



#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 |

URBANISTICA **ire**

giornale on-line di
urbanistica
journal of urban
design and planning
ISSN: 1973-9702

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

Social housing in Italy



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 accorpare 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.

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, ..

