



#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: 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 - Comité Européen 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.

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, ..

