



# S+L alloggi per studenti e lavoratori a milano



studenti:  
maddalena boatto 736090  
michela fancello 736063

relatore:  
gennaro postiglione

---

ABSTRACT

Il disagio abitativo frutto della coabitazione, è una questione che, da diversi anni, non interessa più solo ed unicamente gli studenti, ma coinvolge anche molti lavoratori giovani e meno giovani. Spesso questo target non è contemplato nelle scelte progettuali degli alloggi esistenti, che si basano sulle esigenze abitative di un unico nucleo familiare, rischiando di trascurare modalità diverse del vivere urbano. Attraverso lo studio e l'analisi di modelli esistenti, si evidenzia una richiesta di spazi caratterizzata da accortezze legate a questa nuova fascia di popolazione, spesso in continuo spostamento, alla ricerca di luoghi della socialità che, però, prevedano un angolo intimo e privato.

La nostra sfida vede Milano quale matrice urbana complessa e frenetica dove creare uno scenario fertile per l'insediamento di una nuova rete di offerte indirizzate a queste due categorie di persone. In nome di questa sfida vengono scoperte possibili combinazioni tra passato, presente e futuro, osservando le stimolanti trasformazioni dei contesti esistenti, volte ad arricchire il dinamismo e la creatività del vivere urbano. Una scelta importante e, certamente, non facile ha previsto l'utilizzo del potenziale disponibile nello sviluppo verticale, favorendo un mutamento della percezione della città. La riconversione dei lastrici solari dimenticati e la rivalutazione della loro forma e del loro contenuto ha generato nuove prospettive urbane, nuove costruzioni di unità all'interno della dimensione del quartiere, stabilendo un rapporto con le strutture preesistenti, alla luce della riconversione abitativa, dell'attuale cambiamento demografico e dell'aumento della società pluralistica. I nuovi interventi denunciano la volontà di un cambiamento, non si nascondono, ma vengono filtrati all'interno del tessuto cittadino attraverso delle quinte urbane che ne sottolineano la presenza, ma, allo stesso tempo, favoriscono un contrasto più lieve con lo scenario dell'edificato esistente.

---

<b>1</b>	<b>IL PROBLEMA DELL'ABITARE</b>	<b>disagio abitativo: indagine a livello nazionale</b>  le vittime del disagio abitativo: categorie e numeri
<b>2</b>	<b>CO-HOUSING, CO-ABITAZIONE E CARO AFFITTI</b>	<b>co-housing e coabitazione: definizioni</b>  coabitazione: categorie e numeri  cronache di coabitazione  caro affitti a Milano  una nuova declinazione del co-housing come risposta a un problema emergente
<b>3</b>	<b>MODELLI DI RIFERIMENTO</b>	<b>residenza per studenti</b> caratteristiche  apparati giuridici: L338/200  standard minimi dimensionali  <b>casa per famiglia</b> caratteristiche  apparati giuridici: regolamento edilizio comune di Milano e d.m. 5 luglio 1975  standard minimi dimensionali
<b>4</b>	<b>MODELLI A CONFRONTO</b>	<b>pro e contro</b>  confronto standard dimensionali  conclusioni

---

---

**5** POSSIBILI SITI

**caratteristiche dell'intervento**

**gli spazi della città**

**risorse a confronto**

---

**6** UNA RISORSA DIFFUSA

**una risorsa diffusa: i tetti**

**recupero a fini abitativi dei sottotetti**

**sopraelevazione dei tetti piani**

**apparati giuridici**

**esempi esistenti**

---

**7** CASI STUDIO

**residenze per studenti**

**rooftop architectures**

**casi studio tecnologici**

---

**8** STRATEGIE DI INTERVENTO

**parametri di intervento**

**rapporto con l'esistente:**

**-generazione dei filtri urbani**

**-skyline**

---

**9** BIBLIOGRAFIA

1 IL PROBLEMA DELL'ABITARE

---

## DISAGIO ABITATIVO: INDAGINE A LIVELLO NAZIONALE

Il disagio abitativo è un fenomeno multidimensionale che fa riferimento sia a condizioni di deficit qualitativo degli alloggi, sia a quelle dimensioni della vita delle persone che condizionano l'accesso alla casa e che comprendono la condizione familiare, economica, lavorativa e abitativa.

I principali fattori che concorrono a creare disagio abitativo sono sostanzialmente tre:

- .le caratteristiche fisiche proprie dell'alloggio quali la superficie procapite, la dotazione di servizi e impianti di vario tipo, l'idoneità abitativa dell'alloggio stesso;

- .la condizione sociale di chi si confronta con il problema dell'accesso alla casa: giovani coppie, giovani soli, lavoratori, migranti, famiglie numerose, anziani, sfrattati, studenti universitari fuori sede;

- .i costi abitativi legati all'andamento dei canoni di affitto e la loro incidenza sui redditi.

Ma oltre ad essere multidimensionale, il disagio abitativo è anche un fenomeno dinamico che lega la condizione abitativa in senso stretto a processi dinamici di insicurezza occupazionale o relazionale e di trasformazione delle strutture familiari e sociali. Comprenderlo ed analizzarlo vuol dire comprendere cosa la casa fa nei percorsi di vita delle persone e il suo ruolo nel delineare spirali di esclusione o inclusione che rimandano a possibili altre forme di disagio. Una conseguenza immediata di questa lettura è la necessità di diversificare la natura del disagio le cause specifiche e i soggetti coinvolti, per cercare di approfondire le sue varie e possibili manifestazioni.

75 italiani su 100 possiedono la casa in cui abitano. Ma le esigenze coperte dall'offerta di alloggi in affitto sono tuttora fondamentali per l'equilibrio dell'assetto sociale e vanno dunque soddisfatte. Riguardano infatti soprattutto le situazioni in cui persone e famiglie svantaggiate socialmente ed economicamente non dispongono di una casa che superi i requisiti minimi, oppure in seguito a catastrofi naturali abbiamo perso la propria abitazione, oppure ancora a causa della mobilità sociale, ovvero della necessità di spostarsi per lavorare. Di seguito procederemo ad un'analisi più dettagliata delle categorie interessate dal problema, e delle cifre relative.

I dati sono stati, derivanti da diverse fonti, ci aiutano a descrivere un quadro conoscitivo generale che ci permetterà di affrontare successivamente l'argomento della coabitazione.

---

## LE VITTIME DEL DISAGIO ABITATIVO: CATEGORIE E NUMERI

Una possibile distinzione tra i vari soggetti del disagio abitativo potrebbe essere la seguente:

1\_ *homeless*: persone che non hanno una casa e vivono ai margini della società.

2\_ *stranieri irregolari*: gruppi di persone con basso reddito/lavoro nero, costrette a condividere spazi estremamente ridotti, spesso in condizioni di sovraffollamento.

3\_ *anziani soli/famiglie a basso reddito*: persone che, pur lavorando o avendo una pensione, non possono permettersi un alloggio adeguato alle proprie esigenze per spazi/funzionalità.

4\_ *studenti/precari/persone al primo lavoro/single non più tanto giovani*: persone che scelgono la co-abitazione come unica alternativa al caro affitto in città, non avendo un reddito sufficiente che permetta loro di avere un proprio alloggio.

Il disagio delle diverse categorie viene affrontato attraverso soluzioni distinte, non sempre davvero efficaci. Tra i senza fissa dimora ci sono persone con una grande eterogeneità di problematiche, accomunati però da un tratto comune, quello della povertà. A vivere per la strada sono, molto spesso, membri di famiglie piccolo borghesi che hanno perso l'occupazione perché licenziate o che sono divorziate. La loro povertà è duplice: quella propriamente materiale (mancanza di una casa, di un reddito, di igiene e di salute) e quella legata alle relazioni sociali, ovvero una famiglia, una rete di solidarietà costituita dagli amici. Ad oggi sono almeno 500 mila le persone che non riescono ad avere un'abitazione degna di essere chiamata in questo modo e, tra questi, 17 mila sono dei veri e propri senzatetto. Nella Capitale i numeri sono importanti: si parla infatti di 6 mila senza fissa dimora, di cui 4 mila vivono per strada, a Milano sono invece 5 mila, a Torino 2 mila e poco meno di 2 mila a Napoli, Firenze e Bologna. Esistono diverse associazioni che operano sul territorio in collaborazione con le realtà del Terzo Settore. Nello specifico a Milano, per esempio, si tratta della Fondazione Fratelli di San Francesco, Caritas, Croce Rossa, City Angels Lombardia, l'associazione Ronda Carità e Solidarietà, Medici Volontari, Banco Alimentare, Banco Farmaceutico, Comunità di Sant'Egidio e Opera Cardinal Ferrari.



---

Un fenomeno diffuso, invece, tra coloro che sono immigrati irregolari è la mancanza di spazi adeguati qualitativamente e spazialmente alla vita quotidiana. Questo problema è legato a delle cause ben più complesse, che necessitano dell'intervento di organi amministrativi in primo luogo, che dovrebbero provvedere alla gestione dell'immigrazione. Secondariamente si pone il problema dell'alloggio, legato al disagio abitativo di queste persone.

Una piccola minoranza silenziosa, ma in continua crescita sono gli anziani soli. In Italia sono 5,6 milioni e, solitamente, hanno bisogno di aiuto ed assistenza a casa. In molti casi, invece, i "nonni" italiani sono costretti a cavarsela da soli. Per quelli non autosufficienti i volontari sono una risorsa indispensabile che si sostituisce, in tante regioni, allo Stato in affanno. Al primo posto, nell'elenco dei servizi di assistenza, ci sono le visite domiciliari, il trasporto e l'accompagnamento per raggiungere uffici, strutture sanitarie o i supermercati. Infine i servizi ricreativi e il sostegno per gli anziani con difficoltà a trovare o a sostenere il costo di una residenza. La medesima situazione riguarda molte famiglie che non hanno uno stipendio adeguato per potersi permettere un alloggio. Entrambe queste categorie necessitano di un aiuto reale.

Per quanto riguarda gli studenti fuori sede, il problema dell'abitazione nasce dal fatto che l'organizzazione universitaria del nostro Paese non riesce ad assicurare un numero di alloggi sufficienti a quanti ne abbiano bisogno, anzi questo numero è altamente più basso della reale necessità. Così, per ovviare a spese di affitto molto esose e gravare di meno sulle famiglie, gli studenti affittano immobili in condivisione con altri coetanei, vivendo un'esperienza anche molto importante per la loro vita. Sempre più spesso si trovano in una situazione simile a quella degli studenti fuori sede altre categorie di persone, come lavoratori, single non più tanto giovani, e giovani coppie.

Infatti, in questi tempi di crisi economica, la coabitazione non è più un fenomeno prettamente studentesco ma si va diffondendo sempre di più anche tra molti lavoratori costretti ad emigrare. Questo appare evidente se si dà un'occhiata al costo medio degli affitti nelle grandi città, cresciuto ulteriormente con la crisi. La coabitazione permette di condividere non solo la spesa per il canone di locazione, ma anche le spese condominiali e gli importi delle bollette, oltre a rappresentare un'esperienza di socializzazione.



---

## POLITICHE SOCIALI

Un primo passo per risolvere questa problematica crescente è quello dell'edilizia residenziale pubblica e dell' housing sociale , due tipologie di aiuto sostanzialmente diverse tra loro. Per quanto riguarda la prima, s'intende il patrimonio immobiliare realizzato con il concorso finanziario dello Stato o di altri enti pubblici per la costruzione di abitazioni a costo contenuto per i cittadini meno abbienti.

In senso strettamente giuridico, l'edilizia pubblica è soltanto quella a totale carico o con il concorso o con il contributo dello Stato, realizzata dallo Stato stesso o dagli enti pubblici (regioni, comuni, IACP).

Costituendo effettiva opera pubblica, ad essa possono essere applicate le norme espressamente previste per le opere dello Stato e degli enti pubblici (semplificazione delle procedure per l'occupazione delle aree e l'esecuzione delle opere).

L'housing sociale, invece, è un tipo di intervento che mira a sviluppare in modo integrato varie dimensioni progettuali coinvolgendo numerosi attori.

Negli ultimi anni, dopo un periodo di scarso interesse per il tema dell'abitazione, si è sentita la necessità di promuovere una politica abitativa che rendesse possibile la realizzazione, mediante interventi di riqualificazione del patrimonio esistente o di costruzione ex-novo, di nuove tipologie abitative che abbiano le seguenti caratteristiche:

- diversificazione in base alle esigenze degli utenti
- flessibilità degli spazi
- fruibilità
- presenza di servizi integrati

La nuova politica abitativa prevede modelli di partenariato pubblico-privato, in modo da ampliare il mercato dell'affitto a canone sostenibile e riequilibrare il mercato degli immobili residenziali.

Nella pagina accanto lo schema mostra i progetti attualmente in atto per quanto riguarda l'housing sociale in Italia, che dovrebbero garantire la costruzione di circa 2000 nuovi alloggi.

Per quanto riguarda le residenze per studenti, sono in atto delle politiche per incrementare il numero, ancora molto basso, di alloggi dedicati a questa utenza.

Ma analizzeremo più dettagliatamente la questione nel capitolo dedicato ai modelli di riferimento, uno dei quali è proprio la residenza per studenti.



recenti interventi di housing sociale in italia, 2010

2. CO-HOUSING, CO-ABITAZIONE E CARO AFFITTI .....

---

## CO-HOUSING

Letteralmente è possibile tradurre il termine "co-housing" con l'espressione "co-abitare", questi due termini però possono avere due accezioni molto diverse, se ci riferiamo ai contesti in cui esse si inseriscono, il primo infatti riguarda principalmente l'abitazione di famiglie o comunque di gruppi già esistenti in abitazioni singole che appartengono a un agglomerato più o meno piccolo, con la possibilità di condividere ampi spazi destinati alla fruizione collettiva (delle diverse famiglie/personone), e svariati servizi in comune

Il co-housing infatti definisce generalmente degli insediamenti abitativi composti da abitazioni private corredati da ampi spazi destinati all'uso comune.

È un fenomeno che nasce negli anni '70 in Danimarca, in contesti urbani, e si diffonde successivamente in Gran Bretagna, Australia, Canada, USA e Olanda, ma possiamo dire che la considerazione degli aspetti più "comunitari" dell'abitare ha le sue radici già nel Rinascimento, in opere di saggistica come l'Utopia di Thomas More (1516), o La città del Sole di Campanella (1623), e in alcuni dei progetti degli architetti-urbanisti del XIX secolo, noti come Utopisti, come ad esempio il "quadrilatero abitativo" di Owen (1771-1858), il "Falansterio" di Fourier (1772-1837), il "Faministerio" di Godin (1817-1889) e la Città Giardino di Howard (1850-1928).

Il termine danese per indicare quello che attualmente è più ampiamente noto come co-housing è "bofaelleskaber" che significa "comunità vivente".

Oggi si possono stimare circa un migliaio di co-housing in tutto il mondo (e molto numerosi sono i progetti in fase di avviamento)

Da pochi anni si inizia a parlarne anche in Italia; persone singole o gruppi di famiglie scelgono e progettano insieme come co-abitare, scegliendo una particolare forma di vicinato in cui alloggi privati e spazi (es. lavanderia, sala pranzo, orto, parco giochi ecc.) o servizi in comune vengono combinati in modo da salvaguardare la privacy di ognuno e allo stesso tempo il bisogno di socialità

Le varie esperienze di co-housing differiscono tra loro per dimensione, ubicazione, tipologia di proprietà, aspetti progettuali e priorità, ma si possono identificare quattro caratteristiche comuni:

(cit. "COHOUSING E CONDOMINI SOLIDALI", a cura di M. Lietaert, Ed AAM Terra Nuova, 2007)

*partecipazione:* gli aderenti partecipano attivamente in tutto il processo, dalle prime fasi di pianificazione e progettazione, fino alla conclusione dei lavori di costruzione o ristrutturazione delle strutture

*progettazione intenzionale:* il cohousing è progettato in modo da incoraggiare un forte senso di comunità

*ampi servizi in comune:* gli spazi comuni sono parte integrante del cohousing e sono progettati per un uso quotidiano a integrazione degli spazi privati, contribuiscono alla creazione di una comunità affiatata e rappresentano un valore aggiunto per il resto del vicinato

gestione diretta da parte dei residenti: i residenti gestiscono le strutture e prendono decisione in comune durante incontri periodici ([www.des.varese.it/index.php](http://www.des.varese.it/index.php))

---

## CO-ABITAZIONE

Per quanto riguarda invece la co-abitazione, (nei termini in cui noi ce ne stiamo occupando) si tratta di un fenomeno che si è diffuso largamente soprattutto negli ultimi anni, e riguarda in particolare alcune fasce di persone (studenti lavoratori fuori sede) accomunati da due fattori : la disponibilità economica ridotta e l'esigenza di una permanenza temporanea ( la temporaneità), sempre più persone, scelgono infatti di condividere un'abitazione per periodi limitati, piuttosto che scegliere delle residenze studentesche o degli appartamenti singoli, a volte per scelta, ma molto spesso perché non esiste altra soluzione (dati il problema del caro affitti e il lavoro che non permette una elevata disponibilità economica/ autonomia economica)

la nascita di questo crescente fenomeno da un lato evidenzia la carenza di tipologie abitative atte a soddisfare l'esigenza di questa fascia di persone (dal momento che troppo spesso le abitazioni destinate a questo tipo di convivenza sono tipiche case di abitazione per famiglia, che non soddisfano i requisiti richiesti da un altro tipo di utenza), e dall'altro pone il problema del perché le tipologie esistenti non siano in grado di rispondere a determinate esigenze.

Da qui nasce l'esigenza di individuare degli standard abitativi adeguati

Il nostro studio si propone di focalizzare l'attenzione su quello che è un problema in crescita soprattutto negli ultimi anni, e di cui spesso, finora, sono stati sottovalutati gli effetti. Dilaga, infatti, il fenomeno della coabitazione, che coinvolge sempre più giovani e lavoratori, seguendo la filosofia secondo cui convivere fra ragazzi e dividere le spese sia l'unico modo per potersi permettere una residenza. Essendo una questione che ci tocca da vicino, è stato più facile avvicinarci alla ricerca di una soluzione in questa direzione. Solitamente condividere un appartamento in affitto è sempre stata la prassi per molti studenti fuori sede.



## COABITAZIONE: CATEGORIE E NUMERI

Il fenomeno della coabitazione coinvolge una fascia sempre più numerosa di persone, con un limite di età sempre maggiore, è perciò difficile fare una stima precisa.

Non essendoci uno studio settoriale che quantifica il problema, abbiamo cercato di raggiungere un conteggio che fosse il più possibile vicino alla realtà mettendo insieme le diverse fonti a nostra disposizione.

Abbiamo così individuato le due principali categorie di coabitanti, che sono gli studenti e i giovani lavoratori. Il processo della coabitazione ha iniziato a coinvolgere quelli che prima erano studenti, i quali una volta laureati e sbarcati nel mondo del lavoro, hanno deciso di continuare la vita in condivisione per ragioni per lo più economiche ma anche sociali. Altri soggetti ricorrenti che si rivolgono allo stesso mercato sono i precari, lavoratori (non ex studenti), singles non più tanto giovani, e giovani coppie.

Le caratteristiche comuni a queste fasce di utenza sono principalmente la temporaneità della permanenza e la disponibilità economica limitata, e la fascia di età è compresa tra i 20 e i 38 anni.

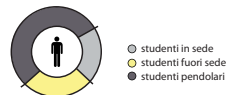
Abbiamo dei dati che documentano valori in ascesa anche per quanto riguarda l'età media dei "coabitanti", infatti, anche se la fascia preponderante è quella dei giovani tra i 18 e i 35, c'è una crescente porzione, quella degli over 35, che ha raggiunto percentuali del 15% nel 2010, incremento notevole se pensiamo che nel 2007 erano l'8%.

Veniamo ora ai dati numerici: sappiamo che gli studenti fuori sede a Milano sono circa 43000, mentre i posti disponibili negli studentati sono solo 9000, altre sistemazioni sono disponibili per 2000 studenti, e la restante cospicua parte, il 74% di loro, sceglie la coabitazione.

Accanto ai 32000 studenti che coabitano, abbiamo un grande numero di lavoratori, che si aggira attorno alle 22000 persone, per un totale lavoratori-studenti di 54000 coabitanti, dei quali il 37% è rappresentato da studenti e il 29% da lavoratori.

Considerando che la percentuale di lavoratori che scelgono di condividere un appartamento è in continuo aumento (solo negli ultimi 3 anni sono aumentati del 15%), è ragionevole pensare che le condivisioni vedranno presto una percentuale maggiore di lavoratori rispetto a quella degli studenti, oppure le due categorie subiranno un livellamento 50%-50%.

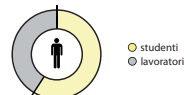
STUDENTI A MILANO



STUDENTI FUORI SEDE: 42000



PERCENTUALI DI COABITAZIONE  
su un totale di 54000 persone



Matrone/Caro-affitti, coabitare? Ora anche fra lavoratori  
**Crisi: Immobiliare.it, caro-affitti spinge lavoratori a coabitare** .....

IL CARO AFFITTI SPINGE I LAVORATORI ALLA COABITAZIONE

**Sempre più studenti e lavoratori, inclini alla coabitazione**

Sempre più lavoratori over 35 vivono in coabitazione.

Dalle bacheche virtuali ai contratti, come muoversi

## **COABITAZIONE OVER 30?**

Dilaga il fenomeno della coabitazione. Cos'è e chi coinvolge

**Casa: fenomeno coabitazione esplose in Italia contro caro affitti**

CARO AFFITTI E COABITAZIONE

**Milano/ Studenti in città, l'affitto in nero è la regola**

Studenti fuori sede: conti in rosso e affitti in nero

**Il numero degli studenti fuori sede supera di 7 volte quello delle  
abitazioni "ufficiali" a loro destinate dai vari atenei italiani**

COABITAZIONE TRA STUDENTI E LAVORATORI: POSSIBILE?

**La crisi spinge anche i lavoratori alla coabitazione**

Caro casa: patto studenti-anziani

**Fenomeno coabitazione: lavoratori-studenti**

LAVORATORI COSTRETTI AD EMIGRARE:

**Il caro casa dilaga tra i lavoratori.**


COABITAZIONE



---

## CRONACHE DI COABITAZIONE

Di seguito riportiamo una selezione di articoli che trattano il tema della coabitazione



Per combattere il caro-casa, molti studenti si affidano agli affitti in nero

## Milano/ Studenti in città, l'affitto in nero è la regola

MILANO - Fare incontrare chi cerca casa con chi la offre in un contesto legalmente sicuro ed equilibrato, che tuteli sia le esigenze di chi affitta che degli studenti. È la mission di Phosphoro, portale trova-casa per studenti, già attivo a Trento e a Verona, che ora sbarca a Milano con oltre 40 appartamenti per studenti, con soluzioni che vanno dalla stanza singola alla doppia, per arrivare all'appartamento intero. Il prezzo varia a seconda della soluzione da 250 a 460 euro al mese (spese escluse) per permanenze di almeno un anno. Phosphoro, partecipata dalla holding ricettivo-immobiliare Windows on Europe (presidente Leonardo Ferragamo, a.d. Pietro Martani) stipula contratti bilanciati con clausole studiate per prevenire i classici problemi di convivenza (l'inquilino che lascia la casa prima del termine contratto o smette di pagare, il danno agli arredi o all'immobile...) e, per esempio, comunica agli inquilini se stanno esagerando con i consumi per evitare che paghino salati conguagli. Phosphoro offre anche vantaggi ai proprietari che danno in gestione il loro appartamento, riconoscendo loro un importo al netto delle spese e liberandoli dal pagamento di spese con-

dominiali, bollette, imposte di registro, costi di registrazione del contratto. Soprattutto il proprietario viene sollevato dalla perdita di tempo e dallo stress legato alla gestione dei rapporti e dei conflitti che si possono creare in una casa condivisa.

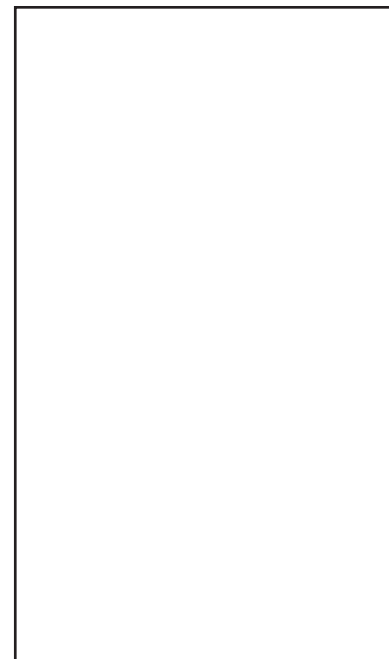
NUMERO STUDENTI A MILANO. Il numero totale degli studenti iscritti a Milano è di circa 200.000 unità annue, pari al 15% del totale della popolazione residente nel 2007. Sempre nel 2007, 8.000 stranieri sono venuti a Milano per corsi universitari, seminari di alta formazione o tirocini in azienda. La stima degli studenti fuorisede è di 15.000 unità l'anno (fonte bilancio sociale Istituto per il diritto allo studio Universitario - ultimi dati disponibili).

