italiani e la crisi del welfare urbano*, Donzelli, Roma.
- Regonini G. 2001, *Capire le politiche pubbliche*, Il Mulino, Bologna.
- Salzano E. 2010, "Città pubblica, città privata. Equilibrio o sopraffazione?", *Eddyburg.it*, 29.06.2010.
- Shore C., Wright S. 2003, *Anthropology of Policy: Perspectives on Governance and Power*, Routledge, London-New York.
- Shore C., Wright S., Però D. 2011, *Policy Worlds: Anthropology and Analysis of Contemporary Power*, Berghan Books, London-New York.
- Sennett R. 2012, *Insieme. Rituali, piaceri, politiche della collaborazione*, Feltrinelli, Milano.
- Turchini G., Grecchi M. 2006, *Nuovi modelli per l'abitare. L'evoluzione dell'edilizia residenziale di fronte alle nuove esigenze*, IlSole24Ore, Milano.
- Urbani P. 2000, *Urbanistica consensuale. La disciplina degli usi del territorio tra liberalizzazione, programmazione negoziata e tutele differenziate*, Bollati Boringhieri, Torino.
- Urbani P. 2010, "L'edilizia residenziale pubblica tra Stato e autonomie locali", *Istituzioni del Federalismo*, 3/4, pp. 249-270.
- Wedel J., Shore C., Feldman G., Lathrop S., "Toward an Anthropology of Public Policy", *Annals of the American Academy of Political and Social Science*, vol. 600, pp. 30-51.

Il ruolo dell'attore finanziario nelle operazioni di Social Housing. Quali opportunità?

The role of financial actors in social housing operations. What opportunities?

Edilizia sociale |
Fondi di investimento immobiliare |
Innovazione |
Social Housing
Real estate investment funds |
Innovation |

The local governments of Italy are increasingly cooperating with the real estate sector in the processes of urban development and transformation regarding the implementation of works of public interest. A significant example is the Integrated System of Real Estate Funds which are dedicated to social housing. Thanks to this initiative, and the support of the Cassa Depositi e Prestiti Sgr, considerable private resources were funneled into social housing operating according to market principles, with the innovative involvement of Institutional Investors in a merely financial logic.

Although the results of the system, in conjunction with the economic crisis, did not produce the desired effects in terms of quantifiable outcomes, it involved important innovations in the social housing sector.

This new instrument attempted on the one hand to give investment opportunities to the financial and construction sectors in times of crisis and on the other to promote guidelines for more resilient design and construction processes among the stakeholder involved, starting from the "Project 10.000" announcement. In this paper the benefits and opportunities connected with the increased participation of the financial and real estate stakeholders in social housing are evaluated, particularly focusing on their contribution as a stimulus to innovation in the social housing sector. Furthermore, an assessment of the practical problems encountered in the implementation of private/public partnerships under this new initiative are addressed.

Appare ormai plausibile ritenere che l'interlocuzione delle amministrazioni locali con l'attore finanziario costituirà una condizione sempre più irrinunciabile per l'attuazione dei processi di trasformazione urbana, contestuali alla realizzazione di opere e servizi di interesse pubblico e collettivo (Alberini, 2011). Per ragioni di contenimento della spesa pubblica, causate anche da un debito pubblico crescente, si è infatti assistito in Italia, negli anni più recenti, a un ingresso sempre più massiccio di capitali provenienti dagli Investitori Istituzionali (fondi pensione, fondi sovrani, compagnie di assicurazione, Fondazioni, Sgr, ...), e con essi degli strumenti propri del

private equity, sia, più in generale, nei processi di sviluppo urbano, sia nel settore del Social Housing. Prova ne sono il meccanismo di ingegneria finanziaria finalizzato alla dismissione e valorizzazione degli immobili pubblici, con l'obiettivo di abbattere parte del debito pubblico italiano e stimolare il settore edilizio in forte crisi¹ e, segnatamente, il Sistema Integrato dei Fondi Immobiliari (SIF) dedicato al Social Housing.

L'introduzione del fondo di investimento immobiliare nel settore, avvenuta con la predisposizione del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa (PNEA) del 2008, costituisce una delle principali innovazioni mediante cui il tradizionale welfare abitativo italiano si è aperto al mercato nel rinnovato sistema di Edilizia Residenziale Sociale (ERS). L'originalità del meccanismo finanziario, avviato grazie al Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA) costituito dalla CDPI Sgr, ha infatti trovato esito principalmente nella capacità di veicolare ingenti risorse private nel settore, coinvolgendo anche gli Investitori Istituzionali nel contesto delle operazioni immobiliari di edilizia sociale, in una logica prettamente finanziaria. Si è così raggiunto l'obiettivo di massimizzare la modesta spesa pubblica prevista nel PNEA per questa misura di intervento – pari a 140 milioni di euro –, ottenendo un patrimonio di 2,28 miliardi destinati interamente al Social Housing.

Se in termini quantitativi i risultati non hanno oggi prodotto gli effetti auspicati, andando a incidere scarsamente sulla carenza strutturale di abitazioni in locazione sociale, sono numerosi i profili innovativi che, oltre a caratterizzare più in generale il settore del Social Housing, sono stati veicolati anche dalle esigenze connesse all'operatività di questo meccanismo finanziario.

Oltre dunque a una sintetica valutazione dei risultati oggi quantitativamente disponibili relativi all'attuazione del Sistema Integrato dei Fondi, si tenterà in questo contributo di discutere i vantaggi e le opportunità connesse alla presenza dell'attore finanziario nel settore del Social Housing, anche in termini di stimolo all'innovazione, oltreché le problematiche relative al partenariato pubblico/privato così strutturato, alla luce delle iniziative più recenti che coinvolgono il SIF.

Ben al di sotto delle previsioni iniziali, in cui si ipotizzava la realizzazione di 50 mila alloggi sociali per un indotto complessivo di 5 miliardi, a circa cinque anni dall'istituzione del Fondo Investimenti per l'Abitare (ottobre 2009) sono 207 i progetti approvati in via preliminare per la complessiva realizzazione di 6.800 posti letto e di circa 17.000 alloggi di edilizia sociale, di cui solo 1.500 risultano definitivamente assegnati. Oltre alle difficoltà legate alla complessità tecnico-attuativa del meccanismo finanziario anche la crisi economica internazionale ha inciso sulla scarsa operatività del sistema, determinando sia una ridotta possibilità di accedere alla leva del debito sia una carente partecipazione di investitori privati, condizioni entrambi utili all'implementazione del patrimonio dei fondi locali in cui il SIF è poi articolato.

È dunque grazie alla CDPI Sgr e alla decisione dei sottoscrittori (Fondazioni, MIT, banche e assicurazioni) di aumentare dal 40% all'80% la quota di investimento del FIA che sono state oggi deliberate nei 27 fondi immobiliari istituiti a livello locale – in via definitiva o preliminare – il 70% circa delle risorse patrimoniali disponibili, pari a 1,5 miliardi. Questa decisione ha, infatti, incentivato la costituzione, nel solo anno 2014, di 17 fondi immobiliari locali,

¹ Il sistema vede coinvolti il Ministero dell'Economia che, con la costituzione di INVIMIT Sgr, ha istituito (febbraio 2014) il fondo dei fondi "i3Core" per la valorizzazione dei beni demaniali e degli enti pubblici; il Demanio, che ha il ruolo di gestire gli immobili dello Stato, e la CDPI Sgr che, con il Fondo Investimenti per la Valorizzazione (nato nel 2012), si è impegnata da un lato ad acquisire 500 milioni di euro di immobili di proprietà pubblica l'anno, per quattro anni, e dall'altro, a rivendere gli immobili in seguito alla valorizzazione (recupero, mutamento di destinazione d'uso, frazionamento) ad acquirenti privati.

ulteriori ai 10 fondi già operativi, e un cospicuo aumento di risorse investite pari, nel 2013, a soli 405 milioni di euro.

Si può dunque affermare che in questo momento di profonda crisi del settore edilizio il Sistema Integrato dei Fondi è il principale strumento che fa da traino al Social Housing, rappresentando al contempo una possibilità di ripresa per l'industria delle costruzioni. Come dimostrano anche le recenti iniziative che, coinvolgendo il meccanismo dei fondi immobiliari, tentano di accrescere l'offerta di alloggi di edilizia sociale integrando l'utilizzo di immobili invenduti o di iniziative immobiliari in fase di stallo che stanno inoltre determinando cospicue sofferenze bancarie, stimate complessivamente intorno ai 170 miliardi di euro, garantite nel 40% dei casi da *asset* immobiliari (Ognibene 2015).

Se in precedenza l'acquisto da parte dei fondi immobiliari di intere iniziative o di immobili invenduti ha rappresentato una forma sperimentale per dare attuazione agli interventi di Social Housing, come ad esempio nel caso del progetto Marcon del Fondo immobiliare Veneto Casa, è a partire dal D.l. n. 47/14 (Piano Casa Lupi, modificato in L. n. 80/14) che sembra si stia delineando una vera e propria strategia operativa del SIF. Per accrescere la disponibilità di alloggi sociali sul territorio nazionale, infatti, il "Decreto Lupi-Renzi" (art. 10 bis) ha istituzionalizzato, riconoscendo al SIF un ruolo centrale nel finanziamento e rapida attuazione dei programmi di edilizia sociale, la possibilità di cedere o conferire ai fondi immobiliari immobili residenziali, realizzati o in corso d'opera, anche in deroga alle relative norme di finanziamento. Con questo ultimo inciso si rende dunque possibile alienare a terzi anche il patrimonio residenziale che, essendo sovvenzionato da contributi pubblici, sarebbe invece sottoposto a vincoli temporali relativi alla vendita degli alloggi.

In questo modo, anche le iniziative di edilizia sociale che, programmate, ad esempio, con gli Accordi di Programma (di cui all'art. 11 del D.l. n. 112/08), hanno incontrato difficoltà attuative legate alla congiuntura economica (difficoltà di accesso al credito, fallimento delle imprese) possono essere definitivamente realizzate mediante l'intervento dei fondi immobiliari locali e del FIA nazionale.

Sembra poi muoversi con la stessa logica la proposta avanzata dall'ANCE al governo, su cui stanno lavorando anche l'ABI, la CDP, l'ANCI e l'Alleanza delle cooperative, per convertire in Social Housing gli investimenti immobiliari in difficoltà, c.d. *non performing loans* (attività che non garantiscono il rientro del capitale e degli interessi dovuti ai creditori). Per sbloccare questi investimenti riducendo di conseguenza le sofferenze bancarie, il Social Housing è considerato la migliore soluzione in quanto, a fronte di una domanda abitativa crescente, consentirebbe un sicuro rientro di capitali per le banche, seppur con rendimenti modesti rispetto a quelli programmati, e opportunità di lavoro per le imprese coinvolte nel terminare le opere in cantiere. L'ipotesi progettuale prevede, infatti, la costituzione di un fondo immobiliare da parte di ogni istituto bancario aderente al programma, all'interno del quale, una volta valutate le possibilità di valorizzazione, sarebbero apportati gli immobili. La CDP coprirebbe una parte del *non performing loans* con sottostante immobiliare, versando liquidità all'istituto di credito che, oltre a ridurre la

sofferenza bancaria, parteciperebbe al fondo, insieme alle imprese interessate, con il 15-20% delle risorse necessarie a terminare le iniziative immobiliari, destinandole poi al Social Housing (Ognibene, 2015).

In questo panorama, sembra ormai definitivamente affidato al Social Housing il compito di risolleverare le sorti del mercato immobiliare in difficoltà. Nonostante la ridotta redditività, l'edilizia sociale come mercato alternativo consente all'attore finanziario di portare avanti le proprie politiche di investimento rispettando il principio della diversificazione dei rischi, e alle imprese, colpite dalla recessione, di rientrare di una parte degli investimenti effettuati evitando il fallimento. Tuttavia questa condizione, che può giudicarsi positivamente sotto l'aspetto della crescita economica, non sembra esente dal generare alcune problematiche che meritano di essere qui considerate.

Le strategie sopra delineate per accrescere l'offerta di edilizia sociale sembrano sempre più svincolate da una visione più generale di trasformazione urbana. Sarà, infatti, sempre più difficile per le amministrazioni locali governare la localizzazione del Social Housing, profondamente vincolato alle logiche di redditività economico-finanziaria degli investimenti, nonostante rivesta un ruolo importante nell'edificazione di contesti urbani qualitativamente elevati integrando i concetti della mixité sociale e funzionale. Guardando alle operazioni di acquisto dell'inventuto, ad esempio, il Social Housing sembra realizzarsi più come conseguenza dei tentativi orientati ad alleviare le sorti del mercato edilizio e finanziario in crisi, piuttosto che come prodotto finale di un processo pianificato e governato dalle decisioni dell'attore pubblico. Le amministrazioni locali si trovano ad operare come meri "garanti" di queste operazioni immobiliari, con il compito di rendere certi e sicuri gli investimenti effettuati dai privati – predisponendo fondi di garanzia o fondi rotativi per sostenere la domanda sociale – e, più in generale, si trovano a negoziare con un attore del tutto nuovo nel settore, la Società di Gestione del Risparmio, le cui scelte discrezionali mirano principalmente alla certezza dei rendimenti per i sottoscrittori.

Con l'ingresso dei fondi immobiliari infatti anche la struttura di questo particolare settore del mercato immobiliare si avvia verso un cambiamento importante. Se tradizionalmente sono state le imprese a partecipare con le amministrazioni locali alle fasi decisionali degli interventi di edilizia sociale, beneficiando delle agevolazioni necessarie all'attuazione dei progetti, oggi sembrano invece operare in una condizione di subalternità rispetto ai gestori dei fondi, come meri esecutori del processo di produzione industriale. Il timore dunque "è che l'entrata in scena dei fondi immobiliari possa portare all'eliminazione del legame diretto tra imprese e settore pubblico, che finora ha caratterizzato la modalità consolidata di realizzazione degli interventi di edilizia residenziale non di mercato" (Lungarella, 2012).

Un'ultima riflessione appare infine necessaria considerando il bando lanciato a giugno 2014 da Polaris Sgr (capofila tra le società di gestione dei fondi coinvolte nel SIF), con il patrocinio della CDPI Sgr, denominato "Progetto 10.000". Lo scopo del bando, rivolto in particolare alle imprese di progettazione, è di individuare tre proposte progettuali – per la realizzazione di 10.000 alloggi previsti mediante il SIF – "in grado di coniugare l'ottimizzazione e la flessibilità degli spazi (da interpretarsi



Fig.1 Progetto 10000. La flessibilità compositiva dei moduli abitativi.

come soluzioni distributive e tipologiche degli edifici e degli appartamenti) con un sistema costruttivo e tecnologico innovativo in grado di ridurre tempi di costruzione degli interventi di edilizia sociale, garantendo standard tecnico-qualitativi in linea con quelli attesi, di durabilità e manutenibilità dei materiali assicurando nel contempo il contenimento dei costi”, per edifici con tipologia a torre o in linea. Lo sviluppo del progetto, della durata di un anno, è articolato in quattro fasi: nelle prime due si procederà alla selezione delle tre proposte e alla loro successiva integrazione con gli aspetti relativi al contenimento dei costi e dei tempi (standardizzazione del momento progettuale; tecniche costruttive efficienti; adattabilità degli schemi progettuali alle specificità dei contesti di riferimento); nella terza e quarta fase, invece, si procederà prima con l’elaborazione di una serie di linee guida di tipo prescrittivo e di un progetto riferito ad un contesto “standard” facilmente adattabile alle specificità territoriali locali, e poi alla divulgazione delle linee guida a favore delle Sgr coinvolte nel SIF.

L’avvio di questo progetto, ancora nella sua fase iniziale, così come le recenti esperienze progettuali attuate mediante il sistema dei fondi, dimostrano che il partenariato pubblico/privato ha contribuito a stimolare l’innovazione di diversificati profili che, in ragione dell’equilibrio economico-finanziario dei progetti, hanno comportato l’avvio di sperimentazioni positive: sul piano tecnologico, incentivando l’utilizzo di materiali eco-compatibili e lo sviluppo di sistemi di risparmio energetico; sul piano costruttivo, incentivando processi che mirano alla riduzione di tempi e costi degli interventi; così come sul piano sociale, orientando lo sviluppo di comunità integrate affidate a una gestione sociale in grado di limitare problematiche di morosità, di insolvenza o più semplicemente di manutenzione immobiliare.

Analizzando in prima battuta gli obiettivi del “Progetto 10.000” si riconosce l’intenzione degli operatori coinvolti nel sistema finanziario di dare continuità alle scelte progettuali e costruttive riferibili alle recenti esperienze di Social Housing, tentando di replicare, con maggiore dettaglio tecnico, tutti gli elementi che hanno contribuito a caratterizzare positivamente queste iniziative principalmente sul piano dell’innovazione. Se, dunque, la standardizzazione del processo progettuale e costruttivo va giudicata con plauso rispetto agli obiettivi di contenimento dei costi e tempi delle operazioni, che incidono anche sulla definizione finale dei canoni e dei prezzi di vendita degli alloggi, è sulle sue ricadute territoriali e urbanistiche che sembra invece utile avviare una riflessione approfondita. Il dubbio è, infatti, che si possa poi generare una elevata ripetitività tra i contesti urbani in cui il Social Housing è inserito con una scarsa attenzione alla specificità e identità dei luoghi, oltretutto una reale impossibilità di utilizzare i sistemi costruttivi selezionati per interventi di recupero e riqualificazione urbana (se non nei casi di demolizione e ricostruzione).

La sfida prossima-ventura dei processi di partenariato sarà dunque far convergere la qualità progettuale e costruttiva, evitando un’elevata “standardizzazione urbana” degli insediamenti di nuova costruzione, integrando inoltre gli aspetti di innovazione procedurale e qualitativa anche negli interventi di recupero e riqualificazione, come in quelli sopra esaminati.

Altra questione poi, che rimane ancora aperta, sarà rispondere alle oltre 600.000 domande di ERP inevase, anche alla luce dell’art. 3 del Piano Casa di Lupi, in materia di alienazione del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica.

bibliografia

Alberini C. 2011, *Urbanistica e real estate. Il ruolo della finanza nei processi di trasformazione urbana*, Franco Angeli, Milano.

Ognibene S. 2015, “Banche, le sofferenze immobiliari alla CDP”, *Il Sole24Ore*, 7 gennaio 2015.

Lungarella R. 2012, “Gli effetti dei fondi immobiliari chiusi per l’edilizia sociale sulla struttura del mercato della casa”, *Archivio di studi urbani e regionali*, n. 105, pp. 136-142.

L'housing sociale diffuso all'interno dei quartieri Erp: risorsa per nuove domande di casa?

Diffusion of social housing in Erp neighbourhoods: a resource for new housing demands?

@ Elena Maranghi |
@ Alice Ranzini |

Politiche abitative |
Precarietà giovanile |
Rigenerazione urbana |

Housing Policies |
Youth Precariousness |
Urban Regeneration |

In the last decade in Italy, various project of social housing have been promoted by the "social" private sector to respond to young people's housing needs since they represent a consistent part of what is called the grey zone of housing demand: low income people "too rich" to access to the public housing stock but also "too poor" for the private market; a category that has expanded and has "worsen" its conditions in the past years, due to the effects of the economic crisis.

Among those projects, Abitagiovani, promoted in 2012 in Milan through a public/private partnership, sell abandoned apartments (that remained unsold from previous processes of privatization), located in different public housing neighbourhoods of the city, to low-earnings-young-people that can provide certain guarantees in terms of fixed-income, job security etc...

The paper argues that the strategy of the "right to buy" (promoted by the project), which has been very popular in Italy since the 1980s as the main strategy to solve the issue of housing, does not consider the fact that (especially) the young generation is characterized by precariousness of income, job insecurity, and uncertain lives' projects, determined by a very "flexible" labour market. Furthermore, even if it re-uses and regenerates abandoned apartments, also creating a certain social mix, this strategies reduces the public housing stock which is already very scarce and does not fulfil an increasing demand of "low-cost" housing.

L'abitare dei giovani nella precarietà. Il caso del progetto Abitagiovani

Negli ultimi anni, per l'effetto combinato della crisi economica, della *precarizzazione* del mercato del lavoro, della contrazione dei servizi di welfare, oltre che di un più generale cambiamento dei sistemi di sostegno di natura "familiare", la cosiddetta *area grigia* del bisogno abitativo, ovvero quell'insieme di soggetti che non possiede le caratteristiche per accedere all'edilizia residenziale pubblica (Erp) ma al tempo stesso fatica a trovare una risposta nel mercato privato, si è estesa e diversificata: sono peggiorate le condizioni di chi si trovava in una condizione di bisogno abitativo "relativo" e sono



Fig.1 Un quadro dei progetti promossi negli ultimi anni a Milano con il doppio obiettivo di dare risposta al bisogno casa dei giovani e di rigenerare i quartieri “marginali”. Elaborazione di Alice Ranzini.

umentati i soggetti che hanno difficoltà ad inserirsi nel mercato della casa. Una delle categorie che ha maggiormente risentito dell'estensione della vulnerabilità abitativa è quella dei “giovani”, per i quali l'accesso alla casa rappresenta un passo fondamentale nel percorso di autonomia dalle famiglie di origine. In un paese che ha fortemente puntato sulla proprietà della casa come strumento di risoluzione della *questione abitativa*, i giovani, caratterizzati da una condizione di *precarietà strutturale* (Ranzini, 2013), risentono della mancanza di politiche atte a gestire una domanda mutevole e fragile. La precarietà lavorativa è uno degli aspetti che “pesa” di più nel caratterizzare tale domanda: secondo le stime dell'Ocse, nel 2014 il 52,5% degli *under-25* italiani aveva un contratto di lavoro precario¹. È chiaro che le difficoltà di accesso al credito e ad un reddito stabile, provocate da questa condizione, costituiscono una discriminante importante nel determinare la possibilità di accedere ad un alloggio in affitto o in proprietà. Non soltanto, anche la “flessibilità” richiesta dal mercato del lavoro determina una domanda abitativa poco “radicata”, potenzialmente soggetta a continui cambiamenti. L'attenzione che molti progetti di *housing sociale* (il cui carattere innovativo risiederebbe proprio nel rispondere alla domanda di casa espressa da tale *area grigia*) hanno posto nell'elaborare una risposta *ad hoc* destinata al target giovanile deriva dal fatto che i giovani sono coloro che oggi in Italia faticano maggiormente a trovare risposta nell'Erp²: l'offerta pubblica è andata riducendosi considerevolmente³, per effetto della vendita del patrimonio e anche di un diffuso “immobilismo”: la casa pubblica non si è mai configurata in Italia come un *servizio di welfare*, ovvero un sostegno dal carattere temporaneo; al contrario, essa è sempre stata concepita come un *sostegno permanente*, incentivando, tra l'altro, l'accesso alla proprietà degli inquilini (Maranghi e Ranzini, 2014).

- 1_ Percentuale quasi doppia rispetto al 2000 (26,2%). Fonte: Ocse, 2014.
- 2_ Fanno eccezione le giovani famiglie straniere perché spesso con molti figli a carico.
- 3_ L'Italia registra una percentuale estremamente bassa di Erp: il 4% contro il 20% della media comunitaria. L'offerta abitativa pubblica in Italia, dagli anni '80 ad oggi si è ridotta del 90% (Cittalia, 2010).
- 4_ Ottiene l'assegnazione chi riesce ad acquisire un punteggio più alto in graduatoria, ovvero chi possiede un reddito più basso e ha nel proprio nucleo familiare altre condizioni giudicate problematiche (individui disabili, disoccupati, figli a carico, etc...).
- 5_ È questo l'esempio di alcuni bandi Erp che assegnavano alloggi ai piani alti degli stabili – senza censore – prioritariamente a giovani sotto i 35 anni, esteso poi ad *under-50*.

La riduzione sostanziale del patrimonio Erp ha fatto sì che sempre di più le (poche) nuove assegnazioni riguardassero una fascia di bisogno estremo⁴, contribuendo ad associare l'immagine dell'edilizia pubblica con un carattere di marginalità ed emergenza piuttosto che di risposta ordinaria al bisogno di casa, nelle sue varie forme. Proprio a causa di questa concentrazione di disagio e povertà all'interno dei quartieri di Erp, negli ultimi anni i giovani con redditi bassi alla ricerca di una casa sono stati visti non solo come un target di bisogno, ma anche come una risorsa che permettesse di inserire un certo grado di *mix sociale* all'interno dei quartieri di Erp. Se guardiamo al caso della città di Milano a questo proposito alcuni progetti hanno preso corpo in parte all'interno del patrimonio di Erp⁵, andando ad insistere su modifiche dell'ordine della graduatoria di accesso o sull'inserimento di categorie speciali⁶, in parte hanno determinato invece la fuoriuscita dall'Erp di un certo numero di alloggi: è questo il caso del progetto Abitagiovani⁷.

Il progetto

Nato da un'idea di Don Gino Rigoldi, Abitagiovani è un progetto residenziale diffuso promosso nel 2012 da parte di una rete di soggetti pubblici e privati: Regione Lombardia, Aler (Azienda Lombarda di Edilizia Residenziale) Milano, Fondazione Cariplo, Fondazione Housing Sociale e Polaris Investment, in qualità di società di gestione del Fondo Immobiliare della Lombardia. Il progetto ha il doppio obiettivo di fornire una risposta a costo agevolato per i giovani con redditi bassi e di intervenire su una parte del patrimonio Erp attualmente in abbandono. La prima sperimentazione è stata avviata su 210 alloggi localizzati in 11 quartieri Erp⁸, prevedendo la locazione con patto di futura vendita⁹, a condizioni agevolate¹⁰, di alloggi non assegnati per lungo tempo e in condizioni di abbandono, che, facendo parte di piani di alienazione del patrimonio, si trovano oggi all'interno di "condomini misti" in cui sono compresenti proprietari privati ed alloggi pubblici. Il progetto si rivolge a due categorie: i *giovani single*¹¹ sotto i 35 anni; le *giovani coppie*¹². Oltre ai requisiti anagrafici, sono richiesti anche requisiti reddituali: il reddito del nucleo non deve superare i 40.000€/anno, ma al contempo deve essere garantita una soglia minima variabile per assicurare la capacità di acquisto dell'appartamento da parte dei nuclei familiari. Infatti si legge nel Bando: "una volta individuato l'immobile è necessario che il reddito netto annuo dell'individuo o nucleo familiare sia pari o superiore a 3 volte il costo annuo (comprensivo sia della quota di locazione sia della quota di acconto in conto prezzo) dovuto per l'alloggio assegnato", comprese le spese di ristrutturazione necessarie per renderlo agibile. Il requisito sopra descritto è personale: qualora i richiedenti non potessero garantirlo con il proprio reddito, altri non possono farsi garanti. Un ulteriore vincolo è presentato dalla richiesta di liquidità, come caparra, che corrisponde al 10% del prezzo di vendita. Dal momento dell'associazione tra alloggio e nucleo¹³, il progetto dovrebbe svilupparsi su due fronti: la ristrutturazione dell'alloggio e il "laboratorio sociale", momento di partecipazione che vede i nuovi residenti impegnati – eventualmente in collaborazione con realtà associative locali – nello sviluppo di proposte per migliorare la coesione sociale nel quartiere di residenza, dando corpo all'idea che il *mix sociale* debba corrispondere ad un effettivo impegno nella promozione di socialità di quartiere.

6_ Per un quadro riassuntivo, si veda fig.1 e Ranzini, 2013.

7_ <http://www.abitagiovani.it>

8_ I quartieri interessati dal progetto sono: Comasina, Quarto Oggiaro, Quartiere Olmi, via Palmanova, Quarto Cagnino, Mac Mahon, Niguarda – Bicocca, Via Bolla, Gallaratese, Via Medeghino, Inganni, Lorenteggio, Morsenchio, Via Abbiati-San Siro, Quartiere Restocco-Maroni, Viale Argonne, Bisceglie, Corvetto. Ad essi si aggiungono 13 alloggi singoli localizzati in altre parti della città. È prevista inoltre una nuova fase e il raggiungimento di una quota di 1000 alloggi in vendita.

9_ Prevede, nello specifico, una locazione a costo agevolato con obbligo di acquisto dopo minimo 5 anni massimo 8 anni di locazione, pena la perdita della caparra versata alla firma del contratto.

10_ 1.150-1.450 €/mq circa.

11_ Dal Bando: "nuclei familiari costituiti da un adulto di età non superiore ai 35 anni alla data di iscrizione, eventualmente con uno o più figli minorenni o minori anche legalmente affidati".

12_ Ibid: "nuclei, con figli o senza, composti da due adulti la cui somma di età non deve superare (...) i 70 anni", senza l'obbligo di essere sposati o di dimostrare una convivenza stabile.

