



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

Social housing in Italy



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



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, ..