ISCRITTI 2009/10. Secondo dati MIUR (ministero Istruzione Università Ricerca) circa gli iscritti 2009/10, a Milano operano 8 università: Università degli Studi con 51.000 iscritti, Università degli Studi di Milano-Bicocca con 25.816, Politecnico con 29.715, Università Commerciale "Luigi Bocconi" con 12.000, Università Cattolica del Sacro

Cuore con 23.268, Libera Università di lingue e comunicazione Iulm con 3.408, Libera Università "Vita Salute S. Raffaele con 1.884, più gli studenti dell'Università Telematicata Internazionale - UNITEL, per un totale di 147.091 iscritti, di cui 6.600 stranieri. A questi si aggiungano diversi Istituti di alta formazione, tra i quali l'Accademia di Brera, il NABA, lo IED e l'Istituto Marangoni.

30% FUORI SEDE. In Italia circa il 30% di studenti universitari decide di trasferirsi per studiare fuori sede. Gli alloggi pubblici per studenti fuori sede coprono a malapena il 2% degli iscritti, meno del 10% del fabbisogno reale (il numero di posti letto messi a disposizione dallo Stato è di circa 30.000). Nel 2000 è stata approvata la legge 338 che prevede la costruzione di nuove case.

Venerdì 30 Luglio 2010



Il numero degli studenti fuori sede supera di 7 volte quello delle abitazioni "ufficiali" a loro destinate dai vari atenei italiani

## STUDENTI FUORI SEDE: CONTI IN ROSSO E AFFITTI IN NERO

A Milano per un posto letto occorrono circa 450 euro al mese

La Guardia di Finanza denuncia un'evacuazione di 5 miliardi di euro all'anno.

Cinquantamila sono i posti letto dislocati negli studentati delle Università italiane. Trecentocinquantamila sono invece gli studenti fuori sede in tutta Italia. Questi i numeri riportati dal censimento del Miur nel 2007 e, che, secondo statistiche non ufficiali, rimangono più o meno invariati sino ad oggi. Il numero degli studenti fuori sede supera di 7 volte quello delle abitazioni "ufficiali" a loro destinate dai vari atenei italiani. Tutti coloro che non hanno la possibilità o la fortuna di accaparrarsi un alloggio in uno studentato universitario sono costretti, loro malgrado, a cercare soluzioni alternative.

La ricerca di un alloggio per le migliaia di studenti parte dai siti internet e dalle coloratissime e affollate bacheche delle facoltà, dove si trovano numerose offerte. Contratti in nero, contratti liberi irregolari, transitori e non registrati (ovvero nulli) e contratti registrati ad un titolare con relativi sub-affitti non dichiarati, c'è solo l'imbarazzo della scelta. Questo è quello che regolarmente si presenta agli occhi di molti studenti che decidono di affrontate per necessità o per volontà, un percorso di studi lontano dalla loro

residenza abituale. L'odissea del fuori sede inizia con miriadi di telefonate e viaggi perlustrativi in ogni angolo della città. Spesso a causa della carenza cronica di alloggi e della concorrenza spietata degli studenti in lizza per lo stesso posto, si è costretti ad accettare soluzioni sconvenienti o al limite, se non al di fuori, del legale.

Un mercato nero che evade almeno 5 miliardi di euro all'anno, secondo la Guardia di Finanza. La polemica è stata sollevata pochi giorni fa dalle pagine della Nazione dove Marco Leone ha condotto una mini inchiesta attraverso una serie di telefonate ad un campione di locatari. Il giornalista afferma come le telefonate nel 70% dei casi si assomigliano incredibilmente. I proprietari in genere propongono affitti a 15 euro al metro quadrato, tutto rigorosamente senza contratto; la mancanza di una regolamentazione a norma di legge è giustificata dai proprietari con la proposta di un prezzo più basso di quello che un contratto regolare comporterebbe. Recentemente anche la CGIL dalle pagine del suo prodotto editoriale 'Carta' aveva denunciato il fenomeno concludendo "Sollecitiamo i competenti Ministeri a convocare un tavolo di concertazione

e confronto per la definizione di un osservatorio nazionale capace di attivare azioni positive al fine di far incontrare domanda e offerta, mettendo in relazione gli studenti in cerca di alloggio con i proprietari di immobili da locare. Questo è un intervento di buon governo, atteso ed auspicato da migliaia e migliaia di giovani e, senza enfasi, un segno di civiltà e di progresso". Diamo una rapida occhiata al prezzario degli affitti percorrendo la penisola da nord a sud.

A Milano per un posto letto occorrono circa 450 euro al mese. Per una stanza singola si va da un minimo di 650 ad un valore medio di 800. A Firenze, invece, un posto letto costa in media dai 350 ai 400 euro, una stanza circa 700. A Bologna, dove gran parte degli studenti si concentra nei pressi dell'università, si spende tra 250 e 280 euro per un posto letto in una doppia, e da 370 a 500 euro per un po' di privacy in una stanza singola. Agli studenti romani si chiedono 600 euro per una stanza singola. A Napoli per un posto letto si pagano tra i 300 e i 450 euro. Una nota positiva giunge dall'Ateneo di Palermo dove è stato emanato un bando rivolto a tutti i proprietari di case, di hotel e residence per offrire ai fuori sede una sistemazio-

ne di qualità, regolata da un contratto e a un prezzo equo. Da regolamento del bando, gli alloggi dovranno essere ubicati in zone collegate alle strutture universitarie attraverso i mezzi di trasporto pubblico. Un'apprezzabile tentativo per combattere il fenomeno degli affitti in nero che altre università dovrebbero prendere come esempio.

In realtà gli studenti sono già tutelati dalla legge 413 del 1998 la quale prevede che ogni comune, attraverso un accordo territoriale, stili una propria tabella di valutazione in cui venga calcolato il canone di locazione al mq, decidendone prezzi massimi e minimi, secondo alcuni parametri. Gli elementi di valutazione riguardano l'ubicazione, lo stato, la superficie e la dotazione di mobilio dell'appartamento. La Guardia di Finanza spiega come il più delle volte in cambio di un "piccolo sconto" i futuri affittuari accettano il compromesso a nero. La figura più tutelata proprio dalla legge 413 quindi, diventa il principale complice del mercato nero degli affitti, pur essendo al tempo spesso vittima di un sistema irregolare che viola qualunque norma in merito.

In questi tempi di crisi economica la coabitazione non è più un fenomeno prettamente studentesco ma si va diffondendo anche tra i lavoratori.

# Caro affitti e coabitazione

Il fenomeno della coabitazione in molte città europee è già consuetudine da tempo

Condividere un appartamento in affitto è sempre stata la prassi per molti studenti fuori sede. Infatti l'organizzazione universitaria del nostro Paese non riesce ad assicurare un numero di alloggi sufficienti a quanti ne abbiano bisogno, anzi questo numero è altamente più basso del reale bisogno.

Così, per ovviare a spese di affitto molto esose e gravare di meno sulle famiglie, gli studenti affittano immobili in condivisione con altri coetanei, vivendo un'esperienza anche molto importante per la loro vita.

Ma in questi tempi di crisi economica la coabitazione non è più un fenomeno prettamente studentesco ma si va diffondendo sempre di più anche tra molti lavoratori costretti ad emigrare. E' quanto emerge da uno studio condotto dagli esperti del portale Immobiliare.it, sito leader del settore in Italia.

Dai dati risulta, infatti, che ben il 59% delle coabitazioni che si realizzano nelle grandi città avvengono tra persone che hanno già un lavoro.

Questo appare evidente se si dà un'occhiata al costo medio degli affitti in queste grandi città, cresciuto ulteriormente con la crisi.

La coabitazione permette di condividere non solo la spesa per il canone di locazione, ma anche le spese condominiali e gli importi delle bollette, consentendo di raggiungere un risparmio mensile fino a 300 euro, come ha dichiarato Carlo Giordano, Amministratore Delegato di Immobiliare.it.

Il fenomeno, però, non deve stupire, perché in molte città europee è già consuetudine da tempo.

In altri paesi, infatti, è molto più naturale andare via di casa non appena si ha un lavoro, per cui capita spesso di affittare un immobile, anche nella stessa città d'origine, in condivisione con una o più persone.

In Italia, invece, si sta registrando l'abitudine soprattutto tra persone costrette a spostarsi lontano da casa e che, quindi, non sono in grado di sostenere un affitto visto il modesto livello dei nostri stipendi medi che si aggirano intorno ai 1.000 euro mensili.

Ritornando agli studenti universitari, come detto, invece, la coabitazione è diffusa da tempo.

Di solito il prezzo pagato corrisponde a quello di una stanza dell'appartamento, di cui si condividono i servizi.

Non va dimenticato però, che in molte città sedi di atenei è diffusa la prassi degli affitti in nero. Frequentemente, infatti, agli studenti non viene fatto sottoscrivere un regolare contratto, mentre questo darebbe loro, o alle loro famiglie, la possibilità di usufruire di utili detrazioni fiscali.

arch. Carmen Granata

Parte dal Politecnico e MeglioMilano un esperimento antirincari

# Caro casa: patto studenti-anziani

*Colloqui con lo Psicologo per gli "abbinamenti". Parte l'iniziativa del Politecnico: stanze a poco prezzo agli universitari che si prestano a piccoli lavori domestici*

MILANO - 560 euro al mese per una stanza in zona Bocconi, disponibile da settembre (ma solo per studentesse non fumatrici che abitano a Milano dal lunedì al venerdì). 400 euro al mese (compreso riscaldamento) per una singola in un bilocale a cinque minuti di bus dalla Bovisa. 300 euro per una doppia nel quartiere Bicocca. Camere in affitto per studenti da prezzi record. In una Milano in cui prende il via la caccia al posto letto tra gli oltre 19 mila universitari fuori sede in cerca di alloggio. Un patto antirincari tra anziani e universitari. E' la novità che si sta facendo largo nella Milano stritolata dal carovita. L'associazione MeglioMilano, in collaborazione con il Politecnico, sta raccogliendo decine di adesioni al progetto "Prendi in casa uno studente", lanciato lo scorso giugno. Nelle prossime settimane con l'aiuto di uno psicologo, saranno realizzati gli abbinamenti tra fuorisede e pensionati. I primi sono pronti ad abitare in casa di

una persona over 65 e disposti ad aiutarla a fare la spesa e a svolgere qualche piccola incombenza domestica in cambio di una stanza a un prezzo vantaggioso (al massimo 200 euro al mese). I secondi aprono la porta a un giovane per godere di una presenza costante in casa. Francesca Zajczyk, docente di Sociologia urbana all'Università Bicocca, spiega "I prezzi alle stelle oggi costringono migliaia di giovani a fare i pendolari. Obbligandoli a una scelta spesso difficile, che li priva della vita universitaria e culturale di Milano. Di più. I fuorisede ormai non ce la fanno ad arrivare a fine mese." Carmela Rozza, segretario generale del sindacato inquilini Sunia, rin cara la dose: "L'ultima impennata degli affitti rende Milano sempre più inospitale verso i suoi studenti. Per fortuna ci sono i pensionati".

Lunedì 28 Luglio 2004

Fenomeno della coabitazione diffusa

## Mattone/caro-affitti, coabitare? ora anche fra lavoratori

La crisi spinge in alto gli affitti e, nelle grandi città, il 59% delle condivisioni di appartamenti sono fra lavoratori, non più solo fra studenti fuori sede. Milano è la città italiana con il canone d'affitto più alto, 503 euro il prezzo per un posto letto in singola. La più accessibile è Cosenza, con 200 euro al mese. Secondo i dati diffusi da [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), portale leader in Italia con oltre 450.000 annunci di settore, il modesto livello degli stipendi italiani (1.000 euro al mese il salario medio di un impiegato nel nostro Paese) costringe chi lavora nelle grandi città a condividere l'appartamento. Ben il 59% delle coabitazioni nelle principali città italiane si realizza fra persone che già hanno un impiego. Il dato è facilmente comprensibile se si pensa al costo per l'affitto di un monolocale in una di queste città.

Per un monolocale a Milano si spendono 815 euro al mese, a Roma 755, a Firenze 710, a Torino 570, a Genova 490 e a Venezia il prezzo sale fino a 850 euro. Carlo Giordano, ad del Gruppo Immobiliare.it, commenta: "Nelle grandi aree metropolitane la coabitazione non è più solo un fenomeno studentesco. In questi tempi di crisi, poter dividere le spese condominiali e le bollette non è cosa da poco e questa soluzione abitativa consente un risparmio medio di 300 euro". Dallo studio reso noto da [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it), anche fra i circa 400.000 studenti universitari fuori sede la coabitazione è una realtà importante (il 61% delle condivisioni di appartamenti a livello nazionale si realizza fra chi frequenta l'Università) ed emerge che, nel 62% dei casi, si affittano camere singole, ma con il bagno in condivisio-

ne. Il costo medio è di 320 euro al mese e la dimensione oscilla fra fra gli 11 e i 15 metri quadri. Solo il 9% di chi affitta ha a disposizione una stanza di oltre 21 metri quadri. Il canone di affitto, però, può anche essere molto maggiore. Dall'indagine è emerso che la città più cara è Milano (in media 503 euro al mese, spese condominiali incluse). Al secondo posto c'è Roma, dove per una stanza singola il prezzo richiesto è di 480 euro mensili, terza Firenze con 422 euro di canone mensile. Appena fuori da questo particolare podio, c'è Venezia; qui gli studenti pagano un canone di 410 euro. La città universitaria più economica dello stivale è Cosenza, 200 euro per un posto letto in una stanza singola. Non va sottovalutato, però, un fenomeno purtroppo molto diffuso nelle città sedi di prestigiosi atenei: l'affitto in nero.

Il modesto livello degli stipendi italiani costringe chi lavora a condividere l'appartamento

## Crisi: Immobiliare.it, caro affitti spinge i lavoratori alla coabitazione

(ASCA) – Roma, 2 set – Il caro-affitti e la crisi spingono sempre di più gli italiani alla coabitazione. E' quanto emerge da una ricerca di [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it). Il fenomeno per molti anni limitato agli studenti universitari oramai si è esteso ai lavoratori. "Il modesto livello degli stipendi italiani (1.000 euro al mese il salario medio di un impiegato nel nostro Paese) costringe chi lavora nelle grandi città a condividere l'appartamento. Ben il 59% delle coabitazioni nelle principali città italiane si realizza fra persone che già hanno un impiego", scrive [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it). Un passaggio obbligato se si guarda ai canoni mensili d'affitto di un monolocale a Milano 815 euro, a

Roma 755, a Firenze 710, a Torino 570, a Genova 490, a Venezia fino a 850. "Nelle grandi aree metropolitane la coabitazione non è più solo un fenomeno studentesco. In questi tempi di crisi, poter dividere le spese condominiali e le bollette non è cosa da poco e questa soluzione abitativa consente un risparmio medio di 300 euro", commenta Carlo Giordano, Amministratore Delegato del Gruppo [Immobiliare.it](http://www.immobiliare.it).

Fonte: [ASCA.it](http://www.asca.it)



Coabitazioni tra utenti oltre i 35 anni di età

## Sempre più lavoratori over 35 vivono in coabitazione. Dalle bacheche virtuali ai contratti, come muoversi

Un mercato, quello degli affitti sul residenziale, dove gli utenti finali hanno esigenze di rapidità e flessibilità e dove si respira, in questo momento, un clima meno affittico rispetto a quello delle compravendite.

In questo segmento il web ha qualche freccia in più al suo arco rispetto ai canali di promozione tradizionali, potendo offrire al proprietario (a costi analoghi a quelli per gli annunci online di vendita) i mezzi per mettere nella bacheca virtuale della Rete un pacchetto di informazioni complete e da aggiornare in tempo reale.

Anche se nelle ultime stagioni il navigatore tipo di questo segmento sta cambiando identikit: sono sempre meno studenti e sempre più professionisti anche over 35, costretti dalla crisi, a ripiegare sulla condivisione. Come fa notare una ricerca di Easystanza.it, dove segnalano, tra il gennaio 2008 e il gennaio 2009, una crescita del numero di professionisti registrati al sito del 25,2%, con un incremento del 14,1% di utenti oltre i 35 anni di età.

Come per le compravendite, quindi, anche nel caso delle locazioni è una

mossa vincente inserire nell'annuncio un paio di foto dell'appartamento in questione, la sua localizzazione sulle mappe geografiche, la zona e l'indirizzo. Non trattandosi di un acquisto, la planimetria è meno decisiva. In questo segmento la differenza la fanno, piuttosto, una dettagliata descrizione di camere e ambienti, più una serie di informazioni "di colore" come la descrizione dei servizi nelle vicinanze, le caratteristiche del quartiere e del condominio. Se si tratta di quella fascia specifica di inserzioni che rientrano sempre nella categoria delle locazioni, ma mirati alla condivisione, nell'annuncio è meglio non fermarsi alla semplice descrizione dell'appartamento, ma inserire anche il profilo personale di chi già lo occupa, specificando abitudini ed esigenze (ad esempio, segnalando se si tratta di studente, di lavoratore in trasferta, di fumatore o non fumatore e così via). «In genere le inserzioni per condivisione vengono consultate da studenti universitari o da lavoratori fuori sede a caccia di una stanza o anche di un solo posto letto – racconta Paolo Venturini, responsabile Affitti.it –. A questo tipo di navigatore, oltre

alle credenziali sui futuri coinquilini, interessa sapere il numero di camere presenti più che i metri quadrati complessivi dell'abitazione e naturalmente l'indicazione del canone e delle spese». Riprende Venturini: «Sono le città del Nord come Milano, Torino e Bologna, accanto a Roma, le più "piazze" dove i portali immobiliari presentano i volumi più nutriti di annunci in condivisione: il periodo clou per numero di nuove offerte inserite e per numero di visite va dai mesi estivi fino ad autunno inoltrato»

9 novembre 2010

Stipendi da precariato e reddito basso portano alla coabitazione

# COABITAZIONE OVER 30?

*Non mancano i padri separati, che, dovendo passare gli alimenti a moglie e figli, non possono più permettersi una casa per loro.*

Dividere la casa per ammortizzare le spese è qualcosa che riguarda gli studenti? Non più secondo quanto emerge da uno studio del portale di annunci immobiliari IDEALISTA. Quasi il 30% delle coabitazioni su Roma e Milano riguarda lavoratori e over 30 in genere, stipendi da precariato e redditi bassi e inadeguati al costo della vita.

Fino a qualche tempo fa, condividere la casa con amici ed estranei era sinonimo di studente, di notti bianche trascorse a ripassare prima dell'esame o ad ubriacarsi durante feste improvvisate che impedivano di frequentare le lezioni il giorno successivo. A distanza di qualche anno, molti di quegli stessi studenti – ora lavoratori – si trovano ancora a dividere l'affitto con amici o estranei, ma con uno spirito diverso.

«La coabitazione nell'universo giovanile è sempre più una necessità per precari e persone al primo lavoro, ma anche per single non più giovani, il cui reddito non consente di sostenere affitti troppo alti e che si trovano a dover ricorrere a questa soluzione abitativa alternativa». E' quanto riporta lo studio "Friends". Condotta in estate dal portale di annunci immobiliari idealista, riecheggia il nome della nota serie televisiva americana e prende in

considerazione un campione di 1000 individui in coabitazione fra Milano e Roma, le città italiane con i canoni di affitto più alti.

La percentuale di studenti si aggira intorno al 37% in entrambe le metropoli, mentre i lavoratori rappresentano il 28,90% delle coabitazioni milanesi e il 24,20% di quelle romane.

Le coabitazioni miste risultano maggiori nella capitale col 38%, contro il 33,59% di quelle registrate a Milano, dove l'età media dei "coabitanti" è di 26 anni, uno in più rispetto a quella di Roma.

A Milano per l'affitto di una stanza bisogna sborsare in media 460 euro al mese, in confronto ai 443 euro richiesti nella capitale, ben al di sopra della media nazionale di 398 euro.

In entrambe le città occorrono circa 55 giorni per trovare la stanza: i coinquilini sono molto selettivi nei confronti del nuovo arrivato che, per aggiudicarsi il posto, deve soddisfare una serie di requisiti: non possedere animali domestici e non fumare sono quelli che fanno la differenza, oltre al genere. Le donne, infatti, risultano favorite nel "casting" con i futuri coinquilini sia a Milano (42%) che a Roma (45,4%), i non fumatori la spuntano sui fumato-

ri nel 55% dei casi, invece gli animali domestici sono ammessi solo nel 6% delle abitazioni milanesi, rispetto al 13% di quelle romane.

Le coabitazioni fra donne raggiungono il 41,58% del totale, quelle miste il 34,62%, mentre gli appartamenti di soli uomini (forse anche uomini soli) rappresentano il 23,80%.

«Questa estate, nei mesi di luglio e agosto, abbiamo registrato 50.000 ricerche fra Roma e Milano nell'area del portale dedicata agli affitti in condivisione» – spiega Vincenzo de Tommaso, responsabile della comunicazione di Idealista - Molti erano lavoratori che cercavano appartamenti da condividere non con studenti ma con altri lavoratori, per questo abbiamo pensato di dedicare una ricerca al fenomeno».

Al di là dei dati, de Tommaso osserva come sia sufficiente leggere gli annunci per rendersi conto che, in molti casi, a cercare coabitazioni o coabitanti sono over 30 precari senza un'entrata fissa mensile, pur lavorando da qualche anno, e che non mancano i padri separati «che, dovendo passare gli alimenti a moglie e figli, non possono più permettersi una casa tutta per loro».

Case condivise tra giovani lavoratori

## Dilaga il fenomeno della coabitazione. Cos'è e chi coinvolge

Dalla Francia, all'Italia all'Inghilterra: il nuovo fenomeno della coabitazione che coinvolge sempre più giovani e lavoratori si sta diffondendo sempre più, seguendo la filosofia secondo cui convivere fra ragazzi e dividere le spese sia decisamente più conveniente che andare a vivere da soli.

La coabitazione diventa l'unica via di uscita per non tornare da mamma e papà e garantirsi allo stesso tempo alloggi più belli e anche compagnia e si tratta di fenomeno in crescita non solo per motivi economici, spiega il sociologo dei consumi Vanni Codeluppi, docente all'università di Modena e Reggio Emilia: "figli degli anni '80 coccolati dai genitori e con una forte idea di collaborazione, escono dalla famiglia ma cercano la protezione del gruppo,

un guscio per dividere problemi e responsabilità".

L'inglese Easyroommate dice che sono circa due milioni e settecentomila in Gran Bretagna i ragazzi che convivono; in Francia il sito Colocation riceve circa 130mila domande al giorno, e in Italia Easystanza, Coinquilini.it (più di 120mila iscritti), Affittostanza fotografano un paese dove non sono più solo studenti fuor sede a cercare un compagno di casa.

Se, infatti, nel 2007 il 38% di chi voleva un alloggio in comune era composto da professionisti, ora i lavoratori sono la maggioranza del mercato, il 52%, e cresce anche l'età. Gli over 35 rappresentavano l'8% dei coinquilini tre anni fa, ora sono raddoppiati, al 15,3. Si tratta, dunque, di un mercato in crescita

questo della coabitazione, decisamente in controtendenza rispetto a quello degli affitti residenziali.

Tuttavia, anche per quanto riguarda questo nuovo genere di affitti, risulta sempre una mossa vincente inserire nell'annuncio alcune foto dell'appartamento in questione, la sua localizzazione sulle mappe geografiche, la zona e l'indirizzo, e ancora, una dettagliata descrizione di camere e ambienti, la descrizione dei servizi nelle vicinanze, e le caratteristiche del quartiere e del condominio.

Marianna Quatraro

La casa in condivisione non è più una questione per soli studenti

## Casa: fenomeno co-abitazione esplose in Italia contro caro affitti

Per fronteggiare il caro affitti esplose in Italia il fenomeno "Friends" come nella celebre serie televisiva ...