13_ Nel settembre del 2012 è stato chiesto di esprimere la propria manifestazione di interesse, iscrivendosi al sito www.abitagiovani.it. In ottobre sono state aperte le iscrizioni e i partecipanti hanno potuto inviare la richiesta per tre alloggi. In seguito si è avviata la fase di assegnazione sulla base dell'ordine di invio delle richieste.



Fig.2 Un'immagine di via Abbiati nel quartiere Erp di San Siro a Milano, dove sono localizzati alcuni alloggi del progetto Abitagiovani.

Il laboratorio ha anche lo scopo di rafforzare le relazioni interne alla “comunità” dei partecipanti al progetto, definita come un “condominio diffuso” all’interno dell’intera città.

Potenzialità e limiti

Sebbene il progetto presenti caratteristiche positive in termini di riuso del patrimonio sfitto, è opportuno segnalarne anche una serie di criticità, sia in termini di impatto sulla domanda di casa da parte dei giovani, sia in termini di effetti sui quartieri Erp. Il progetto si rivolge a soggetti che siano in grado di dimostrare una capacità economica stabile e di una certa entità, non soltanto in termini di garanzie future, ma anche preventive, ai fini della ristrutturazione degli alloggi. L’assegnazione, infatti, è vincolata alla definizione di un programma di lavori, che può anche arrivare a determinare la perdita dei requisiti di reddito per la selezione. Questi lavori, nella maggioranza dei casi necessari e piuttosto consistenti al fine di garantire l’agibilità, sono eseguiti dai tecnici di Aler, ma sono a carico dei futuri proprietari, che non possono rinunciarvi né avvalersi di propri mezzi per effettuarli. Tali fattori determinano dunque l’esclusione di una fascia giovanile *più svantaggiata*, rivolgendosi ad un “ceto medio” e non affrontando inoltre il problema del lavoro precario che non consente a molti di fornire garanzie stabili necessarie ad un acquisto, né in termini di reddito, né di solidità e radicamento del proprio progetto di vita. Consolidando una tradizione (italiana) che vede nella proprietà la risposta prevalente al bisogno di casa, la futura vendita di questi alloggi ha effetto anche sul patrimonio Erp, in quanto determina la loro uscita definitiva dal patrimonio pubblico, consolidando l’immagine dell’edilizia pubblica come risposta *residuale* in cui si tende a non investire più perché non considerata più in grado di soddisfare le attuali domande, soprattutto a causa delle condizioni

di degrado del patrimonio e delle difficoltà di gestione da parte degli enti pubblici. Rimane dunque in secondo piano la possibilità di trovare altre forme, per esempio legate alla locazione, per riattivare il potenziale del patrimonio da tempo abbandonato.

Ai fini del *mix sociale* si configura come un limite quello di intervenire su condomini misti: questi, seppure inseriti morfologicamente all'interno dei quartieri Erp, sono condomini che, presentando un'alta percentuale di proprietari (che hanno riscattato o acquistato tramite asta l'alloggio) sono generalmente caratterizzati da condizioni socio-economiche migliori rispetto alla media dell'Erp; contesti nei quali l'inserimento dei giovani a volte costituisce un semplice abbassamento dell'età media¹⁴. È vero che il "laboratorio sociale" considera il quartiere nel suo complesso, ma è anche vero che nei quartieri di Erp è spesso la dimensione del condominio e delle relazioni di immediata prossimità a costituire il terreno più problematico ma anche più significativo in termini di interventi volti a stimolare lo sviluppo di reti di sostegno, la condivisione di regole, ecc... È inoltre vero che nei quartieri Erp esiste già una certa quota di patrimonio venduto che ad oggi è sottoposto a locazione/nuove vendite; date le condizioni di marginalità e l'immagine negativa diffusa dell'Erp, tale patrimonio privato costituisce un' "eccezione" nel mercato, con canoni di affitto/vendita nettamente più accessibili rispetto alla media delle zone limitrofe. Si può quindi sostenere che la dinamica di inserimento di nuove popolazioni, soprattutto giovani con bassa capacità di spesa ma maggiori capacità di adattamento, stia progressivamente interessando in maniera spontanea questi quartieri, al di là di tali progettualità¹⁵.

In conclusione, vogliamo sottolineare alcuni ulteriori aspetti potenziali, effetto del progetto. In primo luogo la nascita di una rete auto-gestita da parte dei partecipanti, che hanno attivato un canale parallelo attraverso cui gestire la condivisione di alcuni servizi/necessità, dando un corpo all'idea di "condominio diffuso" proposta dal progetto, attraverso un'organizzazione autonoma¹⁶. In secondo luogo, il dibattito e le riflessioni sollevate dal programma hanno dato la possibilità di recepire, in progetti successivi, attivati stavolta dal Comune di Milano in collaborazione con soggetti del privato sociale¹⁷, la necessità di focalizzare gli interventi su un carattere di temporaneità, intendendola sia come una caratteristica della domanda di casa ma anche come una caratteristica dell'offerta, prediligendo forme di gestione che prevedano un'uscita non permanente di alcuni alloggi dall'Erp e dunque che privilegino l'affitto alla vendita. Ci sembra necessario rimarcare quanto il tema delle politiche per l'affitto sia importante nella risposta alla domanda espressa dalla categoria dei giovani, soprattutto se precari, un tema che ancora non è stato esplorato a sufficienza.

bibliografia

Fondazione Anci Ricerche 2010. *I comuni e la questione abitativa. Le nuove domande sociali, gli attori e gli strumenti operativi*.

Maranghi E., Ranzini A., 2014. *Politiche e pratiche di accesso alla casa nella crisi. Il caso del quartiere San Siro a Milano*. Paper presentato alla XXXV Conferenza italiana di scienze regionali, Padova, 11- 13 settembre 2014.

Ranzini A., 2013, *Percorsi in cerca di casa. Profili, pratiche e progetti dell'abitare giovane a Milano*, Tesi di Laurea Magistrale, Politecnico di Milano.

14_ La scelta dei condomini misti sembra piuttosto una scelta voluta dal gestore (Aler) per il quale risulta problematico intervenire in contesti in cui possiede quote minoritarie di patrimonio.

15_ Sul caso del quartiere San Siro si veda Maranghi e Ranzini, 2014.

16_ <http://bit.ly/1zzGx7z>

17_ È il caso del progetto Ospitalità solidale che vede la locazione temporanea a prezzi calmierati a giovani studenti/lavoratori precari di 24 alloggi sottosoglia (inferiori ai 28,8 mq, ovvero troppo piccoli per essere assegnati secondo la normativa regionale) situati in quartieri Erp di proprietà comunale, in cambio di un loro impegno nelle attività sociali e di volontariato del quartiere; analogamente è in via di definizione il progetto di Albergo sociale diffuso.



**Monaco,
Germania**
Luisa Otti

Torino: tra politiche abitative tradizionali e sperimentazioni innovative

Turin: between traditional housing policies and innovative experimentations

Politiche urbane |
Politiche abitative |
Torino |

Urban Policies |
Housing Policies |
Turin |

Turin can be considered a city in transition. It has been transforming itself during the last decades due to socio-economics changes and variations in the model of development. The housing issue had been tackled in the last decade through different forms (norms, programmes, projects) and involving both public and private actors. The number of initiatives promoted in Turin area can be considered as innovative and experimental comparing them to the rest of Italy.

The paper focuses on two main aspects: a brief frame of Turin housing conditions and a general overview of all the various housing policies and initiatives that are taking place in this territorial context. First of all, several data help to understand the scenario about demand and supply in the housing field of Turin. The data take into account both the private market and the public housing. Secondly, considering norms, policies and projects allows to frame a Turin social housing scenario.

In the final remarks the author summarizes the main characteristics and features of the current housing policies, with a specific attention towards the situation of Turin.

Torino costituisce negli ultimi decenni un contesto territoriale in cambiamento e con varie sperimentazioni attive nel campo delle politiche urbane. In particolare, la città è stata oggetto di numerosi interventi di rigenerazione urbana, esperienze di pianificazione strategica (Torino Internazionale 2001, 2005), ma sono stati ospitati anche grandi eventi (come i Giochi Olimpici Invernali 2006) e realizzate trasformazioni urbane ingenti (le "Spine"). Tutto ciò è avvenuto parallelamente a un processo di transizione economica che ha fortemente mutato i caratteri e le forme del lavoro e delle strutture famigliari.

La politica per la casa emerge nei processi di pianificazione/progettazione integrata “di riflesso”: non essendoci una chiara politica o strategia generale, viene inserita all’interno dei programmi complessi al fine di riqualificare i quartieri ERP. Il concetto di “scambio elusivo” illustrato da Tosi (1994, 2007) prende forma nel contesto torinese attraverso l’assenza di politiche urbane con esplicito riferimento alla casa. Nel frattempo il settore privato cresce esponenzialmente in attuazione al PRG del 1995, generando anche situazioni di scarsa qualità edilizia.

Se fino al primo decennio degli anni 2000 il problema casa era sottovalutato e l’eccesso di nuovi vani a Torino non aveva ancora influenzato il mercato (Governa, Saccomani 2009), la situazione attuale si mostra cambiata e fortemente colpita dalla crisi economica. L’aumento delle difficoltà economiche e dei casi di morosità mette in luce le problematiche connesse al tema casa. Nell’articolo verranno descritte sinteticamente le condizioni di domanda e offerta del mercato torinese e verrà presentata una panoramica delle iniziative di enti pubblici e privati nel settore delle politiche abitative a Torino.

Il contesto torinese

La situazione di domanda e offerta di abitazioni sociali nell’ambito torinese vede un numero contenuto di alloggi pubblici a fronte di un’alta domanda esplicita (richieste pervenute al bando comunale). I dati della domanda sono parziali, in quanto non tengono in considerazione le diverse fasce di popolazione in condizioni di disagio abitativo differenziate.

I dati nello specifico riportano come il patrimonio pubblico di Torino corrisponda a circa 18.000 abitazioni sociali (dato comunale del 2013), pari al 3,6% del totale cittadino. Gli alloggi hanno caratteri diversi, non sempre adeguati alla domanda attuale, un esempio è dato dalla loro dimensione (il 73% è compreso tra i 45 e i 95 mq, il 24% è sotto ai 45 mq) e dall’epoca di costruzione (il 68% è precedente al 1981). Il patrimonio privato corrisponde invece a circa 500.000 alloggi, di cui il 67% rientra nella categoria catastale di tipo economico (A3). Di questi il 60% è considerato prima casa (dati comunali del 2012). Nonostante i prezzi dei canoni di locazione nel mercato privato siano scesi dal 2012 al 2013 (in media del -7,2%), il livello di affitto pubblico è comunque inferiore di circa cinque volte rispetto al privato. I canoni medi pubblici vanno dai 90€ per 40 mq ai 285€ per appartamenti superiori ai 100 mq. Seguendo la graduatoria comunale (ultimo bando aperto nel 2012), ogni anno vengono recuperati e ri-assegnati circa 500 alloggi sociali.

Il soggetto che gestisce questo patrimonio pubblico è l’ex-IACP, l’Agenzia Territoriale per la Casa (ATC), che segue i criteri decisi dalla Regione Piemonte. I meccanismi e i criteri sono stati modificati recentemente con la L.R. 3/2010, dando priorità a casi di famiglie vulnerabili, sfrattate, e situazioni di emergenza segnalate dai servizi sociali. Questa legge ha anche eliminato il vincolo per la popolazione migrante di risiedere da almeno tre anni nel Comune in cui viene posta la richiesta.



Fig.1_ *Residenza Temporanea Porta Palazzo, Torino*

Il Comune rileva un forte incremento delle domande presentate come “emergenza abitativa” dal 2001 al 2013, delle quali circa il 90% è dovuto a procedimenti di sfratto e morosità (Città di Torino 2014). Gli sfratti sono infatti quasi raddoppiati dal 2004 al 2013, raggiungendo nel 2013 i 3.934 casi (97% dei quali derivanti da condizioni di morosità). Parallelamente però il mercato dell’affitto sta crescendo, le pratiche aumentano dal 2011, e nel 2013 si è registrato un incremento del 13% rispetto al 2012.

Dal punto di vista della domanda, con una popolazione totale di circa 905.000 mila persone (*ibid.*), di cui il 15% è formato da immigrati, circa 11.500 famiglie hanno presentato la richiesta di alloggio pubblico al Comune di Torino tra il 2012 e il 2014. La domanda abitativa non è però, come già detto, facilmente stimabile in quanto questo dato raccoglie solo le famiglie che rispondono ai criteri della Regione e presentano richiesta di alloggio sociale. Risulta sconosciuto, invece, il dato relativo al disagio abitativo nelle sue altre declinazioni: alta vulnerabilità sociale (senz'altro, migranti, occupanti abusivi) e "fascia grigia" (individui o famiglie che non riescono ad accedere al mercato privato e, allo stesso tempo, superano i requisiti per entrare nelle graduatorie pubbliche).

Le politiche e le iniziative portate avanti

A fronte di questa domanda multi-sfaccettata e multi-dimensionale (e in aumento) le politiche abitative sono state portate avanti negli ultimi anni da Regione e Comune secondo diverse prospettive e inserendo vari gradi di sperimentazione. L'ultimo decennio ha visto lo sviluppo di iniziative e interventi portati avanti da soggetti anche privati (per lo più fondazioni bancarie e attori del privato sociale) che hanno seguito strategie convergenti rispetto alle politiche pubbliche.

Gli elementi principali di questi interventi sono stati una buona programmazione temporale (soprattutto al livello regionale) e un'attenzione differenziata alle diverse categorie di domanda abitativa. Le dinamiche generate possono essere considerate particolarmente virtuose nell'ambito italiano, seppure non risolutive considerata la grave situazione in cui versa il tema del disagio abitativo. Altro elemento di interesse è il tentativo, nell'ambito di azioni di prevenzione e di contenimento delle situazioni a rischio, di un riavvicinamento tra la domanda e il mercato, incentivando azioni di supporto che permettano l'inserimento nel mercato dell'affitto o il passaggio verso condizioni di stabilità residenziale.

Entrando nel dettaglio degli strumenti utilizzati, la Regione Piemonte ha promosso il "Programma Casa: 10.000 alloggi entro il 2012". Dal 2006, i tre bienni di attività del programma avevano otto assi principali coperti da specifiche forme di finanziamento. Gli interventi seguivano diverse forme progettuali e diverse domande abitative: dalle nuove costruzioni di residenze sociali, a varie tipologie di sostegno per specifiche categorie di destinatari (anziani, giovani, ecc.), all'utilizzo di criteri di sostenibilità energetica e di contenimento di consumo di suolo. In questo quadro, la Regione, adottando un approccio integrato alla casa, si è occupata di fornire anche linee guida, nuovi bandi per progetti pilota e di rivedere il tema tramite specifica legge regionale (3/2010).

Dal canto suo, il Comune di Torino ha seguito approcci diversi per intervenire sul settore abitativo: procedimenti formali e normativi, politiche pubbliche, progetti specifici e forme di co-progettazione con altri soggetti del territorio. Dal punto di vista normativo, il Comune ha modificato il suo

¹ L'Agenzia Sociale Comunale ha stabilito dalla sua costituzione (2007) più di 4.100 contratti di affitto per famiglie in condizioni di emergenza abitativa. Grazie al suo successo, quattordici comuni dell'area metropolitana hanno aderito al progetto, estendendolo anche fuori dai confini comunali di Torino.



Fig.2 *Residenza temporanea Sharing, Torino*

piano regolatore generale destinando nei nuovi ambiti residenziali (superiori ai 4.000 mq) il 10% a edilizia convenzionata (Variante 37/02, art.6 comma 10bis Norme di Piano). Parallelamente è intervenuto nei quartieri che in passato sono stati oggetti di programmi di rigenerazione urbana attraverso la realizzazione di linee guida per promuovere mix sociale (D.G.C. 31/08/2004, n.06990/012). Il valore sociale di questi provvedimenti è chiaro, anche in relazione alla situazione di ristrettezza economica in cui versa il settore pubblico. Il mix sociale proposto tramite forme diverse, anche normative, richiede uno scarso, se non nullo, investimento economico pubblico e presuppone invece un ruolo più attivo dei privati, andando a intervenire sulla polarizzazione sociale di alcuni quartieri cittadini.

Dal punto di vista di una politica pubblica strategica è stato elaborato il Piano Casa 2009-10 (D.C.C. 205/2008), attualmente ancora preso a riferimento. Questo piano e le azioni in esso contenute rappresentano la volontà di avvicinare domanda e offerta abitativa, intervenire sul settore della locazione e, soprattutto, agire su diverse categorie di beneficiari. In merito alla locazione, è stata realizzata un'agenzia pubblica di intermediazione, che garantisce e sostiene domanda e offerta (Lo.C.A.Re.)¹.

Uno specifico sostegno alla persona, in caso di situazioni di disagio abitativo acuto, è stato inoltre concordato grazie al supporto delle fondazioni bancarie cittadine (Compagnia di San Paolo e Fondazione CRT) che finanziano il "Fondo Salvasfratti" tramite contributi a fondo perduto per le situazioni di morosità incolpevole². Numerose sono poi le residenze temporanea realizzate: i progetti finanziati dal pubblico o dalle fondazioni bancarie prevedono la disponibilità di un alloggio per tempi contenuti per persone in condizioni

² Dal 2000 è stato attivo sul territorio comunale anche un "Fondo di sostegno alla locazione" (L.431/98, D.G.R. 19-3207/2011). Il fondo, creato in accordo con la Regione Piemonte, permetteva di controllare l'impatto dei costi di locazione sul reddito delle famiglie evitando il peggioramento delle condizioni a rischio. Con la L.R. 3/2010 è stato introdotto il Fondo Sociale Regionale per sostenere i residenti dell'edilizia sovvenzionata in condizioni di morosità incolpevole per i servizi di base.

di necessità (ragioni economiche, famigliari o lavorative). Questi interventi (Social Hotel “Sharing”, Residenze Collettive sociali, Condominio Solidale, ecc.), spesso occasioni di rigenerazione urbana puntuali, hanno al loro interno anche servizi pubblici o privati per il quartiere, generando relazioni di interdipendenza con il tessuto sociale presente. E in alcuni casi intervengono su categorie sociali specifiche, che seguono percorsi socio-assistenziali verso l’indipendenza abitativa.

Verso l’autonomia abitativa dei giovani, il Comune è intervenuto tramite due progetti principali: garanzie economiche per contratti di locazione (Progetto CASA: Ciascuno A Suo Agio 2013) e vendita (2009-10); e promozione di coabitazioni nel patrimonio residenziale pubblico (Coabitazioni Solidali). Quest’ultimo progetto prevede l’assegnazione di alloggi sociali a canone ridotto del 90% a giovani che svolgano 10 ore settimanali di lavoro volontario presso la comunità locale in cui risiederanno. Quest’azione, quasi a costo zero per l’amministrazione comunale, favorisce l’integrazione e la coesione sociale nei quartieri ERP e dal 2007 si è estesa in diversi quartieri cittadini. Il Comune ha però anche messo in vendita alloggi pubblici situati fuori dal suo territorio al fine di riorganizzare il patrimonio recuperando risorse economiche e investire i fondi regionali.

Il coinvolgimento delle fondazioni bancarie (Compagnia di San Paolo e Fondazione CRT) all’interno delle politiche abitative ha permesso non solo di poter contare su dei finanziatori, ma questi soggetti hanno un ruolo attivo sviluppando, nel caso della Compagnia, un vero e proprio “Programma Housing” e, nel caso della Fondazione, un supporto in interventi specifici. In particolare, la Compagnia segue una strategia fortemente complementare a quella prevista dal Piano Casa comunale attraverso progetti come residenze temporanee, condomini solidali, coabitazioni di giovani e anche un’agenzia immobiliare (Stesso Piano)³.

In ultimo, occupandosi delle azioni messe in campo negli ultimi 10-15 anni è necessario citare il sistema dei fondi immobiliari nato nel 2008 (D.L.112 e L.133). In Piemonte è stato costituito nel 2010 da Regione, nove fondazioni bancarie e Cassa Depositi e Prestiti “Abitare sostenibile in Piemonte” con capitale iniziale di circa 40 milioni di euro. Le abitazioni da realizzare prevedono un costo di locazione pari al 25-30% in meno rispetto al mercato privato e i destinatari sono la cosiddetta “fascia grigia” già citata. Attualmente l’unico progetto del fondo è localizzato a Torino (Via Milano 20), l’edificio riqualificato e in fase di ultimazione ospiterà 20 alloggi, il 70% dei quali verrà dato in locazione per 20 anni a canone calmierato e il restante verrà venduto.

Conclusioni

Al termine di questa breve ricostruzione dello scenario torinese è possibile indicare alcuni elementi di interesse sia rispetto alle pratiche, sia in relazione al contesto territoriale specifico. In primo luogo, è chiaro il carattere minoritario di queste pratiche, che influiscono su un numero di beneficiari contenuto, non paragonabile al massiccio investimento sul “mattoncino” del programma INA-CASA e simili (Minelli 2004).

³ Vengono inoltre forniti contributi a fondo perduto a soggetti del privato sociale che lavorano nel settore della casa.

Il carattere residuale delle politiche abitative negli ultimi decenni e le risorse scarse destinate a questi interventi costituiscono infatti le principali motivazioni. Lo stesso frazionamento e riduzione delle categorie di destinatari (Pittini, Laino 2011) è dato sia dalla complessificazione della domanda, ma anche dalla presenza di limitate risorse economiche. La sempre maggiore collaborazione con i privati costituisce un tratto saliente delle politiche di welfare attuali e diventa sempre più necessario nel contesto di crisi (Maino 2012).

Concentrandosi sulle pratiche torinesi si possono riconoscere alcuni elementi: la capacità di formulare strategie e visioni nel medio-lungo termine, la tendenza a sperimentare e, non ultima, la presenza di un capitale istituzionale in grado di affrontare temi complessi e multi-dimensionali come quello della casa. Torino, con queste pratiche, mostra infatti un forte carattere di specificità territoriale, di legame con la storia recente in fatto di politiche urbane e innovazioni. L'approccio integrato, *place-based*, il mix sociale e la generale tendenza a una forte attenzione per la dimensione sociale costituiscono fattori rilevanti per le politiche abitative messe in campo negli ultimi anni. E mostrano il forte nesso con i progetti di rigenerazione urbana e la stagione dei programmi complessi che le ha precedute.

Sebbene i caratteri innovativi di queste pratiche siano numerosi e le dinamiche di relazione tra i diversi soggetti siano consolidate, non è possibile prevedere se queste iniziative avranno seguito. L'incertezza, determinata soprattutto dalle scarse risorse economiche da investire, rappresenta un ostacolo al proseguimento di queste politiche.

bibliografia

- Città di Torino 2014, *Osservatorio sulla condizione abitativa – X Rapporto*, Torino.
- Governa F., Saccomani S. 2009, "Housing and Urban Regeneration Experiences and Critical Remarks Dealing with Turin", *International Journal of Housing Policy*, vol. 9, no. 4, pp. 391–410.
- Maino F. 2012, "Il secondo welfare: contorni teorici ed esperienze esemplificative", *la Rivista delle Politiche Sociali*, no. 4, pp. 167–182.
- Minelli A.R. 2004, *La politica per la casa*, Mulino, Bologna.
- Pittini A., Laino E. 2011, *Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems.*, CECODHAS Housing Europe's Observatory, Brussels.
- Torino Internazionale 2001, *Il Piano Strategico della città*, Torino.
- Torino Internazionale 2005, *Verso il Secondo Piano Strategico. Materiali di discussione sul futuro dell'area metropolitana di Torino*, Torino.
- Tosi A. 1994, *Abitanti: le nuove strategie dell'azione abitativa*, Il mulino, Bologna.
- Tosi A. 2007, *Case, quartieri, abitanti, politiche*, Libreria Clup, Milano.



**Copenhagen,
Danimarca**
Luisa Otti

Pensare l'In-formale.

Note critiche su autocostruzione e social housing

Imagining the In-formal. A critique on self-construction and social housing

@ Giacomo Pozzi |

Autocostruzione |
Informalità |
Etnografia |

Self-building |
Informality |
Ethnography |

Through a deconstructive perspective, characteristic of anthropological disciplines, I intend to shine some critical notes about the contemporary intersection between social housing and public politics relating to practices of self building. The self help building, intended as possible resolution of national complex and structural housing crisis, is promoted by institutions as economically convenient, participated by the future residents and socializing. Nevertheless, the housing self-production has caused hitherto also contrastive public discourses that have identified self building as an act characterized by illegality (abusiveness), underdevelopment (slum) and social insecurity (absence of professionalism and control). On one side, therefore, an institutional form of this technique is normed, authorized and implemented by the public sphere; on the other, an informal mode, reversed, abusive and illegal is generally repressed. I intend to problematize the complex public narrative that identify the practices and the politics of self help building as convenient, inclusive and participated and, at the same time, criminalize the housing informality, often based on spatial self-production, considering that as illegal praxis.

In qualsivoglia disciplina risulta centrale nella procedura di definizione dell'oggetto di ricerca il processo di identificazione del campo di osservazione. Nell'ambito delle politiche abitative, l'atto di fondazione e di definizione del campo *social housing* risulta estremamente complesso e problematico (Pecoriello, 2011). La molteplicità (e la moltiplicazione) dei punti di osservazione, così come l'eterogeneità delle pratiche, delle strategie e dei discorsi che si configurano - e vengo configurati - all'interno di questa categoria analitica sfocano i margini e i confini della stessa. Anche le categorie, in fondo, sono margini mobili, frontiere porose, spazi liminari.

Proprio a partire da questa fluidità possono emergere esperienze che problematizzano le basi di esistenza della categoria stessa: mostrando, da un lato, il processo di costruzione e di invenzione insito nel concetto e, dall'altro, questionando le continue conflittualità esistenti nel divenire operativo dello stesso. A partire da questa ipotesi interpretativa, la categoria *Edilizia Residenziale Sociale* può essere ri-significata proprio da alcune pratiche che ricoprono un ruolo subalterno al suo interno: mi riferisco nello specifico alle pratiche di autoproduzione abitativa (o autocostruzione). Attraverso un approccio decostruttivo, caratteristico delle discipline antropologiche, intendo far emergere alcune criticità relative alle politiche pubbliche riguardanti l'autocostruzione, intesa come possibile risoluzione della complessa e strutturale (Engels 1872) crisi abitativa nazionale. L'autoproduzione abitativa sembra infatti produrre prassi e discorsi contrastivi, tanto da poter veicolare l'identificazione di due entità categoriali. Da un lato una forma istituzionale della stessa, normata, autorizzata e implementata dall'intervento pubblico; dall'altro una modalità informale, rovesciata, abusiva, illegale e generalmente repressa dalle istituzioni. Mi interessa in questa sede tentare di percepire ed esplicitare il dialogo e le tensioni che esistono tra le due rappresentazioni e le relative narrative che si innestano e germogliano da queste due differenti modalità. Nello specifico, come interpretare la narrazione istituzionale che identifica le pratiche e le politiche di autocostruzione assistita come socializzanti, inclusive e partecipate e, allo stesso tempo, identifica l'autocostruzione informale come *praxis* illegale?

Formale

Non esiste una definizione univoca e a-problematica delle pratiche di autocostruzione¹. La più efficace a mio avviso è quella proposta da Pecoriello (2011, p. 11) che le definisce come "forme di produzione autonoma dell'abitare da parte degli utenti", evidenziandone dunque il carattere plurale, autonomo e utente-centrato. Dal punto di vista del discorso pubblico, varie normative regionali e locali privilegiano invece sovente i particolari benefici economici derivanti principalmente dal "massiccio utilizzo dell'utente come costruttore" (Ceragioli, Camogli 1985, p. 685; Regione Umbria 2001, 2003; Regione Marche 2006; Regione Emilia-Romagna 2009; Regione Puglia 2012).

Altrove (Colombo, Pecoriello, Solimano 2011) viene esaltato il carattere sociale e socializzante del *self building*: in questo senso emerge una sorta di identificazione tra questa forma di produzione abitativa e un più ampio *right to the city* (Lefebvre 1991; 2014 [1967]).

L'autoproduzione abitativa inclusa nell'ampia categoria di *social housing* è disciplinata in Italia da norme regionali o locali, data la mancanza di un testo unico nazionale, e viene definita generalmente autocostruzione associata e assistita. Questa può essere descritta come una procedura edilizia dotata di specifiche modalità e tecnologie costruttive attraverso le quali un gruppo associato e volontario di persone o famiglie (i futuri abitanti), sotto la direzione di professionisti e tecnici, realizza la propria abitazione (Colombo, Pecoriello e Solimano 2011, p. 93-94). Gli individui partecipanti si associano dunque in cooperative², che fungono da filtri istituzionalizzanti, traducendo in una narrativa pubblico-giuridica³ (Shore, Wright 2011) l'azione degli abitanti-costruttori.

1_ Per quanto riguarda le differenti terminologie utilizzate in ambito internazionale, rimando a Pecoriello (2011).

