



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**
Sovraincisoni. Progetto di residenza temporanea a Torino
Sovraincisoni. 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



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.

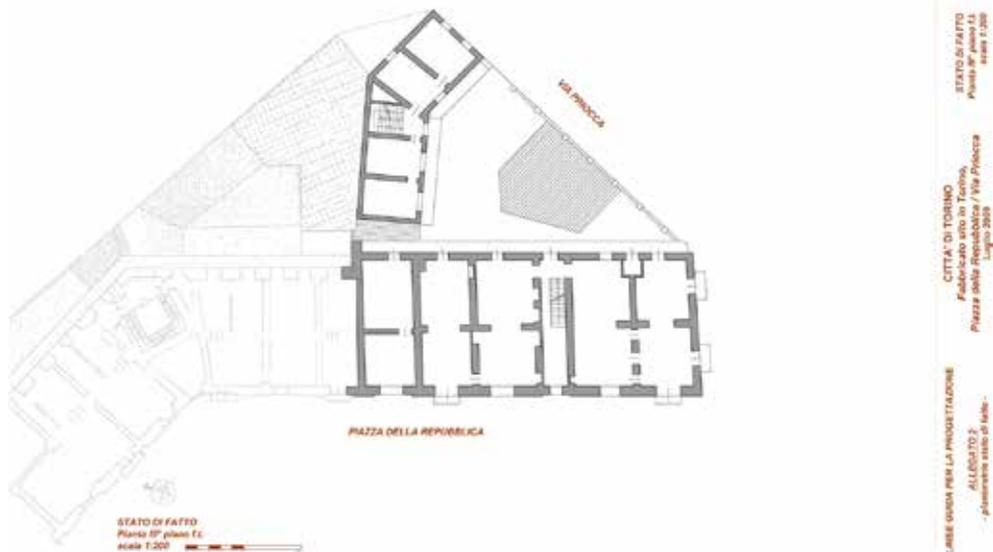


Fig.3_ Residenza a Piazza della Repubblica 14, Torino. Rilievo dello stato di fatto nel 2009. Pianta del 3° piano fuori terra.

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 inquadri 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.

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, ..

