



#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



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."

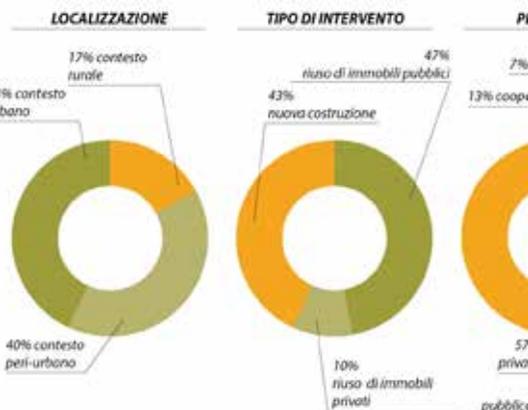


Fig.1_ La presenza e concentrazione dei progetti di cohousing in corso o già attivi sul territorio nazionale, divisi in progetti nell'ambito di politiche di social housing e progetti di iniziativa privata.

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.”

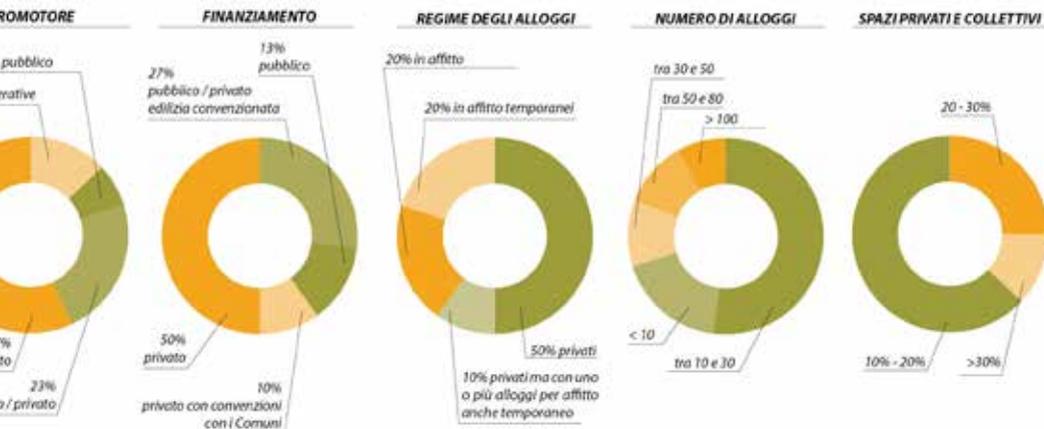


Fig.2 Le caratteristiche principali dei progetti di cohousing analizzati: localizzazione, dimensione, finanziamento e promozione, rapporto spazi privati-collettivi, tipologia di intervento.

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 (Chiodelli, 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 esposte 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

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, ..