2_ "Il gruppo di autocostruttori si costituisce in cooperativa definendo uno statuto giuridico che stabilisce la regolamentazione dei rapporti fra i componenti del gruppo in ordine all'attività da svolgere (ruoli, responsabilità, condizioni di appartenenza e di recesso, ecc.)" (Regione Puglia 2012, p. 3).



Fig.1_ Materiali da costruzione: chiodi.

La loro azione del resto sarebbe considerata illegale, o quantomeno a-legale, se non fosse presentata in un discorso organizzato (Foucault 1972).

L'autocostruzione associata viene promossa dalle istituzioni (Regione Umbria 2003; Regione Emilia-Romagna 2009; Regione Puglia 2012), dagli enti incaricati del processo (Alisei Coop 2014) e da alcuni studiosi (Colombo, Pecoriello e Solimano 2011) come *specialmente* includente e socializzante. Questa infatti "promuove la partecipazione e il coinvolgimento nelle scelte di governo del territorio e nelle politiche di inclusione. Costituisce un'occasione di socialità, di cooperazione, di mutuo aiuto tra persone". E ancora: "Investe sulle relazioni di vicinato e contribuisce alla costruzione della comunità locale [...]" (*ibid.* p. 91). Le pratiche in questione sembrano effettivamente costituire un terreno fertile dal quale possano emergere reti di solidarietà, di integrazione e di cittadinanza attiva. Tuttavia, nozioni quali socialità, comunità⁴, vicinato o partecipazione⁵, perfino *casa*, sono problematiche e dinamiche: dovrebbero essere decostruite e risemantizzate attraverso l'esperienza da parte dei soggetti inclusi nel processo, al fine di evitare che vengano manipolate come dispositivi di governance locale da parte degli enti istituzionali.

Informale

Nel 2003 Un-Habitat, il Programma delle Nazioni Unite sull'insediamento umano, ha prodotto un denso rapporto denominato *The Challenge of Slum*⁶ (Barberi 2010, p. 39) in cui espone la propria preoccupazione per la crescente *minaccia* costituita dalla diffusione degli insediamenti informali a livello globale. Questi spazi informali, denominati *slum*, *baraccopoli*, *favellas* o *shanty town* (solo per citare alcune forme), sono considerati dai governi, dalle organizzazioni internazionali e dall'opinione pubblica fonte di inquietudine.

3_ "Policies can be studied as contested narratives which define the problems of the present". (Shore, Wright 1997, pp. 13-14).

4_ V. Esposito (2004).

5_ Per una critica: Lefebvre 2014 [1967], pp. 99-100.

6_ Per un'analisi critica della questione: Davis (2006).

Generalmente, sembra attivarsi un processo di insicurezza e incompienza – emblematico dell'incontro con l'Alterità – che porta a marginalizzare e criminalizzare questi luoghi. Si configura infatti una credenza che gli spazi informali siano esclusivamente luoghi di ri-produzione di confusione, a-legalità e devianza.

Eppure, sebbene spesso inseriti in un contesto di sofferenza sociale ed estrema vulnerabilità, questi *spazi altri*, e le pratiche che in essi vengono agite, tra le quali l'autoproduzione abitativa, potrebbero invero rappresentare un potente stimolo di riflessione diffusa. Nel nostro caso, possono specificatamente attivare un processo di problematizzazione della prospettiva abitativa finora presentata. L'osservazione profonda delle pratiche di autocostruzione informale, intese come tecniche di (auto)produzione dello spazio veicolate da differenti configurazioni culturali che impregnano ogni processo di costruzione, permette di decostruire le retoriche e le narrazioni pubbliche relative all'autocostruzione associata. Franco La Cecla ha ben mostrato come le tecniche di autoproduzione abitativa informale siano radicate nel terreno e partecipino ad una sorta di *ri-ambientamento* costante dell'abitante: "in questo senso la cultura dell'abitare [...] è quella capacità [...] di *fare di un posto il proprio luogo*" (2011, p. 78).

Il *fare di un posto il proprio luogo* che emerge dall'informalità abitativa è un processo complesso ed unitario (Heidegger 1971; Ingold 2000), difficilmente frazionabile in fasi operative così come proposto dalle politiche di *social housing*. Il rischio è quello di ri-produrre un dispositivo discorsivo che considera il processo abitativo (o la facoltà di abitare) come suddiviso in *momenti* operativi. Questi momenti (ideazione, progettazione costruzione, occupazione, ecc.) sono valutati e normati come *loci* professionali e, in quanto tali, gestiti in maniera preponderante da tecnici e professionisti.

La figura dell'utente (il residente, secondo Ivan Illich), sulla quale viene schiacciato l'individuo costruttore (futuro occupante) è in opposizione a quella dell'abitante: la prima sembra configurarsi maggiormente all'interno delle politiche pubbliche, la seconda in luoghi caratterizzati dall'informalità e dall'autogestione. Sembra essere estremamente indicativo il fatto che venga privilegiato il termine utente (*colui che usa*) anche nel caso delle politiche di autocostruzione. Secondo lo studioso austriaco (2005, pp. 48-58), il residente-utente "ha perso gran parte della sua capacità di abitare. La necessità di dormire sotto un tetto si è trasformata in un bisogno culturalmente definito". Ciò che Illich suggerisce è che all'utente spetti sostanzialmente la *professione* del consumatore (il consumo deriva dal bisogno) di merce-casa. Mi sembra che in fondo questa visione sia ancora dominante all'interno delle politiche pubbliche di edilizia, anche nel caso delle pratiche di autoproduzione abitativa.

Qualora ne venga promossa la partecipazione, questa viene comunque da un lato filtrata da soggetti che ne traducono l'operato in narrazioni organizzate e, dall'altro, indirizzata in canali istituzionalizzati che ne guidino il percorso. In un certo senso, l'utente risulta consumatore anche di partecipazione e integrazione. Inoltre, le varie normative evidenziano prepotentemente l'importanza economica del processo partecipativo: importanza che sembra supporre una finalità unidirezionale.



Fig.2 Materiali da costruzione: laterizi.

Questo non significa che nella negoziazione costante delle pratiche quotidiane colui (o colei) che partecipi alle pratiche di autocostruzione associata e assistita sia un essere privo di volontà e di libertà di azione: sembra però che la quotidianità debba essere esperita sostanzialmente in maniera contrastiva rispetto a una pratica pubblica tendenzialmente economico-centrata.

Conclusioni. Pensare l'in-formale

Sebbene indubbiamente sommaria, l'analisi delle relazioni esistenti tra le rappresentazioni, le politiche e le pratiche di autocostruzione formale e informale restituisce un quadro complesso. Sostengo che l'utilizzo di questo tipo di tecnica all'interno dell'edilizia pubblica o sociale sia indubbiamente da promuovere. Una nuova cittadinanza attiva a matrice spaziale (Lefebvre 2014) potrebbe infatti emergere, stimolata da questa tecnica. Tuttavia, la gestione istituzionale della stessa sembra creare finora frizione con la reale partecipazione e con il protagonismo dei residenti al processo: motivazioni economiche, politico-securitarie e di governance locale sembrano dominare le politiche di autocostruzione contemporanee al di là delle retoriche promosse. Sostengo dunque di pensare l'informalità abitativa non a partire dal concetto di *carezza*, ma a partire da quello di *abbondanza*: la prospettiva abitativa esperita in spazi informali, caratterizzati da località, peculiarità e accessibilità, promuove infatti forme alternative ed efficaci di socialità, convivialità e benessere. Pensare il formale a partire dall'informale potrebbe dunque stimolare cambiamenti radicali nella configurazione delle politiche pubbliche.

bibliografia

- Alisei Coop 2014, *Social Housing Good Practices. Autocostruzione e autorecupero*, www.aliseicoop.it.
- Barberi P. 2010, *È successo qualcosa alla città. Manuale di antropologia urbana*, Donzelli, Roma.
- Ceragioli G., Maritano Camoglio N. 1985, *Note introduttive alle tecnologie dell'architettura*, CLUT, Torino.
- Colombo M., Pecoriello A.L., Solimano N. 2011, *Esperienze italiane di autocostruzione e auto recupero*, in Marcetti C., Paba G., Pecoriello A.L., Solimano N. (a cura di), *Housing Frontline : inclusione sociale e processi di autocostruzione e auto recupero*, Firenze University Press, Firenze.
- Davis M. 2006, *Il pianeta degli slum*, Feltrinelli, Milano.
- Engels F. 1872, *The housing question*, Co-operative Publishing Society of Foreign Workers in the U.S.S.R., Mosca.
- Esposito R. 2004, *Bios. Biopolitica e filosofia*, Einaudi, Torino.
- Foucault M.
- Harvey D. 2008, "The right to the city", *New Left Review*, n. 53: 23-40.
- Heidegger M. 1971, *Building Dwelling Thinking*, in Poetry, Language, Thought, Harper Colophon Books, New York.
- Illich I. 2005, *Nello specchio del passato. Le radici storiche dei moderni concetti di pace, economia, sviluppo, linguaggio, salute, educazione*, BE Ed., Milano.
- Ingold T. 2000, *The Perception of the Environment. Essays on livelihood, dwelling and skill*, pp. 6-26 e 72-188, Routledge, London-New York.
- La Cecla F. 2011, *Mente locale. Per un'antropologia dell'abitare*, Eleuthera, Milano.
- La Cecla F. 2005, *Perdersi. L'uomo senza ambiente*, Editori Laterza, Roma-Bari.
- Lefebvre H. 2014 [1967], *Il diritto alla città*, OmbreCorte, Verona.
- Lefebvre H. 1991, *The Production of Space*, BlackWell Publishing, Oxford.
- Pecoriello A. L. 2011, *Uno sguardo sulle pratiche internazionali di autoproduzione abitativa*, in Marcetti C., Paba G., Pecoriello A.L., Solimano N. (a cura di), *Housing Frontline : inclusione sociale e processi di autocostruzione e auto recupero*, Firenze University Press, Firenze.
- Regione Emilia-Romagna 2009, *Approvazione del programma sperimentale per la realizzazione di alloggi in autocostruzione nella provincia di Parma* (PDL 11 maggio 2009, n. 632).
- Regione Marche 2006, LR 22, *Riordino del sistema regionale delle politiche abitative*, art.16.
- Regione Puglia 2012, *Guida Autocostruzione e Autorecupero*.
- Regione Umbria 2001, *Delibera* n. 978.
- Regione Umbria 2003, LR 28 Novembre, n. 23, *Norme di riordino in materia di edilizia residenziale pubblica*, art.1 e art.17.
- Shore C., Wright, S. (a cura di) 1997, *Anthropology of Policy, Critical Perspectives on governance and power*, Routledge, Abingdon.
- UN-HABITAT 2003, *Challenge of Slums. Global Report on Human Settlements*, Earthscan, London.

Technology is not enough

Social sustainability in renovation of Social Housing buildings: towards a user-oriented strategy

@ Elena Cattani |
Annarita Ferrante |

User-oriented |
Social Housing |
Energy efficiency |

The aim of this paper is to analyze the current condition of the Social Housing throughout Italy and Europe, seeking for a methodological answer to increase the variability and flexibility of the renovation process. The focus consists in investigating the various needs and desires of the users, trying to find out the existing conflicts between the current inhabitants and the existing buildings in order to achieve a socially sustainable revision of the buildings, going further the merely technological and architectural aspects. A collaboration between the Department of Architecture and Sociology of the University of Bologna¹ has led to the definition of a questionnaire that has been used as core preliminary tool: the social character of the renovation has been considered as prerequisite and premise for the energetic, technical and architectural renovation. One of the Italian pilot briefly illustrated with the experimental design outcome to illustrate the application of the proposed design methodology.

Introduction

Most of the Italian Social Housing compounds were built in the fifties, sixties and seventies in favor of an increase in value of socializing and collective living. They represented the physical and architectural interpretation of the socialist utopia, especially in Emilia Romagna this resulted in the development of important urban and architectural experiments. The new residential areas were planned to be fully self-sufficient, green, lively, equipped with all the services and infrastructures needed, based on the new idea of collective housing based on air and light.

¹ In the context of energy policies outlined in the Action Plan for Energy Sustainability (PAES), the Municipality of Bologna has started a project involving the district PEEP powered by the district heating Corticella Bologna, with contribution of Researchers of the University of Bologna, the project has been called "Il cantiere della sostenibilità"

Benevolo defined the reconstruction as “the absolute maximum that Italian architecture could reach [...] if Social Housing before was a poor product when compared with the peaks of the Italian architecture, now it is a good product, the best that the professional class in Italy could give nowadays” (Benevolo, 1960).

The dream was not meant to last: from the alignment of these cleaned cell automatically the new city was born, then when inhabitants had brought inside their furniture, we left disgusted sneering (Kollhoff 2003). Our society changed rapidly in the past thirty years and those shining districts turned into grey and abandoned peripheries, no-men’s land. The original families have moved out, the building are no longer able to meet the safety, energy and salubrity standards and regulation. The original inhabitants for whom the houses were designed have left and the current users – mainly elderly people, immigrants and low income families – are living in apartments that are far from answering to their everyday needs (Ferrante 2013). The housing units have now turned into dwelling units, in Italian even the word *alloggio* commonly used to refer to these apartments, derives from *allocare* (to allocate), maintaining in its etymology a strong bond with the industrial process of goods’ (as habitants) allocations (La Cecla 2012), underlining the anonymity that today characterizes the picture of Social Housing districts.

“This image, you find it everywhere, [...] throughout the whole world. It’s a phenomenon of the 1940’s, 50’s and 60’s. To start with you find it normal. It’s necessary to give it its dignity and its place in modern society [...] But it’s a question of a row of houses, in the city where the roads have been drawn, but in reality these are not roads, this is traffic. This massacre was necessary in order to understand that the time has come to change it” (Candilis 1970), said Candilis in 1970s, in commenting on his project for Toulouse Le Mirail, but it is evident that no change has occurred until now. The realization C. hoped for did not take place: the built environment has instead turned into an iconic monument of its own failure. European Social Housing buildings stand in a state that is both evidence and consequence of their static original plan, of their incapability of fitting with the rapidly changing society that they were suppose to serve. In particular, considering the Italian situation, it is important to underline that the original inhabitants were later offered to buy their apartments at a reduced market price: the stock of social housing building in Italy decreased from 1.4 million to 940,000 residential units, due to this privatization policy (Tagliabue, Buzzetti, Manfren 2013). As a direct consequence, alike other northern European countries, Italy is facing a major problem of consensus due to the mixed property within one single building. It becomes therefore clear that the problem of Social Housing renovation, goes far beyond architectural, engineering, technical, energetic or economical aspects.

Indeed, the title of this paper intends to answer to a provocative lecture held by C. Price in 1966, entitled “Technology is the answer, but what was the question?”. Price, asked about his opinion on user centered design, answered: “Technology enables variation that is directly related to the whims or appetites of the user - and I think that technology must be drawn on to allow for people’s appetites changing by the week and not by the year.”



It is no longer enough to develop innovative technological and efficient systems that would allow the renovation of our buildings, economical models that will help financing the process and architecture redesign that will turn the ugly duckling into the beautiful swan. All of the efforts of the past decades have been invested in technical solutions without considering the most important aspect: the feasibility of the interventions. We need to go back to the center of the problem of Social Housing, the human beings.

Fig.1_ *The examples show the need for shade, obscuration or simple personalization of the dwellings; bottom: sociological elevation.*

The human face of Social Housing buildings

Throughout the years inhabitants expressed their need in forms of appropriation and self-expression in order to respond to their basic necessities (shading, more space, storage, meeting areas ...) there where the building itself could not answer. These forms of do-it-yourself adaptation represent a great source of information for planners and designers that are approaching the renovation, it requires an accurate initial observation and it calls for a systematic revision of the process and procedures related to planning the transformation.

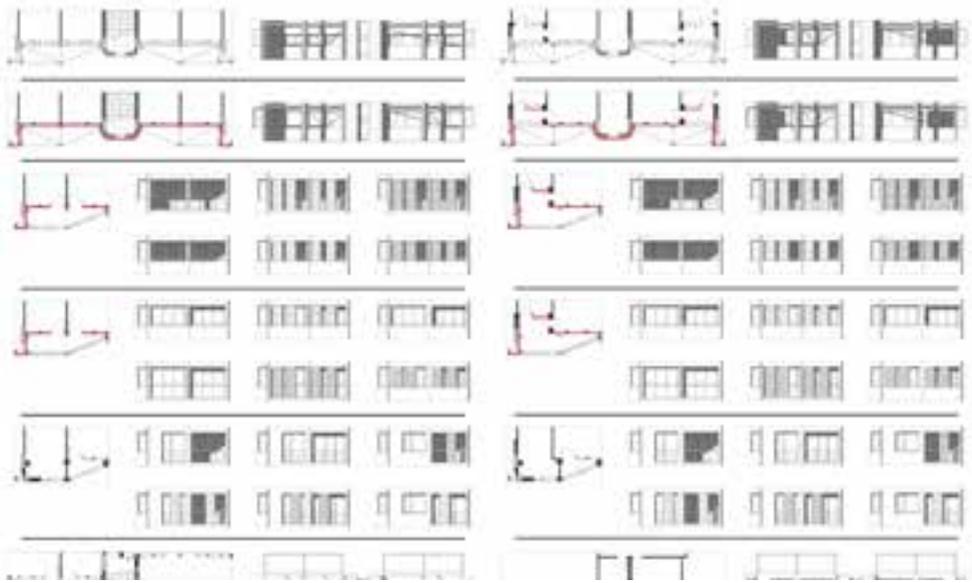


Fig.2_ *Abacus of the possible facade transformations based upon the results of the questionnaires and open dialogue with the population.*

In architecture notions of “formality” and “informality” are largely associated with two broadly defined forms of urban development. Different forms of spontaneous settlements, all types of illegal occupations, invasions, and squatter settlements are generally identified as informal, the “formal” is then considered as that which is planned through rational processes and under legal institutional frameworks (Hutchison 2010). There are also a great deal of informal actions that could be observed at the buildings scale, in the in-between spaces, in the entrances, in the facades transformations. Inhabitants have inevitably adapted, transformed, extended and changed their own dwelling, trying to personalize the outside and inside areas, appropriating it and enriching it of a personal character. It is evident the natural human tendency in craving for means and ways to express creativity and personal taste in turning a mere housing unit into a home.

Top-down actions usually ignore the dynamics of this users needs variability, and often result in standardized spaces (the formal city of the industrialized period). This corporate logic “is a consequence of an economic process in which it was ‘becoming uneconomic for the building industry to meet the specific needs of “users” for new products” (Wanzel 1969) this means the end of diversity, and the progressive alienation of users. Indeed housing must prepare itself for the inevitable fate of our cities, which will become more and more multiethnic [...] As G. De Carlo used to claim: “Housing must fully satisfy the different cultures of the community: it is Architecture that must shape itself to people, not the contrary” (Guccione, Vittorini 2005).

The fact is that the topic of Social Housing, more than any other residential typology, encapsulates the complexity of a building product that has to be modified continually, not only because it concerns a continually evolving

variety of consumers, but also because, today in particular, the socioeconomic situation is anything but stable (Sposito 2012). The starting point of the re-design of Social Housing should be how to improve, for example, a building block in Athens, originally built to host refugees from Turkey which is now mainly occupied by immigrants from Albania and Pakistan? How can an energy retrofitting intervention on a typical dutch building blocks result also socially sustainable if the 80% of the current inhabitants have a Moroccan background? And narrowing it down to the italian condition: what are the changed needs of the elderly people that are now living in the apartments of the PEEP developments in Bologna, once designed for a four-people family? Once for all: what are the differences between the needs of the inhabitants of today (mostly immigrants with different cultural and religious backgrounds) and the original ones?

Applied Sociology to redefine the participative process

Measures for user involvement are triggered by national policies and/or through proactive local initiatives. With regard to social housing, residents' involvement practices result from a mix of organizational culture and relationships with unions and associations of tenants or residents (CECODHAS EUROPE 2011).

Understanding the needs of the people and incorporate them in the re-design is the goal of our research. To do so, the research team engaged a direct involvement of the inhabitants, seeking for the individuation of those attractive nodes that could be used as incentives in the realization phase to foster the inhabitants' consensus. The first investigation started in Autumn 2012, in the PEEP Corticella (Bologna,IT), through a series of questionnaires self-guided. The aim was to test the level of attention of the inhabitants upon the subject, their degree of satisfaction regarding the energy efficiency of their buildings and their interest on possible improvements for energy savings. Before the questionnaires were distributed, there has been a preliminary phase of information and communication, through flyers, posters and letters signed by the local authorities and the University of Bologna. The objective of the research was explained, introducing the research plan we wanted to make clear the reasons and motivation of the engagement of the inhabitants. More than 500 questionnaires were returned, the participation on such a big compound was significant (more than 50% of the total number of questionnaires were returned). The second phase focused on the building scale and the questions posed to the inhabitants were concentrating on the possibility of transformations within the public spaces surrounding the buildings and the interior layout of the apartments. This second questionnaire, was made of three sections regarding:

1. The user opinion upon the current condition of the building;
2. the user opinion upon the possible transformations proposals to improve the architectural/energetic/urban conditions;
3. user's suggestions on the subject.

A small brochure has been attached in order to illustrate briefly the previous design experiments and experiences. Sketches, floor plans, elevations and images were integrated within the questions in order to facilitate the user in defining the possible suggestions to improve the living condition and the correspondence between the building and the current needs.

Once again more than half of the total number of questionnaires were filled, this time the survey was conducted by instructed and qualified persons to guarantee a deeper investigation into the subject and a better evaluation of the possible design strategies and changes that would be required by the inhabitants.

Starting from a typological analysis of the building itself, the main potential interventions have been underlined and through the questionnaires the users were directly involved in the decisional process from the very beginning. Design scenarios have been then underlined as a result of this open dialogue, taking into consideration solely what has been accepted or proposed by the users and refusing what has been rejected.

The purpose was to find out the most suitable questions, the right way to pose them and the most effective way to activate a communication/investigation dialogue among the planners and the final users. The questionnaires are not seen as minor forms of user representation but indeed to investigate inhabitants attitudes and wishes to be able in the final phase of the research to program and develop a machine able to set up an inter-active dialogue. This could become an online platform or an application for smart phone to directly become a simplified and accessible tool for the users. The inspiration for translating the dialogue in a machine came from the visionary and still contemporary work of Y. Friedman, who also developed a similar system that he called the 'Flatwriter': a computer program conceived to enable the process of self-planning. "I call this a choice machine. In practice, we say that there are an incredible number of possibilities for apartments. You can make millions and millions. And in this machine, there is a keyboard which shows the different configurations, the different forms, the different positions for the kitchen, the bathroom, the toilet, and everyone can use different keys on the keyboard, and print for themselves the apartment that they prefer. The machine at the same time, checks that this person's choice doesn't block the access to anyone else's apartment. And does not block the light and the ventilation. And so at this exhibition, ten million visitors to this exhibition will print, building a town with ten million inhabitants, which is then displayed on a television screen, in front of the people who built the town (Friedman 1969).

Instruments, abacus and multiple solutions

The proposed shift in the design practice towards a mass individualization and self-planning process combined with the industrial tendency of developing mass customized products could turn the renovation practice in a customary practice. One could argue that leaving to the inhabitants freedom in expressing their preferences brings no guarantee for the final composition of the façade and outcome of the architectural aspects of the renovation; the authors reply that the formal outcome lies in the process and not in the final result, a project without content can result only in a mediocre design, the value of the building life cycle in a longer term retrofitting scenarios can in fact be increased only neglecting the use of universal and over-imposed solutions in favor of flexibility and adaptability in the design process. Each individual imagines his own house [...] What is important is the process, not the steps of the process. As for the last step, it does not exist (Friedman 2006).



Autonomy in the design means that people involved in designing and building need to have access to knowledge of design and processes in order to discern and enact. But at the same time it means that those processes have to be open enough to increase autonomy and adaptability in time instead of limiting it or even turning it impossible. The role of the architect nowadays should therefore focus in working together with the communities and create instruments to enable people to experiment spaces before actually creating them. The presented methodology is thus based on the assumption that it is possible to develop multi-variant design and multiple criteria analysis of a building refurbishment in order to enable one to form up to 100,000 alternative versions. Architecture is an unfinished work of art and structure, a support, that leaves to the user blank spaces for participation in the decision-design process (Habraken 1972).

A formal design is still necessary to guarantee a structured and organized process that is called to respond coherently with current energy and safety regulations/requirements, fixed components (structural and functional invariants) are needed to be applied in the (re-)design processes of the buildings. It is an ordered disorder, intending that disorder reveals the conflicts and highlights the contradictions of living and inhabiting, thus returning to users an architecture on a human scale. The truth is that in order there is the frustrating boredom of imposition, while in disorder there is the exciting imagination of participation (De Carlo 1973).

The main tool used to communicate the possible variation of the re-design of the facade is an *abacus* where all the possible technological and formal solutions are grouped. This collection is not meant to be fixed and defined, it is a continuous work-in-progress made of the proposals of the inhabitants, elaborated by the architects and planners and translated in

Fig.3 Building in via Goethe, PEEP Corticella. Elevation before and after, showing one of the possible facade combination that could result from the application of the proposed method.

solution and products (proposing different materials, obscuring, shape, cladding etc) that could revise the social and energetic efficiency of the existing buildings. Since the 'letters' of this alphabet have been studied as a modular system and can be joined together in multiple combinations, the 'discourse' that it will produce from inhabitants will have a positive result (Ferrante, Boiardi, Cattani 2012).

Conclusions

Of all the 225 million houses in the EC, 12% is currently owned by Social, Public and Cooperative (SPC) housing organizations – some 27 million dwellings. The total replication potential for this proposal is estimated at around 13,5 million dwellings in Europe, of which almost 1 million dwellings in Italy (total Social Housing patrimony) (Ferrante, Boiardi, Cattani 2012). The intent of the application of this experimental design concept to different case studies of Social Housing is to investigate a modular and adaptive technological system and turn this proposal into a new definition of participative design, a socially sustainable process that could foster and activate the renovation of the residential buildings throughout Europe. From a planning point of view, the goal is to look at the building's plan as a resultant of an open transformation path, as an outcome of cyclical events [...] no longer in a temporally linear vision and, above all, based on the users' active involvement in the modification and in the built estate management (Di Silvo 2012). The existing barriers that are slowing down the process of renovation of our suburbs could be overcome by a proper transition from a merely technical approach towards an integrated socio-oriented perspective. This represents an urgent matter in defining the borders of sustainability and becomes unavoidable when referring to the Social Housing field. The highly replicable nature of the proposal and the important impact on the social benefits that could come from the multi-variant design strategy demonstrate that this is more than just a proposal: it is the right path towards an effective renovation of our cities and a step forward in defining a new paradigm of sustainability.

bibliografia

- Barucco M. A. 2012, *La riqualificazione del social housing in Italia e gli indicatori di sostenibilità. Prospettive anti-crisi e riferimenti storici*. Abitare il nuovo, Napoli.
- Candilis G. 1970, *Interview on French television*, Source : ORTF (Collection: Vingt quatre heures sur la deux, CECODHAS EUROPE Report, 2011, *The place for inhabitants, Residents' participation in creating sustainable housing & neighborhoods*, Bruxelles).
- De Carlo G. 1973, *L'architettura della partecipazione*, scritto, Pubblicazione Marini S. 2003, Quodlibet Abitare.
- Di Silvo M. 2012, *Il mass customization process per l'Housing Sociale. Potenzialità, nodi critici, linee di ricerca*, TECHNE 04, Firenze, University Press, Firenze.
- FederCasa 2011, *Una casa per tutti. Abitazione sociale motore di sviluppo*. Convegno, Roma
- Ferrante A. 2013, AAA_ Adeguatezza, Adattabilità, Architettura Teorie e metodi per la riqualificazione architettonica, energetica ed ambientale del patrimonio edilizio esistente, Bruno Mondadori, Milano.
- Ferrante A., Boiardi L., Cattani E. 2012, *A learning from informality approach for socio-oriented and sustainable built environment*, Unicamp_UFES_CIB_International, SASBE: Smart And Sustainable Built Environments, Sao Paolo.
- Friedman Y. 1969, Filmed interview, Media type : Vidéo, Broadcast date : 23 septembre 1969, Source : ORTF (Collection: Eurêka).
- Friedman Y. 2006, Pro Domo, ACTAR, Centro Andaluz de Arte Contemporáneo, Barcelona.
- Guccione M., Vittorini A. 2005, *Giancarlo De Carlo. Le ragioni dell'Architettura*, Electa, Milano.
- Habraken N. J. 1972, *Supports: an Alternative to Mass Housing*, Urban International Press, UK, Edited by Teicher J., 1999, edited reprint of the 1972 English edition.
- Hutchison R. 2010, *Encyclopedia of Urban Studies*, SAGE Publications, California.
- Kollhoff H. 2003, *Abitare*. Area, 68.
- La Cecla F. 2012, *Against Architecture*, PM Press.
- Sposito C. 2012, *Identità, Flessibilità e Sostenibilità per un nuovo Social Housing*, TECHNE 04, Firenze University Press, Firenze.
- Tagliabue L.C. , Buzzetti, M. , Manfren, M. 2013, *Social housing retrofit towards energy efficiency thresholds extensible on public housing in Italy*, International Conference on Clean Electrical Power (ICCEP), IEEE, Alghero.
- Wanzel J.G. 1969, *Systems and society*, Architectural Design, vol. 39, no. 10, Academy Editions, London.