MILANO-Per fronteggiare il caro affitti esplose in Italia il fenomeno "Friends" come nella celebre serie televisiva americana. La casa in condivisione non è più dunque una questione per soli studenti. È diventata piuttosto una necessità per precari e persone al primo lavoro, ma anche per single non più tanto giovani, il cui reddito non permette di sostenere affitti troppo alti e men che meno di acquistare una casa di proprietà. Una tendenza in atto confermata dall'indagine sugli affitti in condivisione nelle città di Milano e Roma condotta da Idealista.it. Stando ai dati della ricerca 26 anni è l'età media dei "conviventi" sotto la madonna e 25 anni per chi condivide casa nella capitale. Una soluzione che appare a

buon mercato: affittare una stanza nel capoluogo lombardo costa infatti in media 460 euro al mese, mentre nella città eterna si spendono mensilmente circa 443 euro. A Milano tra le zone più care il centro storico (555 euro), Garibaldi-Porta Venezia (518 euro) e Fiera-De Angeli (504 euro), mentre il quartiere più economico è quello della Bicocca con 392 euro di media al mese. Volgendo lo sguardo a Roma le zone più dispendiose spiccano Prati (525 euro), Parioli (520 euro) e Cas sia Flaminia (510 euro). Ma quali sono le caratteristiche del "compagno di appartamento ideale"? Secondo gli utenti di Idealista.it, a Milano come a Roma, è prevalentemente di sesso femminile, non possiede animali domestici e preferibilmente non fuma.

8 settembre 2010

## CARO AFFITTI

Secondo recenti studi sul problema dell'abitare a Milano effettuati dal comune di Milano riportiamo i seguenti dati:

*l'incidenza media del canone d'affitto sul reddito familiare si attesta su un valore pari a circa il 20%3. È però opportuno riferirsi anche ad altri dati derivanti dalle indagini IReR, seppur a scala regionale, dove risulta più evidente la diversa pressione di questa incidenza in relazione alla consistenza reddituale delle famiglie.*

Incidenza affitto	fino al 10%	dal 10% al 20%	dal 20% al 30%	oltre il 30%
<i>fascia di reddito(euro)</i>				
fino a 10 mila	-	15,6	25,0	59,4
da 10 a 20 mila	4,1	53,1	19,4	23,5
da 20 a 30 mila	15,2	60,9	19,6	4,3
oltre i 30 mila	26,1	60,9	8,7	4,3
Media	11,4	47,9	18,2	22,8

Fonte: IReR, 2001

*Le categorie più esposte ad una difficile se non proibitiva esperienza abitativa, sono in particolare i giovani, gli immigrati e le famiglie di nuova costituzione, che necessitano di forme di accesso al bene che siano incrementali e progressive. L'affitto a costo calmierato rispetto al mercato diventa dunque fondamentale non solo per le situazioni sociali più problematiche ma anche per altri casi, alla ricerca di un'abitazione non necessariamente a canone sociale. Un esempio su tutti è rappresentato dalle giovani famiglie, in cui spesso non viene messa in discussione l'intenzione*

Di seguito riportiamo alcuni esempi molto recenti di annunci di case in affitto, e di stanze singole.

Gli schemi nelle due pagine seguenti individuano invece il costo medio dell'affitto in relazione alle diverse zone della città, sia per un appartamento di 65 mq sia per una stanza singola.

È evidente che l'affitto di una stanza singola è in proporzione più caro rispetto all'affitto di un appartamento.

Indirizzo: corso genova  
Zona: Milano Centro  
Affitto: 650€ per Mese

*In Corso Genova, a pochi minuti dal Duomo di Milano, si affitta appartamento arredato di mq 130, 3 camere, cucina abitabile, bagno+ piccolo bagno di servizio, anticamera eventualmente usufruibile x TV, collegamento fastweb, ascensore, piano alto. € 650 a stanza oppure € 1850 tutto l'appartamento, max 4 persone. chiamare Anna*

Indirizzo: ripa di porta ticinese  
Zona: Navigli - Ticinese - Pta Genova - Lorenteggio  
Affitto: 550€ per Mese

*Stanza singola molto ampia sul naviglio grande. Arredata con letto matrimoniale soppalcato + letto singolo sotto, armadi appendiabiti, scrivania, divano letto. Due grandi finestre che affacciano sul cortile interno. L'appartamento appena ristrutturato, cucina+sala, 2 bagni, altre 2 singole popolate da una ragazzo e una ragazza simpatici, lavoratori, carini e socievoli.  
Fumatori okay, tanto fumate sul balcone :P  
Contattatemi per più info!*

Indirizzo: via Settala  
Zona: Centrale - Loreto  
Affitto: 450€ per Mese  
Costo bollette: € 20

*Cerco inquilino/a rispettoso degli spazi comuni, tranquillo per affittare una stanza singola in appartamento condiviso con altre due persone. La stanza è ampia e luminosa arredata con un letto singolo, scrivania grande, comodino, divano letto, specchio. La finestra da sul lato tranquillo della strada così che di notte si riesca a riposare. La stanza si trova in un appartamento signorile con cucina grande abitabile, un bagno spazioso con lavatrice ed altre due camere singole affittate in zona Caiazzo/Lima molto ben servita da metropolitana e mezzi di superficie. Cortile interno con possibilità di posteggio bicicletta. Si preferisce coinquilino non fumatore, maschio o femmina indifferente. Preferibile lungo periodo di permanenza, minimo 6 mesi. Da vedere!*

Indirizzo: via reinach  
Zona: Bovisa - Niguarda - Bicocca  
Affitto: 430€ per Mese  
Costo bollette: € 50

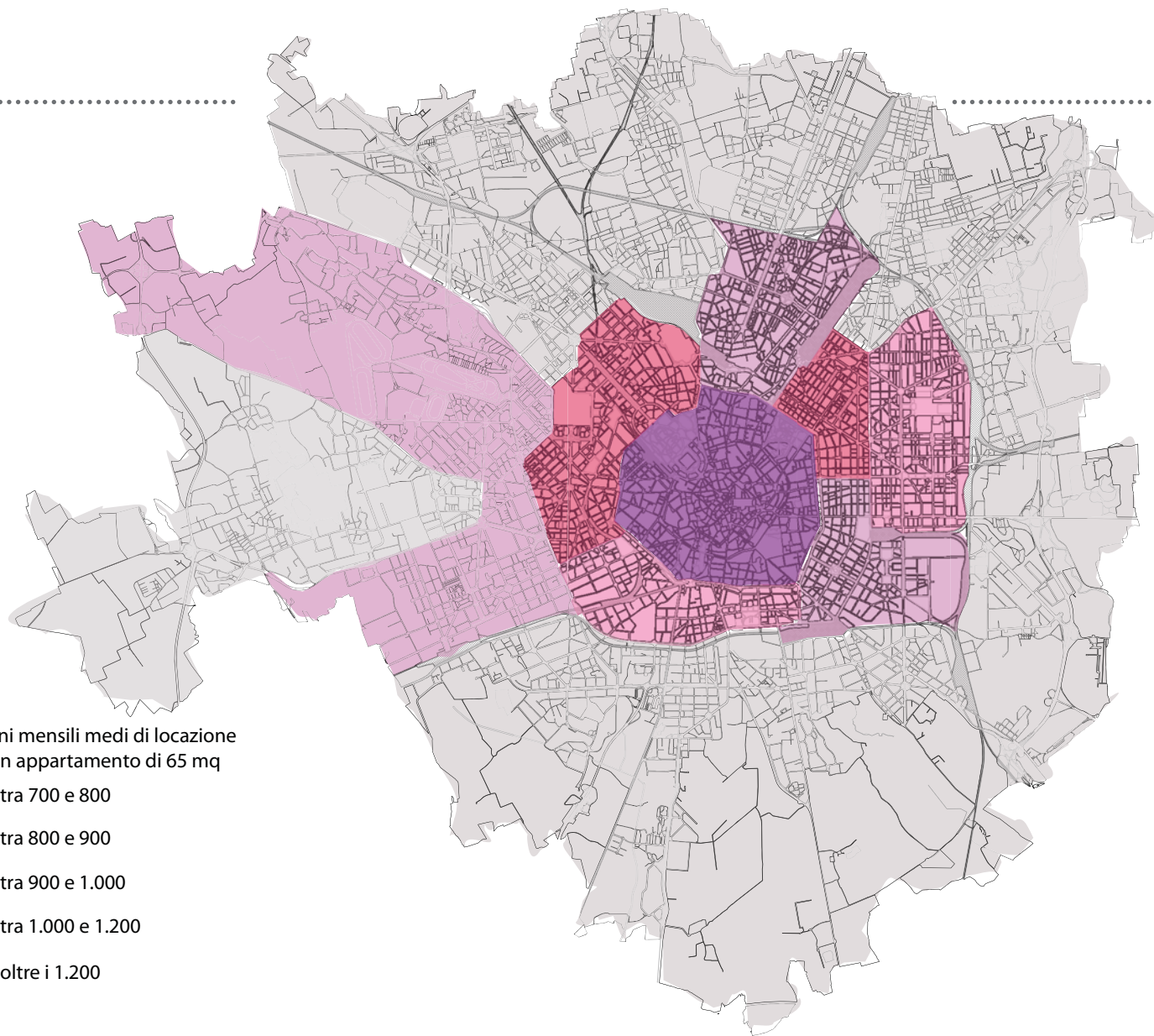
*Affitto una STANZA SINGOLA a RAGAZZA! L'affitto è di 430 euro + spese (luce, gas, tassa dei rifiuti e internet). Sono incluse: spese condominiali, riscaldamento centralizzato e servizio di portierato. La camera è ampia e luminosa, con balcone. Corredata di letto singolo, un'ampia cassetiera e un mobile a scaffali, divano letto, tv con digitale terrestre, connessione INTERNET ILLIMITATA. L'appartamento è al 3° piano con ascensore, in un bel complesso condominiale con giardino. È composto da: ingresso, cucina con balcone, disimpegno con ampio armadio, bagno, spazi soppalcati ad uso ripostiglio e due stanze singole. L'appartamento è in oltre fornito di lavatrice, lavastoviglie e aria condizionata nelle camere. Gli elettrodomestici sono nuovi. La cucina è ben fornita, un ampio piano d'appoggio, forno, frigorifero e varie cassettiere. Il palazzo si trova a 10 minuti a piedi dalla fermata della metro Gialla Maciachini; linee 4, 166 e 86 praticamente sotto casa. Vicinanze ospedale Niguarda. La zona è tranquilla e ricca di servizi quali: Ufficio postale, banca, supermercati in zona (Punto Sma, Lidl, Carrefour, Esselunga), farmacia, palestra, piscina, pizzerie e bar.*

Indirizzo: via Francesco Ferrucci  
Zona: Sempione - S. Siro - Fiera  
Affitto: 550€ per Mese, bollette incluse

Stanza singola libera in Corso Sempione da subito. Ampia casa (85 mq), nuova e ben arredata: due stanze da letto, ampio soggiorno, cucina, bagno, cantina. L'altra camera è abitata da un ragazzo. Affitto mensile: 550 euro incluse le spese.

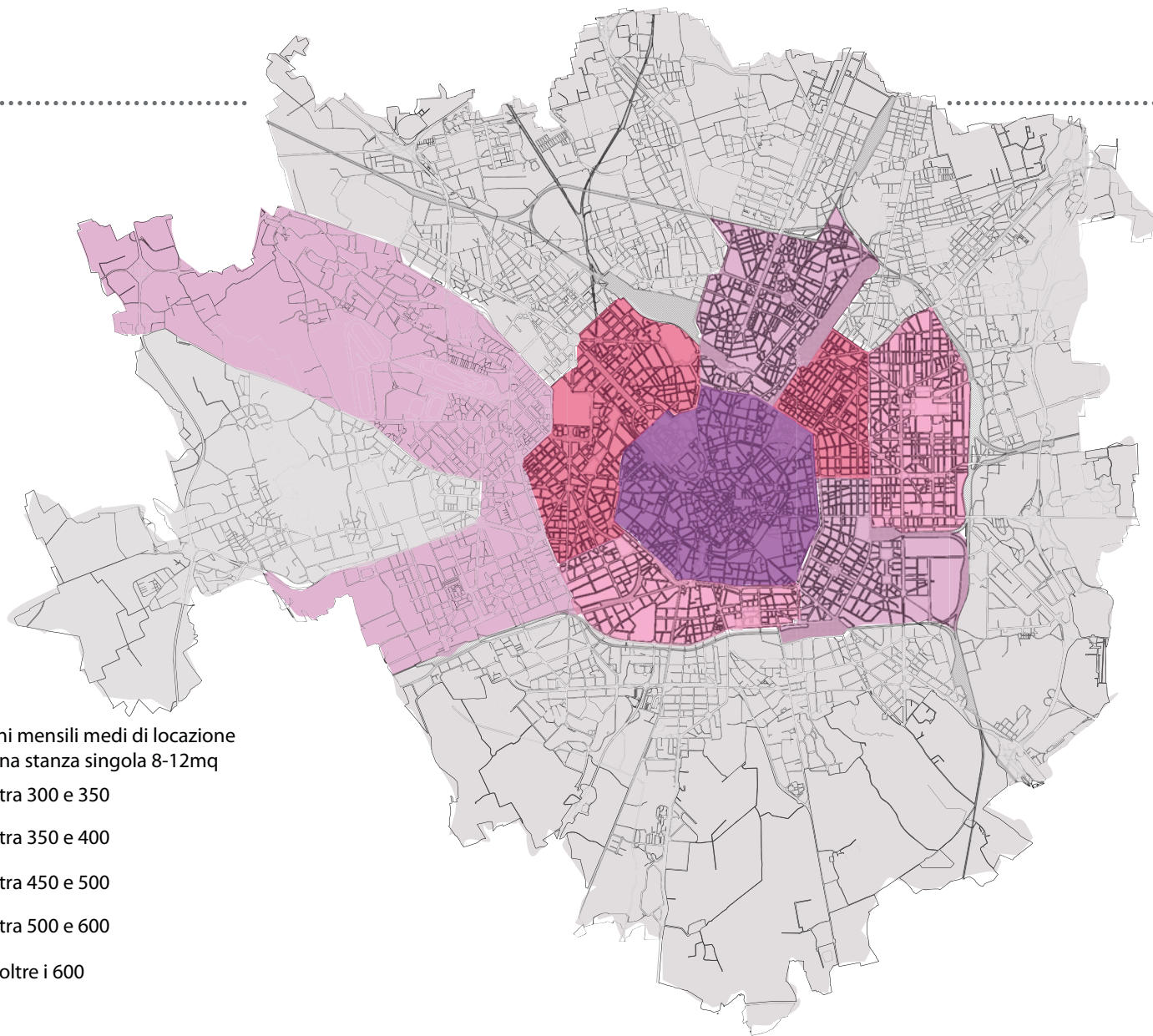
canoni mensili medi di locazione  
per un appartamento di 65 mq

- tra 700 e 800
- tra 800 e 900
- tra 900 e 1.000
- tra 1.000 e 1.200
- oltre i 1.200



canoni mensili medi di locazione  
per una stanza singola 8-12mq

- tra 300 e 350
- tra 350 e 400
- tra 450 e 500
- tra 500 e 600
- oltre i 600





---

## UNA NUOVA DECLINAZIONE DEL CO-HOUSING COME RISPOSTA AD UN PROBLEMA EMERGENTE

Come si evince dalla precedente analisi, esiste un problema, che è in notevole espansione, che denota da un lato un sempre crescente numero di persone che scelgono di vivere in condivisione, dall'altro una insufficiente offerta di alloggi accompagnato anche da una inadeguatezza degli stessi a questo tipo di coabitazione.

Nella maggior parte dei casi infatti ci troviamo davanti a case concepite per ospitare delle famiglie, più o meno numerose, e successivamente adattate alla coabitazione (tra studenti e lavoratori), perciò spesso assistiamo a situazioni in cui la sala è diventata una stanza da letto, sottraendo così degli spazi comuni ai coinquilini. Questo conviene certamente a chi affitta, ma sicuramente non agli inquilini, che però, non avendo alternative, si devono accontentare di ciò che il mercato offre loro.

Il nostro studio si propone di creare una proposta alternativa, che tutela i diritti di una fascia di "coinquilini", fornendo loro la possibilità di alloggi adeguati alle esigenze, il che non con un intervento di housing sociale, quindi non a prezzi più bassi di quelli di mercato, ma competitivo con questo in termini qualitativi. Gli alloggi per cohousing da noi proposti avranno il duplice scopo di essere adeguati alle esigenze di un determinato target di persone, agli stessi prezzi che oggi il mercato propone, e di incentivarne la diffusione, dando la possibilità di guadagno, ad un potenziale investitore.

La tipologia da noi presentata avrà da un lato alcune delle caratteristiche proprie della casa per studenti, dall'altro avrà parte delle peculiarità di una casa per famiglia, modelli ai quali abbiamo fatto riferimento nella fase di analisi e progettazione.



trentaquattro



# 3 MODELLI DI RIFERIMENTO

---

## CARATTERISTICHE

Durante questa nostra analisi riguardante l'ingente problema dell'abitare, ci siamo confrontate con modelli esistenti che descrivano al meglio i differenti modi di vivere contemporanei. E' stato perciò inevitabile studiare a fondo le condizioni abitative delle residenze universitarie, dalle più recenti alle più antiche, come modello di coabitazione tra una particolare tipologia di persone, ovvero gli studenti, contrapposta alla più comune casa per una famiglia, modello che rappresenta sicuramente la condivisione di spazi più diffusa e conosciuta. Per quanto riguarda la prima tipologia, ci siamo concentrate unicamente sugli alloggi per studenti organizzati secondo il modello ad albergo, che corrisponde a una divisione piuttosto netta tra spazi comuni (di pertinenza di tutti gli inquilini) e spazi privati. Essa prevede la suddivisione degli studenti in un numero variabile di camere, preferibilmente singole, creando nuclei separati d'utenza. Risulta, quindi, caratterizzato da una distribuzione a corridoi su cui si affacciano le diverse camere (singole o doppie) con servizio igienico di pertinenza. La scelta di investigare proprio su questa tipologia è stata dettata dall'interesse di garantire una certa privacy ad ogni individuo, punto estremamente importante per definire la qualità di un'abitazione. Nel modello ad albergo, infatti, viene fatta chiarezza riguardo i servizi residenziali collettivi per tutti gli studenti (residenti e non) e per i soli studenti residenti, facendo estrema attenzione nel concentrare questi ambienti in settori ben definiti, separati dalle camere dei residenti. Ogni struttura presenta caratteristiche comuni riguardanti le funzioni fondamentali, ovvero:

funzioni residenziali, cucina di piano, servizi culturali e didattici, servizi ricreativi, servizi di supporto gestionali ed amministrativi, accesso e distribuzione e funzioni di parcheggio.

Tali aree sono state regolamentate dall'apposita Legge 338/2000, di cui successivamente chiariremo i contenuti, e dal posteriore Decreto Ministeriale n° 118 del 9 maggio 2001, che le rinomina con le sigle AF1, AF2, AF3, AF4, AF5, distribuzione e parcheggio, definendo con precisione i requisiti standard minimi, come vedremo più avanti.

L'area denominata come funzione residenziale deve poter contenere al suo interno le seguenti funzioni di base: dormire, lavarsi, cucinare, mangiare, studiare, socializzare, comunicare, passare il tempo libero personale e collettivo. Le camere degli studenti, invece, definiscono il massimo grado di privacy individuale, dove ogni persona si sente libera di vivere a contatto solo con se stessa.

Queste singole cellule abitative comprendono un bagno di pertinenza e non presentano particolari peculiarità né nella forma né nella disposizione dell'arredo, ma sono organizzate in modo tale che il bagno sia adiacente all'ingresso della camera possa condividere uno stesso cavedio con il bagno della camera accanto. Talvolta i bagni costituiscono una fascia di servizio, orizzontale o verticale, che si frappone alle due camere. Le dimensioni della cellula d'alloggio riguardano superfici che raggiungono picchi minimi di 12,8 mq/posto alloggio e massimi di circa 20,9 mq/posto alloggio. La camera doppia non presenta caratteristiche distintive ed è organizzata analogamente al posto singolo. Le differenze vengono calcolate nelle particolari situazioni di recupero di edifici storici, in cui l'interpiano era tale da consentire l'inserimento di un soppalco.

Per quanto riguarda l'area adibita alla cucina di piano, essa è mediamente presente in tutte le residenze universitarie organizzate secondo il modello ad albergo. In quasi tutte è presente in ciascun piano ed è attrezzata in modo tale che sia possibile un uno in contemporanea da parte di 10 o 15 studenti. A questa condizione si affiancano due casi eccezionali: l'uno prevede un'unica cucina per 36 studenti, l'altro è dotato di un solo angolo cottura di piano. La presenza della mensa all'interno della residenza o nelle sue immediate vicinanze, invece, descrive un'opzione interessante che permette di omettere la cucina di piano, consentendo ad ogni studente di consumare i propri pasti senza doversi cimentare nella preparazione dei cibi. È possibile, inoltre, individuare due prevalenti articolazioni degli spazi funzionali per le cucine/pranzo di piano. Il primo modello prevede la divisione della zona di preparazione dei pasti, che può accogliere contemporaneamente al massimo 7/8 studenti, dalla zona adiacente più ampia, dotata di tavoli e sedie per la consumazione, che può ospitare nello stesso momento sino a 10/12 studenti; l'altro modello riunisce in un'unica superficie le funzioni di preparazione dei pasti, affidando all'arredo la divisione spaziale degli ambienti della preparazione e consumazione degli stessi.

La zona "servizi culturali e didattici" rappresenta il punto di contatto e di socializzazione tra gli inquilini, pur ospitando la possibilità di studiare. A queste funzioni corrispondono unità ambientali obbligatorie come la sala studio, la biblioteca, la sala riunioni ed unità ambientali facoltative quali l'auditorium. L'attività dello studio collettivo in un'area semiprivata è strettamente legata alla funzione residenziale.

Le parti corrispondenti ai servizi ricreativi sono assolutamente fondamentali in una residenza universitaria, in quanto rappresentano gli ambienti principali di socializzazione e di svago, permettendo all'intera utenza di incontrare un numero elevato di persone e, quindi, di fornire un canale di integrazione alla vita del collegio. Sono comprese in questo raggruppamento la sala multimediale, la sala video/proiezioni, la sala giochi/feste, la palestra, la caffetteria (spazio funzionale non obbligatorio secondo le prescrizioni della normativa). Riguardo la palestra, è necessario un piccolo appunto, in quanto viene inserita all'interno delle aree funzionali riservate ai servizi ricreativi, ma secondo la normativa dovrebbe essere ad uso esclusivo dei residenti. Normalmente le aree destinate a tali funzioni risultano inadeguate o scadenti e spesso la quantità non è sufficiente a garantire un adeguato confort.

Per quanto riguarda le funzioni di supporto gestionali ed amministrativi, esse risultano fondamentali per l'amministrazione della struttura, anche se spesso vengono sacrificate o costrette ad occupare situazioni di fortuna che portano a condizioni di carenza del servizio.

Se l'area dedicata alla lavanderia è quasi sempre presente all'interno della residenza, non si può dire altrettanto per il parcheggio coperto delle biciclette, spesso derivato da spazi di risulta marginali, o sostituito da rastrelliere sparse esternamente. Ogni residenza, però, è dotata di portineria (sono rari i casi in cui se ne osserva la mancanza) e caratterizzata da una hall, stanza di accesso e distribuzione al collegio. Essa è il primo luogo che lo studente vede ed utilizza, ponendosi come ambiente ideale per la socializzazione e le nuove conoscenze, spesso dotata di emeroteca, macchine per il caffè, ripiani con libri e riviste, bacheche ecc..

Gli spazi di distribuzione, infine, sono articolati secondo un'impostazione a corridoio che distribuisce su entrambi i lati le unità alloggio, caratterizzando una rapida fruizione all'interno dell'edificio.

Questa breve descrizione della composizione della residenza per studenti non delinea in nessun modo come si vive veramente all'interno di uno studentato. Per questo motivo ci è sembrato opportuno accostare un'indagine a cura di Arturo Lanzani tratta dal libro "Cronache dell'abitare", per comprendere più a fondo cosa comporti passare le proprie giornate in una residenza universitaria.

Secondo un'indagine di MeglioMilano (studiare e vivere a Milano, indagine sui bisogni di accoglienza degli studenti degli atenei milanesi,

intervento del dott. Marco Bono, presidente dell'associazione Meglio-Milano, al convegno organizzato presso palazzo Turati, Milano 2003), su un totale di 176 000 studenti universitari presenti in città, circa 45 000 sono studenti fuori sede e circa 100 000 studenti pendolari. A essi vanno aggiunte alcune migliaia di studenti di scuole post-secondarie non universitarie (come la Marangoni), prevalentemente fuori sede.

Tutti questi studenti sono abitanti di Milano, o meglio abitanti "in movimento" della regione urbana milanese assieme agli studenti di Pavia, Castellanza, Cesano, Maderno, Lecco, Como, Varese. Sono abitanti poco conosciuti, spesso ignorati. Per i fuori sede e per una quota minoritaria ma significativa di pendolari che scelgono di fermarsi a Milano, trovare "un letto" è oggi molto difficile.