**Copenhagen,
Danimarca**
Luisa Otti

Housing sociale: strategie di densificazione per la rigenerazione urbana

Social housing: densification strategies for urban regeneration

Edilizia sociale |
Super densità |
Rigenerazione |

Social housing |
Super density |
Regeneration |

The perspective of a continuous increase of life styles, the obsolescence of the traditional typological schemes, the exploitation of spaces on different territorial scales, ask the contemporary architecture to handle several new challenges. Limited densities in urban development have produced the constant land erosion and the increase of either harmful emissions or energy consumption. Social housing strategies have a key role in regenerating high density urban outskirts, as they should guarantee high quality and low cost dwellings, for several new social targets: students, temporary and key workers, foreign people, young couples without children, large families and those who are employed within the public sector. The aim of the research is to trace a framework of guidelines that become effective tools to be used in the social housing design. They should also integrate the existing regulations and are mainly conceived for those ones who work within the architecture industry. They would aim at supporting students who have to cope with this particular residential theme, and also the users themselves. Thanks to the scientific evidence of either the recent specialized literature or the solutions adopted in some case studies within the metropolitan areas of Milan, London and São Paulo, one can identify the principles that underlie the above-mentioned approach, whose connection between typology, morphology and technology pursues the goal of higher standards of welfare.

Le densità limitate nello sviluppo urbano hanno prodotto l'erosione del territorio, l'aumento delle emissioni nocive e dei consumi energetici (Gelsomino, Marinoni 2009). Gli obiettivi di sviluppo sostenibile a lungo termine impongono viceversa la densificazione delle nostre città. L'edilizia residenziale ad alta densità abitativa non può sottrarsi all'emergenza sociale di garantire alloggi, di qualità soddisfacente ed economicamente vantaggiosi, a un nuovo bacino di utenza: studenti, lavoratori temporanei, extracomunitari, giovani coppie senza figli, famiglie con figli e, in generale, persone che svolgono servizi pubblici.

Nell'ambito degli interventi di densificazione ad alta concentrazione abitativa, sono state selezionate le aree metropolitane di Milano e Londra. Il criterio di scelta deriva dal primato delle due città, in Italia e nel Regno Unito, per quantità, qualità e innovazione delle sperimentazioni condotte. La valutazione critica dei campioni esaminati consente di proporre una serie di linee guida da assumere per la rigenerazione dei comparti urbani secondo modalità d'intervento che soddisfino le nuove esigenze abitative. Lo strumento delle linee guida propone un approccio progettuale ricco di spunti, per certi versi alternativi, rispetto agli attuali vincoli normativi. I criteri sono divisi in macro-aree tematiche, ognuna delle quali risponde a una serie di requisiti che interessano la configurazione spaziale e funzionale legate al benessere sociale, fisico e psicologico, sia all'interno della propria abitazione che nel rapporto con gli spazi di vicinato.

Scala del comparto edilizio: rapporto tra spazi e persone

Vivacità e mix sociale sono tra le caratteristiche peculiari delle città densamente popolate (Minerva LSE Research Group 2004). Il primo obiettivo che la progettazione dovrebbe perseguire è la creazione di comunità equilibrate di residenti, in cui la varietà viene garantita in primis da un approccio *place-making* che attira investitori locali entro un ampio spettro interdisciplinare, al fine di promuovere la sostenibilità in termini economici e ambientali. Promuovere le strategie per una progettazione urbana focalizzata sulle persone, piuttosto che sugli autoveicoli e i centri commerciali, e prediligere la vitalità delle unità di vicinato invitando gli abitanti a usufruire degli spazi pubblici sono i criteri di base di questo orientamento (Beharrell, Birkbeck *et al.* 2007). Con lo scopo di evitare forme di ghettizzazione, le famiglie con reddito superiore alla media dovrebbero essere attratte nelle aree di edilizia sociale, e analogamente gli inquilini meno abbienti dovrebbero essere distribuiti in zone differenti (Venditti 2009). Poiché molti schemi di residenze sociali recenti presentano un mix di abitazioni a una sola camera da letto, rischiando di diventare gli *slums* del futuro (Beharrell, Birkbeck *et al.* 2007), almeno il 50% di tutte le unità abitative con quattro persone dovrebbe avere tre camere, al fine di incentivare appartamenti più grandi.

Un altro fattore chiave è la percezione dei residenti di poter fruire dei medesimi benefici all'interno della comunità. Nelle residenze con appartamenti sia privati che sociali dovrebbe essere evitato lo sconforto di percepire il proprio blocco come quello degli inquilini più svantaggiati. In tal senso è opportuno rendere l'aspetto generale e l'accesso fisico agli edifici uguale indistintamente per tutti gli abitanti.

Nella relazione tra comparto edilizio e spazio all'aperto, è importante localizzare le zone comuni e di passaggio, facilmente accessibili e riconoscibili, in modo tale da garantire la possibilità di scegliere se partecipare o meno alle attività di gruppo, con una chiara distinzione tra le diverse categorie di spazio esterno pubblico, privato e semi-privato (Delera 2009). La buona connessione con il contesto alle diverse scale urbane permette una maggiore facilità di spostamento (Babalís 2004). L'incremento dell'accessibilità delle aree periferiche dovrebbe avvenire attraverso la gerarchizzazione dei percorsi, distinguendoli in strade a traffico intenso, vie di accesso alle



Fig.1 Via Gallarate, Milano. MAB Arquitectura. Foto di Paolo Riolzi.

case, strade pedonali e piste ciclabili, l'inclusione di un numero adeguato di parcheggi e il potenziamento della rete del trasporto pubblico, facilmente raggiungibile a piedi (Malighetti 2004). Il mix funzionale riduce l'uso intensivo dei veicoli motorizzati, garantendo agli abitanti l'opportunità di lavorare e svagarsi nelle vicinanze dei luoghi in cui trascorrono la maggior parte del loro tempo (Babalís 2004). L'utilizzo delle moderne tecnologie avanzate, ma anche la garanzia per i residenti di poter usufruire di servizi culturali nelle immediate vicinanze, costituiscono due aspetti indissolubili dell'abitare futuro (Schittich 2014).

Spostando l'attenzione sulla configurazione dell'edificio e l'accesso alle unità abitative, la tipologia a ballatoio è una soluzione economicamente vantaggiosa perché consente di servire molti appartamenti, anche per disabili, con un numero esiguo di scale (Atelier Kempe Thill 2012). Una valida alternativa è costituita dalla disposizione a nucleo, in cui lo schema in pianta deve risultare compatto e comprendere un minimo di otto appartamenti per vano scale, per essere economicamente vantaggioso (*ibid.*). Tutte le aree di accesso devono essere sufficientemente illuminate e i percorsi sviluppati il più linearmente possibile (Delera 2009).

La programmazione degli spazi comuni interni degli edifici deve comprendere giardini condominiali, corti interne, locali comuni, ma anche spazi per bambini, che consentano il massimo controllo da parte dei genitori, le riunioni collettive, coltivare i propri *hobbies*, organizzare feste e lavorare a casa (Turchini, Grecchi 2006). Il *trend* sempre più diffuso del lavoro svolto entro le mura domestiche suggerisce alternative spaziali equipaggiate per rispondere alle nuove esigenze: combinazione di mix funzionale, dotazioni impiantistiche adeguate e flessibilità, che garantiscano variazioni di uso nel tempo sembrano essere la strategia vincente.



Fig.2_ *Complesso Nuovo Portello, Milano - Cino Zucchi Architetti - foto per gentile concessione di Cino Zucchi Architetti.*

Scala dell'alloggio: progettazione architettonica e bisogni abitativi

La percezione dello spazio è fortemente collegata a fattori soggettivi, non sempre facili da esprimere poiché ognuno di noi utilizza un criterio personale nel giudicare la propria sensazione di *comfort*. Esistono comunque delle soluzioni largamente accettate per aumentare il benessere fruitivo degli spazi residenziali.

Innanzitutto per ogni unità abitativa si dovrebbe prevedere uno spazio aperto privato, sicuro per i bambini, abbastanza ampio perché la famiglia possa sedere comodamente attorno a un tavolo, ed esposto al sole per alcune ore al giorno (Beharrell, Birkbeck *et al.* 2007). Nei casi in cui il piano terra, per la presenza degli ingressi e delle funzioni commerciali, non consenta di allocare questi spazi, le tipologie duplex permettono l'inserimento di terrazze private ai livelli superiori.

Entrando nel merito della progettazione dei singoli vani, almeno la metà di tutte le unità abitative a canone sociale destinate a nuclei di almeno cinque persone dovrebbe avere una cucina/sala da pranzo separata. Sono possibili diverse configurazioni: dalla soluzione abitabile tradizionale, che consenta il consumo dei pasti al suo interno, a cui è annessa la sala da pranzo, alla soluzione puramente tecnica, che occupa uno spazio minimo (Delera 2009).

Analogamente il soggiorno dovrebbe permettere di svolgere diverse attività secondo differenti usi e tradizioni. La soluzione più comune è quella con affaccio singolo, che non consente l'utilizzo di numerose partizioni interne, a differenza della configurazione con doppio affaccio, che permette di ottenere due zone funzionalmente distinte, anche utilizzando partizioni mobili ed elementi di separazione. Nel caso di soggiorni a doppia altezza, l'articolazione dello spazio consente diversi utilizzi simultanei, anche privati.

Nella zona notte, le camere singole dovrebbero essere adatte allo studio e allo svago dei bambini. Le aree ad alta densità abitativa spesso mancano di spazi adeguati per i *teenagers*, che svolgono attività (studiare, intrattenere gli amici ecc.) che richiedono flessibilità distributiva. Una camera singola dovrebbe essere abbastanza spaziosa per contenere, oltre al letto, un armadio, una scrivania e lo spazio per far alloggiare un ospite (Beharrell, Birkbeck *et al.* 2007). Essendo il settore dell'housing sociale orientato maggiormente verso il mercato degli affitti, con un ricambio di inquilini più frequente rispetto al settore privato, si rivela necessario un alto coefficiente di flessibilità abitativa (Boeri, Antonini, Longo 2013). L'identificazione di nuovi bisogni derivanti dalle mutate condizioni sociali richiedono una progettazione architettonica che soddisfi i requisiti attuali e preveda quelli futuri (Malighetti 2004).

Ancora una volta, la tipologia ballatoio risulta la più idonea, perché consente maggiore libertà distributiva e la possibilità di accorpate o scorporre più unità abitative, ma richiede attenzione nel ricercare soluzioni che evitino l'intrusione visiva (Delera 2009). Progettare la flessibilità significa anche prevedere l'utilizzo di arredi di dimensioni standard. La separazione e il frazionamento degli spazi può essere effettuato tramite l'utilizzo di soluzioni fisse (pareti attrezzate, componenti d'arredo a tutta altezza, schermi divisorii più o meno trasparenti) o mobili (porte a battente, porte scorrevoli, pareti scorrevoli).

L'esigenza di privacy è un ulteriore aspetto su cui soffermarsi. Gli edifici, quando sono collocati in aree particolarmente trafficate, dovrebbero essere provvisti di barriere visive e acustiche quali muri verdi o di cemento, profili del fabbricato molto articolati (*ibid.*). Arretrare l'edificio, o disporre il fronte principale perpendicolarmente alla strada, favorisce il maggior isolamento visivo e sonoro. Articolare le facciate consente ai progettisti di mantenere la continuità del fronte stradale orientando le aperture in modo tale da evitare intrusioni visive tra diverse unità abitative, che devono avere piante interne con spazi ben isolati, soprattutto nei vani in cui la trasmissione sonora tra adulti e bambini potrebbe causare disagi.

Linee guida e progettazione

Le linee guida illustrate sono state oggetto di ricerca nella tesi di dottorato *Social housing: interventions of densification in urban regeneration (1995-2010). Critical analysis of strategies adopted in Milan, London, São Paulo* discussa nel 2013 presso l'Università di Bologna. Vorrebbero suggerire nuovi parametri qualitativi nella valutazione di proposte progettuali, sia in ambito privato che pubblico, all'interno di concorsi d'architettura, o nell'analisi operata dalle amministrazioni provinciali e comunali sul parco esistente, per stabilire le opportune strategie di intervento da adottare sul costruito e soddisfare i requisiti dettati da una sostenibilità a lungo termine.

Un ulteriore sviluppo su questo fronte richiederebbe la comprensione di quali soluzioni progettuali, sebbene efficaci e vantaggiose in ambito circoscritto, andrebbero comunque abbandonate, o ripensate, perché sconvenienti ai fini del bilancio economico dell'edificio. L'obiettivo ultimo sarà quello di promuovere ulteriori strategie sottese alla formazione di un benessere globale, che esca dai confini del comparto edilizio ed estenda i vantaggi della *mixité* sociale e della coscienza ecologica a un contesto urbano più ampio ed articolato.

bibliografia

- Atelier Kempe Thill 2012, *Cost awareness as design strategy*, DETAIL 5/2012.
- Babalís D. (a cura di) 2004, *Ecological design for an effective urban regeneration*, Firenze university press, Firenze.
- Beharrell A., Beharrell T., Birkbeck D., Borsuk T., Derbyshire B., Newman S., Kaplinky S., Levitt D., Munday B., Tidmarsh G., von Bradsky S., von Bradsky A. 2007, *Recommendations for living at Superdensity*, Design for Homes, London.
- Boeri A., Antonini E., Longo D. 2013, *Edilizia sociale ad alta densità: strumenti di analisi e strategie di rigenerazione. il Quartiere Pilastrò a Bologna*, Bruno Mondadori, Milano.
- Delera A. (a cura di) 2009, *Ri-pensare l'abitare : politiche, progetti e tecnologie verso l'housing sociale*, Hoepli, Milano.
- Gelsomino L., Marinoni O. 2009, *European housing concepts*, Compositori, Bologna.
- Malighetti L.E. 2004, *Recupero edilizio e sostenibilità: il contributo delle tecnologie bioclimatiche alla riqualificazione funzionale degli edifici residenziali collettivi*, Il Sole24ore, Milano.
- Minerva LSE Research Group 2004, *Density and Urban Neighbourhoods in London*, Enterprise LSE Cities, London.
- Schittich C (a cura di) 2014, *In Detail: Hight-density housing: concepts, planning, construction*, Munchen, Detail-Institut fur internationale Architektur Dokumentation, Basel, Birkhauser.
- Turchini G., Grecchi M. 2006, *Nuovi modelli per l'abitare : evoluzione dell'edilizia residenziale di fronte alle nuove esigenze*, Il Sole24ore, Milano.
- Venditti M. 2009, *Social Housing. Logica sociale e approccio economico-aziendale*, Franco Angeli, Milano.

Il progetto dell'abitare: social housing come opportunità per l'innovazione

Living models: social housing as an
opportunity for innovation

Edilizia Sociale |
Cohousing |
Modelli abitativi |

Social housing |
Cohousing |
Housing models |

Nowadays we observe a renewed centrality of housing policies in the debate. The reasons are well known: the intensification of the housing emergency, due to a growing discrepancy between the supply and the demand in the market, a more complex demographic structure, a new household idea, an unsettled job market, the global financial crisis, to name some. Social Housing in Europe, and in Italy since its introduction by the D. L. 112/2008, is a tool to programmatically intervene in particular on the grey area of the population not poor enough to be in the list for public housing, but not rich enough for the current market. This paper starts from the idea that Social Housing could (and also should) re-ignite the debate on contemporary living models and their physical translations into typological solutions, in order to actually meet new demands. Among the possible models, this paper aims to investigate cohousing, a solution for collective housing still poorly investigated in Italy, but widely experienced in other European countries. "An ingenious attempt to reintroduce social relations typical of pre-industrial societies in the reality of today's post-industrial, anonymous and impersonal" (Lietaert, 2007), cohousing could efficiently interpret the new housing demands, expressed by a "flexible" society (Sennett, 2012), and stimulate innovation and experimentation on the architectural project.

Social Housing: da alcuni anni questa locuzione è sempre più presente nella pubblicistica italiana di settore, per definire iniziative tra di loro anche molto eterogenee. Ambiguità ed incoerenza caratterizzano, infatti, proprio la terminologia utilizzata, "social housing", che può comprendere un ambito anche più ampio di quello delineato dalla recente normativa italiana, il D.M. 112/2008¹, che ha definito l'alloggio sociale ed introdotto l'Edilizia Residenziale Sociale (ERS) per differenziarla dai tradizionali interventi di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP). Parte dell'ambiguità deriva proprio dall'uso corrente di termini inglesi: "housing", innanzitutto, che significa tanto "alloggio, casa, edilizia abitativa", quanto "abitante" dal verbo "to house".

¹ Il D.M. 112/2008 ha definito l'alloggio sociale come "un'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato."

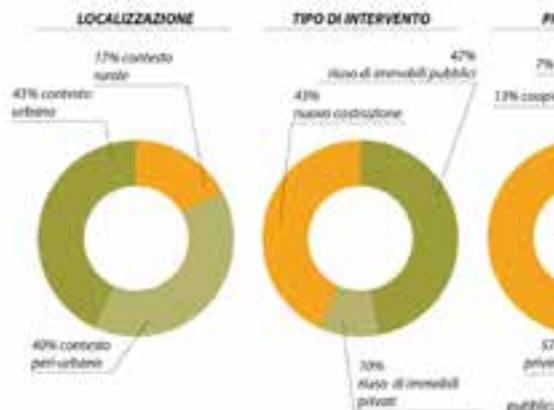


Fig.1_ La presenza e concentrazione dei progetti di cohousing in corso o già attivi sul territorio nazionale, divisi in progetti nell'ambito di politiche di social housing e progetti di iniziativa privata.

La questione terminologica non è fine a se stessa, ma in questo caso sostanziale: il tema della casa nel Social Housing/ERS comprende non solo la dimensione puramente numerica ed immobiliare – aumentare lo stock abitativo – ma anche quella sociale e di servizio, favorendo – almeno nelle intenzioni – un ripensamento dell’abitare nel suo complesso. Da una concezione focalizzata sull’oggetto – la casa, nella tradizionale Edilizia Residenziale Pubblica – si passa oggi con il Social Housing/ERS ad un approccio sistemico e multidisciplinare al “processo abitativo” ed alla “pratica dell’abitare”. La rilevanza della dimensione “sociale” è, infatti, una delle caratteristiche principali di questo tipo di politica abitativa, e può essere articolata e declinata in varie forme: spazi e servizi comuni per gli inquilini, anche aperti al vicinato per migliorare la coesione e l’integrazione con il quartiere; progetti di coinvolgimento diretto ed attivo dei futuri abitanti – come l’autocostruzione, l’autorecupero o il cohousing; introduzione del gestore sociale al posto dell’amministratore di condominio, per citarne alcune.

Il Social Housing/ERS, inoltre, è destinato programmaticamente² a quella fascia di popolazione “grigia”, non sufficientemente ricca per permettersi una casa sul libero mercato ma non abbastanza povera per accedere all’offerta dell’Edilizia Residenziale Pubblica. Un bacino di utenti, questo, estremamente variegato, che comprende giovani, studenti, city users, anziani, immigrati, famiglie atipiche, tra di loro accomunati da una condizione, spesso temporanea, in bilico tra emergenza e normalità che un evento imprevisto potrebbe però far precipitare in una situazione di disagio più seria.

Per completare il quadro delle caratteristiche distintive del Social Housing/ERS, va citato il finanziamento, per il quale è previsto in questo caso il ricorso a forme di partenariato tra pubblico, privato ed il vasto settore del no-profit sia per la realizzazione che per la gestione dei progetti.

2_ Il D.M. 112/2008 all’articolo 11 comma 2 individua i soggetti cui si rivolge il Piano Nazionale di edilizia abitativa: “a) nuclei familiari a basso reddito, anche monoparentali o monoreddito; b) giovani coppie a basso reddito; c) anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate; d) studenti fuori sede; (...) g) immigrati regolari residenti da almeno 10 anni in Italia o da 5 nella stessa regione.”

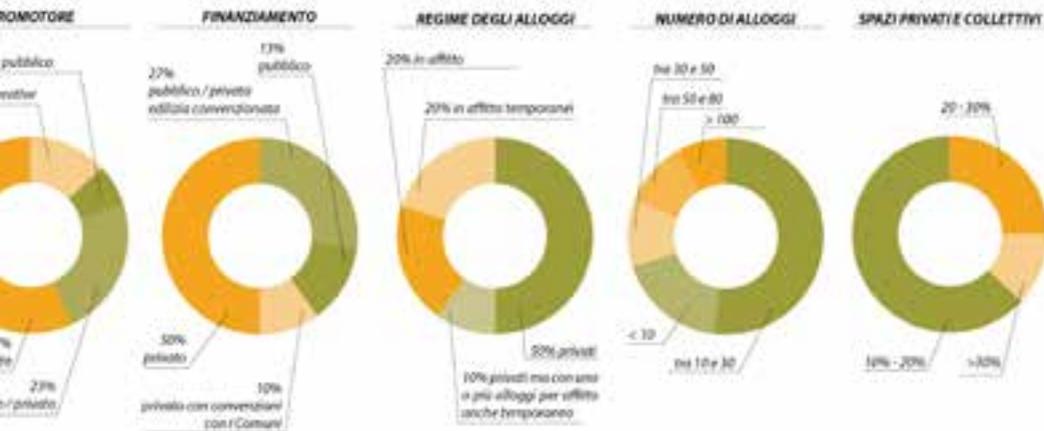


Fig.2 Le caratteristiche principali dei progetti di cohousing analizzati: localizzazione, dimensione, finanziamento e promozione, rapporto spazi privati-collettivi, tipologia di intervento.

Da uno Stato “produttore” si passa, quindi, con il Social Housing/ERS ad uno Stato “promotore” di alloggi (Lodi Rizzini, 2013) che, attraverso l’offerta di aree edificabili a condizioni economiche vantaggiose, è in grado di catalizzare nel settore dell’abitare nuovi e significativi investimenti da parte di nuovi attori.

Tre sono quindi le caratteristiche distintive del Social Housing/ERS, che segnano la distanza con la tradizionale Edilizia Residenziale Pubblica:

- la rilevanza della dimensione sociale;
- il riferimento ad un bacino di utenti più ampio e caratterizzato da disagio non estremo spesso temporaneo;
- la partnership pubblico-privato-no profit per la realizzazione e gestione degli interventi.

Le prime due, in particolare, accendono (o dovrebbero accendere) delle lampadine nella testa di un architetto-progettista: che vuol dire “dimensione sociale”? Come si traduce nello spazio, ed in particolare nello spazio dell’abitare? Ambienti dove svolgere attività collettive e quindi stimolare la coesione spaziale? Anche, ma non solo: altri “dispositivi spaziali” da mettere in campo per attivare la socialità? Quali? Gli spazi di distribuzione collettivi per favorire gli incontri casuali ed informali tra gli abitanti? E poi? Ma anche, come devono essere le case per gli utenti della famosa fascia “grigia” della popolazione? Quali domande abitative nuove necessitano in particolare di un ripensamento globale dell’alloggio? La famiglia, piccola o grande in temporaneo disagio abitativo, quella monoparentale o piuttosto il *city user*? Si ritorna, oggi, grazie all’introduzione del Social Housing/ERS tra le politiche per l’abitare, ad interrogarsi sul tema dell’abitare, a porsi interrogativi e domande, alcune non nuove ma da tempo dimenticate o trascurate dal dibattito disciplinare. Ma si torna anche a sperimentare realmente sul progetto, quando si passa dalla teoria alla pratica? A questo punto è necessario analizzare i (pochi) progetti di Social Housing/ERS ad oggi realizzati.



Fig.3 Riuso di un immobile con struttura rigida a tunnel prefabbricati: gli alloggi nell'ex foresteria di Poste Italiane.

(Sharing, Torino di Studio Costa e Mellano Associati). Fonte: www.sharing.to.it.

Fig.4 Il ballatoio di distribuzione della residenza temporanea di Porta Palazzo a Torino (Studio Fagnoni e Associati). Fonte: <http://bit.ly/19YUJCC>.

Analizzando gli interventi realizzati, solo alcuni mostrano una effettiva sperimentazione tipologica, sull'alloggio e sull'aggregazione delle singole unità nell'organismo edilizio³, testimoniando una inerzia progettuale che continua nella maggior parte dei casi a riferirsi ad un nucleo familiare comunque assimilabile a quello "tradizionale" – famiglie, di dimensioni sì ridotte o allargate, ma alla ricerca di una casa "stabile", in grado di pagare un canone, concordato, ed eventualmente di riscattare l'alloggio dopo alcuni anni.

Maggiore interesse esprimono, invece, quei progetti che interpretano le esigenze delle utenze "speciali" – *city users*, anziani soli, immigrati in attesa di ricongiungere il nucleo familiare, ad esempio – nate nella contemporaneità e portatrici, più o meno consapevoli, di istanze di socialità e comunità nuove. Progetti che, rispondendo in vario modo alla domanda "come è possibile mantenere obiettivi a lungo termine in una società a breve termine?" (Sennett, 2012), tentano in vario modo di dare una risposta alle domande sempre più urgenti di questo mercato "intermedio" (Caudo e Sebastianelli, 2008). Progetti quali alberghi sociali, condomini solidali, residenze collettive, coabitazioni solidali, *cohousing*, residenze temporanee⁴ ne sono un esempio: modelli abitativi che prevedono l'integrazione di alloggi e servizi comuni, "combinati in modo da salvaguardare la privacy di ognuno e allo stesso tempo il bisogno di socialità, offrendo una risposta efficiente ad alcune questioni pratiche del vivere in città, come il mangiare, la gestione dei bambini etc." (Lietaert, 2007, pag. 5). Modelli abitativi, quindi, a vario modo riconducibili al *cohousing*, nelle quali viene superato quel limite "selettività" degli abitanti che rende questo modello abitativo tradizionalmente assimilabile per molti aspetti alle comunità contrattuali in genere (Chioldelli, 2010), grazie al loro inserimento nelle politiche pubbliche per il Social Housing (ill.1).

3 Innovativa è, ad esempio, l'introduzione di alloggi con ambienti condivisi tra più unità, come nel caso delle case per "famiglie solidali" proposte nel progetto per via Cenni dello studio Rossi-Prodi; non innovativa, ma sicuramente poco comune nella produzione corrente di edilizia residenziale italiana, è l'aggregazione degli alloggi secondo la tipologia a ballatoio, proposta ad esempio sempre in via Cenni, o nel progetto The Gate dello studio Fagnoni e Associati.

4 Queste denominazioni derivano dalla articolazione delle politiche pubbliche messe a punto dal Comune di Torino (Comune di Torino, 2014).

Progetti quali il Condominio Solidale dell'ITIS a Trieste, Ostello Linda a Milano, Via del Porto dell'ASP a Bologna, il Condominio Solidale di via Gessi, San Salvatore, Porta Palazzo, Sharing, Buena Vista Social Club, Distretto Barolo, tutti a Torino, sono alcuni degli esempi di buone pratiche di declinazione del Social Housing come *cohousing*, in corso o realizzati, grazie a bandi pubblici promossi da comuni o enti provinciali per la casa. L'analisi di questi interventi⁵, (ill. 2) conferma da un lato quanto già messo in evidenza dalla letteratura, ed in particolare la riduzione media del 5-10% della superficie della singola abitazione, con conseguente riduzione del costo complessivo (Chiodelli, 2010), in favore degli spazi comuni e condivisi, in un rapporto medio del 10-20% rispetto agli spazi privati, ma anche una prevalenza di interventi di recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente – nel 57% dei progetti analizzati. Il cohousing, la coabitazione condivisa in genere, presenta quindi vantaggi di carattere economico ed energetico (Brown, 2004) ormai ben noti, ma anche fortemente integrati con la dimensione ambientale se coniugati con il riuso del patrimonio edilizio esistente.

In questi progetti, se l'attenzione per i caratteri tipologici dell'abitazione è comunque modesta, rimanendo piuttosto aderente al modello tradizionale delle abitazioni collettive contemporanee, come nel caso del progetto Sharing a Torino dello studio Costa & Partners⁶ (ill. 3), i "luoghi" della condivisione (Baratta et al., 2014) offrono interessanti spunti per l'invenzione progettuale e la sperimentazione, a partire proprio dalla loro inedita associazione con la residenza. La sperimentazione e l'innovazione diventano però maggiori, quasi delle "invenzioni tipologiche", quando gli interventi propongono il riuso di un immobile esistente, non progettato inizialmente per accogliere residenze, come nel caso del progetto The Gate a Torino dello studio Fagnoni e Associati⁷ (ill.4): le iniziali incongruenze tipo-morfologiche diventano delle opportunità per il progettista per proporre soluzioni inedite, non nuove ma poco usate nell'edilizia corrente, dal punto di vista distributivo e per l'aggregazione delle singole unità. Ballatoi, soluzioni miste, alloggi duplex e simplex, per citarne alcune, sono soluzioni riscontrate nei più riusciti ed apprezzati progetti analizzati; soluzioni che risolvono gli iniziali problemi di adattamento di un immobile esistente articolando lo spazio e l'offerta abitativa. Le funzioni collettive introdotte, inoltre, trasformano gli edifici da unicamente residenziali a *case urbane*: sale polifunzionali, cucine comuni, lavanderie, coworking, spazi per bambini ed anziani, sale hobby, ma anche negozi di biciclette, di prodotti biologici, bar e caffetterie, sono tra le funzioni maggiormente presenti nei progetti, occupando mediamente il 15% della superficie complessiva dell'intervento. Localizzate prevalentemente al piano terra, e comunque in modo da funzionare come cerniera tra l'edificio ed il quartiere, gestite da associazioni spesso con gli abitanti stessi, hanno la funzione di innescare e favorire l'interazione sociale tra gli abitanti e tra gli abitanti ed i cittadini.

E se la casa, grazie all'inserimento proprio di funzioni non residenziali, si trasforma in "casa urbana", la questione abitativa torna ad essere "intrinsecamente umana" (Cellini, 2009). Non era questo uno degli obiettivi chiave del Social Housing? Che bisogni allora guardare a queste forme di abitare, condiviso e temporaneo, come processi virtuosi e pratiche ripetibili del Social Housing?

5_ Alcuni dati e considerazioni espone in questo contributo derivano dalla ricerca svolta nel 2014 presso il DIDA-Dip. di Architettura dell'Università degli Studi di Firenze, dal titolo "Cohousing-Analisi di casi studio per l'individuazione di profili ed aree di criticità dei modelli abitativi e dei processi", sotto la supervisione della prof. M. De Santis.

6_ Il progetto Sharing, realizzato nel 2011, ha permesso di convertire una ex foresteria per i dipendenti di Poste Italiane in "casa albergo e residenza sociale", tramite un Avviso Pubblico per la selezione di un soggetto privato disponibile all'acquisto, trasformazione e gestione dell'immobile, con un investimento totale di 14,5 milioni di euro. Sono state così realizzate 58 camere a uso hotel 3 stelle e 122 unità residenziali arredate, tutte destinate all'ospitalità temporanea tramite diverse modalità – la formula Housing per soggiorni di almeno 12 mesi, la formula Campus per minimo 6 mesi, la formula Residence per minimo 14 notti e la formula Hotel per brevi periodi.

7_ Il progetto The Gate, realizzato nel 2013, è stato realizzato grazie da un bando de Comune di Torino per l'acquisizione dell'immobile, di proprietà pubblica, in comodato d'uso per 30 anni. Il bando è stato vinto dal Programma Housing della Compagnia di San Paolo, promotore dell'intervento, che con un investimento di 5 milioni di euro ha ristrutturato ed ampliato l'edificio, realizzando 27 alloggi in affitto e vari spazi condivisi, destinati alla residenza temporanea di soggetti in condizioni di vulnerabilità.

bibliografia

- Baratta A., Finucci F., Gabriele S., Metta A., Montuori L., Palmieri V. (a cura di) 2014, *Cohousing. Programmi e progetti per la riqualificazione del patrimonio esistente - Atti della Giornata di Studi*, Edizioni ETS, Roma
- Brown J. 2004, *Comparative analysis of energy consumption trends in cohousing and alternate housing arrangements*, submitted to the Department of Civil and Environmental Engineering at MIT, 2004
- Carriero A., Antellini Russo F., Screpanti S., Alterio D. (a cura di) 2014, *Social Housing – Il mercato immobiliare in Italia: focus sull'edilizia sociale*, Cassa Depositi e Prestiti, Roma
- Caudo G., Sebastianelli S. 2008, "La casa possibile" in Garofalo F., *L'Italia cerca casa*, Electa, Milano
- Cellini F. 2009, "Introduzione – Le ragioni di una ricerca" in Farina M. (a cura di), 2009, *Studi sulla casa urbana*, Gangemi, Roma, pp. 6-11
- Chiodelli F. 2010, "Enclaves private a carattere residenziale: il caso del cohousing", in *Rassegna Italiana di Sociologia Urbana*, 51 (1), pp. 95-116
- Cellini F. 2009, "Introduzione – Le ragioni di una ricerca" in Farina M. (a cura di) 2009, *Studi sulla casa urbana*, Gangemi, Roma, pp. 6-11
- Direzione Edilizia Residenziale Pubblica - Città Di Torino 2014, *Osservatorio della condizione abitativa - Rapporto 2013*, Centro Stampa, Torino
- Liettaert M. (a cura di) 2007, *Cohousing e condomini solidali*, Terra Nuova Edizioni, Firenze
- Lodi Rizzini C. 2013, "Il social housing e i nuovi bisogni abitativi" in Maino F., Ferrera M. (a cura di) 2013, *Primo rapporto sul secondo welfare in Italia*, Centro di Ricerca e Documentazione Luigi Einaudi, Torino
- Sennett R. 2012, *L'uomo flessibile*, Feltrinelli, Milano

Sovraincisioni. Progetto di Residenza Temporanea a Torino

Sovraincisioni. Temporary housing project in Turin

Emergenza abitativa |
Residenza temporanea |
Trasformazione |

Housing crisis |
Temporary Housing |
Transformation |

Analysis of social and physical fabrics of the Italian cities reveals the absence of structured policies, fit to respond to housing crisis.

Social Housing models, adopted across Europe have built a case literature of possible strategies able to fulfill new needs by regenerating degraded part of the urban environment.

The essay presents the building rehabilitation of a housing estate located in the center of the city of Turin, oriented to the transformation in Temporary Housing.

Both the project and the process are characterized by a dialectical approach as to material and immaterial aspects of the context and pretend to meet the demands of a part of the population that lives in temporary conditions of economic vulnerability.

The case study represents an Italian "best practice" and proposes a strategic methodology to be employed in the absence of a regulatory framework of reference, in order to guide the entire transformation; within the process, new tools to renovate the public housing heritage are suggested.

Nell'ultimo ventennio il ragionamento sulla riscrittura della città esistente e, in particolare, del patrimonio di edilizia residenziale ha portato in molte città europee all'adozione di strategie di grande interesse per efficacia e qualità dei processi e degli interventi posti in essere¹. Le ricostruzioni del dopoguerra costituiscono tutt'oggi il repertorio più recente di tipologie edilizie e, più significativamente, consegnano un'idea di città incompiuta, sottesa al disegno urbano che hanno generato.

Emerge, quindi, l'esigenza di una rilettura dello spazio fisico, culturale e sociale prima che architettonica, orientata alla risoluzione dei conflitti e

¹ Cfr. Todaro B. & De Matteis F. (a cura di) 2012, *Il secondo progetto. Interventi sull'abitare pubblico*, Prospettive Edizioni, Roma.



Fig.1 Residenza a Piazza della Repubblica 14, Torino. Stato di fatto del complesso edilizio nel 2009. Vista da Via Priocca.

delle relazioni interrotte e alla prefigurazione di scenari per nuove trame sociali. Le comunicazioni degli organismi istituzionali europei² e in particolare del CECODHAS³ fissano i punti programmatici, ormai ampiamente condivisi, sulle linee guida e gli obiettivi da perseguire a fronte dell'articolazione complessa e dinamica della domanda abitativa.

La prassi però, pur muovendosi verso un orizzonte comune, non può che confrontarsi con la logica del "caso per caso".

Da un lato, le analisi tipologiche e morfologiche, storiche e ambientali devono condurre a un primo progetto critico dei valori.

Dall'altro, la ricerca della convergenza di interessi sociali ed economici, la programmazione delle risorse e la predisposizione di un quadro normativo non ostativo costituiscono il progetto della fattibilità degli interventi.

Attraverso una lettura complessa delle strutture fisiche e sociali di un ambito si può formulare, in prima istanza, la corretta domanda.

Il modello del Social Housing appare, ad oggi, sufficientemente aperto da accogliere e intrecciare entrambi gli aspetti.

Le politiche di *governance* del territorio italiano, com'è noto, si caratterizzano per un'ostinata inerzia nel recepire le prassi omologhe nord-europee ma, a discarico, il portato storico dei tessuti e l'ineludibile attenzione volta alla loro conservazione fanno della casistica italiana un *exemplum*.

Il caso di Torino

"E attorno al Balùn c'era il fascino di Porta Palazzo, il termitaio in cui venivano ad abitare e a morire i poveri della città ma in cui trovavi, come in una città levantina e orientale, il ristorante per l'abuffata Le tre galline e il grande emporio di articoli sportivi di Dalmasso."

Giorgio Bocca⁴

2_ Vedi, a titolo esemplificativo, la Comunicazione della Commissione al Consiglio e al Parlamento Europeo, al Comitato Economico e Sociale Europeo e al Comitato delle Regioni 2004, Verso una strategia tematica sull'ambiente urbano, Bruxelles.

3_ Vedi Pittini A. & Laino E. 2011, Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems, CECODHAS Housing Europe's Observatory, Bruxelles.

4_ Bocca G. 2007, Il provinciale. Settant'anni di vita italiana, Feltrinelli Editore, Milano, p.84.



Fig.2 *Residenza Temporanea, Piazza della Repubblica 14, Torino. Intervento completato nel 2013, progettato dallo Studio Fagnoni & Associati. Vista da Via Priocca.*

Le scritture successive di Torino hanno un carattere assertivo, definitivo. Alla città medievale, innestata sull'impianto romano ancora riconoscibile, si sovrappone il disegno delle direttrici della città-fortezza di Juvarrà, poi l'espansione napoleonica Ottocentesca verso Nord⁵ e infine l'imponente tessuto industriale. Percorrere la città restituisce simultaneamente immagini contigue e contraddittorie.

Porta Palazzo le manifesta in modo esemplare: da accesso monumentale verso l'Europa è divenuto limite e poi faglia attiva nelle dinamiche d'uso della città. Il passaggio dalla "Torino dei torinesi"⁶ sabauda alle gole del contrabbando di Borgo Dora, descritte alla fine degli anni Settanta da Fruttero e Lucentini⁷, è istantaneo.

Su quel margine, tra Piazza della Repubblica, Via Priocca e Piazza Don Albero insiste il fabbricato oggetto dell'intervento di trasformazione progettato dallo Studio Fagnoni & Associati Architetti e da GPA Ingegneria Srl.

La proprietà è passata, negli ultimi decenni, dall'Università degli Studi di Torino al Demanio e successivamente, a seguito dell'occupazione abusiva degli anni Novanta, l'immobile è stato sgomberato e acquisito dal Comune di Torino. Di fatto non ha mai smesso di essere abitato nonostante le condizioni di limitata agibilità.

Il quartiere è investito da rilevanti tensioni sociali, densamente frequentato da generazioni di migranti "imparentati" dalla condizione di fruitori esclusi dalla possibilità, transitoria o meno, di appartenenza alla città.

Più in generale, una porzione crescente di popolazione si trova in condizioni di vulnerabilità sociale determinata dalla difficoltà economica ad accedere all'alloggio permanentemente o per brevi periodi ma, al contempo, non in possesso dei requisiti per il diritto alla residenza pubblica tradizionale.

5 Cfr. Comoli Mandracci V. 2010, Torino, settima ed., Laterza, Roma-Bari.

6 Bocca G. 2007, op. cit., p.83.

7 Fruttero C. & Lucentini F. 1979, A che punto è la notte, Mondadori, Milano.



Fig.3_ Residenza a Piazza della Repubblica 14, Torino. Rilievo dello stato di fatto nel 2009. Pianta del 3° piano fuori terra.

Il processo

In questo contesto, il Comune di Torino ha attivato, attraverso lo strumento del Piano di Recupero Obbligatorio⁸, il processo di riqualificazione del lotto. Tramite procedura concorsuale, l'immobile è stato affidato in comodato d'uso gratuito per trent'anni all'Ufficio Pio, ente strumentale della Compagnia di San Paolo, che si è occupato di gestire e indirizzare le fasi successive.

Il disciplinare di gara redatto dal Comune ha vincolato la proposta, e quindi il comodatario, all'adeguamento dell'immobile da destinare ad "albergo sociale" per soggetti in difficoltà economica e, per una quota, a servizi e attività connessi al quartiere e alla residenza⁹.

Il disciplinare di gara, redatto dall'Ufficio Pio per l'affidamento del progetto, dettaglia il segmento di utenza a cui si è scelto di destinare le Residenze Temporanee di Piazza della Repubblica:

- Soggetti in condizioni di stress abitativo, che in particolari circostanze biografiche si trovano in una temporanea difficoltà a sostenere il peso economico richiesto dal mercato degli alloggi;
- Soggetti in formazione o contrattualizzati a termine;
- City users.

8_ Con Deliberazione del Consiglio Comunale n°49 del 23 Marzo 2005.

9_ "Bando di selezione pubblica affidamento in comodato d'uso dell'immobile sito in Piazza della Repubblica n. 14 destinato ad albergo sociale" in attuazione della Deliberazione del Consiglio Comunale del 15 aprile 2008.

Il carattere sperimentale della proposta risiede principalmente in due aspetti: nella condizione di fruizione transitoria dell'alloggio, quindi nell'attesa rigenerazione continua di nessi e dinamiche sociali aderenti alla mutazione del quadro esigenziale, e nella previsione del mix funzionale, catalizzatore di risorse capaci di coadiuvare la sostenibilità economica del progetto nel tempo.

Di particolare rilevanza è la coincidenza programmatica e temporale dei due documenti-quadro: il primo, "Linee Guida per il Social Housing in Piemonte"



Fig.4_ Residenza Temporanea, Piazza della Repubblica 14, Torino. Elaborato di Progetto. Pianta del 2° piano fuori terra.

approvato dalla Regione¹⁰ e il Programma Housing della Compagnia di San Paolo¹¹. Entrambi i documenti si incardinano sulla necessità di elaborazione di nuovi modelli fisici adatti a nuovi modelli relazionali, attentamente inquadri negli aspetti di criticità.

Tale convergenza si è saldata sull'intero iter procedurale: il Comitato Progetto Porta Palazzo - The Gate, in cui confluiscono il Comune di Torino e enti pubblici e privati tra cui la Compagnia di San Paolo, si è fatto interfaccia tra la cittadinanza e gli operatori con lo scopo di guidare i complessi processi co-progettazione.

Preme sottolineare questi aspetti perché rappresentano la prima sostanziale differenza rispetto al tradizionale strabismo di intenti del costruire la città pubblica con risorse private.

Il progetto

L'area di intervento si articola in un edificio ottocentesco che è parte della quinta architettonica di Piazza della Repubblica, vincolato dalla Soprintendenza¹², che si sviluppa su quattro livelli fuori terra e uno interrato, nella "manichetta", su tre livelli, e nel cortile inquadrato dai due fabbricati (Fig. 1). All'epoca di costruzione il lotto presentava una morfologia compatta. L'edificio a corte triangolare è stato parzialmente demolito nel 1911 per consentire l'ampliamento di Via Priocca (Fig.3). Il corpo sezionato ha rivelato il sistema di collegamenti a ballatoio, tipico dell'edilizia residenziale torinese, che è diventato la cifra caratterizzante del prospetto. Il cambiamento di impianto, inoltre, ha alterato consistentemente il rapporto tra manufatto e contesto urbano e ha privato la fruizione del filtro della corte, lasciandone una memoria irrisolta.

Il contenuto innovativo del progetto vincitore dello Studio Fagnoni & Associati,

10_ Con Deliberazione della Giunta Regionale n°27-7346 del 5 Novembre 2007.

11_ Documento programmatico Pluriennale 2005-2008, Compagnia di San Paolo, consultato a gennaio 2015, <http://www.compagniadisanpaolo.it/Archivio-comunicati/2005/Presentazione-del-Documen-to-Programmatico-Pluriennale-2005-2008>.

12_ Art. 11 Norme Urbanistiche Edilizie di Attuazione NUA del PRG di Torino.

poi interamente realizzato (Fig. 2), risiede nelle interpretazioni dei tre principali temi affrontati:

- Reinvenzione degli spazi di soglia e di distribuzione;
- Trasformazione tipologica, vincolata al tempo di permanenza degli utenti per un periodo massimo di 18 mesi e al mix funzionale;
- Sostenibilità ambientale ed economico-gestionale dell'edificio.

La piazza rappresenta il grado pubblico nella sequenza degli spazi di soglia e connettivi. L'area viene riprogettata come gradino urbano di piccole dimensioni: il salto di quota di 2.50 m ne marca visivamente la pertinenza e lo configura compiutamente come spazio di relazione.

Sul prospetto interno di Via Priocca si sviluppa su un piano l'unico volume di ampliamento, destinato ai servizi di accoglienza e a filtrare l'ingresso ai depositi comuni e allo spazio polivalente, posti nel piano seminterrato.

Alla "manichetta", che ospita sui tre piani un'attività di ristorazione di uso pubblico, si accede, invece, direttamente dalla piazza. Per quest'ultima, il progetto ha previsto un intervento di sostituzione edilizia. Il nuovo edificio, che ricalca la sagoma e la scansione morfologica del precedente, è connotato dalla facciata continua in vetro fotovoltaico che ha la duplice funzione di permeabilità visiva e di contenimento energetico.

Di grande interesse è il progetto di trasformazione del sistema distributivo degli alloggi: i collegamenti verticali, ricollocati nel punto di cerniera tra i due corpi di fabbrica¹³, e il ballatoio vengono reinterpretati come volumi porosi, accolti in un involucro di listelli di legno composito che ne ridefinisce la spazialità. Il complesso acquista nuovamente la dimensione di soglia semi-privata, mancata per un secolo. Tuttavia la scelta innovativa è stata perseguita non senza difficoltà: i vincoli normativi sui prospetti, che non contemplano nel proprio limitato catalogo di soluzioni possibili l'adozione dei frangisole, hanno imposto di procedere solo a seguito di una variante urbanistica.

Nel corpo di fabbrica ottocentesco si concentra la carica dialettica del progetto; si è trattato di ricostruire una nuova sintassi, flessibile e polisemica, all'interno di rigide regole morfologiche e strutturali.

Gli interventi sull'involucro agiscono da un lato sulla conservazione dell'immagine storica e dall'altro sull'ineludibile efficientamento energetico, perseguito attraverso l'incremento delle prestazioni isolanti delle pareti e la dotazione di un sistema tecnologico e domotico, che innerva l'intero complesso, per il controllo dei consumi.

Ancor più misurata è la riconfigurazione degli alloggi e l'inserimento di funzioni e spazi comuni (Fig. 4): nonostante la natura microchirurgica delle azioni, il progetto ha consentito la realizzazione di 13 monolocali e 14 bilocali e, al piano seminterrato, di spazi di relazione capaci di "fare comunità". Per una quota degli alloggi è prevista, inoltre, l'adozione di soluzioni tecniche e tecnologiche di flessibilità che consentono variazioni distributive e dimensionali, adeguando i bilocali in due monolocali e viceversa, coerentemente con la natura mutevole della destinazione d'uso.

Al piano terra, con accesso in quota su Piazza della Repubblica, sono ubicati 3 locali commerciali che fanno sistema con lo storico mercato, ricucendo il rapporto funzionale con la città.

13_ *Originariamente il corpo-scala era ubicato nel mezzo delle 5 campate del fabbricato ottocentesco.*

La struttura è stata ultimata e consegnata al gestore, selezionato attraverso bando di gara, nel 2013. Gli esiti della serie discreta di operazioni fisiche e strategiche si ricompongono felicemente in un'architettura integrale.

Conclusioni

Nell'esperienza della Residenza Temporanea si rilevano le note criticità che caratterizzano il quadro normativo italiano, tutt'altro che agile.

Tuttavia ha dimostrato che le istituzioni sono intrinsecamente dotate della capacità di innescare politiche che incidono sulle dinamiche urbane. Il salto, dunque, sta nella costruzione della prospettiva.

L'antologia, ancora sottile, delle "buone pratiche" italiane suggerisce una possibile modalità operativa in questo contesto fisico, economico e giuridico. Si può immaginare facilmente che il modello del Social Housing risponderà sempre più frequentemente, accanto o in luogo dell'edilizia residenziale pubblica tradizionale: la mancanza cronica di capitali delle Aziende Territoriali per l'Edilizia Residenziale ne paralizza di fatto le attività e acuisce le disfunzioni nella gestione del patrimonio, già insufficiente e precario nella sua stessa integrità fisica.

In quegli stessi patrimoni, collocati spesso in punti nevralgici delle città, si potrebbe cogliere l'occasione per un programma trasformativo stabile di livello nazionale, centrato sulle declinazioni dell'abitare contemporaneo.

bibliografia

- Comoli Mandracci V. 2010, *Torino*, settima ed., Laterza, Roma-Bari.
- Pittini A. & Laino E. 2011, *Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems*, CECODHAS Housing Europe's Observatory, Bruxelles.
- Todaro B. & De Matteis F. (a cura di) 2012, *Il secondo progetto. Interventi sull'abitare pubblico*, Prospettive Edizioni, Roma.
- Bocca G. 2007, *Il provinciale. Settant'anni di vita italiana*, Feltrinelli Editore, Milano.
- Fruttero C. & Lucentini F. 1979, *A che punto è la notte*, Mondadori, Milano.



**Copenhagen,
Danimarca**
Luisa Otti

Abitare integrato, abitare inclusivo: esperienze del social housing a Milano

Integrated and inclusive living:
social housing experiences in Milan

Rigenerazione |
Integrazione |
Comunità |

Regeneration |
Integration |
Community |

In Italy, the expression “social housing” seems to have replaced the traditional reference to “public housing” (casa popolare). The terminological change corresponds to the emergence of different experiences in which the social characterization takes on complex meanings, which are connected to integration as a shared theme. New conditions provide an opportunity to experiment, with greater freedom, new forms of intervention that would interpret the social character not anymore in general terms, rather in more specific ones. In particular, the new plan may include, in the housing project, the sphere of relations with the local communities and the territory. As a matter of fact, more and more often the success of social housing is linked to the work on integrated programs, which are developed on the basis of instances that are already present in the territories, and thus can contribute to strengthen the local communities. The success of this integrated approach demonstrates how the most effective action that can be undertaken by the public sector in terms of housing policy is the promotion of collaborations with the operators in the third sector. Such collaborations should be aimed at prompting private initiative in the sector of social housing, which should no longer be understood as a mere resolution of the dwelling problem, rather as a response to a wider range of local needs.

In Italia la locuzione *social housing* sembra ormai aver soppiantato il tradizionale riferimento alle case popolari, per indicare genericamente tutte le forme di offerta di abitazioni per i ceti meno abbienti. L'evoluzione del linguaggio non è solo formale ma corrisponde all'emergere di nuove politiche abitative a carattere sociale promosse da nuovi soggetti, che sopperiscono all'arretramento di un soggetto pubblico ormai passato da un ruolo attivo a un ruolo di supporto delle iniziative private.

La definizione di housing sociale è molto più complessa rispetto alla nozione di Edilizia Residenziale Pubblica, poiché comprende una gamma di

esperienze differenti per forma di finanziamento, soggetti promotori, categorie di abitanti, titolo di assegnazione degli alloggi, grado di integrazione con le attrezzature comuni e gli eventuali servizi urbani, ecc. La stessa caratterizzazione sociale degli interventi assume significati più ampi, tutti riconducibili a un approccio ispirato alla filosofia dell'integrazione. Nuove condizioni offrono infatti l'occasione di sperimentare con maggiore libertà forme di intervento che interpretano il carattere sociale in modo diverso, non più in termini generici ma specifici, comprendendo nel progetto abitativo la sfera delle relazioni con le comunità e il territorio. Sempre più spesso il successo degli interventi di housing sociale è legato infatti alla realizzazione di programmi integrati costruiti a partire dalle istanze già presenti nei territori, che possono quindi contribuire a rafforzare le comunità locali. Il tipico problema della gestione degli spazi dedicati ai servizi per la residenza si supera con un approccio che tiene conto delle realtà più attive già presenti nel territorio e della domanda che questo esprime. Oltre alla questione immobiliare che vede nel bene casa la risposta al bisogno alloggiativo, è soprattutto la dotazione di un sistema di servizi legati all'abitare a caratterizzare socialmente gli interventi, creando legami molto forti con il territorio¹.

La costruzione di questi programmi integrati è quindi un processo che i promotori degli interventi devono gestire con il fondamentale contributo della comunità locale. Essenziale infine per garantire lo spirito di condivisione e di integrazione con il territorio è il lavoro di costruzione della comunità che dovrà insediarsi.

Anche la composizione di queste nuove comunità segue una logica di integrazione. Se l'ERP era per lo più destinata alla parte più disagiata (e quindi numericamente più esigua) della popolazione, l'housing sociale si rivolge a una platea più ampia e articolata di abitanti. Si tratta di categorie di abitanti molto diverse che non sempre possono definirsi disagiate ma hanno comunque difficoltà a soddisfare sul libero mercato il fabbisogno abitativo, sia per ragioni economiche sia perché l'offerta risulta inadeguata alle loro esigenze. Si tratta di anziani, immigrati, lavoratori temporanei o *city users*, studenti, giovani coppie che escono dalla famiglia di origine. L'ampliamento e la diversificazione della fascia di destinatari ha effetti decisamente positivi rispetto alla tradizionale politica della casa popolare, che ha portato in molti casi alla formazione di ghetti caratterizzati da degrado e conflittualità legati all'alta concentrazione di popolazione con situazioni di disagio ed emarginazione sociale.

L'integrazione con la città è ricercata anche attraverso una dimensione più contenuta degli interventi e la collocazione all'interno di zone già abitate, spesso con la trasformazione di aree industriali o di servizio dismesse che diventano occasioni di rilancio di territori più allargati. Questi interventi di housing sociale si presentano quindi come operazioni più complesse di rigenerazione urbana.

Alcune esperienze avviate nella città di Milano a partire dagli anni 2000 appaiono all'avanguardia nel panorama nazionale, avendo spostato l'attenzione dal fabbisogno di alloggi ai diversi bisogni in cui si articola e si sostanzia l'abitare nel suo senso più profondo e compiuto.

¹ Questo approccio integrato è coerente con il DM del 22 aprile 2008, laddove fa riferimento al sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.

Il **Villaggio Barona** nella periferia sud della città rappresenta un'esperienza pionieristica di *housing sociale* "integrato", intrapresa a metà anni Novanta da alcune realtà locali attive nel terzo settore. Il primo aspetto innovativo è dato proprio dal fatto che l'intervento, pur avendo evidenti finalità sociali, non è promosso da soggetti pubblici ma da associazioni private senza scopo di lucro (la Fondazione Cassoni proprietaria dell'area, l'Associazione Sviluppo e Promozione e la cooperativa La cordata) con il finanziamento di soggetti privati (la Fondazione Cariplo e la Banca Popolare di Milano). La finalità dell'intervento è garantita dalla convenzione stipulata con il Comune di Milano, che vincola a uso di interesse pubblico la destinazione dell'area e degli edifici realizzati, che restano comunque di proprietà della Fondazione. Visto che nel PRG sussisteva il vincolo di destinazione dell'area a servizi collettivi di interesse comunale, la convenzione con il Comune ha promosso una concezione di standard meno rigida che include elementi tradizionalmente esclusi ma fondamentali per il carattere integrato dell'intervento, come le residenze e le attività commerciali che abbiano una funzione sociale. Questa innovativa accezione di standard dà la possibilità ai privati di proporre interventi multifunzionali che meglio si integrano con lo spazio urbano.

Il processo di costruzione dei contenuti del progetto e della comunità da insediare è l'altro aspetto innovativo dell'intervento, finalizzato a conciliare le esigenze più diffuse nella società locale con i bisogni delle persone con difficoltà alloggiativa che diventano così soggetti attivi e non più destinatari passivi di mera beneficenza. L'area da trasformare diventa così luogo di composizione di interessi diversi e terreno di incontro tra gruppi sociali differenti e si propone come punto di riferimento nel quartiere per la sua capacità di integrazione. Un percorso di progettazione partecipata ha coinvolto gli abitanti del quartiere nella trasformazione di un'area di quasi 3 ettari rimasta chiusa per molti anni a seguito della dismissione delle attività industriali e artigianali che vi erano insediate. Il programma funzionale è stato fortemente articolato prevedendo insieme a 68 alloggi a canone moderato, un pensionato sociale² e una serie di spazi per servizi alla persona³, attività commerciali, artigianali e culturali⁴ strutturati intorno a un nuovo sistema di spazi pubblici integrato con il quartiere. Anche l'organizzazione delle funzioni nello spazio ricerca l'integrazione con il quartiere, creando un sistema di relazioni tra le diverse componenti dell'insediamento e il contesto.