Se è fuori dubbio che gli studenti abitino intensamente, più di altri gruppi, lo spazio urbano esterno - quello dell'università, dei locali pubblici, dei luoghi aperti - non è facile capire in quale misura si tratti di una scelta piuttosto che di una costrizione dovuta agli spazi abitativi estremamente ridotti e sovraffollati che il mercato dell'affitto milanese impone loro di occupare.

Abitare da soli in un appartamento comunque non appare sempre la soluzione desiderata, al di là dei vincoli economici; lo diventa in genere alla fine del percorso di studi, quando l'impegno scolastico si fa più serrato o quando si comincia a prendere in considerazione l'ipotesi di fermarsi a Milano dopo la laurea per lavorare; quando inoltre sembra attenuarsi la spinta a "stare fuori" per vivere (di giorno e di notte) una città sconosciuta e nuova, una "metropoli" che spesso si contrappone al paese o alla più sonnolenta città di medie dimensioni da cui si arriva (del resto, sono spesso queste le ragioni - assieme all'attrazione per alcune specifiche scuole - che motivano la scelta di venire a studiare a Milano). In ogni caso, vivere da soli richiede una forte contrazione degli spazi e/o consistenti contributi economici da parte della famiglia di origine (contributi superiori - mediamente doppi - a quelli pur sempre necessari nelle città di provenienza). I legami familiari, così determinanti nelle vicende dell'abitare in Italia, subiscono in questo modo una sorta di doppia torsione. Allentati (per venire meno della prossimità abitativa) essi rimangono tuttavia forti dal punto di vista dell'assistenza economica, indispensabile per acquistare un'abitazione o sostenere un affitto in un paese avaro di aiuti per i giovani e poco incline ad accettare la mobilità residenziale.

La soluzione più frequente, per gli studenti fuori sede, è quella della coabitazione, che spesso - per chi trova lavoro a Milano, ma non guadagna abbastanza per avere una casa propria - si protrae anche dopo gli studi. La coabitazione può dare luogo a diverse tipologie di articolazione interna degli spazi residenziali. Nei casi migliori si crea un'interessante distribuzione di spazi semi privati: la camera da letto resta uno spazio individuale di privacy, mentre la cucina e il bagno sono spazi condivisi di convivenza. Mangiare insieme rimane una possibilità, dato che spesso gli orari sono differenti. Frigo e dispensa vengono suddivisi per ripiani ma, se manca qualcosa, si può sempre ricorrere all'aiuto del coabitante. Cucina e bagno sono veri e propri spazi di condivisione e di incrocio di percorsi individuali, anche se secondo dinamiche ben diverse da quelle che caratterizzavano le vecchie case a ballatoio, e a volte anche la camera da letto ritorna ad essere uno spazio di relazione; questo avviene del resto anche nelle camere degli adolescenti che vivono con i genitori, anche se a Milano la maggiore partecipazione femminile al lavoro fa sì che spesso sia l'intera casa a essere abitata dai giovani durante il giorno. La situazione è più complessa quando si coabita in due o in tre in uno stesso locale. L'alloggio diventa in tal caso una sorta di "campo base" ma gran parte della vita - soprattutto quella relazionale - deve necessariamente svolgersi altrove, "fuori", dato il limitatissimo spazio disponibile. Affittare solo una camera, solo un letto o solo un divano può apparire una scelta apparentemente simile alla precedente. In realtà, anche nei casi in cui la camera, il letto o il divano siano subaffittati a un altro studente, si introduce una gerarchia tra chi ha firmato il contratto con il proprietario e chi di fatto (generalmente in modo informale) è in subaffitto. In questi casi gli elementi di precarietà aumentano, si moltiplicano le esperienze di trasmigrazione da una casa all'altra, da un anno all'altro (talvolta nello stesso anno) a seconda del grado più o meno felice di convivenza, delle conoscenze acquisite, degli eventuali legami sentimentali. La personalizzazione dello spazio domestico è in questi casi minima. Pochissimi oggetti marciano la presenza di chi risiede, l'abitare si "smaterializza" fino a diventare effettivamente temporaneo e leggero. Di converso, la vita relazionale è tutta esterna: è la città, con i suoi spazi collettivi, a diventare spazio di relazione, ad essere intensamente abitata; nascono ovunque "comunità di pratiche" (dove il collante è di volta in volta lo studio, lo sport, il tempo libero, le propensioni musicali), libere associazioni



che coabitano nello stesso spazio a volte sfiorandosi, talvolta ignorandosi o stabilendo localmente protocolli di comunicazione. Nelle piazze, nei parchi, all'università si ricrea una situazione in fondo simile a quella ibrida dell'appartamento condiviso. Si coabita anche l'esterno. Va poi segnalato come a volte affittare una camera possa portare a coabitare anche con chi studente non è. Sta tornando ad essere rilevante la pratica, un tempo diffusa, di anziani ormai sole in case grandi che affittano una camera a studenti, sia per ragioni economiche, sia per il desiderio di essere meno soli. La proprietà di una casa bella e ampia non si associa a una situazione florida, e la solitudine di chi non ha figli o li ha lontani spinge ad offrire camere a studenti spesso a prezzi contenuti, creando così nuove dinamiche di scambio intergenerazionale.

Un capitolo a parte meritano i residence per studenti, i pensionati e gli studentati. In questi casi lo spazio dell'abitare è più articolato, nato sul modello dei residence e oggi perfezionato e arricchito nelle residenze collettive per studenti. Negli studentati più antichi, gli spazi individuali sono invero più simili a camere-studio individuali, doppie o triple. Non c'è un angolo cottura: si mangia a orari predefiniti, in mensa. L'unico spazio comune, oltre alla mensa, è la sala di lettura. Le nuove strutture sono invece organizzate in veri e propri miniappartamenti, dove si ricrea la condizione dell'appartamento coabitato, anche se in uno spazio solitamente più ristretto: stanze individuali, cucina e bagno condivisi. A fare la differenza rispetto all'appartamento coabitato è la ricca presenza di spazi comuni: sale di lettura ma anche aule informatizzate, palestre ecc.

Lo studentato può in questi casi diventare una sorta di microcosmo, un'esperienza fortuita e felice di co-housing, di forme dell'abitare meno ossessionate dalla dimensione della privacy e più ricche di contenuti relazionali rispetto a quelle tradizionali. In alcune strutture residenziali, però, l'impossibilità di offrire un letto a un parente o alla persona a cui si è legati sentimentalmente diventa per chi vi risiede per lunghi periodi una pesante limitazione della libertà, così come avviene per gli ancora più rigidi vincoli relativi agli orari e alle frequentazioni imposti da alcuni pensionati religiosi.

Negli studentati, il costo dell'alloggio o della camera spesso è piuttosto alto e questo diventa un ulteriore fattore di selezione sociale negli studi, in un paese che preclude la possibilità di accedere all'università a chi non è di status socioeconomico e socioculturale elevato.

---

## APPARATI GIURIDICI

Si aprono, in questo campo, ampi spazi per una politica di regolamentazione del mercato dell'affitto, di aumento delle realizzazioni di studentati, di incentivazione di alcune forme di affitto di camere e locali.

Lo sviluppo di occasioni di alta formazione per giovani non milanesi, la possibilità di trattenere a Milano una parte degli studenti fuori sede una volta concluso il periodo di studio, la scelta di mantenere legami con chi torna nei luoghi d'origine sono i cardini di una politica di sviluppo dell'infrastruttura sociale del sapere e della conoscenza essenziale per Milano (molto più importante di tangenziali e autostrade...). E' una politica dello sviluppo che richiede di affrontare la questione della casa per gli studenti e più in generale di rendere la regione urbana più accessibile, vivibile e abitabile per chi è studente, per chi è giovane, per chi non proviene da una famiglia abbiente.

Per quanto concerne la parte giuridica di questo modello abitativo, abbiamo precedentemente solo nominato alcune norme atte a regolarlo. Nelle prossime pagine riporteremo più dettagliatamente i contenuti, riferendoci precisamente alla Legge n° 338/2000 e ai successivi D.M. n° 116 del 9 maggio 2001, D.M. n° 118 del 9 maggio 2001 e D.M n° 65 del 22 aprile 2002 e le Leggi Finanziarie in materia di residenze universitarie.

*Nello specifico i contenuti della legge sono enunciati principalmente nell'art. 1 Interventi per alloggi e residenze per studenti universitari in cui vengono definiti:*

*nel comma 1:*

*i tipi di intervento, finalizzati sostanzialmente al rinnovo del parco alloggi:*

*\_abbattimento delle barriere architettoniche;*

*\_adeguamento alle vigenti disposizioni in materia di sicurezza e per la manutenzione straordinaria;*

*\_recupero e ristrutturazione di immobili già esistenti, adibiti o da adibire ad alloggi o residenze per gli studenti universitari;*

*\_interventi di nuova costruzione;*

*\_acquisto di aree ed edifici da adibire alla medesima finalità.*

*gli enti proponenti:*

*\_Regioni;*

*\_Province autonome di Trento e di Bolzano;*

*\_Organismi regionali di gestione per il diritto allo studio universitario;*

*\_Università statali;*

.....

- \_Università legalmente riconosciute dei collegi universitari;*
- \_Consorzi universitari;*
- \_Cooperative di studenti senza fini di lucro;*
- \_Organizzazioni non lucrative di utilità sociale operanti nel settore del diritto allo studio;*

*l'ammontare complessivo della spesa per il primo piano triennale di finanziamento, ripartita per ciascun anno, con indicazione sul reperimento per gli stanziamenti successivi;*

*i possibili operatori degli interventi:*

- \_soggetti privati in concessione di costruzione e gestione o in concessione di servizi;*
- \_società di capitali pubbliche;*
- \_società miste pubblico-private anche a prevalente capitale privato.*

*Nel comma 2 è enunciato l'ammontare del contributo economico statale e l'ammontare del contributo economico dei singoli soggetti proponenti. In particolare:*

- \_Il contributo statale in cofinanziamento non può essere superiore al 50% del costo totale previsto dal progetto presentato in forma esecutiva immediatamente realizzabile;*
- \_Il contributo dell'ente proponente può essere in parte coperto dai finanziamenti statali per l'edilizia residenziale pubblica in misura non superiore al 60% dello stesso finanziamento.*

*Nel comma 4 sono state definite le funzioni degli alloggi e delle residenze per studenti universitari e le condizioni per poter accedere al finanziamento. I contenuti sono:*

- \_Oltre alla funzione residenziale è aggiunta la finalità di offrire agli iscritti alle università servizi di supporto alla didattica e alla ricerca e alle attività culturali e a quelle ricreative;*
- \_Le condizioni per poter accedere al finanziamento sono vincolate principalmente al rispetto degli standard minimi qualitativi e alle linee guida relative ai parametri tecnici ed economici (enunciati in appositi Decreti Ministeriali). Il rispetto di tali condizioni consente la deroga alle norme vigenti in materia di edilizia residenziale pubblica;*
- \_Il vincolo della destinazione d'uso.*

*Alla legge 338/2000 sono seguiti Decreti Ministeriali per il primo piano di finanziamento triennale:*

*Decreto Ministeriale n. 116 del 9 maggio 2001*

*Procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relative agli interventi per alloggi e residenze per studenti universitari, di cui alla legge 14 novembre 2000 n. 338, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 21 maggio 2002 n. 117;*

*Decreto Ministeriale n. 118 del 9 maggio 2001*

*Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari, di cui alla legge 14 novembre 2000 n. 338, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 21 maggio 2002 n. 117;*

Decreto ministeriale n. 65 del 22 aprile 2002  
Adozione di un modello informatizzato e indicazioni operative per la formulazione delle richieste di cofinanziamento relative agli interventi per alloggi e residenze per studenti universitari, di cui alla legge 14 novembre 2000 n. 338 e 23 dicembre 2000 n. 388, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale del 21 maggio 2002 n. 117;

e le leggi finanziarie:

Legge n. 388 del 14 novembre 2000  
Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria del 2001), pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 23 dicembre 2000 n. 302;

Legge n. 311 del 30 dicembre 2004  
Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria del 2005), pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 31 dicembre 2004 n. 306;

A questi specifici provvedimenti normativi è seguito il Decreto Ministeriale del primo piano triennale dei progetti ammessi al finanziamento:

Decreto Ministeriale del 10 dicembre 2004 n. 40  
Piano per interventi per alloggi e residenze per studenti universitari, di cui alla legge 14 novembre 2000 n. 338 e 23 dicembre 2000 n. 388, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale, del 4 aprile 2005.

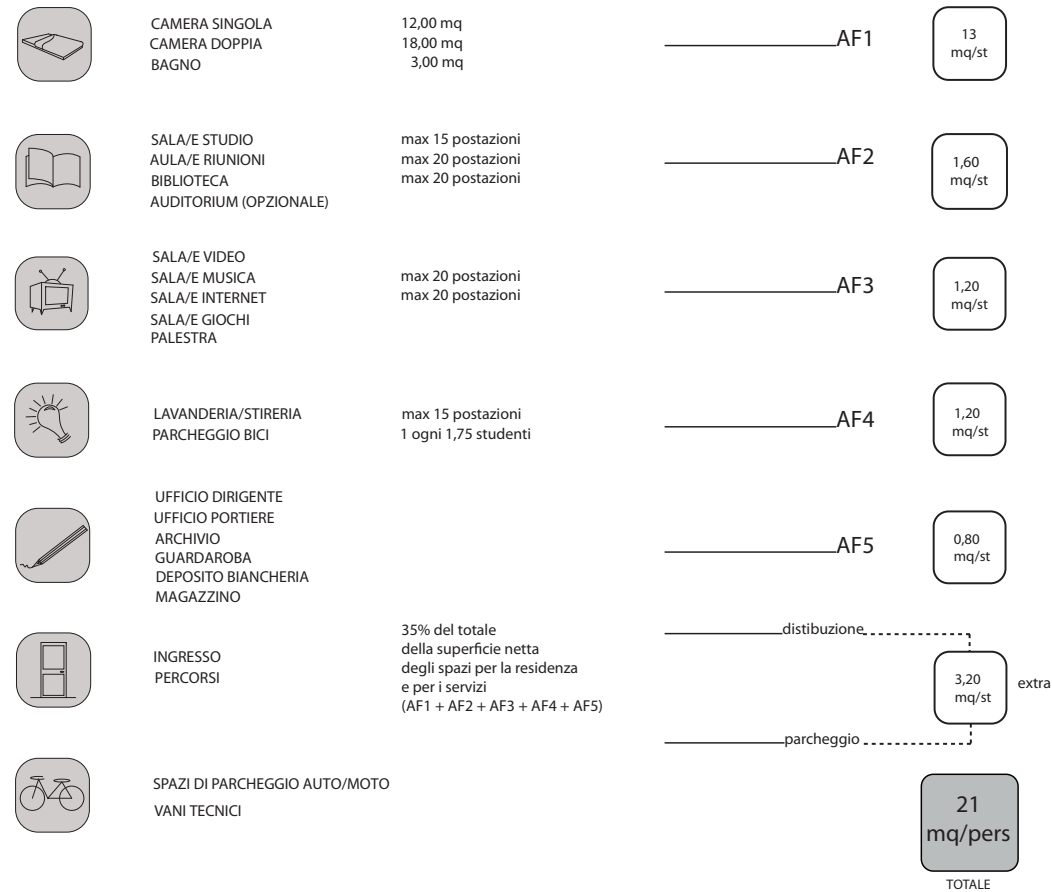
Nel 2007 il secondo piano triennale di finanziamenti ha comportato l'aggiornamento dei D.M. 116/2001 e D.M. 118/2001 che sono stati sostituiti dai:

Decreto Ministeriale del 22 maggio 2007 prot. n. 42/2007  
Procedure e modalità per la presentazione dei progetti e per l'erogazione dei finanziamenti relativi agli interventi per alloggi e residenze per studenti universitari, di cui alla legge 14 novembre 2000 n. 338;

Decreto Ministeriale n. 43 del 22 maggio 2007  
Standard minimi dimensionali e qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici concernenti la realizzazione di alloggi e residenze per studenti universitari, di cui alla legge 14 novembre 2000 n. 338, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale 3 settembre 2007 (n. 204 - S.O. n. 191);

ed i suoi ALLEGATI:  
ALLEGATO A\_standard minimi qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici;  
ALLEGATO B\_linee guida relativi ai parametri tecnici ed economici.

STANDARD MINIMI DIMENSIONALI RESIDENZA PER STUDENTI  
D.M. 9 MAGGIO 2001 N° 118



## CARATTERISTICHE

L'ultimo modello che ci resta da analizzare è quello della residenza per una famiglia, situazione che più o meno tutti vivono fin dall'infanzia. A questo riguardo, la nostra indagine si è più concentrata nel tentativo di comprendere e di spigare al meglio quali siano le condizioni dell'abitare questi ambienti, quali sensazioni si vivono e quali si vorrebbero provare, per capire come progettare uno spazio apparentemente semplice e banale, ma, in realtà, estremamente complesso. A questo proposito ci è sembrato importante citare alcune righe prese dal testo "Le dimensioni umane dell'abitare" di Cini Boeri, il quale descrive accuratamente l'identificazione degli spazi interni di una casa, come riportiamo di seguito:

*Ogni persona ha necessità di vivere nella sua casa momenti di attività e riposo che possono qualitativamente e quantitativamente determinare la fisionomia degli spazi. Questi sono: entrare e uscire, vestirsi e spogliarsi, riposare e dormire, cucinare e nutrirsi, accudire i bambini, il muoversi e giocare dei bambini, il leggere, il sentir musica, il riassetto o lavorare per la casa, il giocare da adulti, ricevere gli amici, fare l'amore, bisticciare e accordarsi, meditare, programmare, studiare, attendere all'igiene personale.*

*Quali e quanti metri quadrati possono essere necessari a queste attività? Occorre valutare tutto questo confrontando le esigenze espresse con le soluzioni che le norme vigenti propongono, verificando la validità o meno di precedenti tipologie, nella ricerca di soluzioni innovative.*

*Considerando appartenenti alla sfera privata alcune di queste attività e, invece, relativi a una vita comunitaria altri momenti, si determina già una divisione ideale dello spazio in zona privata e zona comune.*

*Sembra inutile dedicare uno spazio fisico particolare all'entrare ed uscire, in quanto la superficie dedicata a questa funzione (dai 6 ai 10 mq solitamente) non è strettamente necessaria e può essere ridotta a una porta con campanello che immetta immediatamente nella zona comune di casa. Un'altra serie di attività può avere posto in spazi esterni all'abitazione, spazi che possono risolvere per venti, trenta gruppi di abitanti il problema della lavanderia, di una cucina-mensa gestita alternativamente dai vari gruppi, uno spazio parcheggio-gioco dei bambini, una biblioteca e sale televisione, un drugstore o un piccolo negozio dove gli abitanti della casa possano trovare tutti i generi di prima necessità, dal cibo alla farmacia, anche nelle ore di chiusura degli altri negozi. Questi spazi collettivi dedicati ad attività interfamiliari, dovrebbero essere*

sempre presenti nella progettazione di case urbane e a più abitazioni, e la loro area andrebbe ricavata da una riduzione razionale degli spazi interni abitativi.

Si tratta dunque, secondo me, di progettare partendo dalla ricerca di una pianta interna ottimale, dalla valutazione dello spazio necessario al suo arredo, dalla identificazione delle aperture nei percorsi necessari, e da questo arrivare a dare forma alle architetture. Dato che fabbricare alloggi di dimensioni ridotte può voler dire costi minori, affitti più equi e un numero maggiore di abitazioni disponibili, sembra giusto, oggi più che mai, dedicare la maggiore cura possibile all'individuazione di piante di case essenziali, dove l'utilizzazione della superficie, gli spazi di circolazione, la disposizione dei locali, vengano perfezionati in modo da mantenere valida l'efficienza dell'alloggio, anche in questa ricerca di economia.

Non vale poi pensare che sia economia solo il ridurre al minimo gli standards abitativi, in quanto va considerata economia anche il ridurre la fatica di gestione della casa.

Nelle soluzioni minimali, infatti, occorre più che altrove prevedere attrezzature, prestazioni particolari e un rapporto interno degli spazi che elimini ogni percorso inutile.

In occasione del concorso bandito dal consorzio degli IACP della Lombardia nel 1978, si legge tra le caratteristiche ambientali richieste per l'alloggio tipo:

...L'alloggio deve essere articolato in spazi integrati dedicati alla vita familiare di relazione e alle attività di supporto, e in spazi individuali quasi autonomi che consentano un sufficiente grado di privacy individuale; questa articolazione può essere diversa da quella tradizionale giorno-notte.

E ancora:

L'impianto distributivo deve assicurare una effettiva fruibilità dello spazio abitabile attraverso la minimizzazione: a) dello spazio impegnato dai percorsi e da attività estranee ai singoli ambienti; b) del disagio determinati dalla compresenza di attività poco compatibili e potenzialmente contemporanee.

---

## APPARATI GIURIDICI: IL REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI MILANO

Questa attenta analisi delle attività legate agli spazi in cui si svolgono, delinea il tentativo di comprendere al meglio quali siano i bisogni relativi ad ogni abitante. Questo sottolinea la volontà di arrivare ad una definizione completa ed accurata di qualunque ambiente, legata anche ai nuovi approcci di evoluzione della casa, dove si prediligono superfici ristrette, linguaggi spontanei e moderne sperimentazioni. Il nostro intento è quello di comprendere i valori contemporanei dell'abitare, cercando di adeguarli ad una nuova condizione, quella del condividere.

L'approccio con cui ci siamo cimentate nell'analisi di questi modelli è stato, indubbiamente, legato agli apparati normativi che regolano ogni tipologia, ed, anche in questo caso, risulta inevitabile citare i regolamenti e le norme che trattano le comuni residenze.

A questo proposito i principali apparati giuridici in questione sono il Regolamento Edilizio di Milano ed il Decreto Ministeriale del 5 Luglio 1975, che approfondiamo di seguito:

### REGOLAMENTO EDILIZIO DEL COMUNE DI MILANO

#### Art. 34. (Altezze minime dei locali)

1. L'altezza media dei locali non deve essere minore di 2,70 m..
2. L'altezza media può essere ridotta a 2,40 m. nei bagni, nei gabinetti, negli spogliatoi e lavanderie. L'altezza negli altri spazi di servizio quali antibagni, corridoi, disimpegni, ripostigli, cabine armadio può essere ridotta a 2,10 m..
3. La distanza minima tra il pavimento e la superficie più bassa del soffitto finito non deve essere inferiore a 2,10 m., fermo restando quanto previsto dalla legge regionale 15 luglio 1996 n. 15 in materia di altezza minima. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi devono, in relazione all'uso del locale, essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi e ne potrà essere consentito l'uso esclusivamente come ripostiglio o guardaroba.
4. Negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente è ammessa la conservazione di minori altezze medie che in ogni caso non possono risultare inferiori a m. 2,40 per gli spazi di abitazione, fermo quanto previsto al comma precedente per le altezze minime. Non si applica tale disposto in caso di intervento di ristrutturazione che preveda la totale demolizione e ricostruzione o lo spostamento, per i locali interessati, delle quote di imposta dei solai.
5. I ribassamenti necessari alla realizzazione di impianti di climatizzazione e cablaggio non si computano ai fini del calcolo dell'altezza media di un locale purché le relative controsoffittature



non occupino, in pianta, una superficie superiore ad 1/3 del locale, fermo restando quanto previsto dal comma 3.

*Art. 35. (Superficie degli alloggi)*

1. La dimensione degli alloggi è espressa in mq. di S.l.p. ed è compatibile con l'ipotesi della pianta libera.
2. L'alloggio non può avere una superficie utile inferiore a 30 mq.

*Art. 36. (Superficie minima utile degli ambienti)*

1. La superficie minima utile degli spazi di abitazione e di servizio non deve risultare inferiore ai seguenti valori:

camere ad un letto	mq 9,00
camere a due letti comprensive di cabina armadio anche in muratura	mq 14,00
soggiorno (anche con spazio di cottura)	mq 14,00
cucina	mq 5,00
locale studio	mq 7,00

servizio igienico (con lato minimo di m 1,70

per alloggi con s.l.p. maggiore di mq. 70) mq 3,50

Per il secondo servizio igienico è richiesta una superficie minima di mq. 2,00 e un lato minimo di m. 1,20.

2. Gli alloggi devono essere dotati almeno di uno spazio di cottura e di un servizio igienico.

3. Negli immobili destinati ad uffici, quando non regolamentati da specifiche norme al riguardo, la superficie dei servizi igienici non deve essere inferiore a 2.00 mq.

*Art. 39. (Superficie minima utile degli ambienti)*

Per gli alloggi di superficie inferiore a 80 mq (nel RE vigente sono 70) è ammessa la realizzazione di un locale bagno di dimensione minima pari a 2 mq.

Si elimina la prescrizione del lato minimo per i bagni, con maggiori possibilità di libertà progettuale.