Altro aspetto altamente innovativo di questo intervento è la gestione della fase di dismissione dell'area, che diventa un vero e proprio laboratorio dove si sperimentano nuove pratiche in modo da poter valutare l'impatto di alcune funzioni e stabilire così quali attività sono più compatibili con le vocazioni dell'area. La disponibilità di spazi consente infatti di avviare un graduale processo di riappropriazione del luogo e di costruzione dei contenuti che vede gli abitanti protagonisti. Alcune delle attività insediate provvisoriamente troveranno quindi una sistemazione definitiva in spazi progettati, sulla base delle indicazioni emerse in questa fase di riuso temporaneo dell'area dismessa. Si sperimenta quindi concretamente e fin da subito la dimensione sociale dell'abitare, imparando a condividere le risorse a disposizione e a gestire il potenziale conflitto tra diversi interessi.

2_ Sono stati realizzati 120 posti letto per studenti e giovani lavoratori e 4 comunità alloggio destinati a soggetti disagiati (anziani, malati terminali, ragazze madri e disabili intellettivi).

3_ Si tratta di strutture di servizio per famiglie in difficoltà con bambini in età prescolare a carico, per anziani autosufficienti del quartiere, per disabili fisici e psichici, drop out.

4_ Una sala di lettura e una sala per incontri pubblici aperte anche al quartiere, una palestra, un centro di animazione e promozione culturale.

Con esperienze di questo tipo gli spazi dismessi possono diventare dei “condensatori sociali” che guidano senza soluzione di continuità il processo che dalla dismissione porta al recupero, proponendosi fin da subito come luoghi vivi nella città senza aspettare i tempi della trasformazione definitiva.

Le sperimentazioni sull’abitare integrato avviate con il villaggio Barona sono state riproposte in molti interventi di social housing nel territorio milanese, adattandole ai diversi contesti fino a configurare una sorta di approccio condiviso dagli operatori attivi in questo campo. Uno dei progetti più importanti in termini dimensionali è il complesso di **via Cenni**, recentemente inaugurato nella periferia ovest di Milano. L’intervento è promosso dalla Fondazione Housing Sociale⁵ attraverso la società di gestione Polaris Investment SGR, in collaborazione con il Comune di Milano per la sperimentazione di nuovi modelli gestionali degli alloggi sociali attraverso il ricorso alla finanza etica. Le categorie di abitanti destinatarie dell’intervento sono infatti compatibili con le esigenze di rendimento di un investimento etico. Si tratta di cittadini a basso reddito che non hanno i requisiti per accedere all’ERP ma hanno comunque difficoltà a sostenere un affitto a libero mercato. Solo in parte gli interventi si rivolgono a categorie disagiate, nei limiti della sostenibilità economica complessiva dell’intervento. L’obiettivo è ottenere una composizione sociale eterogenea e bilanciata nella quale le situazioni dei soggetti più vulnerabili possano essere gestite con programmi dedicati che ne favoriscano l’inclusione. Accanto a tipologie più tradizionali (bilocali, trilocali, quadrilocali), sono previsti alcuni alloggi speciali per giovani (lavoratori o studenti) e per famiglie solidali (disponibili ad accogliere temporaneamente bambini o adulti in difficoltà), “mamme di giorno” (disponibili a curare altri bambini durante il giorno) o famiglie con genitori anziani o figli disabili⁶. Ma ancora una volta la caratterizzazione sociale dell’intervento è data soprattutto dalla dotazione di servizi integrativi della residenza (soggiorno comune, portineria, utensileria per realizzare lavori manuali, lavanderia condominiale) e di servizi locali e urbani (foyer e centro di fisioterapia) che contribuiscono a identificare il progetto come un luogo di aggregazione che manca nel territorio.

L’articolazione degli spazi associati alla residenza è stata stabilita anche in funzione di un programma di gestione sociale che prevede il coinvolgimento diretto della comunità.

A questo scopo si è individuato un “Gestore Sociale”, ovvero un soggetto in cui sono rappresentati anche gli abitanti, appositamente costituito con forma giuridica senza scopo di lucro che sottoscrive un contratto di “global service” con il promotore assumendosi la responsabilità della gestione integrale del complesso, sia degli immobili sia della comunità. In fase di avvio del Gestore Sociale è prevista una fase di “accompagnamento” della comunità, gestita da un’organizzazione che ha già esperienza nel *social housing* con l’obiettivo di costruire una serie di relazioni basate su interessi comuni e sull’attivazione di forme di collaborazione tra gli inquilini (banca del tempo, cura del verde e degli spazi comuni, compostaggio, scambio oggetti, gruppo di acquisto solidale, mamme di giorno). Si costruisce così gradualmente il senso di identità e appartenenza al luogo in cui si abita: **una comunità per crescere**, come è stata definita dal gruppo di lavoro interpretando la vocazione dell’intervento.

⁵ La Fondazione Housing Sociale è partecipata dalla Fondazione Cariplo, la Regione Lombardia e l’ANCI Lombardia.

⁶ L’offerta di alloggi prevede in parte la locazione, in parte il patto di futura vendita.

Una volta definito il programma anche in funzione delle modalità di gestione, i promotori dell'intervento hanno selezionato il progetto architettonico che meglio potesse organizzare le diverse funzioni in un sistema coerente di spazi attraverso un concorso internazionale di progettazione organizzato nel 2009⁷. Pur nella continuità degli spazi aperti, il progetto vincitore garantisce come richiesto dal bando una chiara distinzione tra l'ambito pubblico e l'ambito residenziale, tra spazi accessibili a tutti dove si concentrano i servizi locali e urbani e spazi fruibili prevalentemente dagli inquilini dove si trovano i servizi integrativi all'abitare.

Il successo di questo approccio integrato indica come l'azione più efficace di cui si può far carico il soggetto pubblico nell'ambito delle politiche abitative sia la promozione di un'intesa con gli operatori del Terzo Settore che incentivi l'iniziativa privata nel settore abitativo a carattere sociale, inteso non più come mera risoluzione di un problema alloggiativo ma come risposta a una più ampia gamma di bisogni del territorio.

bibliografia

Giovanni Caudo, *Il progetto dell'abitare sociale*, in Adriano Cancellieri, Giuseppe Scandurra (a cura di), *Tracce urbane. Alla ricerca della città*, Franco Angeli, Milano 2012, pp. 214-220.

Paolo Cottino, *Housing Sociale nella prospettiva della rigenerazione Urbana*, in «Urbanistica. Dossier online» n. 2, 2011, *Società civile e welfare urbano*, pp. 42-45.

Villaggio Barona. Un progetto integrato di housing sociale nella periferia milanese. Presentazione delle realizzazioni e del programma di sviluppo (www.villaggiobarona.it) *Una comunità per crescere, Milano - via Cenni. Documento Preliminare alla Progettazione*, *Abitare Sociale* 1, 2009.

⁷ Il progetto vincitore è di Rossi Prodi Associati di Firenze.



**Monaco,
Germania**
Luisa Otti

Progetto di housing sociale CasaCrema+ Social housing project CasaCrema+

Edilizia sociale |
Sostenibilità Energetica |
D2U |
Social housing |
Energetic Sustainability |
D2U |

One of the first social housing project in Italy CasaCrema+ (90 flats of 95, 75 and 65 sqm. with vicinage services and a nursery for 140 children for a total of 8.000 sqm of gross area), has been designed and completed in 2011 by D2U for Polaris Investment Sgr. The building complex is made of three distinct building blocks: two residential blocks, 4 floors high, at the north and south end and a nursery building, 1 floor high, characterized by a non practicable sloping green roof, linking the two residential blocks together with the central pedestrian and cyclable public square and giving continuity to the entire site. The 3 buildings have been set on the north-south axis in such a way to give the best possible solar orientation and view to the residents whose units have always a double side natural ventilation. The public pedestrian "piazza" provide space for temporary events, shops, kiosks, bars and it's the stage for the "urban games" of the youngest residents. Social interaction is supported by small markets, local fairs, parties and other moments of aggregation. Energy wise, buildings are very efficient having been certified in CENED Energy Class A+, typologically they support new contemporary ways and needs of living that have dramatically changed since the obsolete "italian popular housing" of the 60's and 70's. All flats at ground floor have been given a vegetable or private garden and those at the upper floors have generous covered loggias. Diversity in building elevations aims at people's identification and appropriation of their own flat against extraneousness generated by monotony and repetitiveness.

CasaCrema+, è stato il primo pioneristico intervento del Fondo Immobiliare Etico "Abitare Sociale 1" gestito da Polaris Investment Italia Sgr con Fondazione Housing Sociale. Il progetto di D2U, Design to Users, è stato premiato con l' EIRE 2011 Social Housing Award quale progetto realizzato con i migliori "tempi e costi di costruzione".

Con Casa Crema+ si è voluto dare una possibile risposta architettonica al rapporto tra edilizia sociale e abitare sociale, superando la monotonia dell'edilizia agevolata, salvaguardando l'identità degli abitanti e favorendone le relazioni grazie all'attenzione progettuale riservata agli spazi pubblici quali



Fig.1_ D2U Crema asilo e blocco nord.

la piazza, le zone verdi pubbliche e private, le piste ciclabili, le aree di gioco per i bambini e i servizi di vicinato.

Il progetto consiste in un intervento residenziale con servizi integrati che si inserisce nel contesto urbano ma periferico della città di Crema come elemento di ricucitura del territorio tra città e campagna in modo armonioso, naturale e per questo in grado di valorizzare l'ambiente anche dal punto di vista sociale.

Il progetto (90 appartamenti di 95,75 e 65 mq., servizi di vicinato e scuola materna per 140 bambini per un totale di circa 8.000 mq.) è stato pensato come un unico organismo costituito da tre distinti blocchi edilizi, due residenziali, a Nord e a Sud alti quattro piani fuori terra, e uno centrale alto un piano solo costituito dalla scuola materna caratterizzata da un tetto verde inclinato non praticabile che funge da cerniera e permette l'ideale continuità di tutto il lotto.

I tre blocchi edilizi sono articolati tra loro e orientati sull'asse nord-sud in modo da offrire alla residenza, compatibilmente alla forma del lotto, il miglior orientamento possibile in termini di irraggiamento solare, di vista e il riscontro d'aria su almeno 2 lati ad ogni unità abitativa.

La peculiarità dell'asilo è il suo essere al tempo stesso edificio e paesaggio. L'edificio è collocato al centro del lotto tra i due blocchi residenziali sopra il piano interrato dei parcheggi e con una copertura verde inclinata non praticabile. È costituito da tre blocchi funzionali (due di aule e uno di servizi) e da uno spazio connettivo per le attività di gruppo e mensa collegato al giardino dei giochi dei bambini. La continuità del lotto e la separazione dei percorsi protetti viene perseguita anche con la realizzazione di una pista ciclabile.

Il fabbricato residenziale posto a nord ha una forma articolata a "L" rivolta



Fig.2_ D2U Crema asilo e blocco sud.

verso la piazza pedonale pubblica ribassata di 50 cm rispetto al filo della strada perimetrale e da questa raggiungibile con scalinate e rampe ciclabili e carrabili (solo per i mezzi di servizio) per permettere l'allestimento di eventi temporanei nella piazza realizzate in corrispondenza all'ingresso a nord.

Questo è lo spazio dei negozi, delle edicole, dei bar, del gioco "urbano" dei bambini, dell'interazione sociale con incontri, mercatini, feste ed altri momenti di aggregazione. Il disegno del verde del parco prevede un ideale cannocchiale alberato tra le residenze e i percorsi seguono lo stesso andamento assiale nord-sud degli edifici in un verde prevalentemente sistemato a prato e cespugli che si articola nel "prato" in quota sopra all'asilo. Il piano terra del blocco nord ospita i tre corpi scala, le attività commerciali e i servizi di vicinato comuni. L'accesso e l'uscita carrabile ai parcheggi sotterranei sono garantiti da una rampa a doppio senso di marcia sul lato est della piazza pedonale. Il livello sotterraneo a parcheggi della piazza si estende fin sotto l'asilo ed ospita oltre ai parcheggi anche le cantine delle residenze del blocco nord e i locali tecnologici comuni all'insediamento. Due corpi scala aperti posti agli angoli della piastra parcheggi ne permettono la massima fruibilità anche da parte degli abitanti del lotto sud che non è dotato, per motivi di costi, di un proprio piano interrato per i parcheggi ma solo di tre blocchi distinti di cantine.

Il fabbricato residenziale a sud anch'esso dotato di tre corpi scale ha una forma più allungata e una tipologia più in linea pur sempre articolata a causa dell'irregolare configurazione del lotto. L'andamento irregolare dei due fabbricati residenziali genera spazi aperti privati di pertinenza (giardini e orti ai piani terra, logge e terrazzi ai piani superiori) e spazi aperti comuni in quota (terrazze di copertura praticabili).

Questo concetto di dinamismo e flessibilità è fondamentale per ottenere la



Fig.3_ D2U Crema
Inaugurazione 2011.

massima caratterizzazione e personalizzazione degli spazi abitativi rompere la tipica monotonia e afasia dell'edilizia sociale corrente. Queste soluzioni morfologiche (date anche dal diverso uso dei materiali, dei colori e dal trattamento dei prospetti) e tipologiche (con possibilità di operare alcune scelte nella fruizione degli spazi) si propongono di accogliere i nuovi bisogni e le forme di adattamento a stili di vita che si sono mutati nel tempo recente per le famiglie (ad esempio la previsione di spazi privati aperti, coperti o scoperti, per tutti gli appartamenti, ecc.). La grande varietà e diversità degli esterni è tesa a far sì che si instauri un processo di "identificazione e appropriazione" dell'utente con la propria cellula abitativa. Questa varietà è compensata in termini di costi da un impianto strutturale regolare e modulare e da una totale omogeneità e standardizzazione delle finiture interne degli appartamenti.

Giovani coppie e famiglie hanno iniziato ad occupare gli appartamenti dal mese di Ottobre 2011 e, a differenza di quanto avviene nei classici sviluppi di Social Housing, avevano il diritto di acquistare l'abitazione dopo un certo numero di anni: 42 dei 90 alloggi realizzati sono stati infatti proposti, oltre che in affitto a canone calmierato (360€ al mese per un appartamento di 95 mq), anche con previsione di futuro acquisto a 1890€/mq. dal quinto all'ottavo anno. Grazie a un'attenta progettazione e a un'attività di *value engineering* si è riusciti a mantenere il costo di costruzione sotto ai 1.000/mq.

Efficienza energetica

Le scelte energetiche sono state un elemento fondante del progetto, progettisti e team di energetici hanno introdotto elementi per il miglioramento dell'efficienza energetica che è stato raggiunto ottimizzando l'efficienza del sistema edificio-impianto nel suo complesso: le caratteristiche termofisiche



Fig.4_ D2U Crema La piazza.

degli elementi che costituiscono l'involucro garantiscono bassi valori di trasmissione con particolare attenzione all'attenuazione dei ponti termici in fase progettuale ed esecutiva e alla scelta di un sistema impiantistico ad alta efficienza abbinato alla ventilazione meccanica controllata con recuperatore di calore.

La trasmittanza dell'involucro ha raggiunto valori molto ridotti grazie all'utilizzo di materiali ad alte prestazioni energetiche: le murature perimetrali realizzate con blocchi di 42 cm in calcestruzzo cellulare raggiungono uno spessore di 46 cm e trasmittanze pari a 0,22 W/m²K, gli infissi, realizzati con triplivetri bassoemissivi 8/9-12-4+12+6/7 mm, arrivano a valori medi di trasmittanza pari 1,4 W/m²K, in entrambi i casi i valori sono inferiori ai limiti di legge. I ponti termici in corrispondenza degli elementi strutturali e delle solette dei balconi sono stati tutti trattati ed attenuati.

L'isolamento dell'edificio e la sua bassa permeabilità all'aria hanno reso opportuna l'installazione di un impianto di ventilazione meccanica controllata a cui sono stati abbinati dei recuperatori di calore con una resa termica di progetto pari all'88% circa. L'applicazione di un impianto di trattamento dell'aria consente l'abbattimento dell'inquinamento indoor, presente in alte percentuali in involucri di tal genere e riduce le dispersioni correlate alla ventilazione degli ambienti. L'efficienza termica dell'involucro e l'impianto di ventilazione forzata hanno inciso con un maggior costo di costruzione stimato intorno al 10%.

Per la produzione di energia termica ed elettrica si è optato per un **Sistema Ponderato di Produzione di Energia**, dal quale si ottiene energia elettrica, termica. Queste energie si produrranno mediante la combinazione di un **co-generatore** (alimentato a gas metano) con unità di **pompa di calore di tipo geotermico** alimentata ad acqua calda. Quest'ultima verrà alimentata dal cogeneratore e da uno scambiatore del **teleriscaldamento**.



Fig.5_ Vista d'insieme del progetto CasaCrema+. Immagine tratta da Fondazione Housing Sociale.

La poca energia elettrica necessaria al funzionamento dei componenti del sistema (pompe) verrà fornita dal sistema stesso. Con tali accorgimenti il sistema pertanto è in grado di garantire la massima sicurezza di funzionamento. L'energia necessaria per gli impianti di climatizzazione invernale viene prodotta mediante utilizzo di una pompa di calore geotermica alimentata ad acqua calda a 85°C, mentre la produzione di acqua calda sanitaria ad alta temperatura avviene mediante il cogeneratore e gli scambiatori di calore del teleriscaldamento, della potenzialità di 250 kW termici totali.

L'acqua calda per l'alimentazione della pompa di calore geotermica è prodotta da un cogeneratore della capacità di 30 kW elettrici e 58 kW termici (temperatura fumi 120°C) e da uno scambiatore di calore di potenza di circa 250 Kw dei quali ne vengono sfruttati 79Kw per garantire l'energia necessaria per la climatizzazione invernale oltre che alla produzione di acqua calda sanitaria. La potenza dello scambiatore è sfruttata a pieno nei periodi di fabbisogno di picco o per sostituire la pompa di calore ad acqua calda nel caso di fermo per manutenzione.

Tale impianto risulta essere ad altissima efficienza e in grado di ridurre notevolmente il consumo in termini di energia primaria. A completamento del sistema impiantistico si è scelto come terminali di emissione i pannelli radianti a pavimento e scaldia salviette nei bagni.

Il sistema di emissione e il sistema di regolazione scelti garantiscono un buona efficienza e un ottimo comfort abitativo. La vendita dell'energia elettrica prodotta dal sistema ha ridotto drasticamente il costo dell'energia termica della struttura. La certificazione del progetto effettuata da un esperto indipendente sulla base del progetto esecutivo ha evidenziato un fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento inferiore a 6,9 kWh/m²a che colloca entrambi gli edifici residenziali in **Classe A+**, con modello di calcolo Cened in continuo.

LA SCHEDA DI PROGETTO

- **PROMOTORE:** Fondazione Housing Sociale
Il Fondo Immobiliare etico “Abitare Sociale 1” (“AS1”) nasce da un’iniziativa della Fondazione Cariplo che, sotto la spinta del crescente disagio abitativo, ha ricercato nuove modalità per incrementare il livello degli investimenti nel settore dell’Edilizia Privata Sociale, investimenti etici dal rendimento calmierato che perseguono obiettivi di interesse sociale.
- **INVESTITORI DEL FONDO “AS 1”:** Fondazione Cariplo, Regione Lombardia, Cassa Depositi e Prestiti Spa, Intesa San Paolo Spa, Banca Popolare di Milano Scarl, Assicurazioni Generali Spa, Cassa Geometri, Prelios, Telecom Italia
- **GESTORE DEL FONDO E SVILUPPO IMMOBILIARE:** Polaris Investment Italia Sgr Spa
- **PARTNERSHIP PUBBLICO –PRIVATO:** Comune di Crema
- **PROGETTO ARCHITETTONICO , COORDINAMENTO GENERALE E DIREZIONE ARTISTICA DEI LAVORI:** D2U – Design to Users Srl
Progettista: Arch. Corrado Caruso con Arch. Marco Mazzucchelli
- **PROGETTO STRUTTURALE:** Studio Castiglioni
- **PROGETTO IMPIANTI:** Barana Engineering
- **PROGETTO ESECUTIVO CIVILE:** JTS Engineering
- **CONSULENZA ENERGETICA:** Esco del Sole
- **DIREZIONE LAVORI:** Bovis Lend Lease
- **IMPRESA DI COSTRUZIONE:** Mangiavacchi Pedercini Spa



**Copenḡagen,
Danimarca**
Luisa Otti

Housing sociale in Toscana: confronto tra innovazione e società

Social housing in Tuscany: comparison between innovation and society

Temporalità |
Flessibilità |
Condivisione |

Impermanence |
Adaptability |
Sharing |

The paper focuses on the existent dichotomy between the actual law system that regulates the social housing sector and the drive for innovation that originates from the requirements of a liquid Society, characterized by new housing needs and social paradigms. The boundary of the analysis is the Tuscan region and the first steps the public administration is doing forwards a regulation in public housing more concerned with social and environmental sustainability. To show a practical response to this requirements, the paper analyses a case study built in 2013 by the public housing managing authority of Florence, a temporary timber frame building made by prefabricated modules. This aspect of temporariness introduces the architectural theme of impermanence, that could be read not only as a quick answer to a specific housing emergency, but especially as an alternative way of designing the social housing itself, not considered as something definitive and immutable, but endowed with the possibility to change easily according to a unstable family structure. That leads directly to the concept of adaptability, that means the house could be modified to accommodate a big range of inhabitants and the way to obtain that goal is projecting by modules and optimizing the space. To reach that purpose the project should minimize private spaces and introduce shared facilities.

As a sum of this considerations, three key words of innovation take shape: impermanence, adaptability and sharing.

“Lo scioglimento diventa un processo continuo, niente ha il tempo per solidificarsi; è ciò che io chiamo “modernità liquida”. La modernità odierna, come i liquidi, non può assumere una forma per un lungo tempo.”

Zygmunt Bauman, *Modernità liquida*, Roma - Bari, Laterza, 2003

In una *società liquida* in costante cambiamento, il comparto dell'abitare pubblico fatica ad adattarsi ai nuovi bisogni abitativi e paradigmi sociali. Questa difficoltà è sicuramente legata alla frammentazione e alla mancanza di sincronicità degli sforzi tesi ad introdurre elementi di innovazione efficaci.

Il *social housing* si inserisce quindi in uno scenario dagli orizzonti molto ampi, andando a concorrere alla ricerca di risposte concrete che inevitabilmente pone il tema dell'emergenza abitativa. Il nostro contributo vuole riflettere sul sistema normativo e soprattutto sulla dicotomia che nasce tra norma e innovazione, dovuta indubbiamente alla velocità di trasformazione della società contemporanea, definita appunto *liquida*, minimamente paritaria all'evoluzione normativa, che dal suo canto non possiede la flessibilità e quindi la capacità di essere efficace nel corso del tempo.

La nostra riflessione parte dalla definizione di *alloggio sociale*, descritta dal DM del 22 aprile 2008, inteso come *insieme di servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie dell'uomo*. Le istituzioni Regionali hanno completa autonomia e indipendenza nelle modalità di raggiungimento di questo obiettivo, attraverso lo sviluppo di normative che indirizzino la politica abitativa sulla base dello scenario locale, pur nel rispetto dei principi generali.

“La casa è un bene primario, diritto irrinunciabile e opportunità a cui ognuno cittadino deve avere diritto”.

Cit. vicepresidente Consiglio Regione Toscana Stefania Saccardi

La Regione Toscana si pone come obiettivo un'evoluzione della vecchia e ormai inadeguata normativa regionale, L.R. 96/96, con una nuova proposta di legge per la riforma del sistema di Edilizia Residenziale Pubblica, presentata dal vicepresidente Stefania Saccardi nel dicembre 2014: un piccolo passo che tenta di ridurre il varco creatosi tra prassi e innovazione, pratica e teoria.

I punti principali di questa riforma volgono a: salvaguardare la *coesione sociale*, attraverso l'introduzione di criteri di assegnazione più rigorosi, legati al parametro ISEE che sostituisce il controllo annuale del reddito, stabilendo così le premesse per garantire principi di equità e ridurre le situazioni di privilegio; limitare il consumo di suolo verso una città a *volumi zero* e offrire alloggi disponibili in tempi brevi per rispondere alle emergenze abitative, attraverso un piano d'acquisto previsto per una parte degli alloggi invenduti presenti sul territorio toscano, in modo da permettere un rilancio economico del mercato edilizio e immobiliare, bloccato ormai da molto tempo; introdurre nuovi temi come la *temporaneità* degli alloggi, lasciando spazio a forme alternative dell'abitare, come la coabitazione, e ad interventi che siano innovativi e sperimentali, *finalizzati a perseguire l'obiettivo della sicurezza, della sostenibilità ambientale, della qualità edilizia e dell'abitare* (sistemi e tecniche di costruzione, gestione e manutenzione del patrimonio di ERS e modelli condominiali solidali basati sul reciproco aiuto e sullo scambio di servizi).

“La casa come riparo dagli agenti atmosferici e dal mondo esterno, luogo proprio degli affetti e delle relazioni, personalizzato e personalmente ritenuto sicuro costituisce un elemento fondamentale nella relazione tra la persona e la società in cui vive. La mancata soddisfazione di tale bisogno fondamentale costituisce uno dei primi e più acuti fattori di esclusione sociale”.

Piano Sanitario e Sociale Integrato Regionale (2012–2015)



Fig.1 Vista dei due edifici del complesso di alloggi temporanei di Viale Guidoni, nel quartiere di Novoli a Firenze.

Questo documento denota le priorità poste dalla Regione Toscana nel soddisfare i bisogni e affrontare le criticità di alloggio e qualità dell’abitare, attraverso l’edilizia sociale, come rispetto di salute e sicurezza della persona umana. In questo senso si punta alla *creazione di scenari innovativi, modelli abitativi nuovi (come il cohousing) e procedure di realizzazione e di accesso basate sulla partecipazione dei destinatari (come l’autorecupero e l’autocostruzione), che possano efficacemente integrare l’offerta convenzionale*, e d’altro canto realizzare alloggi temporanei *nella prevenzione di situazioni di grave disagio socioabitativo*. Altro obiettivo sarà il raggiungimento di qualità dell’abitare in termini di comfort abitativo verso una *qualità ambientale degli spazi abitativi, data dall’assenza di sostanze inquinanti e dal contenimento dei consumi energetici dei fabbricati*. E’ davvero significativo come questi punti siano alla base di un piano di sicurezza e salute, a voler rimarcare come l’innovazione stia alla base della qualità dell’abitare e più in generale sia fondamentale per il miglioramento della vita dell’uomo.

“Non esiste nessuna adeguata difesa, eccetto la stupidità, contro l’impatto di una nuova idea”. Percy Williams Bridgman

Viene proposto come caso studio un intervento innovativo nel panorama Fiorentino, ovvero la costruzione da parte di Casa s.p.a. - ente per la realizzazione e la gestione del patrimonio residenziale pubblico di Firenze - di alloggi temporanei sociali all’interno del quartiere di Novoli. Questo quartiere è situato nella zona nord di Firenze, in un’area periferica caratterizzata dalla marcata presenza di attività direzionali, campus universitario ed edilizia popolare. L’intervento è costituito dalla realizzazione di un edificio volano che possa accogliere gli abitanti della Torre degli Agli, un lotto vicino in fase di riqualificazione.



Fig.2 *Una fase del cantiere con il sollevamento e la movimentazione di uno dei moduli prefabbricati che compongono le abitazioni sociali.*

Il tratto maggiormente interessante è proprio il carattere di temporaneità, andando a realizzare una struttura a *platform* in legno completamente a secco, totalmente smontabile e reversibile, naturale e riciclabile, composta da moduli leggeri che vanno a comporre due stecche per un totale di 9+9 alloggi su tre piani. Questi edifici sono inoltre in classe A, ad elevata sostenibilità ambientale, garantendo inoltre un risparmio nei consumi attraverso un impianto fotovoltaico integrato, che copre il 50/60% del fabbisogno per gli spazi privati/condominali. La costruzione degli edifici è stata oltretutto piuttosto veloce, 50 giorni per la struttura e 20 giorni per le finiture, andando a rappresentare per Firenze un prototipo innovativo e sperimentale di modulo abitativo temporaneo e sostenibile. In questo caso è interessante notare che uno dei primi ostacoli alla realizzazione degli edifici non sono state le istituzioni, ma piuttosto gli stessi futuri utenti, diffidenti inizialmente rispetto alla qualità delle residenze temporanee. La costruzione di un prototipo ha invece fugato tutti i dubbi e pregiudizi, andando a verificare che quello che si andava ad offrire era a tutti gli effetti una "casa". Questo caso studio offre l'occasione per delineare alcuni punti fondamentali d'innovazione che potrebbero spingere la progettazione verso una nuova e più acuta sperimentazione, auspichiamo seguita da un adeguamento normativo che, pur timidamente, inizia a fare i primi passi in questa direzione.