Il regolamento edilizio di Milano, però, non specifica per quante persone vengono calcolati tali standard. Per questa ragione sono stati ipotizzati dei minimi dimensionali per una famiglia di 3, 4, 5 e 6 persone.

DECRETO MINISTERIALE 5 LUGLIO 1975

Art. 1

[1] L'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

[2] Nei comuni montani al di sopra dei m 1.000 s.l.m. può essere consentita, tenuto conto delle condizioni climatiche locali e della locale tipologia edilizia, una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m 2,55.

"[3] Le altezze minime previste nel primo e secondo comma possono essere derogate entro i limiti già esistenti e documentati per i locali di abitazione di edifici situati in ambito di comunità montane sottoposti ad interventi di recupero edilizio e di miglioramento delle caratteristiche igienico-sanitarie quando l'edificio presenti caratteristiche tipologiche specifiche del luogo meritevoli di conservazione ed a condizione che la richiesta di deroga sia accompagnata da un progetto di ristrutturazione con soluzioni alternative atte a garantire, comunque, in relazione al numero degli occupanti, idonee condizioni igienico-sanitarie dell'alloggio, ottenibili prevedendo una maggiore superficie dell'alloggio e dei vani abitabili ovvero la possibilità di una adeguata ventilazione naturale favorita dalla dimensione delle finestre, dai riscontri d'aria trasversali e dall'impiego di mezzi di ventilazione naturale ausiliaria" (2).

Art. 2

[1] Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq 14, per i primi 4 abitanti, ed a mq 10, per ciascuno dei successivi.

[2] Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq 9, se per una persona, e di mq 14, se per due persone.

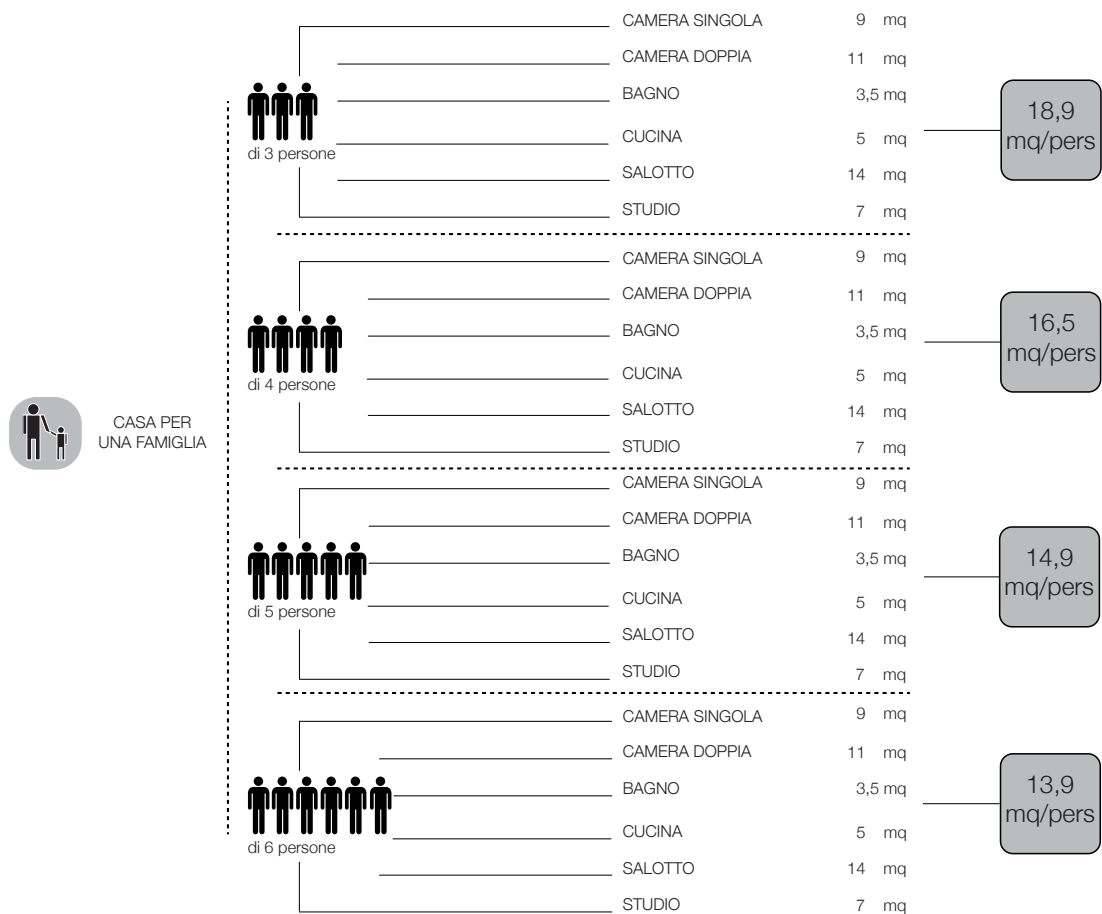
[3] Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq 14.

[4] Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.

Art. 3

1) Ferma restando l'altezza minima interna di m 2,70, salvo che per i comuni situati al di sopra dei m 1.000 s.l.m. per i quali valgono le misure ridotte già indicate all'art. 1, l'alloggio monostanza, per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq 28, e non inferiore a mq 38, se per due persone.

STANDARD MINIMI DIMENSIONALI CASA PER FAMIGLIA  
 REGOLAMENTO EDILIZIO COMUNE DI MILANO



4. MODELLI A CONFRONTO

---

## CONFRONTO STANDARD: PRO E CONTRO

Dopo aver verificato, in base alle leggi e ai regolamenti edilizi, le metrature riservate alla singola persona nel caso sia della abitazione per famiglia e sia della casa per studenti, ci troviamo a fare alcune considerazioni sui dati che emergono da questa analisi:

in primo luogo possiamo dedurre che, per quanto riguarda la tipologia "casa per famiglia", gli standard oggi esistenti sono da ritenersi a nostro avviso validi per una famiglia di 3 persone, ma risultano appena sufficienti se consideriamo una famiglia di 4 persone, e gli stessi rischiano di diventare inadeguati se la famiglia è composta da più di 5 persone.. questo dato ci ha portato a considerare come termini di confronto da un lato il singolo componente della famiglia che utilizza gli spazi dell'abitazione per famiglia pensata per 3 persone, e dall'altro lo studente, che utilizza invece la tipologia casa per studente.

Dal confronto possiamo dedurre i motivi per cui né l'una né l'altra tipologia siano particolarmente adatte ad una situazione di coabitazione, come quella da noi delineata.

Analizzando nel dettaglio i due modelli la casa per famiglia garantisce un livello alto di privacy per l'individuo, ma dall'altro lato possiede degli spazi comuni destinati alla fruizione collettiva spesso contemporanea, e non dà spazio ad ambienti intermedi semi privati, e a luoghi privati in ambienti collettivi, diversa è anche la dotazione di attrezzature, come ad esempio molto banalmente un frigorifero, che in una casa per famiglie è considerato "uno indipendentemente dal numero di abitanti", mentre è evidente che nel caso della coabitazione, questo, come molte altre attrezzature ed elettrodomestici debbano essere calibrati in funzione del numero di coabitanti, (come invece succede nelle cucine comuni delle residenze per studenti).

Al contrario, la casa per studente possiede maggiori spazi collettivi, pensati per un numero vario di persone, a seconda della funzione, ma in percentuale lo spazio privato dedicato all'individuo è minore rispetto alla casa per famiglia.

Inoltre i grandi spazi collettivi hanno un senso se si tratta di residenza studentesca, dove gli abitanti svolgono le stesse attività, e hanno più o meno gli stessi ritmi e orari, mentre è evidente che gli stessi perdano di significato nel caso di una coabitazione mista studenti-lavoratori, dove ognuno ha ritmi differenti, e dove perciò sarà bene creare diversi livelli di collettività all'interno di uno stesso spazio, e dove la propria stanza ricoprirà il più alto livello di privacy, mentre gli altri servizi verranno gestiti in condivisione con i coinquilini.



CASA PER  
UNA FAMIGLIA



RESIDENZA PER  
STUDENTI



di 3 persone

18,9  
mq/pers



di 4 persone

16,5  
mq/pers



di 5 persone

14,9  
mq/pers



di 6 persone

13,9  
mq/pers

21  
mq/pers



RESIDENZA PER  
STUDENTI



- ampi spazi che facilitano la relazione tra inquilini
- nessuna preoccupazione nella gestione dei consumi
- ricca presenza di spazi comuni
- costo piuttosto alto dell'alloggio o della camera
- limiti di orari e di frequentazioni
- non poter offrire un letto a un parente o alla persona a cui si è legati sentimentalmente



CASA PER UNA  
FAMIGLIA



possibilità di ospitare un parente o la  
persona a cui si è legati sentimentalmente

nessuna restrizione di orari

alto grado di privacy



costo piuttosto alto dell'alloggio o della camera

spazi comuni spesso molto limitati

vita relazionale esterna, la città diventa lo  
spazio in cui nascono i legami





**CASA PER UNA FAMIGLIA**

AMBIENTI E FUNZIONI

STANDARD MINIMI DIMENSIONALI

18.9 mq/p  
16.5 mq/p  
14.2 mq/p

TIPO EDILIZIO AGGREGATIVO

**RESIDENZA PER STUDENTI**

AMBIENTI E FUNZIONI

STANDARD MINIMI DIMENSIONALI

21 mq/st

TIPO EDILIZIO AGGREGATIVO

**COABITAZIONE**

AMBIENTI E FUNZIONI

STANDARD MINIMI DIMENSIONALI

21 mq/st

TIPO EDILIZIO AGGREGATIVO

---

## CONCLUSIONI

Possiamo quindi affermare che la coabitazione assume un ruolo intermedio tra la famiglia e la società, da un lato porta ad un livello "familiare" i caratteri propri delle relazioni sociali, accostandoli all'idea del nucleo familiare, dall'altro vuole mantenere l'aspetto dell'individualità, garantendo la privacy del coinquilino, ma sempre restando all'interno di una collettività particolare.

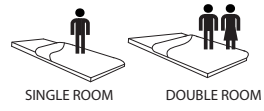
L'altro fattore che caratterizza la coabitazione è la privacy-relativa: chi accetta di condividere/coabitare sarà consapevole che la privacy non rappresenta un fattore assoluto, questa dovrà dipendere, oltre che da un'accurata distribuzione degli ambienti, anche dal comportamento dei singoli.

L'aspetto positivo è quello di accentuare l'interazione sociale all'interno dell'ambiente-casa, che diventa una micro-società e allo stesso tempo una mega-famiglia

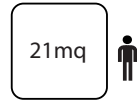
È bene garantire adeguati spazi per le attività collettive, ma soprattutto per quelle individuali, in quanto ogni inquilino rappresenta un piccolo nucleo, con qualità, abitudini e esigenze diverse; sorge per questo la necessità di introdurre un nuovo livello intermedio di privacy, relativo all'intersezione di queste due esigenze.

Il grafico sintetizza il nostro processo di selezione degli standard adeguati, a partire dai due modelli: casa per famiglia e residenza per studenti. Di quest'ultima consideriamo gli ambienti e le funzioni privati e collettivi, e adottiamo anche i mq pro capite previsti dagli standard minimi dimensionali, con la differenza che il nostro progetto è relativo ad un numero molto minore di abitanti per unità, che definiamo mediamente in otto individui. Per quanto riguarda il tipo edilizio aggregativo abbandoniamo la tradizionale distribuzione della casa per studenti, con spazi privati separati e grandi spazi condivisi, a favore di una più adeguata distribuzione degli spazi che offre la casa per famiglia, tenendo conto ovviamente delle varianti specifiche del caso che introdurremo.

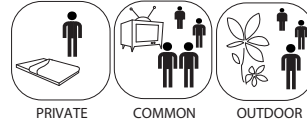
Il modello di coabitazione emerge dunque dall'intersezione delle caratteristiche dei due modelli di riferimento, e si configura come un ibrido nello scenario mutevole della società contemporanea



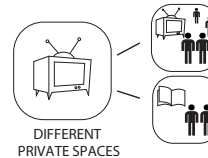
SINGLE ROOM      DOUBLE ROOM



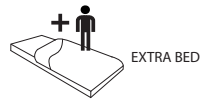
SHARED SERVICES



PRIVATE      COMMON      OUTDOOR



DIFFERENT  
PRIVATE SPACES



EXTRA BED

## CARATTERISTICHE DELL'ALLOGGIO-COABITAZIONE

- CAMERE SINGOLE E DOPPIE per un numero di abitanti non superiore ai 10 e non inferiore ai 4
- NON MENO DI 21MQ come dotazione di SPAZI PER PERSONA
- SERVIZI (cucine e bagni) IN CONDIVISIONE con gli altri coinquilini, e ciò implica una dotazione di attrezzature commisurata all'esigenza
- LA CAMERA RAPPRESENTA IL NUCLEO PRIVATO , e AL DI FUORI VI È LO SPAZIO COLLETTIVO, sia indoor che outdoor
- UNA PARTE DELLO SPAZIO COLLETTIVO SI FRAMMENTA in una serie di micro ambienti più intimi, dando la possibilità di vivere diversi livelli di collettività.
- E' DATA LA POSSIBILITA' DI OSPITARE UNA PERSONA, gli arredi saranno adeguati all'evenienza



5.....POSSIBILI SITI.....



---

## CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

Le caratteristiche che ricerchiamo per inserire un nostro intervento di coabitazione sono:

- la centralità, (posizione centrale all'interno del tessuto urbano),
- la presenza mista di funzioni e servizi,
- la grande disponibilità di superfici (anche se frammentate in piccole aree),
- la versatilità

l'intenzione è quella di creare non una concentrazione di alloggi dedicati esclusivamente alla nostra utenza, ma al contrario, un'integrazione con il tessuto cittadino esistente, sia in termini di funzioni che di spazi.

Come già detto in precedenza, uno dei motivi per i quali si sceglie la coabitazione è quello della disponibilità economica limitata, per cui spesso si preferisce condividere degli spazi (e rinunciare quindi a una parte di privacy), piuttosto che andare a vivere da soli in aree lontane dal centro cittadino, che sono le uniche ad offrire prezzi accettabili, ma con il conseguente svantaggio della distanza.

Soprattutto per persone che si trovano a vivere in città per periodi di tempo limitati, un'esperienza di coabitazione può rappresentare anche un momento di socializzazione e un'opportunità di conoscere persone nuove, entrando più facilmente a far parte delle dinamiche della vita in città.

---

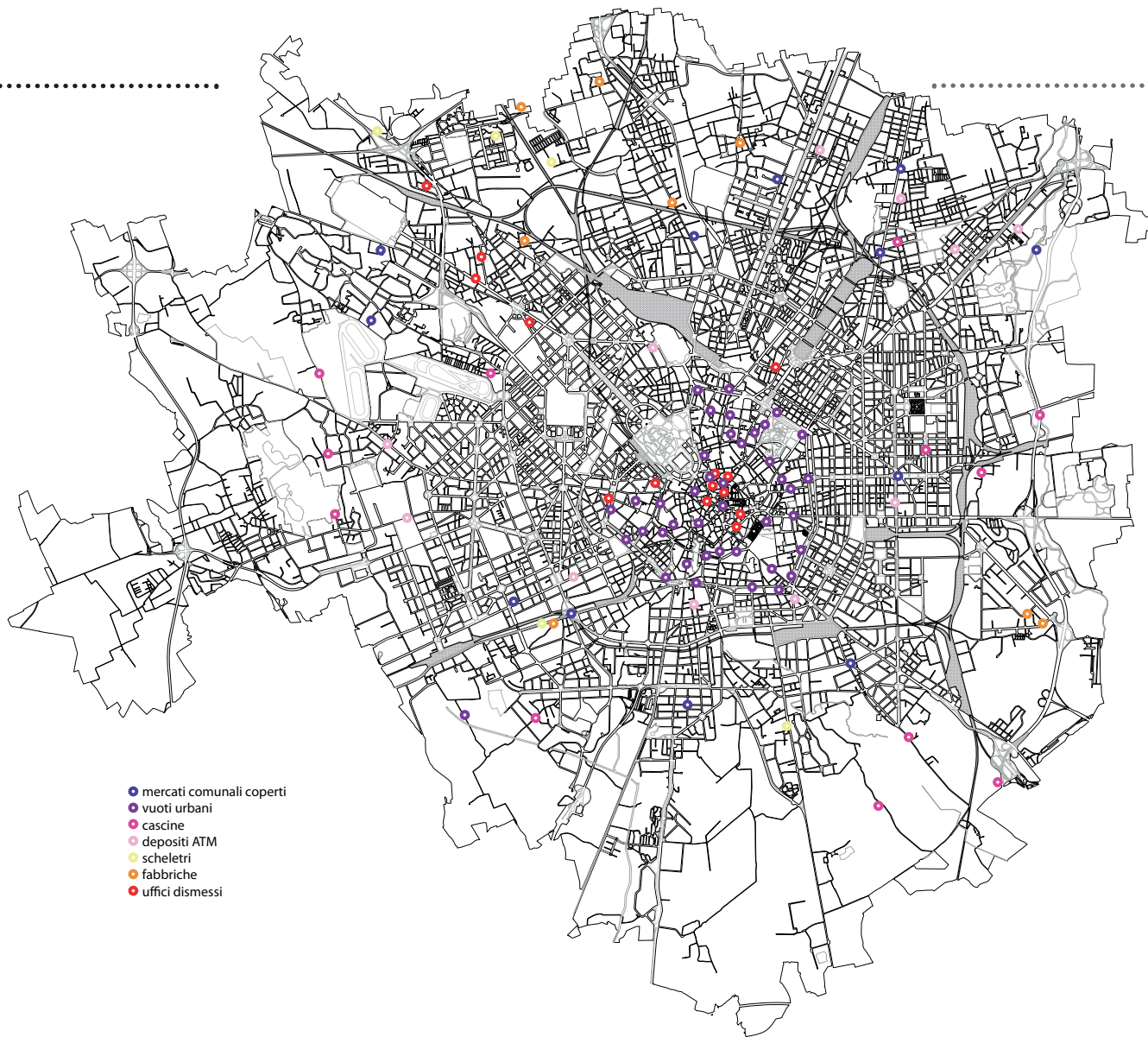
## GLI SPAZI DELLA CITTA'

Come obiettivo di progetto ci prefiggiamo di non consumare ulteriore suolo per edificare le nuove costruzioni, ma di operare intervenendo sull'esistente. Nel caso specifico della città di Milano ci troviamo davanti a molteplici tipologie di spazi inutilizzati, diffusi in tutto il tessuto urbano, con grandi potenzialità.

Gli spazi all'interno della città che si prestano ad interventi di riqualificazione sono classificabili nelle seguenti tipologie:

- .mercati comunali coperti
- .vuoti urbani
- .cascine
- .depositi atm dismessi
- .scheletri
- .ex fabbriche
- .uffici dismessi

Un altro tipo di risorsa disponibile è rappresentato dalle coperture degli edifici, sia a falda che piane che analizzeremo in seguito.



- mercati comunali coperti
- vuoti urbani
- cascine
- depositi ATM
- scheletri
- fabbriche
- uffici dismessi



---

## RISORSE A CONFRONTO

Attraverso l'analisi delle risorse esistenti, vengono valutati i fattori di interesse quali disponibilità, zona di massima concentrazione, adattabilità allo scopo che intendiamo perseguire (cioè riqualificazione per edilizia residenziale adibita a coabitazione), e infine dimensione prevalente.

Per una questione di disponibilità, oltre che per avere la loro massima concentrazione all'esterno della seconda cerchia, intendiamo abbandonare prima di tutte le due tipologie delle cascine e degli scheletri urbani, nonostante siano dotate di una adattabilità "media" e la loro dimensione prevalente sia anch'essa media.

Per quanto riguarda gli ex mercati comunali di quartiere e i depositi dismessi dell'ATM siamo in presenza di due situazioni abbastanza simili: entrambi sono presenti prevalentemente su un territorio che copre la seconda cerchia, hanno dimensione medio-grande e la disponibilità di mq è abbastanza alta, ma hanno il duplice svantaggio della scarsa adattabilità, legato a quello della grande dimensione.

Si tratta infatti di grandi costruzioni con altezze e luci considerevoli, che poco si adatterebbero ad una riconversione ad alloggi, solo nel caso in cui fossero utilizzati come un contenitore da riempire, cosa che, evidentemente, non fa al caso nostro.

Simile conformazione hanno anche gli edifici industriali dismessi, e per lo stesso motivo evitiamo di prenderli in considerazione, oltre al fatto che occupano spesso posizioni lontane dal centro cittadino.

Gli ex edifici per uffici sembrerebbero i candidati ideali al nostro scopo, poiché sono presenti in grande quantità, hanno la loro massima concentrazione nelle zone più centrali della città, e la loro conformazione tipologica, facilmente riconvertibile in spazi per la residenza, li renderebbe particolarmente adatti allo scopo, se non fosse per un unico particolare che è quello della grande dimensione; infatti gli edifici adibiti ad uffici sono spesso dei fabbricati pluripiano a torre, che sarebbero molto indicati per una riconversione ad alloggi, ma nel nostro caso, volendo noi integrare le residenze in coabitazione con il restante tessuto urbano, ed essendoci prefissate come obiettivo quello di una diffusione e non concentrazione degli alloggi (che potrebbe creare una sorta di "ghettizzazione" con conseguente svalutazione degli stessi), escludiamo anche la tipologia uffici dismessi. Infine abbiamo i vuoti urbani, che hanno il vantaggio di essere presenti in grandi quantità nelle zone più centrali della città, ma lo svantaggio che avendo forme e dimensioni irregolari, e spesso molto ridotte, la loro adattabilità non risulta essere ottimale.

6. ....UNA RISORSA DIFFUSA.....

---

## UNA RISORSA DIFFUSA: I TETTI

Conclusa l'analisi dei pro e contro di ciascuna risorsa utilizzabile, senza aver definito ancora la tipologia sulla quale andremo ad intervenire, proseguiamo con la ricerca di una risorsa alternativa alle precedenti citate, che racchiuda i caratteri di:

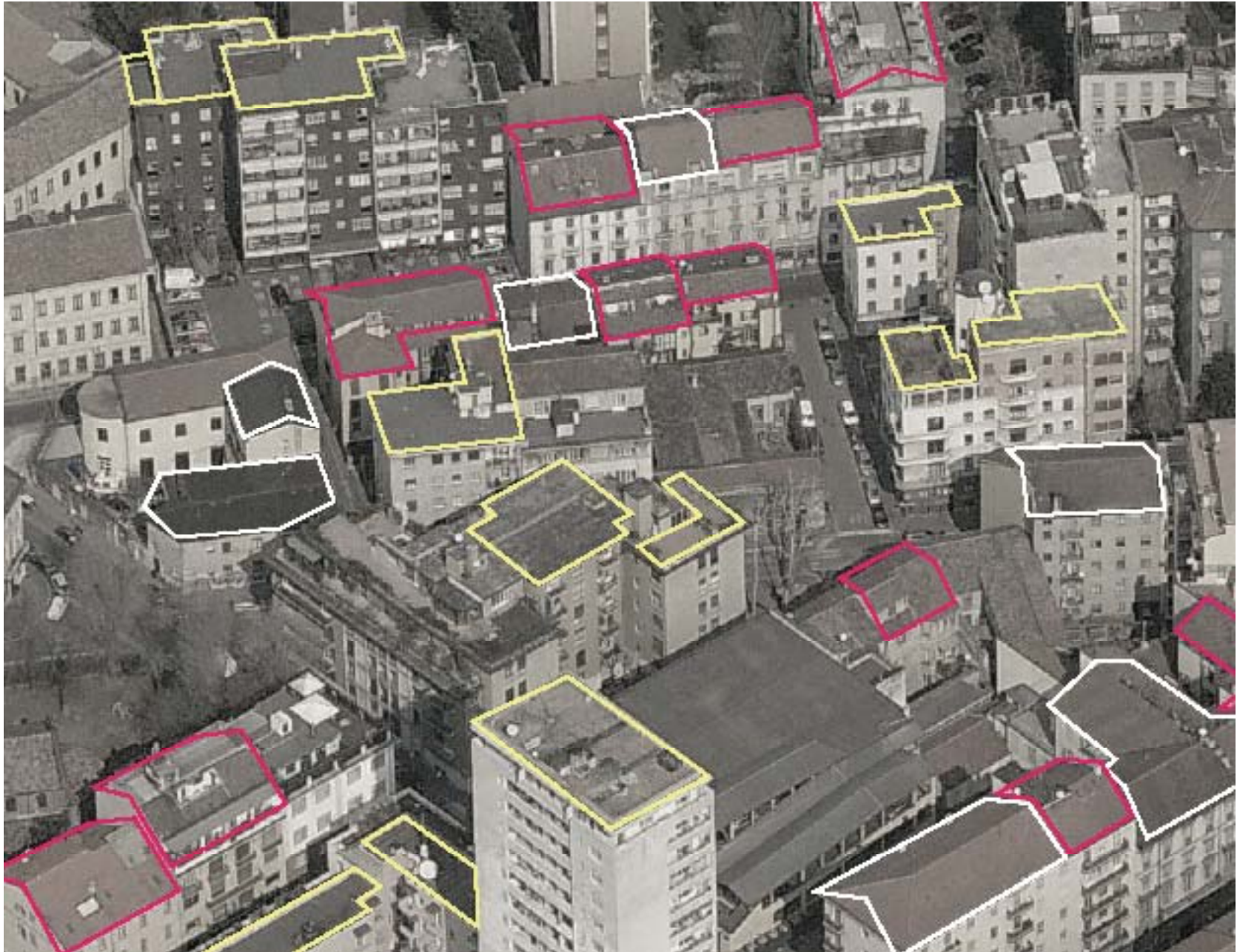
- elevata disponibilità;
- concentrazione nelle zone centrali della città;
- versatilità;
- dimensioni contenute;

Per definizione, l'elemento prevalente della città (di riflesso anche della sua parte centrale) è rappresentato dagli edifici. Se di tutti questi edifici si potesse utilizzare una porzione anche piccola, questa sarebbe sicuramente la risorsa più diffusa e adatta allo scopo che stiamo perseguendo. La risposta è sul tetto, elemento che (*potenzialmente ed apparentemente*) racchiude tutte le caratteristiche sopra elencate.