Temporaneità, flessibilità tipologica, condivisione

Tre parole chiave come sintesi del processo innovativo.

La **temporaneità** dà prima di tutto una risposta in termini brevi ad un'emergenza abitativa, come nel caso studio sopra descritto. Un aspetto interessante di questo caso è che gli alloggi vanno ad occupare un terreno non edificabile, quindi rappresentano a tutti gli effetti



Fig.3 Scorcio del ballatoio con brise soleil in legno e sullo sfondo l'edificio del nuovo Palazzo di Giustizia di Firenze.

un intervento non invasivo e a *volume zero*, poiché un domani sarà completamente e facilmente rimovibile. Una delle criticità che si pone con questo tipo di intervento è sicuramente la tecnologia e il sistema strutturale che si va ad utilizzare, poiché deve garantire una completa reversibilità dell'operazione.

Una delle maggiori difficoltà è indubbiamente l'attacco a terra, ovvero le fondazioni dell'edificio, poiché se realizzate in cemento, come in questo caso, vanno comunque a costituire un impedimento per la completa e facile dismissione dell'edificio in futuro. La normativa vigente, ovvero la *Normativa Tecnica per le Costruzioni del 2008*, definisce che le opere di fondazione devono essere idonee al tipo di terreno, congrue e contestuali alle strutture verticali, durevoli e verificate agli stati limite ultimi e di esercizio. Non specifica però i materiali e i sistemi costruttivi con cui deve essere effettuato, pertanto non esclude soluzioni innovative e sperimentali, che possano essere maggiormente "riciclabili". Alcuni esempi di questo tipo possono essere le *strutture a gabbioni* per quanto riguarda le fondazioni superficiali, il vetro cellulare o le strutture palificate a vitoni, facilmente smontabili. D'altro canto manca una verifica strutturale in grado di validare questi tipi di strutture a livello normativo e rendere quindi realizzabili queste opere. Un altro punto fondamentale per il raggiungimento della temporaneità è la capacità di suddividere i moduli costruttivi in modo che ognuno sia totalmente indipendente dall'altro, concentrando gli impianti in un nucleo a sua volta indipendente intorno a cui ruotano gli altri spazi, in grado quindi di una massima flessibilità e adattabilità nel tempo.

Questo aspetto apre la discussione a un altro concetto interessantissimo, ovvero pensare la temporaneità non solo come risposta all'emergenza abitativa, ma come una vera e propria soluzione all'idea di abitare



Fig.4_ Condominio prefabbricato "Abitare Temporaneo" a Firenze – Casa Spa. Tratto da *arketipomagazine.it*

contemporaneo, dove la vita degli utenti primari si presenta molto volubile, con ampie e svariate trasformazioni in tempi brevissimi. L'alloggio sociale non si considera in questo modo come definitivo e immutabile, ma al contrario come adattabile alle differenti esigenze degli utenti. La mobilità è una primaria necessità dei fruitori, per motivi lavorativi, di salute o quant'altro, ma va pensata anche in termini di risposta alle diverse necessità legate ai cambiamenti del nucleo familiare, sia in caso di sovraffollamento che di sotto-sfruttamento degli spazi.

Questo lega strettamente la prima parola chiave alla seconda, **flessibilità tipologica**. Sarebbe interessante infatti se i nuovi tagli abitativi degli alloggi fossero in grado di essere flessibili, trasformandosi con pochissime azioni in base alle diverse necessità, ma anche offrendo di base una molteplicità di tipologie, dando una maggiore ed adeguata risposta alla grande varietà di utenze che oggi si trova ad abitare l'alloggio sociale. Il social housing deve in questo senso essere in grado di accogliere una persona sola, come un single o un anziano o un divorziato, così come una coppia, di giovani o di anziani, ma anche una mamma con bambino, o un anziano solo con badante, fino a nuclei familiari di tre, quattro, cinque o sei persone, soprattutto in casi di famiglie di immigrati. Deve quindi dare risposta a diversità in termini di numero, di cultura, di genere e di età. Oltretutto deve far fronte ad un possibile e repentino cambiamento dei suddetti nuclei, facendo riferimento alle normali trasformazioni che avvengono nella vita di ognuno di noi.

Pertanto l'offerta abitativa non può essere stabile e rigida, ma dovrà sviluppare una tipologia abitativa del tutto flessibile. Questa flessibilità può esser realizzata perlopiù attraverso uno sviluppo di moduli abitativi, dove si tenda ad ottimizzare al massimo le superfici, puntando in particolare a una riduzione degli spazi privati, a fronte di una grande offerta di servizi e spazi comuni condivisi.

Ecco che ci si collega al terzo ed ultimo punto, la **condivisione**. Attraverso la progettazione delle tipologie di alloggio si può riuscire a ridurre la superficie destinata agli spazi distributivi anche attraverso un utilizzo dello spazio con molteplici funzioni, attrezzando ad esempio le aree di collegamento o di passaggio. Si può inoltre pensare ad avere spazi minimi all'interno dell'alloggio a fronte di spazi comuni come stanze per eventi o foresteria, che non hanno un utilizzo permanente e contemporaneo da parte degli utenti, ma possono essere usate alternativamente in base alle necessità. La normativa Regionale in merito, *Norme Tecnico-economiche per l'edilizia sociale* del dicembre 2014, fa passi avanti rispetto al vecchio decreto, ma non è ancora esaustiva per quanto riguarda la realizzazione degli spazi condivisi. All'interno di questa norma s'introduce infatti la possibilità d'includere nel conteggio della superficie complessiva da realizzare, e quindi finanziabile, spazi non residenziali nei termini del 45%. Questo è un primo passo verso un'offerta abitativa dove si prevedono servizi strettamente legati alla residenza e possibilmente condivisi. La condivisione d'altro canto introduce anche il problema della gestione, cosa che sembra scontata e banale, ma è indispensabile per riuscire a far coincidere teoria e pratica. Questo apre le porte a un interrogativo sostanziale: ammessi i primi segnali dati dalla Toscana in direzione positiva verso il superamento dell'attuale dicotomia tra aspetti normativo-istituzionali ed innovazione progettuale, supportati anche dal caso pilota analizzato; delineati i criteri architettonico-progettuali per un housing sociale che sia efficace ed innovativo; possiamo considerare questi indicatori primi passi verso una reale evoluzione, che preveda una trasformazione del welfare d'interazione con il nuovo panorama abitativo?

bibliografia

- Bauman Z. 2003, *Modernità liquida*, Laterza, Roma - Bari.
- Ministero delle Infrastrutture e Trasporti 2008, *Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea*, Gazzetta Ufficiale n. 146 del 24 giugno 2008, Roma.
- Consiglio Regionale della Toscana 2014, *Piano Sanitario e Sociale Integrato Regionale (2012–2015)*, Bollettino Ufficiale Regione Toscana n. 49 del 10 dicembre 2014, Firenze.
- Ministero delle Infrastrutture e Trasporti 2008, *Normativa Tecnica per le Costruzioni del 2008*, Gazzetta Ufficiale n. 29 del 4 febbraio 2008, Roma.
- Regione Toscana 2014, *Applicazione del sistema di norme tecnico - economiche per l'edilizia sociale - grande semplificazione modalità attuative*, Banca Dati (PBD) del 24 dicembre 2014, Firenze.



**Monaco,
Germania**
Luisa Otti

Milano Figino, il borgo sostenibile

Milano Figino, the sustainable borough

@ Enrico Garbin |

Edilizia sociale |
Corti |
Milano |

Social housing |
Courts |
Milan |

Il Borgo Sostenibile is a Social Housing project under construction in Figino, which, although suburb of Milan, has maintained a strong territorial identity made of urban and architectural traits typical of an agricultural village.

Urban and social objective of the intervention is the rebirth of Figino. With the settlement of 900 new inhabitants besides the current 1600 residents, the project aims to give new life and meaning to the original village. The strategy adopted by the new masterplan results on a synthesis of four projects awarded in an international architectural competition and stands in continuity with the existing urban structure made of courts and open courtyards facing a central street.

The quality of living nowadays is no longer given exclusively by the quality of individual apartments, but rather by the urban environment where the housing is located. And the quality of the urban plan consists mainly in the variety and articulation of places.

Inspired by the typical characteristics of the context of Figino, the urban structure proposal is articulated into four types of open spaces: the linear park, the "city square", the promenade and the courts.

The decision to adopt the Courts principle as type of settlement derives from the desire to confront with a building context made of "spontaneous" courts within the village of Figino, and by the "cascine lombarde" that punctuated the surrounding territory.

Typological and morphological characteristics of such courts are transposed into the project with the intent of giving unity and recognition to the new neighbourhood, valuing the hierarchies between public and private spaces, creating adjacent but distinct locations, which represent the different moments of communal living.

IL *Borgo Sostenibile* è un progetto di Housing Sociale in corso di realizzazione a Figino, un lembo della campagna milanese che, pur essendo quartiere periferico di Milano, ha conservato una marcata identità territoriale fatta di tratti architettonici e urbanistici tipici del borgo agricolo.

L'intervento è frutto di un'esperienza concorsuale in due fasi che si è conclusa nel marzo 2010 con l'individuazione di quattro progetti vincitori che "... a giudizio della Giuria, hanno sviluppato in modo convincente alcuni dei temi più importanti proposti dal Concorso, restituendo delle visioni progettuali interessanti e complementari tra loro, che insieme rispondono alle esigenze dell'intervento.



Fig.1_ Borgo sostenibile.
Progetti II fase

Dallo studio delle quattro proposte è emersa l'idea di uno sviluppo integrato dei progetti mirato a valorizzare ogni singolo contributo al fine di interpretare al meglio gli obiettivi profondi dell'iniziativa ..." (dal comunicato stampa sui risultati del concorso).

I temi comuni ai quattro progetti selezionati sono la continuità con i caratteri della maglia urbana e delle tessiture geometriche proprie del vecchio borgo, l'organizzazione del verde in stretto rapporto con il sistema dei parchi di Milano, la presenza di una relazione diretta dell'impianto urbanistico con la piazza della chiesa di Figino, l'adozione di tipologie insediative a corte.

Undici diversi studi di architettura, raggruppati nei quattro team di progettazione vincitori del concorso, a loro volta riuniti in un'Associazione Temporanea di Imprese, sono autori dell'intero intervento. Un'interessante sperimentazione di progettazione condivisa voluta dalla committenza Polaris Real Estate SGR e dal suo advisor tecnico Fondazione Housing Sociale con l'intento di portare a compimento un intervento la cui varietà di articolazione spaziale, diversità di linguaggi architettonici, mixité di soluzioni tipologiche, consentisse di scongiurare quella uniformità e ripetitività di tanti interventi residenziali di grande scala che ha avuto gravi conseguenze in fenomeni di ghettizzazione e marginalità sociale nel corso del secolo scorso.

Obiettivo urbanistico e sociale dell'intervento è la rinascita di Figino. Il borgo, assorbito nell'ambito del Comune di Milano nel 1870, subisce nel corso di tutto il Novecento un iter di marginalizzazione fino a diventare oggi un quartiere dormitorio con scarse funzioni di aggregazione e socialità.

Il *Borgo Sostenibile*, con l'insediamento di 900 nuovi abitanti a fronte degli attuali 1600, intende ridare vita e significato al borgo originario. La strategia adottata dal nuovo masterplan si pone in continuità con l'impronta urbana esistente fatta di corti e cortili aperti attestanti su una strada centrale.



Fig.2_ Borgo sostenibile.
Masterplan

La qualità dell'abitare oggi non è più data esclusivamente dalla qualità dei singoli alloggi, ma dall'ambiente urbano in cui gli alloggi si trovano. E la qualità dell'impianto urbano risiede prevalentemente nella varietà e articolazione dei luoghi.

Mutuando i caratteri tipici del contesto di Figino, la struttura urbana proposta si articola in quattro tipologie di spazi aperti:

- un parco lineare che definisce a sud l'area d'intervento e si configura come elemento di filtro e transizione tra il nuovo edificato e il tessuto agricolo;
- una "piazza urbana" che, conformandosi come cerniera tra nuovo e antico borgo, conferisce all'intervento una nuova centralità da porre in dialogo con il centro di Figino e la piazza storica della Chiesa;
- un sistema di percorsi pedonali che permea il sito secondo una maglia che ha come trama una promenade che connette longitudinalmente l'area da est a ovest e come ordito dei passaggi che, rinnovando anche antichi percorsi provenienti dalle vecchie corti contadine, connettono trasversalmente il borgo di Figino con il parco lineare;
- le corti che, definite da un edificato continuo di altezze variabili, ricreano quegli spazi comuni che valorizzano le gerarchie tra gli spazi pubblici e le unità private degli alloggi.

Diffusi capillarmente nel tessuto dell'housing, una moltitudine di servizi pubblici che si attestano su questo sistema tripolare di piazza civica, piazza ecologica e piazza corte, garantiscono l'instaurarsi di rapporti di vicinato e contribuiscono ad alimentare la vitalità e socialità del borgo.

Così nella piazza urbana troviamo il bar, il ristorante, l'edicola, la posta,



Fig.3_ Borgo sostenibile.
La corte.

lo sportello bancario, i negozi di vicinato e il borgo assistito, una unità di ricovero per gli anziani che comprende anche un poliambulatorio e una palestra; sulla promenade si attestano l'ufficio del gestore sociale, punto di coordinamento delle attività della comunità, il co-lavoro, con funzioni di incubatore e supporto alle piccole attività economiche locali, l'ecoclub, un circolo informativo per incentivare la diffusione di pratiche legate all'agricoltura e al rispetto dell'ambiente, e la lavanderia; affacciato sul parco il padiglione Living funge da soggiorno per la nuova comunità, adatto ad ospitare feste di quartiere.

La scelta di adottare la **tipologia delle corti** come principio insediativo del costruito deriva dalla volontà di confrontarsi con il contesto edilizio fatto da un lato di corti "spontanee" all'interno dell'attuale borgo di Figino, dall'altro dalle corti delle cascine lombarde che punteggiano il territorio circostante. Le corti lombarde, un tempo costituite da un insieme di abitazioni costruite attorno all'aia, erano generalmente di dimensioni tali da poter ospitare circa 20 famiglie e rappresentano di per sé un proto-tipo di housing sociale. Le caratteristiche tipologiche e morfologiche di tali corti sono trasposte nel progetto con l'intento di dare unità e riconoscibilità al nuovo quartiere, valorizzando le gerarchie tra spazi pubblici e spazi privati, creando degli ambiti contigui ma distinti, che rappresentano i diversi momenti del vivere comunitario.

Lo spazio interno comune delle corti è stato assunto come garanzia di socialità e di rimando alle tradizioni storiche locali che favoriscono lo sviluppo del senso di appartenenza anche emotivo a un luogo e alla sua storia. Esso permette di mediare il passaggio dallo spazio pubblico (la *promenade*, la piazza, il parco) agli spazi individuali, creando un ambito pubblico-privato di socializzazione. Gli ambiti interni alle corti residenziali sono direttamente connessi con gli



Fig.3_ Borgo sostenibile.
Il ballatoio

spazi pubblici realizzando una gerarchia spaziale evidente che non necessita di recinzioni e cancelli.

La corte che prendiamo come esempio per trattare più in dettaglio l'abitare privato si trova al margine est dell'area di intervento, sul lotto 4. I volumi che delimitano lo spazio della corte non sono statici, ma hanno una conformazione planivolumetrica fatta di forme spezzate che si estendono dalla pianta all'alzato: l'effetto dinamico è dato dal variare costante dei corpi di fabbrica. Gli edifici si rapportano nella parte più alta ai cinque piani dell'edificato urbano degli anni '80, e verso la campagna ai due piani dell'edificato agricolo di Figino. Questa gradualità nelle altezze consente di vedere il paesaggio esterno dalla corte, e dalla campagna è percepibile lo spazio semi-pubblico interno. L'abbassamento di quota delle coperture consente l'irraggiamento diretto della corte e degli alloggi generando benefici di ordine ambientale e psicologico.

La diversificazione volumetrica e cromatica dei corpi di fabbrica esprime il rifiuto del concetto di ripetizione seriale e di omologazione.

La diversità è intesa quale valore che cala il cittadino in una realtà vicina e riconoscibile grazie alle differenze e all'unicità degli spazi in cui vive.

Al piano terra le corti ospitano funzioni di tipo collettivo come gli atrii di accesso alle abitazioni, i depositi per biciclette, e gli alloggi speciali.

Prendendo ispirazione dal movimento dei *Community Gardens*, lo spazio interno di questa corte recupera nella condivisione delle aree verdi comuni la filosofia e i principi che ne stanno alla base: la coltivazione come occasione di cura e abbellimento dell'ambiente in cui si vive, fattore insostituibile di integrazione sociale intergenerazionale e di formazione di un sentimento di responsabilità verso l'ambiente naturale e i suoi processi.

La sua trama è costituita da superfici a prato fiorito spontaneo, intercalati



Fig.4_ Borgo sostenibile.
La corte.

con superfici ad erba medica, aiuole di piante aromatiche e officinali. I prati spontanei uniscono alla bellezza e scalarità delle fioriture un impareggiabile valore ecologico come amplificatori della biodiversità.

La dimensione planimetrica della corte consente di mantenere le autorimesse interrate in corrispondenza del sedime edificato garantendo la possibilità di piantumare alberature di alto fusto al centro dello spazio verde.

Nell'assetto generale e nella tipologia d'impianto, questa corte accoglie la maglia geometrica che definisce il paesaggio agrario a grande scala, ed è disegnata su un principio di frattalizzazione del sistema agrimensorio della campagna, costituito da "iugeri", "pertiche" e "tavole". La campagna nell'avvicinarsi al Borgo si parcellizza ed entra nelle corti, avvicinandosi alle proporzioni tipiche dello spazio dell'uomo e dell'abitare. Allo stesso modo il cromatismo delle facciate ripropone i colori naturali del luogo. Si traspone sulle facciate il pattern dell'ambiente circostante per radicare cromaticamente nel paesaggio agricolo i volumi costruiti.

In un mercato immobiliare che tende ad ottimizzare le dimensioni degli alloggi alle superfici minime dettate dalle norme igieniche, la corte si configura come un'espansione dello spazio di soggiorno delle abitazioni; sono spazi di incontro, di comunità, di identità e anche di rappresentanza.

Il sistema distributivo agli alloggi è costituito dal **ballatoio** con vano scala aperto. Viene riproposto un carattere tipico delle cascine lombarde che si è evoluto e tipizzato nelle "case di ringhiera" delle corti milanesi.

La presenza eccezionale dei ballatoi amplifica il ruolo sociale della corte: essi accentuano lo scambio visivo, oltre che fisico, "assimilando la corte ad una cavea teatrale, ad un luogo della rappresentazione" [Favole]. Il ballatoio è uno spazio di relazione intermedio tra la corte e l'alloggio. Il vano scala aperto integrato a patii verdi alberati con bambù è un collegamento percettivo e climatico con l'esterno.



Fig.5_ Borgo sostenibile.
Vista d'insieme.

I ballatoi servono un numero variabile di alloggi per piano (da due a quattro), permettendo di conservare l'aspetto sociale tipico della tipologia ma garantendo comunque un adeguato livello di privacy per gli alloggi serviti. Gli alloggi tradizionali infatti hanno affacci protetti; gli alloggi per anziani e single invece hanno affaccio diretto sul ballatoio con l'obiettivo di favorire situazioni di socialità.

L'**alloggio** è il punto di approdo della modulazione spaziale che, a partire dallo spazio pubblico, attraversa le corti semi-pubbliche, e lungo il percorso del ballatoio, si conclude nello spazio abitativo privato.

L'intervento prevede una *mixité* di tipologie di alloggi tradizionali e alloggi speciali per favorire le relazioni e valorizzare i principi sociali del nuovo borgo. Le tipologie tradizionali sono di 3 tagli dimensionali: quadrilocali di 100 mq con cucina abitabile e doppio bagno; trilocali da 75 mq con cucina a vista o abitabile e bagni differenziati; monolocali o bilocali di 50 mq con bagno singolo.

Gli alloggi speciali rafforzano i legami interpersonali e la cooperazione affettiva ed economica tra gli utenti e propongono diverse tipologie: alloggi per mamme che di giorno accolgono altri bimbi gestendo una sorta di asilo in casa, alloggi per famiglie solidali che ospitano temporaneamente altri abitanti con necessità di protezione, alloggi studio con affaccio sullo spazio pubblico da adibire ad attività professionale, alloggi per disabili e alloggi per anziani.

Le residenze speciali sono dislocate in posizioni che favoriscono le loro specificità: gli alloggi studio lungo i percorsi pubblici, in modo da garantire visibilità all'attività; gli alloggi per anziani, disabili, mamme di giorno e famiglie solidali sono collocati in prossimità delle attività socio

assistenziali presenti nell'area e prevalentemente a piano terra per favorire l'accessibilità e il rapporto con gli spazi aperti. Le unità abitative si basano su due principi distributivi condivisi: una matrice a pianta libera articolata dai nuclei di servizio, e il doppio affaccio. La cellula compositiva base è costituita dall'alloggio di 50 mq: un open-space articolato dal blocco sanitario. Le tipologie più grandi vengono articolate da una banda di servizi disposta perpendicolarmente alle facciate per evitare di tagliare in profondità il corpo di fabbrica. Raccolti attorno allo spazio centrale, tutti gli alloggi hanno il doppio affaccio, verso la corte e verso il paesaggio circostante. Dall'interno della casa si può trarre sia lo spazio più intimo della corte sia quello maggiormente pubblico del borgo. Ciò, oltre a massimizzare la ventilazione degli ambienti grazie alla naturale formazione di gradienti termo-barici tra i fronti opposti, garantisce una amplificazione delle vedute per l'abitante. La distribuzione dei locali negli alloggi varia a ciascun piano e riporta in facciata aperture e sfondati disposti in modo irregolare che, assieme alle campiture cromatiche, vuole consentire agli abitanti di identificare la propria casa.

bibliografia

- Farina M. 2012, *Spazi e figure dell'abitare. Il progetto della residenza contemporanea in Olanda*, Quodlibet, Macerata.
- Gardini A. 2012, *Abitare ai margini della città. Trasformazione dei modelli insediativi residenziali moderni*, Tangram Edizioni scientifiche, Trento
- Turchini G. & Grecchi M. 2006, *Nuovi modelli per l'abitare. L'evoluzione dell'edilizia residenziale di fronte alle nuove esigenze*, Il Sole 24 Ore, Milano
- Delera A. 2009, *Ri-Pensare l'abitare. Politiche, progetti e tecnologie verso l'housing sociale*, Hoepli, Milano
- Fondazione Housing Sociale 2011, *Nuove forme per l'abitare sociale. Catalogo ragionato del concorso internazionale di progettazione di housing sociale per le aree di via Cenni e Figino a Milano*, Altraeconomia, Milano

Crediti:

masterplan e progetto architettonico:	Paolo Favole, Castiglioni&Nardi, Luca Compri, Roberto Mascuzzini; Enrico Garbin, deOtto associati; Francesco Matucci, Andrea Giromini, Roberto Guidi;
progetto strutturale e impiantistico:	RSG architects, Giacomo Penco;
direzione lavori:	ARUP Italia srl Proginvest srl

L'Housing Sociale strumento di rigenerazione urbana nei quartieri ERP

Social Housing as a tool for urban renovation in ERP neighborhoods

@ Milena De Matteis |
Barbara Del Brocco |
Angelo Figliola |

Rigenerazione |
Quartieri pubblici |
Vuoti urbani |

Regeneration |
Public neighbourhoods |
Urban voids |

The paper deals with the suggestion of recent Social Housing as an effective tool for urban regeneration, especially when applied to the renewing of old Social Housing neighborhoods and their peculiar situations, in particular those settlements built after World War II. The presence of different physical and socio-economic diseases, together with the potential resource of wide underused open spaces, makes these contexts, both in Italy and in Europe, suitable for experimental and innovative transformations from different points of view - urban, architectural, procedural, social.

The design of new Social Housing interventions could be a real asset, being able to promote a "virtuous densification" - physical, relational and meaningful - on existent spaces resulting not so "dense" or "intensive". It is important to consider the social aspects of the matter, too, through socio-economic practices promotion, service auto-production and solidarity, actually intrinsic in the new concept of Social Housing.

The paper shows some results of applied researches on the subject, related to Accademia (IUAV University of Venice and Roma Tre University), researches dealing with several Italian case studies, some of which applied and experimental (LUS, PASS), and some related to the analysis of the most recent interventions of Social Housing in Italy.

L'articolo offre uno spunto di riflessione nell'ipotesi di promozione di nuovi interventi di Housing Sociale come un valido strumento di rigenerazione urbana nei quartieri realizzati con i Piani di Zona della legge 167/1962. La veloce e ampia crescita urbana nel dopoguerra effettuata proprio grazie alla costruzione dei "quartieri popolari" (Acocella, 1981), non ha a questi consentito di raggiungere livelli di qualità sufficienti presentando invece caratteristiche di marginalità e disagio tipiche della "città pubblica" (Di Biagi, 1986). Vi sono però anche diverse opportunità da cogliere, tra cui la peculiare risorsa degli ampi spazi aperti trasformabili, spesso sottoutilizzati e degradati.

Quartieri pubblici, Housing Sociale: vuoti urbani e nuove densità

Il ragionamento si sviluppa qui attraverso gli esiti di due esperienze di ricerca e progetto nate in ambito accademico e sperimentate in diversi territori italiani, la ricerca LUS "Living Urban Scape"¹ e il concorso PASS "Progetto per Abitazioni Sociali Sostenibili", entrambi i lavori riferiti alla dimensione della città pubblica, ormai ben nota nelle sue caratteristiche, problematicità, potenzialità e recenti trasformazioni.

Ci si chiede quindi se l'Housing Sociale possa essere per questi contesti disagiati una concreta opportunità di riqualificazione sociale ed urbana, una leva di rinnovo e valorizzazione, portatore di mixità sociale e occupazionale, attivatore di economie, valorizzazione dei suoli e di possibili interessi di soggetti terzi. L'ipotesi è che un intervento di nuova edificazione con Housing Sociale possa concretizzarsi in una efficace "densificazione virtuosa" fisica, relazionale e di senso (non solo di volumi con relativo carico urbanistico quindi, ma anche di intensità d'uso, funzioni, significati, relazioni socio-spaziali), contribuendo quindi a limitare il consumo di suolo (De Matteis et al., 2014).

Gli ampi spazi problematici e sottoutilizzati della città pubblica, spesso detti "vuoti urbani" - standard urbanistici sovradimensionati, pertinenze residenziali, corti, aree marginali, ma anche residui, piani pilotis, grandi aiuole, tracciati: un vasto *terzo paesaggio*, insomma - risultano ancora "stratificabili" e sono in tal senso luoghi di sperimentazione privilegiati (LaboratorioCittàPubblica, 2009), riserve di spazi urbani inespresi e trasformabili.

Da un'altra ottica non meno importante della "rigenerazione", l'Housing Sociale può contribuire non solo al miglioramento della qualità urbana, architettonica, e funzionale: integra anche importanti aspetti sociali. È quasi scontato che, andando ad intervenire in contesti già densamente abitati, il tema dell'inclusione sociale e della partecipazione divengano propedeutici a ogni ipotesi di intervento, come ribadito in molti indirizzi europei (Carta di Lipsia, 2007) e sempre più accolto dalle legislazioni locali.

Su questo versante il SH risulta innovativo e potenziale anche per il livello di coinvolgimento delle persone e per i vari percorsi che propone sull'auto-produzione di servizi, l'autogestione e la solidarietà, già talvolta spontaneamente rintracciabili nelle periferie. È inoltre riconosciuta l'efficacia della cura di spazi collettivi, aperti e chiusi, come dispositivo strategico di promozione sociale. Il SH come forma innovativa di "abitare sociale" prevede anche e soprattutto nuovi modelli di gestione sociale, contribuendo potenzialmente a innovare anche le varie politiche sulla casa e l'edilizia residenziale pubblica.

Innovatività e pragmatismo in due sperimentazioni di progetto-processo

LUS a Raibosola, Comacchio

Un esempio interessante di come il SH, se abbinato opportunamente agli strumenti di programmazione locale e stimolando la cooperazione, possa contribuire a rigenerare e creare valore più ampio della sola offerta di alloggi e servizi, è dato da uno dei casi studio applicati della ricerca LUS, il quartiere Raibosola a Comacchio.

Nel 2010 la Regione Emilia-Romagna, per ampliare l'offerta di alloggi sociali in locazione, ha emanato il Programma di Edilizia Residenziale Sociale

¹ Il progetto di ricerca Furb - Futuro in Ricerca 2008 "Living Urban Scape", www.livingurbanscape.org, tratta il tema della rigenerazione urbana nei quartieri di edilizia residenziale pubblica attraverso le opportunità date dai loro ampi spazi aperti. Coinvolge l'Università Luav di Venezia, (coordinatore nazionale M. De Matteis) e l'Università di Roma Tre.