Per quantificare numericamente la risorsa "tetti" individuamo in primo luogo un'area di intervento, la fascia di città delimitata dal centro storico internamente e dalla cerchia dei bastioni esternamente, nella quale analizzeremo le percentuali di tre categorie di tetti: quelli a falda già recuperati, quelli potenzialmente recuperabili, ed infine i tetti piani.

Con la dicitura *sottotetti recuperati* intendiamo quelle coperture a falda nelle quali siano evidenti i segni di un intervento di riqualificazione che indichino che la parte del sottotetto è stata resa abitabile. Un esempio, per quanto riguarda i tetti a falda, può essere la presenza di abbaini o lucernari sul tetto o di grandi aperture o terrazze.

Con la dicitura *sottotetti recuperabili* intendiamo invece quelle coperture a falda che si presentino integre nel loro aspetto, e dove non vi sia presenza degli elementi caratterizzanti i sottotetti recuperati. Si tratta in questo caso di una catalogazione parzialmente arbitraria, in quanto per poter decretare un sottotetto recuperabile è necessario avere determinati requisiti di altezza interna che rispettino i parametri dettati dalla legge, ma non sempre correttamente individuabili dall'esterno, e la cui verifica richiederebbe un rilievo più adeguato, cosa che noi non siamo in grado di effettuare data la nostra attuale disponibilità di strumenti, per cui li limitiamo a produrre delle ipotesi.



Sarebbe più opportuno per questi motivi riferirci a quest'ultima categoria con la dicitura "tetti potenzialmente recuperabili".

Nel conteggio dei metri quadri utilizzabili per la realizzazione di nuovi alloggi, abbiamo preso in considerazione sia il fatto che la superficie utile di un sottotetto non corrisponda all'area del solaio di piano sul quale si appoggia (per la presenza della falda inclinata), sia il fatto che non tutti i sottotetti da noi inseriti nella categoria "potenzialmente recuperabili" di fatto possiedano i requisiti dettati dalla legge in merito, per questo la percentuale di metri quadri utili è stata ricavata dalla riduzione del 50% sul totale dei mq di tetti potenzialmente recuperabili individuati dalla nostra analisi.

Infine, con la dicitura *tetti piani* intendiamo tutte le coperture piane. Nel conteggio dei metri quadri utilizzabili, anche in questo caso prendiamo in considerazione come superficie utile, la superficie totale rilevata dall'analisi e successivamente dimezzata cioè ridotta del 50%, perché consideriamo che ci possano essere casi in cui non è possibile sopraelevare di un piano per vari motivi, inoltre nei tetti sopra i quali sarà possibile sopraelevare, consideriamo che la superficie del tetto non sia utilizzabile al 100% (in molti casi esistono già delle strutture o locali tecnici posizionati sulla copertura).

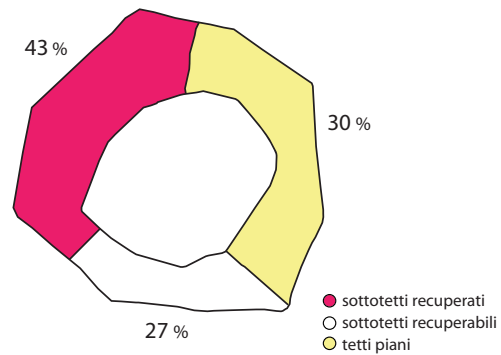
Nella mappatura dei tetti abbiamo operato una selezione di quelli che sono gli edifici residenziali, evitando di considerare le coperture degli edifici pubblici, come le scuole, i municipi, le ambasciate etc.

Per quanto riguarda gli strumenti di ricerca e analisi ci siamo servite delle immagini satellitari, e delle più recenti planimetrie del Comune di Milano, e in alcuni casi specifici ci siamo recate personalmente nei siti per rilievi più accurati.

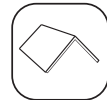
I dati finali ottenuti, relativi alle superfici di tetti, sono riassunti nella tabella a lato: circa 550000mq corrispondono alle superfici di tetti a falda già recuperati, 350000mq sono invece relativi ai sottotetti potenzialmente recuperabili, ed infine 380000mq sono relativi ai tetti piani.

Considerando le stime relative alla domanda di coabitazione, possiamo ipotizzare che un intervento diffuso di sopraelevazione dei tetti piani, solo nella zona da noi individuata sarebbe sufficiente a coprire la domanda per circa il 15%.

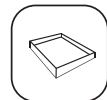
DISTRIBUZIONE DELLE TIPOLOGIE DI TETTI  
MILANO, PRIMA CERCHIA



**SOTTOTETTI RECUPERATI**  
~550000 mq

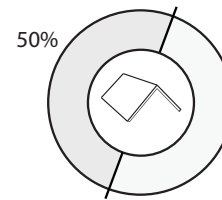


**SOTTOTETTI RECUPERABILI**  
~350000 mq

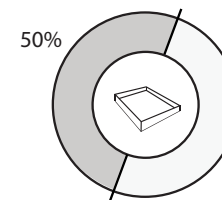


**TETTI PIANI**  
~380000 mq

STIMA DELLA SUPERFICIE UTILIZZABILE  
PER ALLOGGI-COABITAZIONE



21  
mq/pers



21  
mq/pers



TOTALE ALLOGGI PARI AL ~ 30%  
DELLA DOMANDA DI COABITAZIONE

---

## RECUPERO A FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI

L'uso, o il ri-uso delle coperture degli edifici esistenti, è senza dubbio una pratica già ampiamente attuata, soprattutto nel caso della riqualificazione dei sottotetti, per la quale esiste una regolamentazione particolare. Già nel 1996 la Regione Lombardia, con la Legge Regionale n.15 del 15 luglio promuove il recupero ai fini abitativi dei sottotetti, con il duplice scopo di favorire l'adeguamento tecnologico (al fine di ridurre i consumi energetici), e per evitare ulteriore uso di suolo e limitare l'espansione del tessuto urbano.

Nel gennaio 2006, è entrata in vigore la nuova legge regionale 20/2005, che supera le perplessità sul tema, derivanti dalle precedenti forme delle leggi, che avevano causato non pochi ricorsi al TAR, (per la non facile comprensibilità di alcune parti).

Questa legge permette il recupero dei sottotetti a fini abitativi alla condizione che venga corrisposto al comune il pagamento degli oneri di urbanizzazione, e che vengano rispettati determinati parametri, come l'altezza media ponderale di 2,40 metri.

Quanto emerge dalla analisi effettuata nella fascia relativa alla prima cerchia della città di Milano, è che la tipologia di copertura con tetto a falda risulta essere la più diffusa, e come illustra schematicamente l'immagine nella pagina a lato, esiste un'alta percentuale di sottotetti che sono stati già riqualificati, ed una minore, seppur considerevole porzione di tetti potenzialmente riqualificabili.

Di seguito riportiamo la più recente versione delle modifiche apportate agli articoli 63, 64 e 65 della L. R. del 27/12/2005 n. 20.

Alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 sono apportate le seguenti modifiche:

a) all'articolo 63, dopo il comma 1, è inserito il seguente:

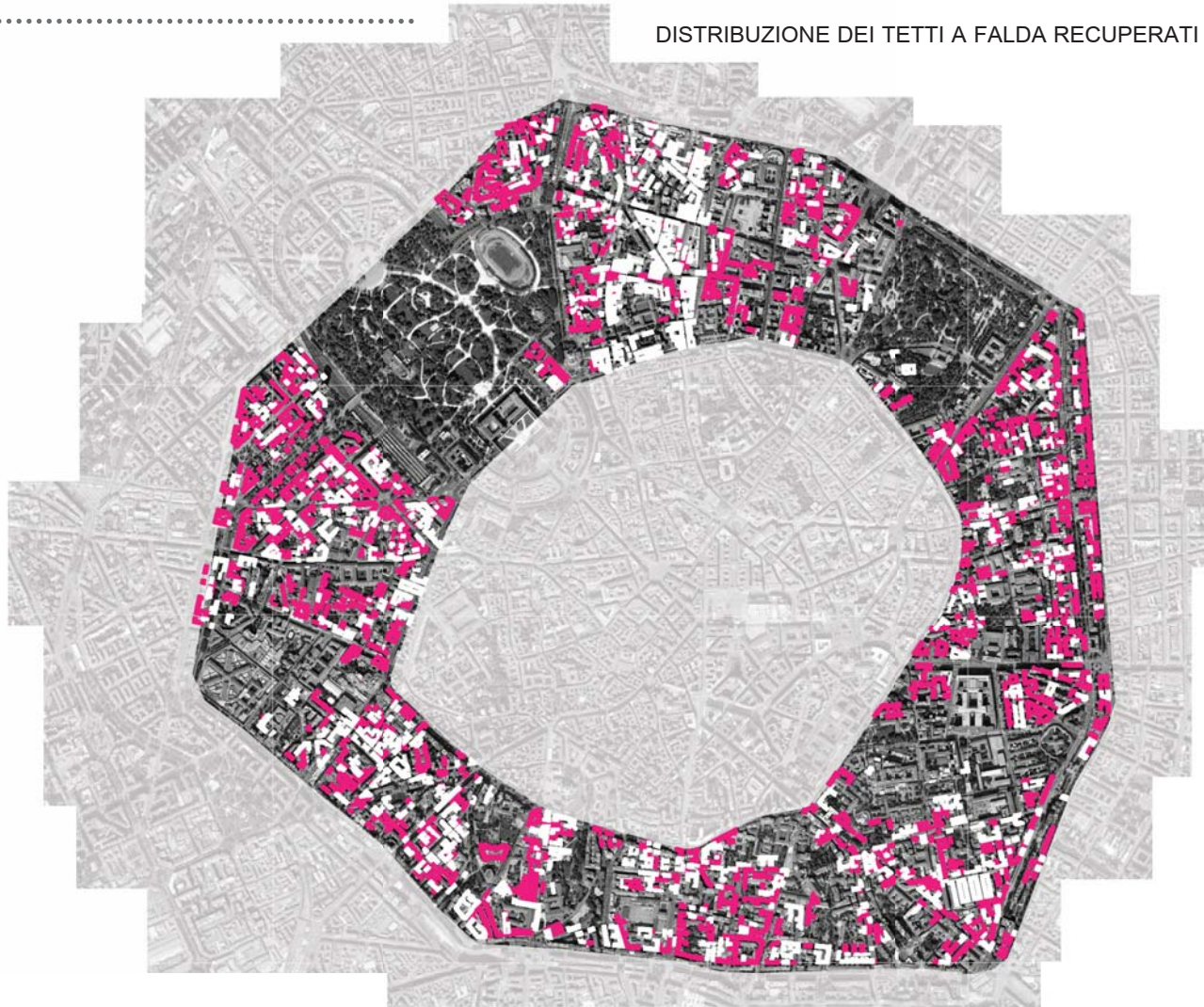
*" 1bis. Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura;"*

b) il comma 2 dell'articolo 63 è sostituito dal seguente: *" 2. Negli edifici, destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento (s.l.p.) complessiva, esistenti alla data del 31 dicembre 2005, o assentiti sulla base di permessi di costruire rilasciati entro il 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate entro il 1° dicembre 2005, è consentito il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto;"*

c) il comma 4 dell'articolo 63 è così sostituito: *" 4. Il recupero volumetrico a solo scopo residenziale del piano sottotetto è consentito anche negli edifici, destinati a residenza per almeno il venticinque per cento della superficie lorda di pavimento complessiva, realizzati sulla base di*

.....

DISTRIBUZIONE DEI TETTI A FALDA RECUPERATI E RECUPERABILI





permessi di costruire rilasciati successivamente al 31 dicembre 2005, ovvero di denunce di inizio attività presentate successivamente al 1° dicembre 2005, decorsi cinque anni dalla data di conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio-assenso.”; d) l'articolo 64 è sostituito dal seguente: “Art. 64 (Disciplina degli interventi)

1. Gli interventi edilizi finalizzati al recupero volumetrico dei sottotetti possono comportare l'apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione e per garantire il benessere degli abitanti, nonché, ove lo strumento urbanistico generale comunale vigente risulti approvato dopo l'entrata in vigore della l.r. 51/1975, modificazioni delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, purché nei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico ed unicamente al fine di assicurare i parametri di cui all'articolo 63, comma 6.

2. Il recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti è classificato come ristrutturazione edilizia ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera d). Esso non richiede preliminare adozione ed approvazione di piano attuativo ed è ammesso anche in deroga ai limiti ed alle prescrizioni degli strumenti di pianificazione comunale vigenti ed adottati, ad eccezione del reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali secondo quanto disposto dal comma 3.

3. Gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dagli strumenti di pianificazione comunale e con un minimo di un metro quadrato ogni dieci metri cubi della volumetria resa abitativa ed un massimo di venticinque metri quadrati per ciascuna nuova unità immobiliare. Il rapporto di pertinenza, garantito da un atto da trascrivere nei registri immobiliari, è impegnativo per sé e per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo. Qualora sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei, ad assolvere tale obbligo, gli interventi sono consentiti previo versamento al comune di una somma pari al costo base di costruzione per metro quadrato di spazio per parcheggi da reperire. Tale somma deve essere destinata alla realizzazione di parcheggi da parte del comune.

4. Non sono assoggettati al versamento di cui al comma 3 gli interventi realizzati in immobili destinati all'edilizia residenziale pubblica di proprietà comunale, di consorzi di comuni o di enti pubblici preposti alla realizzazione di tale tipologia di alloggi.

5. Le norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche, di cui all'articolo 14 della l.r. 6/1989, si applicano limitatamente ai requisiti di visitabilità ed adattabilità dell'alloggio.

6. Il progetto di recupero ai fini abitativi dei sottotetti deve prevedere idonee opere di isolamento termico anche ai fini del contenimento dei consumi energetici dell'intero fabbricato. Le opere devono essere conformi alle prescrizioni tecniche in materia contenute nei regolamenti vigenti nonché alle norme nazionali e regionali in materia di impianti tecnologici e di contenimento dei consumi energetici.

7. La realizzazione degli interventi di recupero (...) comporta la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nonché del contributo commisurato al costo di costruzione, calcolati sulla volumetria o sulla superficie lorda di pavimento resa abitativa secondo le tariffe

approvate e vigenti in ciascun comune per le opere di nuova costruzione. I comuni possono deliberare l'applicazione di una maggiorazione, nella misura massima del venti per cento del contributo di costruzione dovuto, da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di interventi di riqualificazione urbana, di arredo urbano e di valorizzazione del patrimonio comunale di edilizia residenziale. 8. I progetti di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici e da realizzarsi in ambiti non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono soggetti all'esame dell'impatto paesistico previsto dal piano territoriale paesistico regionale. Il giudizio di impatto paesistico è reso dalla commissione per il paesaggio di cui all'articolo 81, anche con applicazione del comma 5 del medesimo articolo, entro il termine perentorio di sessanta giorni dalla richiesta formulata dal responsabile del procedimento urbanistico, decorso il quale il giudizio si intende reso in senso favorevole.

9. La denuncia di inizio attività deve contenere l'esame dell'impatto paesistico e la determinazione della classe di sensibilità del sito, nonché il grado di incidenza paesistica del progetto, ovvero la relazione paesistica o il giudizio di impatto paesistico di cui al comma 8.

10. I volumi di sottotetto già recuperati ai fini abitativi in applicazione della legge regionale 15 luglio 1996, n. 15, (...) non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità, anche per silenzio-assenso." (...). e) all'articolo 65, dopo il comma 1, sono aggiunti i seguenti:

" 1bis. I comuni, con motivata deliberazione, possono ulteriormente disporre l'esclusione di parti del territorio comunale, nonché di determinate tipologie di edifici o di intervento, dall'applicazione delle disposizioni del presente capo.

1ter. Con il medesimo provvedimento di cui al comma 1bis, i comuni possono, altresì, individuare ambiti territoriali nei quali gli interventi di recupero ai fini abitativi dei sottotetti, se volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari, sono, in ogni caso, subordinati all'obbligo di reperimento di spazi per parcheggi pertinenziali nella misura prevista dall'articolo 64, comma 3.

1quater. Le determinazioni assunte nelle deliberazioni comunali di cui ai commi 1, 1bis e 1ter hanno efficacia non inferiore a cinque anni e comunque fino all'approvazione dei PGT ai sensi dell'articolo 26, commi 2 e 3. Il piano delle regole individua le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni del presente capo.

Le sostanziali modifiche apportate alle precedenti versioni sono:

. la nuova definizione di sottotetti come "volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura".

. l'estensione del recupero agli edifici esistenti al 31/12/2005

. la disposizione che stabilisce, nel caso di edifici di nuova costruzione, il passaggio di almeno 5 anni dalla concessione della agibilità prima che sia possibile recuperare il sottotetto.

## SOPRAELEVAZIONE DEI TETTI PIANI

Per quanto riguarda i tetti piani, esistono delle normative che prevedono e regolano le possibilità di sopraelevazione, ma di fatto questa pratica presenta non pochi ostacoli, che vedremo di seguito.

Ai sensi dell'art.1127 del Codice Civile *il proprietario dell'ultimo piano può sopraelevare il fabbricato sempre che la nuova costruzione non vada a compromettere la statica dell'edificio o il suo decoro e può dunque realizzare a livello del lastrico solare nuove costruzioni in elevazione*. ma per far ciò dovrà corrispondere agli eventuali condomini dei piani sottostanti il valore dell'area della nuova costruzione. Infatti, riferendoci ai regolamenti condominiali, l'area del tetto è considerata bene comune.

Ma essendo già parte integrante del patrimonio potenziale, tale area avrà un'incidenza superiore sugli edifici e sul prodotto edilizio finito anche perché non esistono né costi né tasse di trasferimento.

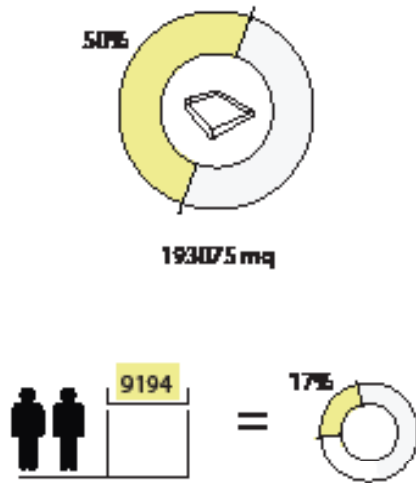
Ciò fa sì che l'area dei tetti sia particolarmente vantaggiosa da un punto di vista economico, oltre che avere basso impatto sull'espansione della città, poiché non viene consumato nuovo suolo.

La sopraelevazione dei tetti, d'altra parte, presenta anche diversi problemi, in primo luogo legati al fatto che essendo il tetto proprietà comune, i condomini hanno facoltà di opporsi se ne viene proposta la sopraelevazione, e inoltre per quanto riguarda gli aspetti tecnici esistono dei costi maggiori da affrontare per aprire un cantiere su un tetto, relativi soprattutto agli spazi ridotti e ingombri dei ponteggi.

Pur non essendo la tipologia prevalente, i tetti piani, solo nella prima cerchia, occupano una superficie superiore a 190000 mq.

Come abbiamo già detto in precedenza, la percentuale che abbiamo utilizzato per attuare una stima ragionevole degli alloggi ricavabili, è stata da noi definita nel 50%. Il numero di alloggi che potenzialmente si potrebbero ottenere da queste superfici è di circa 9200 posti per coabitazione, che si traduce in un soddisfacimento della domanda di coabitazione del 17%. Percentuale molto alta se si considera che la nostra analisi considera solo i tetti piani presenti nella prima cerchia, così come non considera il rifacimento dei sottotetti potenzialmente recuperabili, per i motivi citati in precedenza.

La scelta della tipologia oggetto di intervento ricade quindi sui tetti piani, risorsa che a nostro parere soddisfa i requisiti di disponibilità, concentrazione nelle zone centrali della città, dimensione media, e grande versatilità, caratteristiche che la rendono candidata ideale per la creazione di alloggi per coabitazione.

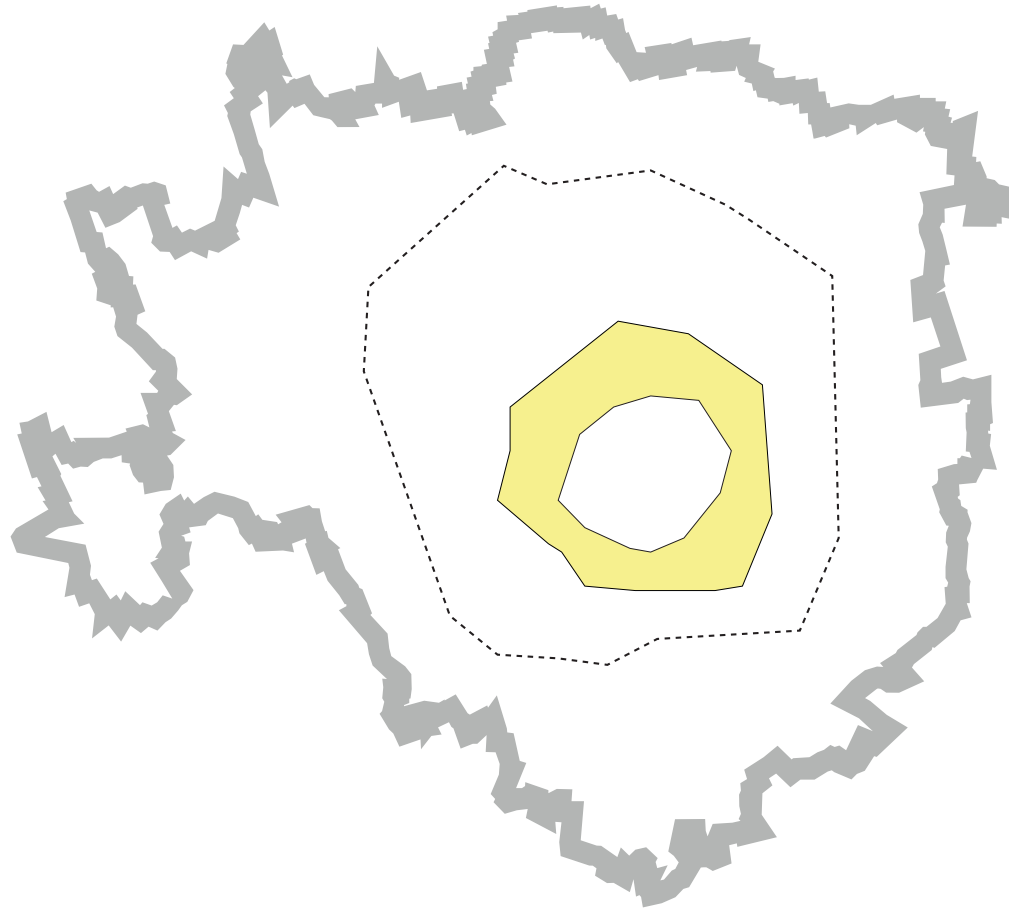


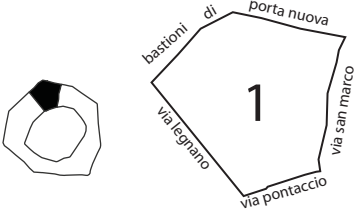
9194 NUOVI ALLOGGI, PARI AL 17% DELLA DOMANDA DI COABITAZIONE

DISTRIBUZIONE DEI TETTI PIANI



ABACO DEI TETTI PIANI





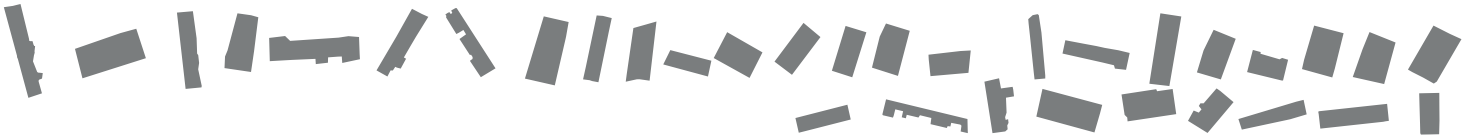
TIPOLOGIA PIANITA L



TIPOLOGIA A CORTE  
CHIUSA



TIPOLOGIA A TORRE



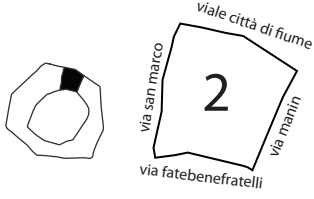
TIPOLOGIA A STECCA



TIPOLOGIA A CORTE  
APERTA



TIPOLOGIA MISTA



TIPOLOGIA PIANTA L



TIPOLOGIA A CORTE  
CHIUSA



TIPOLOGIA A TORRE



TIPOLOGIA A STECCA

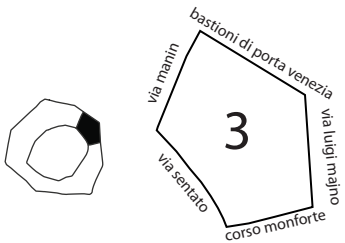


TIPOLOGIA A CORTE  
APERTA



TIPOLOGIA MISTA





TIPOLOGIA PIANTA L



TIPOLOGIA A CORTE  
CHIUSA



TIPOLOGIA A TORRE



TIPOLOGIA A STECCA



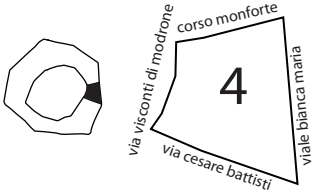
TIPOLOGIA A CORTE  
APERTA



TIPOLOGIA MISTA







TIPOLOGIA PIANTA L



TIPOLOGIA A CORTE  
CHIUSA



TIPOLOGIA A TORRE



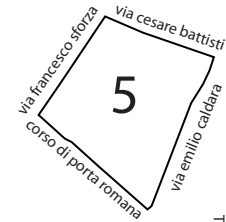
TIPOLOGIA A STECCA



TIPOLOGIA A CORTE  
APERTA



TIPOLOGIA MISTA



TIPOLOGIA PRANTAL L.



TIPOLOGIA A CORTE  
CHIUSA



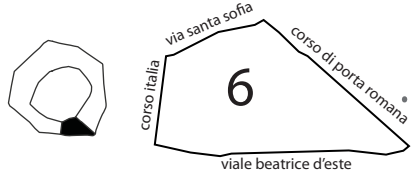
TIPOLOGIA A TORRE



TIPOLOGIA A STECCA  
TIPOLOGIA A CORTE  
APERTA



TIPOLOGIA MISTA



TIPOLOGIA PIANTA L



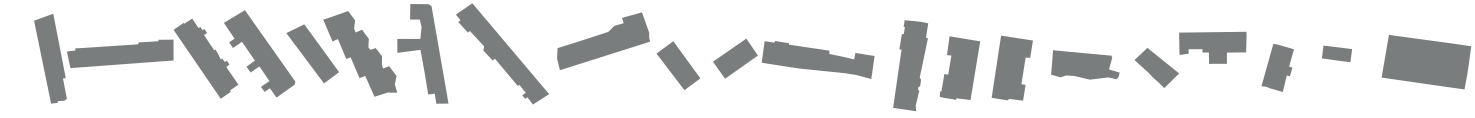
TIPOLOGIA A CORTE  
CHIUSA



TIPOLOGIA A TORRE



TIPOLOGIA A STECCA

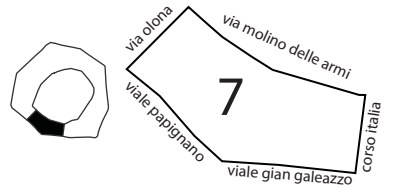


TIPOLOGIA A CORTE  
APERTA



TIPOLOGIA MISTA





TIPOLOGIA PIANTALI



TIPOLOGIA A CORTE  
CHIUSA



TIPOLOGIA A TORRE



TIPOLOGIA A STECCA



TIPOLOGIA A CORTE  
APERTA



TIPOLOGIA MISTA



TIPOLOGIA PIANTA L



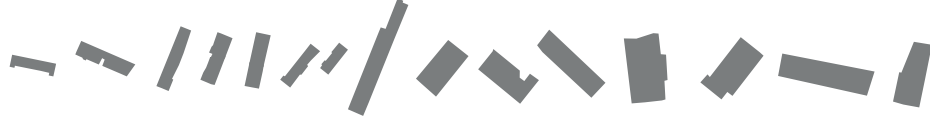
TIPOLOGIA A CORTE  
CHIUSA



TIPOLOGIA A TORRE



TIPOLOGIA A STECCA

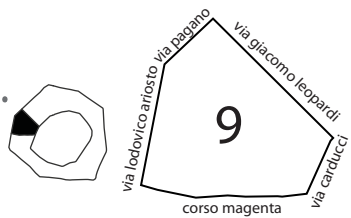


TIPOLOGIA A CORTE  
APERTA



TIPOLOGIA MISTA





TIPOLOGIA PIANITA L



TIPOLOGIA A CORTE  
CHIUSA



TIPOLOGIA A TORRE



TIPOLOGIA A STECCA



TIPOLOGIA A CORTE  
APERTA



TIPOLOGIA MISTA

---

## BREVI CENNI SULLA SOPRAELEVAZIONE DEI TETTI PIANI LEGISLAZIONE IN MERITO E PROBLEMATICHE CONNESSE

Il concetto di "sopraelevazione" secondo la comune accezione, è definito come la costruzione di nuovi piani su un edificio preesistente, o innalzamento di una struttura al di sopra del livello normale (definizione data dal dizionario della lingua italiana). La nozione giuridica di sopraelevazione prevede un intervento edilizio effettuato sopra un fabbricato già esistente, che consista in una nuova costruzione con aumento della superficie di ingombro e della volumetria.

Un primo riferimento legislativo per quanto riguarda la materia dell'edilizia si trova nell'articolo 14 della Legge 3 Febbraio 1974, n° 64, che consente la sopraelevazione di un piano degli edifici in muratura, cemento armato normale e precompresso, in acciaio e pannelli portanti, purché il complesso della struttura sia conforme alle norme di legge, e nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti.

L'articolo in questione è stato successivamente modificato e rivisto dall'articolo 90 del Testo Unico (D.P.R. 6 giugno 2001), che specifica che l'autorizzazione a sopraelevare viene consentita solo a seguito del rilascio del certificato, da parte del competente ufficio tecnico regionale, di idoneità della struttura esistente a sopportare il nuovo carico, specificando il numero di piani che è possibile realizzare.

Dall'altro lato, il Codice Civile prevede la possibilità di sopraelevazione. In questo caso viene stabilito, dall'articolo 1127, che il proprietario dell'ultimo piano, o eventualmente il proprietario esclusivo del lastrico solare, hanno la possibilità di "elevare nuovi piani o nuove fabbriche" nel rispetto delle condizioni dettate dalla legge.

Attualmente, le problematiche più comuni che si incontrano in caso di sopraelevazione sono legate da un lato ai problemi statici dell'edificio, nonché al rispetto delle esigenze dettate dai regolamenti edilizi, quali le distanze e le norme

igienico-sanitarie, e al fatto di non arrecare pregiudizio all'aspetto architettonico dell'edificio... e dall'altro sono legate a dei problemi di diritto civile in quanto le norme del Codice Civile prevedono che in caso di sopraelevazione di un edificio appartenente a diversi proprietari, il proprietario del lastrico solare, ovvero colui che opera la sopraelevazione deve corrispondere un'indennità a tutti i condomini, che devono ancor prima esprimere il loro consenso /non ostilità all'intervento. E' infine d'obbligo un cenno sul dibattito riguardante l'esatta categorizzazione degli interventi di sopraelevazione:

*La nozione giuridica di sopraelevazione - ai fini del rispetto delle distanze legali - coincide del tutto con la accezione normale del termine, ed indica qualsiasi costruzione che si eleva al di sopra della linea di gronda di un preesistente fabbricato.*

*La sopraelevazione, per quanto di dimensioni ridotte, comporta sempre un aumento della volumetria e va, pertanto, considerata a tutti gli effetti - e quindi anche ai fini delle distanze - come "costruzione". (Cass. pen. Sez.III 10-02-2000, n. 7314)*

Come riferimeto citiamo i seguenti documenti normativi in materia

- *IL TESTO INTEGRATO L.R. 12/05*

- *La legge 3 febbraio 1974, n. 64 , in particolare l'art 14:*

*art. 14. Sopraelevazioni*

*1. E' consentita, nel rispetto degli strumenti urbanistici vigenti:*

*a) la sopraelevazione di un piano negli edifici in muratura, purché nel complesso la costruzione risponda alle prescrizioni di cui alla presente legge;*

*b) la sopraelevazione di edifici in cemento armato normale e precompresso, in acciaio o a pannelli portanti, purché il complesso della struttura sia conforme alle norme della presente legge.*



---

## MILANO: ESEMPI DI SOPRAELEVAZIONI

Di seguito proponiamo una sequenza di immagini di alcuni sopralzi esistenti a Milano, appartenenti a diversi periodi storici, fino ad arrivare ai giorni nostri.

Individuamo principalmente due tipologie di sopraelevazioni: quelle che perseguono la mimetizzazione, realizzate con l'intenzione di mantenere un'uniformità con l'edificio preesistente, che quindi ne imitano le linee e i colori e i materiali e quelle che denunciano la porzione aggiunta, e la differenziano per forma e utilizzo di materiali, ma che non per questo dono più evidenti delle prime o meno integrate con il contesto.



























7 ..... CASI STUDIO .....  
©



---

## CASI STUDIO

Prima di cimentarci nella progettazione di questa nuova tipologia di co-housing, che predilige la condivisione di spazi tra due utenze ben precise, ovvero gli studenti ed i lavoratori, è stato necessario dare uno sguardo a ciò che già è stato fatto o detto a riguardo. Per prima cosa ci siamo concentrate nello studio delle *residenze per studenti* universitari, modello di partenza per comprendere la co-abitazione come rimedio al caro-affitti e come possibilità di integrazione sociale. Interessanti sono stati, senza dubbio, gli aspetti di distribuzione degli spazi, la sensibilità con cui vengono suddivise le zone per le diverse attività, più o meno private, fondate sul concetto di architettura come catalizzatore sociale. Si parla, perciò, di integrazione per mezzo di spazi pubblici e semi pubblici, che mettano in relazione l'ambiente dell'alloggio con quello più *urbano* della condivisione, favorendo la conciliazione delle diverse esperienze. La nostra ha voluto essere una riflessione sul *vivere cittadino* degli studenti, cercando di capirne le vere esigenze, analizzando i cambiamenti e le evoluzioni avvenute in campo degli studentati, sentendo la sempre più urgente necessità di creare spazi articolati e stimolanti per la crescita umana, sociale ed intellettuale, nel rispetto della privacy e degli ambienti che, invece, favoriscano la conoscenza e il confronto con altre persone. La situazione italiana è risultata alquanto preoccupante, stabilendo che la risposta di residenza studentesca ricopre un'esigua percentuale dell'effettiva domanda, obbligando numerosissimi studenti a ripiegare su stanze private, appartamenti ri-adattati, spazi rigidi e costosi, spesso privi di strutture di relazione che incentivino i rapporti sociali. I problemi più rilevanti, però, risultano legati alla qualità abitativa offerta, in termini di tipologia abitativa, di servizi, attrezzature e trasporti, che spesso risultano carenti ed inadeguati, per questa ragione ci siamo spinte ad osservare anche gli standard minimi dimensionali, gli spazi tipici della residenza, inserendo esempi che vanno dai più comuni alle scelte più azzardate e utopiche, osservandone le scelte tecnologiche, spaziali e morfologiche.

In secondo luogo la nostra attenzione si è indirizzata su una tipologia ancora poco chiacchierata, ma in costante aumento, data la poca possibilità di espansione cittadina, ovvero la *rooftop architecture*. Avendo preso la decisione di intervenire a fondo nella città, colonizzando le coperture, abbiamo dato uno sguardo al tessuto urbano, alla sua composizione e varietà, osservandone gli spazi dimenticati, le risorse che esistono e nessuno sa di poter utilizzare.

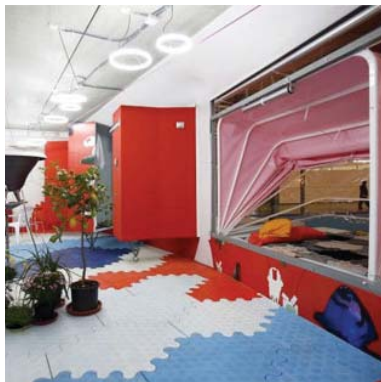
Camminando per le vie di Milano capita spesso di alzare lo sguardo ed interrogarsi sui tetti di palazzi di cui solitamente non scorgiamo neppure la fine, fantasticando sulla possibilità di creare uno spazio che tocchi il cielo. Proprio a questo riguardo si è spostata la nostra indagine, cercando di capire come suoli di tale bellezza e potenzialità rimangano fuori dalla comune progettazione architettonica, banditi e bollati come inutili. A tal proposito ci siamo spinte in questa direzione, cercando di cogliere l'essenza dei diversi casi studio, soffermandoci sulle scelte morfologiche e tipologiche. Gli esempi riportati coinvolgono l'attuale panorama architettonico, mostrando architetture parassite, architetture che si appropriano di edifici esistenti per creare, a loro volta, altre condizioni sociali, altre situazioni emozionali, facendo particolare attenzione alla giusta dimensione dell'intervento. L'adeguata integrazione di materiali da costruzione moderni in progetti contemporanei, consente di incrementare il grado di efficienza di un adeguato standard di vita e con questo di abbellire ciò che già esiste. I riferimenti di maggior interesse sono stati quindi gli interventi che prevedono l'aggregazione di un nuovo corpo, quasi anomalo e scultoreo, ad un edificio già esistente, come tante scatole appoggiate sul tavolo.

Per favorire queste decisioni progettuali, non è macata l'ampia analisi delle possibilità tecnologiche e strutturali che possano favorire interventi di questo calibro. Le nostre osservazioni hanno prediletto le strutture leggere, prefabbricate, a basso costo ed impatto ambientale, garantendoci così la possibilità di realizzare un'opera che sfrutti la statica di un altro edificio e la trasformi in propria. Sono esempi che colpiscono per le loro scelte formali, per i loro dettagli ricercati e l'aggraziato accostamento di materiali e finiture. Importante è stata anche l'analisi di produzione e montaggio, per permetterci di comprendere le varie possibilità esistenti in questo campo.

RESIDENZE PER STUDENTI



BIKUBEN STUDENT RESIDENCE



ROLLING HOUSE



TIETGENKOLLEGIET



NIDO KX200



STUDENT HOUSING POLJANE



RESIDENZE MISTE STUDENTI E ANZIANI





NMCA SANAA



SKYROOM



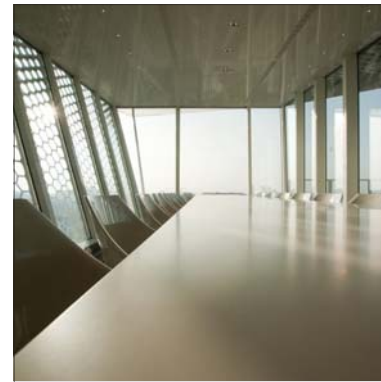
SCHOOL GYM 704



NEW THE YOUNG MUSEUM



HOT PODIUM



THE CUBE

RIFERIMENTI TECNOLOGICI

ROOFTOP ARCHITECTURES



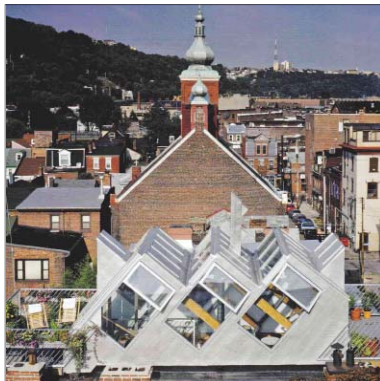
LAS PALMAS PARASITE



LOFT CUBE



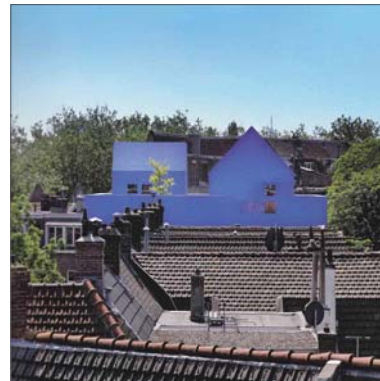
CONTEMPORARY RESTAURANT



URBAN BIOPHILIC PAVILION



REMISE SCHLESISCHE STRASSE



BLUE HOUSE





## THE BIKUBEN STUDENT RESIDENCE

Il Bikuben student residence di Copenhagen, progetto degli AART Architects, fornisce il contesto ideale per gli anni di studio e aumenta le possibilità dello spirito di comunità che emerge in una rete sociale diffusa. La figura principale è molto serena e convoglia in sé i principi fondanti dell'ostello di comunità e di uguaglianza. Per fornire il maggior contatto possibile tra spazi comuni e privati, garantendo, allo stesso tempo, la privacy di ogni residenza, gli alloggi e le sale comuni sono collegati in una doppia spirale che circonda l'atrio. Pertanto, il perimetro dell'alloggio degli studenti risulta allargato in modo tale da includere le aree di contatto sociale e la libertà dell'individuo, che viene ritenuto di estrema importanza. Coperture di calcestruzzo e responsabilità sociale si fondono in un edificio ben inserito al suo posto.





## ROLLING HOUSE

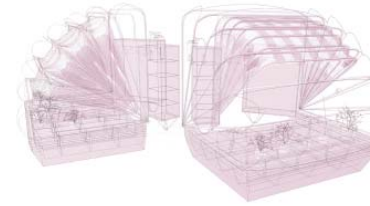
Il Rolling House for the Rolling Society è stato sviluppato secondo 3 fasi: lavoro sul campo, sistema e prototipo.

1\_ il lavoro sul campo include il registro e l'analisi di più di 100 testimonianze di persone che vivono o hanno vissuto condividendo appartamento in diverse località del mondo.

2\_ il sistema propone una rete di rolling-invasions urbane, che, associate a dispositivi esistenti, permettano di mantenere unita la città di quelli che condividono casa senza impedirgli di muoversi nel territorio.

3\_ il prototipo, presentato nell'aprile 2009 a Barcellona, permise di sperimentare la costruzione di un modulo della Rolling House. In una specie di learning from shared-houses, il lavoro sul campo ha permesso di formulare tre principi in quelle che si definiscono le certezze dell'architettura domestica.

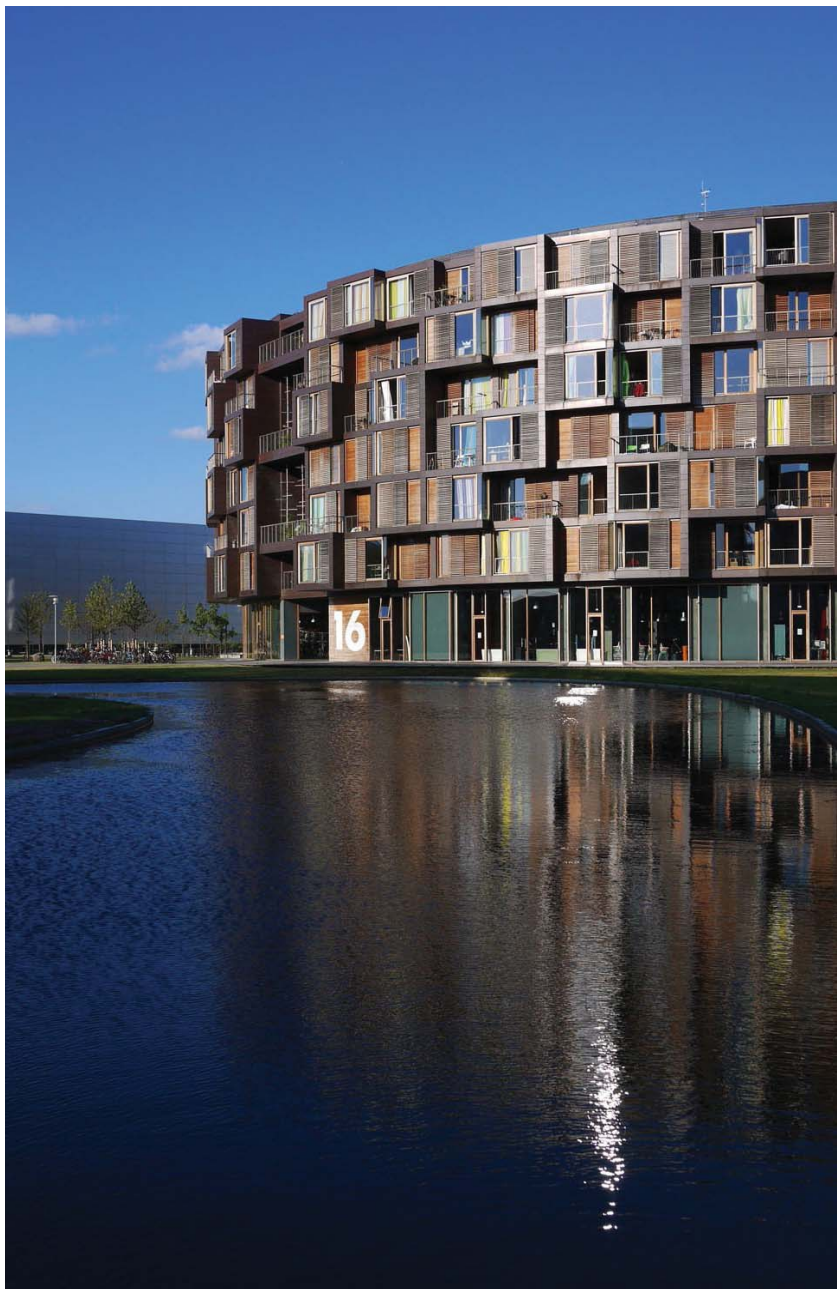
Prima sfida: dalla home sweet home al soggiorno come arena politica. La dialettica pubblico/privato perde forza nelle case condivise. La casa ha smesso di essere quello spazio apolitico e pacifico, alieno alle controversie pubbliche, per convertirsi in una arena politica.



Spazio di disputa permanente, e punto di passaggio obbligatorio di buona parte delle questioni politicamente discusse. Il personale è politico.

Seconda sfida: la casa non è lo spazio a noi familiare ma lo sfondo esotico di una vita incerta. La casa condivisa è il luogo dove incontriamo la differenza. Gli altri non stanno fuori, ma nel nostro stesso soggiorno. Le case Erasmus sono lo sfondo esotico dell'anno che decidiamo di dedicare a certe forme di incertezza quotidiana. La casa non è il luogo dove trovare le ciabattine che custodiamo come un tesoro da anni, sotto la poltrona che abbiamo ereditato dalla nostra nonna, ma lo scenario in cui la differenza si installa in questa sfera che opera come contesto di riferimento del resto: la quotidianità. Terza sfida: l'ottimo è peggiore del disponibile. Il mobile trovato in un contenitore è meglio di una sedia di design. Un appartamento disordinato che una volta qualcuno pensò per una famiglia convenzionale, è migliore di un hotel di design. La capacità di associazione si impone all'ottimizzazione. Le condizioni che rendono possibile accedere all'uso, sono più importanti dei criteri del designer. E l'assemblaggio possibilista del differente, è più della uniformità. Le case condivise sono migliori nella misura in cui siano più disponibili ed eterogenee, e per questo tendano ad essere equipaggiamenti disordinati ed irregolari.