Fig.1 Il quartiere Raibosola a Comacchio, con un enorme vuoto urbano antistante l'edilizia ERP (foto di M. De Matteis).

con un concorso tra i Comuni interessati al co-finanziamento di nuovo SH. Il Comune di Comacchio ha integrato al programma un PRU per il quartiere Peep Raibosola, contesto marginale molto disagiato e di notevole dimensione, prevedendo anche interventi di riqualificazione sugli spazi aperti pubblici del quartiere, che versavano in condizioni allarmanti.

Il gruppo di ricerca LUS ha quindi proposto e realizzato il percorso di progettazione partecipata "Com.Pro.Va"² (Marin & De Matteis, 2013), per decidere insieme ai cittadini quali fossero gli interventi di rigenerazione più urgenti e importanti per il quartiere e i suoi spazi pubblici.

La "convenienza" dell'operazione, che ne ha consentito la buona riuscita sotto diversi aspetti, è stata data dalla cooperazione dei soggetti pubblici e privati, dalla partecipazione dei cittadini al processo e dalla flessibile gestione delle risorse, basata su alcune leve socio-economiche: il finanziamento regionale, la cessione gratuita delle aree comunali a standard per edificare, gli affitti calmierati del SH.

Nella sperimentazione sono state affrontate molte tematiche di rigenerazione urbana, ad ampliamento del significato e incisività di trasformazione degli interventi di SH: connessione con la città, valorizzazione ambientale, recupero degli ampi spazi inutilizzati, creazione di luoghi aggregativi e nuovi servizi, densificazione, pratiche sociali, sviluppo di microeconomie locali. Il processo ha inoltre attivato un virtuoso rafforzamento della governance locale ed ha consentito di ottenere ulteriori finanziamenti regionali per la rigenerazione urbana. Il comune ha infatti presentato tutto il percorso e i suoi esiti progettuali anche per il bando del Piano Nazionale Sicurezza Stradale 2013 (L. 144/99), il cui finanziamento sta oggi consentendo di realizzare molti più interventi sugli spazi pubblici di quanto non fosse inizialmente possibile fare.

2 Tra le varie iniziative, la camminata di quartiere "Ripensando il quartiere Raibosola", il workshop didattico-partecipativo "Idee per un quartiere che cresce", il concorso di idee "Raibosola contest", la mostra itinerante "Comacchio si progetta". www.livingurbanscape.org/com-pro-va.html



Fig.2 Una vista del quartiere Tiburtino III a Roma (foto di B. Del Brocco).

PASS a Tiburtino III, Roma

Il concorso PASS (Del Brocco, 2013; Annese, Del Brocco, 2012) Progetto per abitazioni sociali e sostenibili” per la riqualificazione degli edifici di edilizia residenziale pubblica del Piano di Zona n. 15-bis Tiburtino III a Roma è un esempio concreto di rigenerazione urbana di un quartiere di edilizia residenziale pubblica. Bandito da ATER Roma nel 2010 in applicazione del Piano Casa, aveva come oggetto la riqualificazione del quartiere del Tiburtino III a Roma, un quartiere di edilizia economica e popolare dei primi anni '80, localizzato nella periferia est, in applicazione della legge 167 del 1962. Il concorso, partito sulla base di una ricerca universitaria³, invitava ad aumentare la dotazione di abitazioni e servizi con interventi di densificazione in copertura, al piano porticato e nelle corti libere. In particolare si proponeva la realizzazione di: 120 nuovi alloggi circa, di cui 40 attraverso il recupero dei piani porticati e 80 attraverso il recupero dei locali tecnici in copertura; nuovi servizi di quartiere, la riqualificazione degli spazi pubblici e misure di sostenibilità ambientale per gli edifici esistenti. Il concorso, vinto dallo studio d'architettura madrileno Espejel-Fisac⁴, ha visto la partecipazione attiva dell'Università Roma Tre che ha affiancato l'ATER durante la procedura concorsuale.

3_ B. Del Brocco, (2007), *Interventi innovativi di riqualificazione del patrimonio edilizio residenziale. Il piano pilotis una risorsa per la trasformazione*, (dattiloscritto), presso DiPSA, Università di Roma Tre.

4_ Allo studio è stato chiesto un ulteriore approfondimento progettuale per realizzare a titolo sperimentale una porzione dell'intero progetto.

La nuova domanda di qualità urbana nei quartieri ERP che coniuga la necessità di manutenzione degli edifici e la richiesta di servizi (Ati, Cresme, 2003), l'evidente inadeguatezza tecnologica e funzionale dello stock edilizio pubblico, la sottoutilizzazione degli spazi collettivi - il piano pilotis e le coperture- unitamente però alle loro potenzialità, la tradizionale mancanza di servizi dei quartieri ex 167, la nuova emergenza casa, più puntuale e complessa di quella degli anni '60, sono tutti elementi che premono per una rigenerazione urbana su più livelli, ovvero, attraverso operazioni di densificazione con l'introduzione di nuovi alloggi e servizi insieme a interventi di manutenzione del patrimonio edilizio esistente.



Fig.3_ Spazio pubblico ed edilizia sociale: Mab Arquitectos a Gallarate (MI) (foto di M. L. Olivetti).

In tal senso le nuove funzioni collettive vanno a costruire una micro-rete per l'attivazione di una più ampia trasformazione urbana, mentre gli alloggi danno nuova linfa vitale agli spazi porticati, al momento sottoutilizzati e percepiti come pericolosi.

Interventi recenti: qualità, relazioni, aspettative

L'ipotesi del Social Housing come fattore di rigenerazione urbana, se integrato a un agire cooperativo, virtuoso e creativo, è risultato positivo ed esemplare nei due casi citati, nati da occasioni di ricerche accademiche, proponendo un reale miglioramento della qualità del "vivere in città" nonostante la forte carenza di risorse in cui si è agito che ne ha causato alcune limitazioni.

Spostando l'osservazione ad altri casi esemplari di Housing Sociale recentemente costruiti in Italia, approfonditi con la ricerca LUS (De Matteis et al. 2014), si ragiona in senso inverso chiedendosi se le recenti realizzazioni siano state all'altezza del principio della rigenerazione urbana.

MAB e LAB 29, Quartiere Gallarate, Milano

Le procedure di trasformazione urbana avviate dal comune di Milano nel 2005 con il primo concorso internazionale di progettazione "Abitare a Milano" hanno messo alla prova il Social Housing come elemento di rigenerazione urbana e sociale quando viene collocato in tessuti urbani consolidati e "degradati". Nello specifico, l'esperienza del quartiere Gallaratese ha dovuto coniugare le necessità di densificare, rispondere all'emergenza abitativa delle nuove utenze e rigenerare aree urbane attraverso il ri-ciclo di grandi vuoti urbani.

La procedura virtuosa si è generata sin dalla redazione del bando pubblico, con la scelta delle aree, la definizione di linee guida e standard minimi per la rigenerazione con le seguenti finalità: individuare i principi insediativi, stabilire



Fig.4_ Una vista del quartiere di Via Cenni a Milano. Tratto dal sito ROSSIPRODI ASSOCIATI.

i criteri di organizzazione interna del progetto e, soprattutto, definire le relazioni socio-spaziali ed economiche con il contesto urbano.

I due progetti che hanno interessato il quartiere Gallarate su Via Gallarate, Mab Arquitectos, e Via Degli Appennini, Lab 29, sono i risultati di un processo finalizzato alla costruzione di veri e propri attrattori urbani volti a “rigenerare” una porzione di città alla scala del quartiere, utilizzando i grandi vuoti urbani presenti, aree destinate a standard urbanistici nel PRG.

Gli interventi presentano un alto grado di sperimentazione sociale, oltre a quella tipologica e funzionale, per le relazioni socio-spaziali che instaurano con la preesistenza, attraverso la creazione di una rete di flussi aperti nati da una nuova interpretazione dello spazio pubblico.

Lo spazio aperto e i servizi a esso correlati tornano a svolgere una funzione essenziale nell’ottica della rigenerazione urbana, grazie all’espansione della residenza anche negli spazi di relazione e transizione e, allo stesso tempo, alla ri-connesione con i quartieri PEEP presenti.

Rossi Prodi Associati, Via Cenni, Milano

Interessante anche l’esperienza di Via Cenni a Milano, con il coinvolgimento di Fondazione Housing Sociale e studio Rossi Prodi Associati. Elemento di innovazione, per le politiche contemporanee di progettazione partecipata, è la presenza del gestore sociale, che segna il passo rispetto ai processi canonici di edilizia residenziale pubblica. Anche in questo caso il progetto “colonizza” un vuoto urbano, area di espansione residenziale nelle vicinanze del quartiere PEEP di Via Fleming, riconnettendo i tessuti urbani consolidati e sconnessi. Questa operazione ha necessitato della progettazione partecipata degli spazi pubblici e dei servizi comuni, che fungono da attrattori urbani rispetto alle preesistenze: grazie alla figura del gestore

sociale questi spazi sono stati opportunamente progettati per rispondere alle esigenze specifiche dell'utenza oltre che garantire uno scambio aperto con il tessuto urbano nel quale esso si inserisce.

In entrambi i progetti analizzati, grazie anche alla mixité funzionale e tipologica, c'è stato un miglioramento effettivo della qualità del "vivere in città", in relazione al quartiere preesistente e al rapporto con la città.

Concludendo

Sebbene il Social Housing sia un fenomeno piuttosto recente nel panorama italiano, si ritiene che esso possa essere un'opportunità per la riqualificazione. Occorre però fare opportune distinzioni, poiché la differenza con un intervento di ERP è in primo luogo il profitto: il successo di un intervento di SH dipende dalla sua sostenibilità in termini economici-finanziari. La dimensione sociale dei singoli interventi di SH è inoltre garantita dalla costruzione della comunità da insediare, attraverso un'attenta selezione degli abitanti valutando, tra l'altro, la loro capacità di relazionarsi con altri. Caratteristica peculiare degli interventi di SH è l'offerta abitativa ricca e articolata in risposta a una domanda molto segmentata e complessa. La nuova figura del Gestore sociale a metà tra mediatore di conflitti, amministratore di condominio e coordinatore delle attività sociali diviene centrale; attività che devono necessariamente nascere da un dialogo attivo con le realtà locali e con la capacità di coinvolgere una moltitudine di attori proprio affinché il progetto diventi un attrattore urbano.

bibliografia

Cresme, AeT 2003, *Abitare la periferia – Edilizia pubblica e trasformazione urbana – la domanda di servizi nelle periferie*, Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Roma, Roma.

Acocella, A 1981, *"Complessi residenziali nell'Italia degli anni '70"*, Alinea, Firenze.

Annese, M & Del Brocco, B 2012, *Catologo del concorso internazionale di progettazione "PASS – Progetto Per Abitazioni Sociali e Sostenibili"*; Gangemi Editore, Roma.

Comune Milano 2005, "Documento preliminare alla progettazione Abitare a Milano", pubblicato su www.comune.milano.it, Milano.

De Matteis, M & Del Brocco, B & Figliola, A 2014, *Rigenerare la città: il Social Housing come opportunità di rinnovo urbano e sociale*, Università IUAV di Venezia, Digital Library IUAV, <http://rice.iuav.it/416>.

Del Brocco, B 2013, "Il concorso PASS "Progetto per Abitazioni Sociali e Sostenibili" per Tiburtino III a Roma", in De Matteis, M & Marin, A (a cura di) «Nuove qualità del vivere in periferia. Percorsi di rigenerazione nei quartieri residenziali pubblici». Edicom Edizioni, Gorizia.

Di Biagi, P 1986, "La costruzione della città pubblica". In «Urbanistica», n. 85.

Fondo immobiliare etico "Abitare Sociale 1", Documento preliminare alla progettazione "Una comunità per crescere", pubblicato in www.fhs.it.

Laboratoriocittàpubblica 2009, "Città pubbliche: linee guida per la riqualificazione urbana", Bruno Mondadori, Torino.

Marin, A & De Matteis, M 2013, "Percorsi partecipati di rigenerazione urbana in tempi di crisi". In «Planum», Urbanistica per una diversa crescita, XVI Conferenza SIU.



**Monaco,
Germania**
Luisa Otti

Apparati
Others



@ Profilo autori / Authors bio

Elena Bellini

dottoranda in Tecnologie dell'Architettura (DIDA). Dottore in Architettura, tesi habitatZERO: cohousing sostenibile in fabbrica dismessa (2012 DIDA prof.De Santis). Cultore della materia in Progettazione Ambientale (DIDA prof.De Santis). Progetto di ricerca Strumenti e metodi per nuovi modelli abitativi sociali di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico (co.co.co 2014 DIDA). Vincitore Concorso di riqualificazione sostenibile di Dietro Poggio: incarico di Linee Guida per il RU (2012 Studio Romualdi). Consulenza in (eco) ristrutturazioni, bioedilizia, spazi terapeutici alla disabilità.

Andrea Boito

è laureato in Ingegneria Edile all'Università di Padova e libero professionista dal 2009, e ha collaborato con diversi

studi d'architettura in Italia e nel Regno Unito, dove vive attualmente. Consegue nel 2013 un Dottorato di Ricerca in composizione architettonica all'Alma Mater Studiorum Università di Bologna, il cui tema indaga i caratteri tipologici e produttivi dell'edilizia sociale e le relative strategie per la rigenerazione urbana condotte nei contesti di super densità abitativa.

Elena Borghetti

è dottore di ricerca in Pianificazione Territoriale e Urbana. Suoi principali temi di ricerca sono gli strumenti di tipo finanziario nelle politiche abitative e l'integrazione tra politiche per l'housing sociale e gli strumenti urbanistici.

Elisabetta Capelli

è laureata in Antropologia culturale e dottore di ricerca in Politiche Territoriali e Progetto Locale presso

l'Università degli Studi Roma Tre con la tesi dal titolo "Abitare a Progetto. Le politiche, i territori e le competenze del social housing". Svolge consulenza sul tema a cooperative sociali e d'abitazione.

Corrado Caruso

è laureato in architettura al Politecnico di Milano (MBA). Dopo diverse esperienze di lavoro in Italia e a Londra, nel 2003 fonda con Jacopo della Fontana D2U, società attiva nella progettazione di uffici, spazi commerciali, ospitalità e residenza. È autore di articoli sulle maggiori riviste e relatore a convegni internazionali sull'impatto delle nuove tecnologie sull'ambiente di lavoro e sull'abitare sociale e sostenibile. È nel Board of Directors di Perspective Architectural Group, un network europeo di studi di architettura di primo livello.

Nadia Caruso

è assegnista di ricerca post-doc presso il Politecnico di Torino, Dipartimento Interateneo di Scienze, Progetto e Politiche del Territorio (DIST). Ha affrontato il tema delle politiche abitative nell'ambito della ricerca di dottorato Innovative practices in social housing. Trends in Europe and a focus on Northern Italy. Si occupa attualmente di governance territoriale, politiche urbane e pianificazione territoriale e urbanistica. È membro del Coordination Team dell'AESOP Young Academics Network.

Elena Cattani

si è laureata con lode in Ingegneria Edile/Architettura con una tesi dal titolo 'Casablanca 1950-Utrecht 2011. Adaptability, flexibility, self expression for the restoration of Kanaleneiland (NL). Ha

diretto la progettazione e realizzazione per la fondazione Hakuna Matata di un Community Center a Mkwajuni, (Tanzania) completato nel dicembre 2013. Ha conseguito il titolo di Energy Manager nel 2014 e partecipato come consulente della squadra OnTop (Fachhochschule, Frankfurt am Main) al Solar Decathlon, Versailles. Attualmente è dottoranda dell'Università di Bologna con una tesi dal titolo: "Teorie e tecniche di intervento user-oriented per la riqualificazione energetica dell'edilizia sociale. La strategia delle addizioni volumetriche per un involucro variabile".

Marilisa Cellurale

dottoranda in Pianificazione, Design e Tecnologia dell'Architettura, presso l'omonimo Dipartimento dell'Università La Sapienza, Roma, si laurea in Architettura nello stesso Ateneo con una Tesi in progettazione ar-

chitettonica, strutturale e tecnologica di un modulo abitabile temporaneo in autocostruzione. I temi centrali nella sua ricerca riguardano le dinamiche insediative, i processi e le strategie di trasformazione dei manufatti architettonici e dei tessuti urbani attraverso interventi reversibili e adattivi.

Milena De Matteis

(Lecce, 1977), architetto e PhD in Progetto Urbano Sostenibile presso l'Università degli Studi Roma Tre, è ricercatore a contratto in Urbanistica presso l'Università IUAV di Venezia, Dipartimento Culture del Progetto. È coordinatore nazionale della ricerca Furb "Living Urban Scape", che tratta la rigenerazione urbana delle periferie pubbliche attraverso la valorizzazione degli spazi aperti e la partecipazione degli abitanti e consulente per la progettazione partecipata di amministrazioni pubbliche.

Barbara Del Brocco (Roma, 1968), architetto e PhD in Progetto Urbano Sostenibile presso l'Università degli Studi Roma Tre, è stata titolare di un Assegno di Ricerca sul tema del recupero del patrimonio residenziale pubblico a Roma. Ha svolto per ATER ROMA e per il DIPSA dell'Università di Roma il Coordinamento scientifico per la procedura del Concorso internazionale di progettazione "PASS, progetto per abitazioni sociali e sostenibili" del Piano di Zona Tiburtino III a Roma.

Milena Farina architetto e dottore di ricerca, è docente a contratto presso il Dipartimento di Architettura dell'Università Roma Tre. Nel 2014 ha ottenuto l'Abilitazione Scientifica Nazionale a Professore Universitario di seconda fascia in Progettazione Architettonica. Nell'attività di ricerca si è interessata dello spazio

dell'abitare nella città moderna e contemporanea, pubblicando come autrice Spazi e figure dell'abitare. Il progetto della residenza contemporanea in Olanda (Quodlibet, 2012) e curando i volumi Studi sulla casa urbana. Sperimentazioni e temi di progetto e Housing Conference. Ricerche emergenti sul tema dell'abitare (Gangemi, 2009).

Annarita Ferrante ricercatrice in Architettura Tecnica presso il Dipartimento di Architettura dell'Università di Bologna, è autrice di numerose pubblicazioni in ambito nazionale ed internazionale sui temi dell'architettura sostenibile e della qualificazione energetica e architettonica del patrimonio edilizio recente.

Angelo Figliola (Giulianova, 1986), architetto, membro della commissione urbanistica del comune di Tortoreto (TE), consegue nel 2012 il Master di II livello in

"Housing" presso la facoltà di Architettura Roma Tre; attualmente svolge attività di ricerca come dottorando presso il Dipartimento di Pianificazione, Design, Tecnologia dell'Architettura, La Sapienza.

Enrico Garbin si laurea in architettura allo IUAV di Venezia in seguito ad un anno di esperienza Erasmus alla Aalto University di Helsinki. Tra il 1995 e il 2000 lavora in diversi studi di architettura in Finlandia, Germania e Olanda. Nel 1999, risultato finalista al concorso di progettazione per la Nuova Sede IUAV, viene invitato a svolgere attività di collaborazione alla didattica presso la stessa Università fino al 2003. Da allora realizza progetti architettonici ed urbani tra i quali il Belvedere del Grattacielo Pirelli a Milano, l'Auditorium dell'Ospedale di Bergamo, il masterplan Cesalpina a Bergamo e il Borgo Sostenibile a Milano.

Alessia Macchi

dottore in Architettura, tesi *Abitare condiviso. Un progetto esteso di sostenibilità a Monsummano Terme* (2010 DIDA prof. De Santis). *Cultore della materia in Progettazione Ambientale* (2013 DIDA prof. De Santis). *Progetto di ricerca Strumenti e metodi per nuovi modelli abitativi sociali di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico* (Assegno di ricerca DIDA 2013-2016). *Progettazione architettonica di interventi di Social Housing nell'ambito del protocollo d'intesa CoAbitare in rete* (Publicasa S.p.A. 2013). *Progettazione architettonica e consulenze in bioedilizia* (Studiomaar 2012).

Elena Maranghi

laureata di architettura, ha conseguito il titolo dottore di ricerca in *Tecnica Urbanistica* presso il Dipartimento di Ingegneria Civile Edile ed Ambientale dell'Università di Roma La Sapienza con una tesi incentrata sul

rapporto tra pianificazione urbana e cambiamenti del welfare pubblico, caso studio la città di Milano. Attualmente è assegnista di ricerca presso il medesimo dipartimento e si occupa di processi di post-metropolizzazione e abitare nell'area della Tiburtina e del litorale romano. È membro del gruppo di ricerca-azione Mapping San Siro.

Vincenzo Marrone

è Dottore di Ricerca in Sociologia, titolo conseguito presso l'Università Alma Mater Studiorum di Bologna. Ha conseguito il Master in "Percorsi e strumenti di ricerca nelle scienze sociali" presso la facoltà di scienze politiche "C. Alfieri" dell'Università di Firenze e nel 2012 ha ricevuto il Premio "A. Ardigò" per giovani sociologi. I suoi interessi di ricerca si concentrano prevalentemente sulle trasformazioni politiche e culturali dell'abitare. È autore del volume "L'abitare come pratica sociale. Analisi relazionale

di una cooperativa di abitanti" (Mimesis, 2014).

Luisa Otti

architetto (Università degli Studi Roma Tre, 2003), coniuga la propria attività professionale con quella di ricerca scientifica, con particolare attenzione ai temi del progetto dell'abitare. Dopo aver lavorato per 3 anni a Vienna presso Berger+Parkkinen, e per 4 anni a Roma presso Studio Amati, intraprende il Dottorato in Progetto Urbano Sostenibile (Università degli Studi Roma Tre, 2014). Oggi svolge attività professionale e di didattica integrativa nel Laboratorio di Progettazione Architettonica del 3° anno e nel Master Housing (Facoltà di Architettura, Università degli Studi Roma Tre).

Giacomo Pozzi

è PhD Student in Antropologia Culturale e Sociale presso l'Università di Milano-Bicocca. Laureato in Antropologia e Storia del Mondo Contemporaneo

Parole chiave / Keywords

presso l'Università degli Studi di Modena e Reggio Emilia, si occupa di politiche abitative, slum cleaning e movimenti politici di base in Portogallo. Fa parte di un gruppo di ricerca informale che raccoglie studiosi non strutturati attivo tra Bologna, Verona, Milano e Torino che si occupa di produzioni politiche dal basso e ricerca qualitativa attivista.

Alice Ranzini
è laureata in Pianificazione Urbana e Politiche Territoriali al Politecnico di Milano con un tesi sull'offerta abitativa rivolta ai giovani nella città di Milano. Attualmente è project manager per Polisocial, il programma di impegno e responsabilità sociale del Politecnico di Milano. Si interessa di politiche abitative con particolare attenzione ai contesti di edilizia pubblica. È membro del gruppo di ricerca-azione Mapping San Siro.

Abitanti | Inhabitants

V. Marrone_p. 11
Housing sociale e trasformazione semantica dell'abitare

Autocostruzione | Self-building

G. Pozzi_p. 43
Pensare l'In-formale. Note critiche su autocostruzione e social housing

Cohousing | Cohousing

L. Otti_p. 65
Il progetto dell'abitare: social housing come opportunità per l'innovazione

Comunità | Community

M. Farina_p. 79
Abitare integrato, abitare inclusivo: esperienze del social housing a Milano

Condivisione | Sharing

E. Bellini & A. Macchi_p. 93
Housing sociale in Toscana: confronto tra innovazione e Società

Corti | Courts

E. Garbin_p. 101
MILANO FIGINO, il borgo sostenibile

D2U | D2U

C. Caruso_p. 85
Progetto di housing sociale CasaCrema+

Edilizia sociale | Social housing

A. Boito_p. 59
Housing sociale: strategie di densificazione per la rigenerazione urbana
E. Borghetti_p. 23
Il ruolo dell'attore finanziario nelle operazioni di Social Housing. Quali opportunità?
E. Capelli_p. 17
Il Social Housing come politica pubblica
C. Caruso_p. 85
Progetto di housing sociale CasaCrema+

E. Cattani & A. Ferrante_p. 49
Technology is not enough

E. Garbin_p. 101
Milano Figino, il borgo
sostenibile

V. Marrone_p. 11
Housing sociale e
trasformazione semantica
dell'abitare

L. Otti_p. 65
Il progetto dell'abitare: social
housing come opportunità
per l'innovazione

Emergenza abitativa | Housing crisis

M. Cellurale_p. 71
Sovraincisioni. Progetto di Re-
sidenza Temporanea a Torino

Energy efficiency

E. Cattani & A. Ferrante_p. 49
Technology is not enough

Etnografia | Ethnography

G. Pozzi_p. 43
Pensare l'In-formale. Note
critiche su autocostruzione e
social housing

Flessibilità | Adaptability

E. Bellini & A. Macchi_p. 93
Housing sociale in Toscana:
confronto tra innovazione e
Società

Fondi di investimento immobiliare | Real estate investment funds

E. Borghetti_p. 23
Il ruolo dell'attore finanziario
nelle operazioni di Social
Housing. Quali opportunità?

Informalità | Informality

G. Pozzi_p. 43
Pensare l'In-formale. Note
critiche su autocostruzione e
social housing

Innovazione | Innovation

E. Borghetti_p. 23
Il ruolo dell'attore finanziario
nelle operazioni di Social
Housing. Quali opportunità?

Integrazione | Integration

M. Farina_p. 79
Abitare integrato, abitare in-
clusivo: esperienze del social
housing a Milano

Milano | Milan

E. Garbin_p. 101
Milano Figino, il borgo
sostenibile

Modelli abitativi | Housing models

L. Otti_p. 65
Il progetto dell'abitare: social
housing come opportunità
per l'innovazione

Politiche abitative | Housing policies

N. Caruso_p. 35
Torino: tra politiche abitative
tradizionali e sperimentazioni
innovative

E. Maranghi & A. Ranzini_p. 29
L'housing sociale diffuso all'in-
terno dei quartieri Erp: risorsa
per nuove domande di casa?

Politiche urbane | Urban policies

N. Caruso_p. 35
Torino: tra politiche abitative tradizionali e sperimentazioni innovative

Politiche pubbliche | Public policies

E. Capelli_p. 17
Il Social Housing come politica pubblica

Precarietà giovanile | Youth precariousness

E. Maranghi & A. Ranzini_p. 29
L'housing sociale diffuso all'interno dei quartieri Erp: risorsa per nuove domande di casa?

Quartieri pubblici | Public neighbourhoods

M. De Matteis, B. Del Brocco & A. Figliola_p. 109
L'Housing sociale strumento di rigenerazione urbana nei quartieri ERP

Residenza temporanea | Temporary housing

M. Cellurale_p. 71
Sovraincisioni. Progetto di Residenza Temporanea a Torino

Rigenerazione | Regeneration

A. Boito_p. 59
Housing sociale: strategie di densificazione per la rigenerazione urbana

M. De Matteis, B. Del Brocco & A. Figliola_p. 109
L'Housing sociale strumento di rigenerazione urbana nei quartieri ERP

M. Farina_p. 79
Abitare integrato, abitare inclusivo: esperienze del social housing a Milano

E. Maranghi & A. Ranzini_p. 29
L'housing sociale diffuso all'interno dei quartieri Erp: risorsa per nuove domande di casa?

Socialità | Sociability

V. Marrone_p. 11
Housing sociale e trasformazione semantica dell'abitare

Sostenibilità energetica | Energetic sustainability

C. Caruso_p. 85
Progetto di housing sociale CasaCrema+

Super densità | Super density

A. Boito_p. 59
Housing sociale: strategie di densificazione per la rigenerazione urbana

Temporaneità | Impermanence

E. Bellini & A. Macchi_p. 93
Housing sociale in Toscana: confronto tra innovazione e Società

Trasformazione | Transformation

M. Cellurale_p. 71
Sovraincisioni. Progetto di Residenza Temporanea a Torino

Torino | Turin

N. Caruso_p. 35
Torino: tra politiche abitative tradizionali e sperimentazioni innovative

Urbanistica | Urban planning

E. Capelli_p. 17
Il Social Housing come politica pubblica

User-oriented

E. Cattani & A. Ferrante_p. 49
Technology is not enough

Vuoti urbani | Urban voids

M. De Matteis, B. Del Brocco & A. Figliola_p. 109
L'Housing sociale strumento di rigenerazione urbana nei quartieri ERP

UB

i QUADERNI

#06

gennaio_marzo 2015
numero **sei**
anno **tre**

URBANISTICA tre
giornale on-line di
urbanistica
ISSN:
1973-9702

È stato bello fare la tua conoscenza!
cercaci, trovaci, leggici, seguici, taggaci, contattaci, ..

It was nice to meet you!

search us, find us, read us, follow us, tag us, contact us, ..