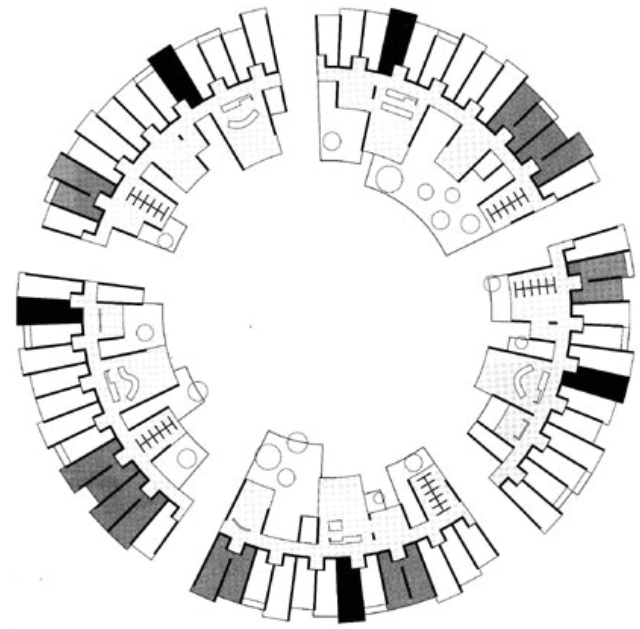
Lo studio di architettura di Andrés Jaques Arquitectos ha presentato il primo prototipo di casa condivisa: la Rolling House. Un progetto che raccoglie la conoscenza accumulata di una comunità che, senza proporselo, vive come molti architetti degli anni '60 credevano fosse il modo di vivere futuro.



## TIETGENKOLLEGIET

Per il progetto del Tietgenkollegiet di Copenhagen gli architetti Marloes & Faber si sono ispirati alle costruzioni tradizionali Tulou della Cina sud-orientale (comunità di villaggio con abitazioni singole e servizi comuni associati in un edificio circolare). Il concetto è quello di creare diversi spazi sia comuni che privati all'interno dell'edificio, dando uguale importanza ai singoli alloggi e alle zone comuni. L'edificio, che ha forma circolare e si articola su 7 piani, è attraversato da cinque tagli verticali, che dividono l'edificio sia a livello visivo che funzionale in una serie di sezioni, fornendo l'accesso allo spazio del cortile e della zona centrale. Al piano terra si trovano un bar, una grande sala, una lavanderia, un parcheggio per biciclette, un'aula studio, un'aula computer, musica e sale conferenze. Le residenze studentesche sono situate ai piani superiori. Le camere, 360 in totale, hanno una superficie che varia dai 26 ai 33 m<sup>2</sup>, e tutte affacciano verso l'esterno, mentre le cucine comuni, le sale ricreative, le terrazze e i locali di servizio si affacciano sul cortile.





floor plan



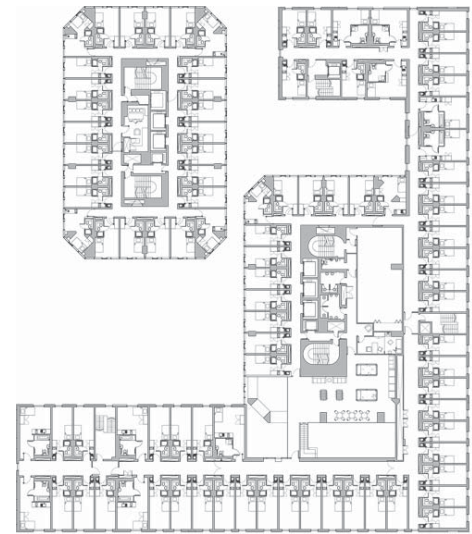
## NIDO KX200

"Nido", è attualmente la più grande residenza studentesca di Londra inserita in un contesto multifunzionale. Il complesso KX200 degli inglesi AHMM Architects, all'interno del quale questa si inserisce, è situato tra Pentonville Road e Kings Cross.

Si tratta di un grosso progetto di riqualificazione di tre grandi edifici per uffici, ormai dismessi, risalenti agli anni 70, e il ri-pensamento degli stessi come un mix funzionale di residenza studentesca, appartamenti privati, social housing, servizi ed uffici. Le due vecchie torri per uffici sono state spogliate del vecchio rivestimento a favore di un nuovo pattern nel quale si alternano vetro e acciaio con il sistema della facciata ventilata. Quello che prima era un unico grosso blocco di uffici, è ora diventato un mix di 846 camere per studenti, 50 negozi e 14 appartamenti, uffici, servizi, e corti pubbliche e private. Questo è un nuovo esempio di mix funzionale che evidenzia il grosso potenziale presente nel riuso delle strutture esistenti, in particolar modo gli edifici del terziario in dismissione.



elevation



floor plan



## STUDENT HOUSING POLJANE

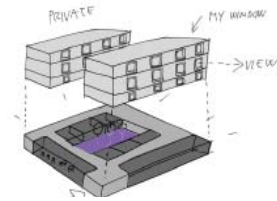
Student Housing Poljane è una residenza per studenti, progettata dagli architetti Bevk Perovic Arhitekti. L'edificio è situato in pieno centro a Ljubljana, presso la riva del fiume, composta da 56 unità abitative per gli studenti dell'università, che si trova poco distante.

La zona del piano terra ospita i servizi, gli spazi comuni e di studio, ed è completamente vetrata, come se fosse una base trasparente.

Le unità abitative invece si dispongono attorno ad un blocco centrale che contiene i servizi di cucina e bagno, che in prospettiva vengono evidenziati da grandi aperture, che guardano verso la strada.

Le adiacenti camere degli studenti sono protette dall'esterno con una serie di pannelli in lamiera forata di alluminio, che proteggono la vita privata che si svolge all'interno della stanza dal frastuono della strada.

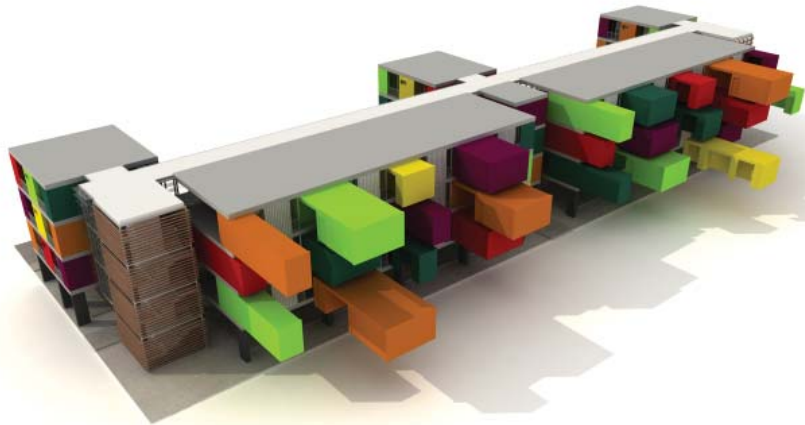
Gli spazi comuni, continuano all'esterno, con un ampio cortile e giardino attrezzato.



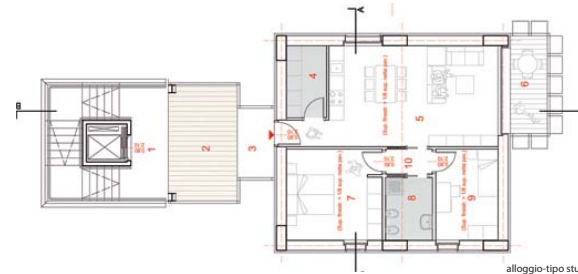


## RESIDENZE STUDENTI E ANZIANI

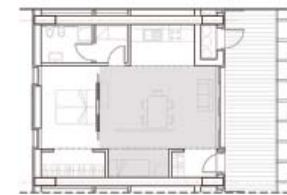
Il progetto di residenze per studenti ed anziani, vuole essere una sperimentazione di nuove forme di convivenza con una tipologia che non presenta largo utilizzo nella realtà locale (S.B. del Tronto): l'edificio a ballatoio. Il ballatoio, esposto ad ovest e parallelo alla strada, mette in comunicazione oltre che i collegamenti verticali ed i servizi, le residenze per gli anziani e le residenze per gli studenti. I giardini ed i parcheggi si collocano tra i corpi di fabbrica destinati agli studenti. L'edificio si sviluppa su tre piani posti su "pilotis", seguendo i criteri principali di: tipo edilizio; alloggio "modello" per studenti ed anziani; interazione tra i fruitori degli alloggi; risparmio energetico; accessibilità delle persone diversamente abili. Gli alloggi per anziani seguono l'esposizione nord-sud mentre gli alloggi per studenti quella est-ovest. Gli alloggi sono progettati per soddisfare determinati requisiti spaziali e funzionali, e inoltre, la flessibilità degli stessi permette di avere a seconda delle necessità spazi dedicati all'assistenza o al lavoro nel caso degli anziani, e alloggi singoli o doppi per quanto riguarda gli studenti. I servizi sono distribuiti nei vari piani e sono riconoscibili come volumi indipendenti che caratterizzano il prospetto.



prospetto



alloggio-tipo studente



alloggio-tipo anziano



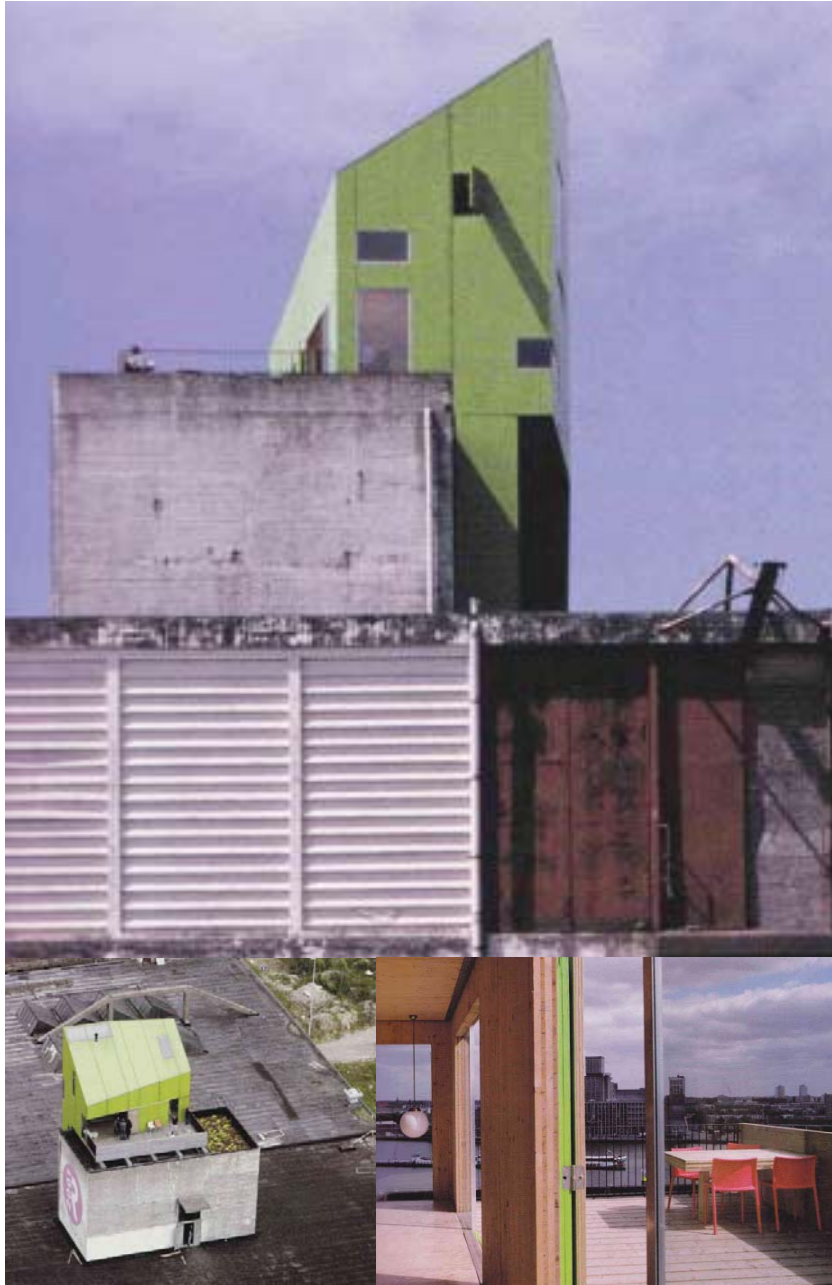
## LAS PALMAS PARASITE

Situato a Rotterdam, Las Palmas Parasite è stato trasformato in un progetto sperimentale da Stuhlmacher Architecten. Il progetto prevede una piccola costruzione che emerge e si attacca come un parassita ad un edificio ex industriale, che viene oggi utilizzato per installazioni d'arte, o altri eventi culturali. L'oggetto-parassita funziona come un logo tridimensionale che con la sua presenza informa i passanti sugli eventi in corso all'interno dell'edificio. Il piccolo edificio è stato appunto costruito nell'ambito di una mostra riguardante la costruzione sull'esistente, e sta ad indicare che è possibile costruire "spazi-parassiti".

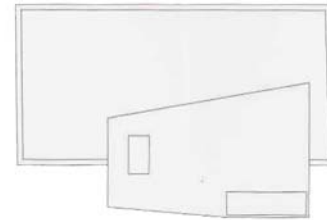
È il caso ad esempio di alcune piccole strutture prefabbricate che vengono sovrapposte-attaccate ad edifici esistenti, utilizzando i tetti o le facciate delle strutture ospitanti, così come i loro impianti elettrici e termici e l'acqua.

Il prototipo Las Palmas è un modello che sperimenta i vantaggi e le tecnologie della prefabbricazione, combinati alla costruzione su-misura.





Section



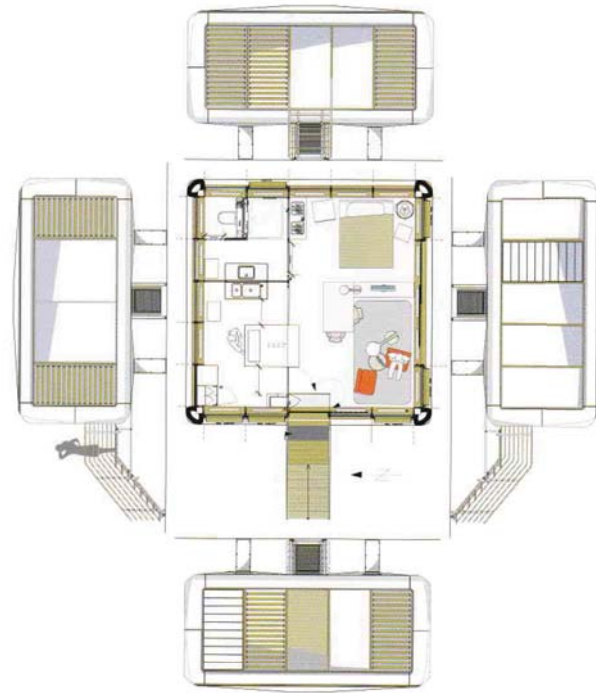
Roof plan



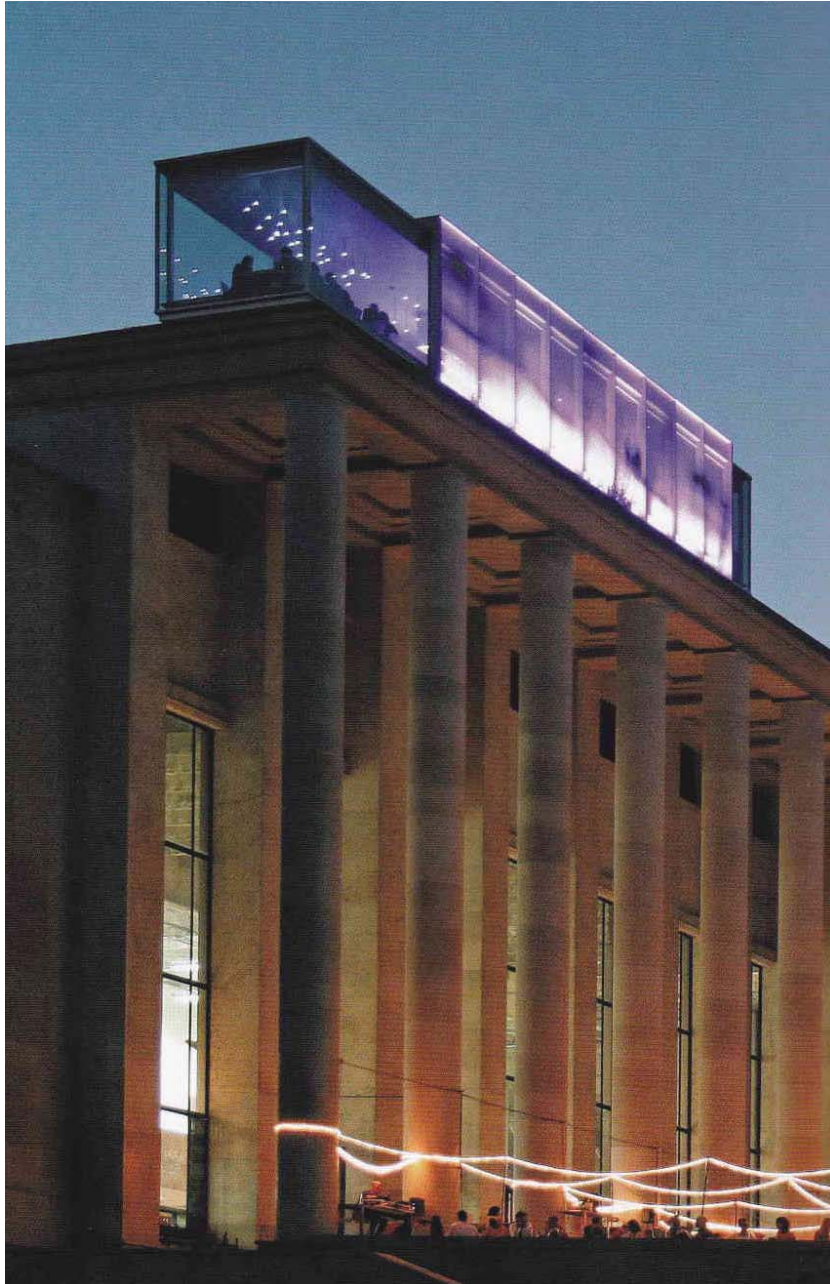
## LOFT CUBE BERLIN



Loft CUBE rappresenta uno dei più acclamati progetti degli ultimi anni, è stato presentato al DesignMai Festival di Berlino. L'edificio è situato sul tetto piano di un grande magazzino, vicino alle sponde del fiume Spree a Berlino. È stato creato come prototipo per nomadi urbani, che desiderano vivere in unità mobili. I progettisti dello Studio Aisslinger scoprirono che i tetti piani degli edifici potevano essere commercializzati e utilizzati come oasi nei centri urbani. Loftcube è uno spazio di circa 40mq, ed è pensato sia per vivere che lavorare. Lo spazio può essere adattato alle esigenze del proprietario, che ha la possibilità di scegliere i materiali e i colori di alcuni spazi interni, inoltre il progettista ha considerato anche degli aspetti molto pratici come il trasporto, l'installazione e i collegamenti alle reti di distribuzione e gli scarichi dell'edificio, oltre ad aver studiato un sistema per posizionare il piccolo edificio sul tetto di un edificio esistente.



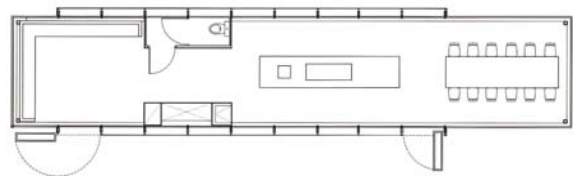
Plan and exterior elevations



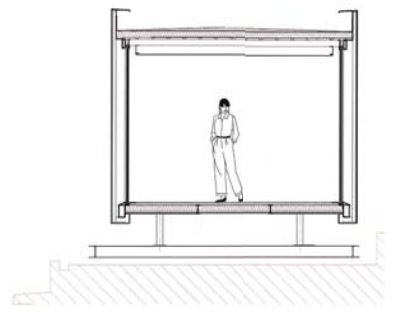
## CONTEMPORARY RESTAURANT

Una nuova immagine del tetto del Palais de Tokio a Parigi è conferita da un piccolo ristorante temporaneo e trasportabile, che ha cambiato uno scorcio di skyline della capitale francese.

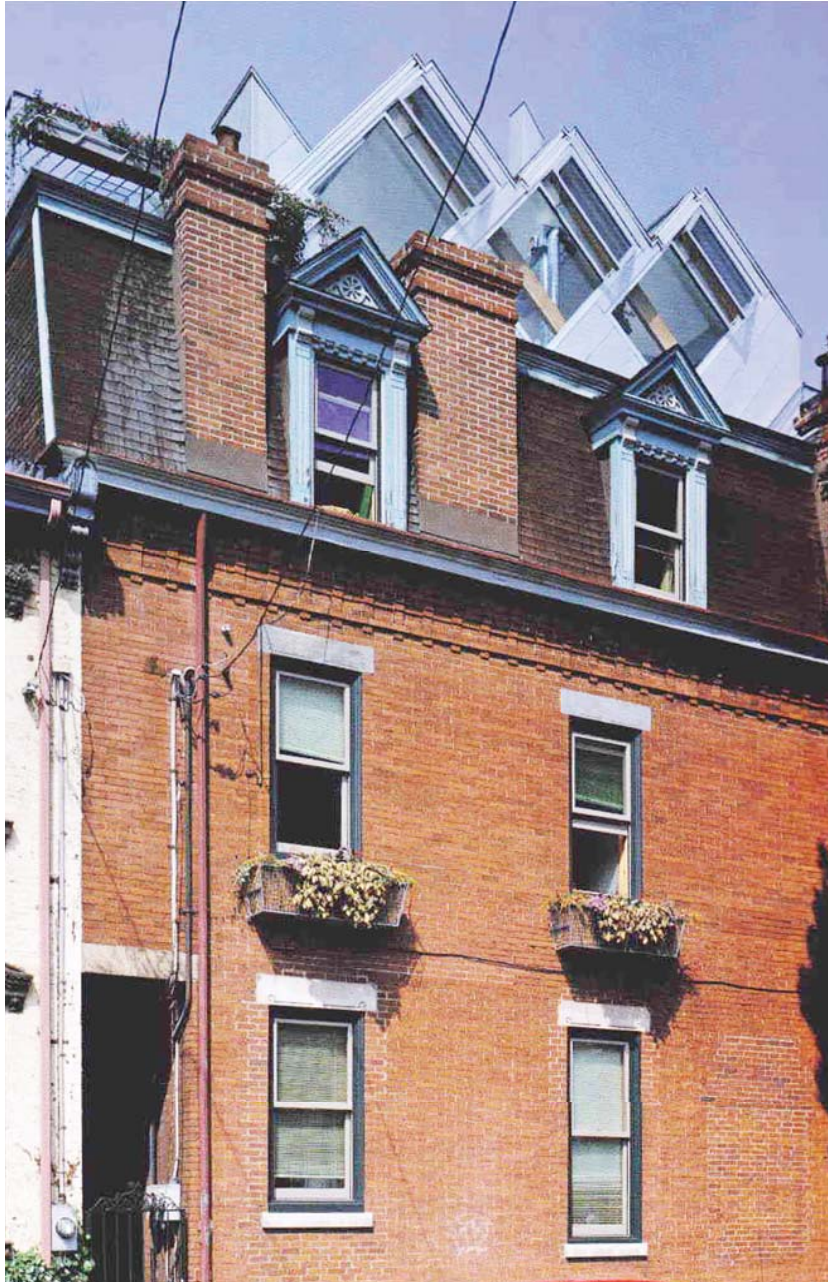
L'edificio è stato disegnato dall'architetto parigino Pascal Grasso, il ristorante ha 12 posti, e offre l'opportunità di mangiare contemplando la vista della Senna e della Torre Eiffel, da un'altezza inusuale. La struttura consiste in una cabina di vetro, coperta in parte da una lamiera metallica perforata, che corrisponde all'area della cucina. Luci LED sono installate tra la pelle metallica e la superficie vetrata, e proiettano diversi colori durante le ore notturne. Con una lunghezza di 17 metri, la struttura è stata costruita in un cantiere navale nella città di Cherbourg, situata nel nord della Francia, e trasportata successivamente a Parigi in due parti, per essere poi installata sul tetto del museo. Il ristorante, chiamato Nomiya, prende il nome da un piccolissimo ristorante che si trova a Tokyo.



Floor plan



Section

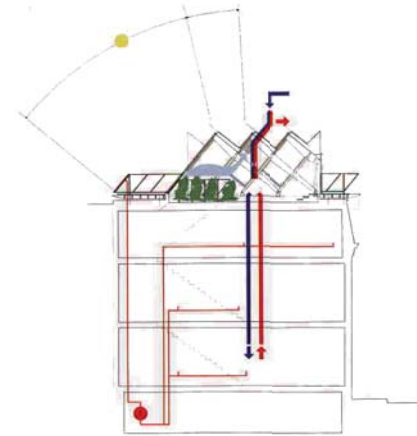
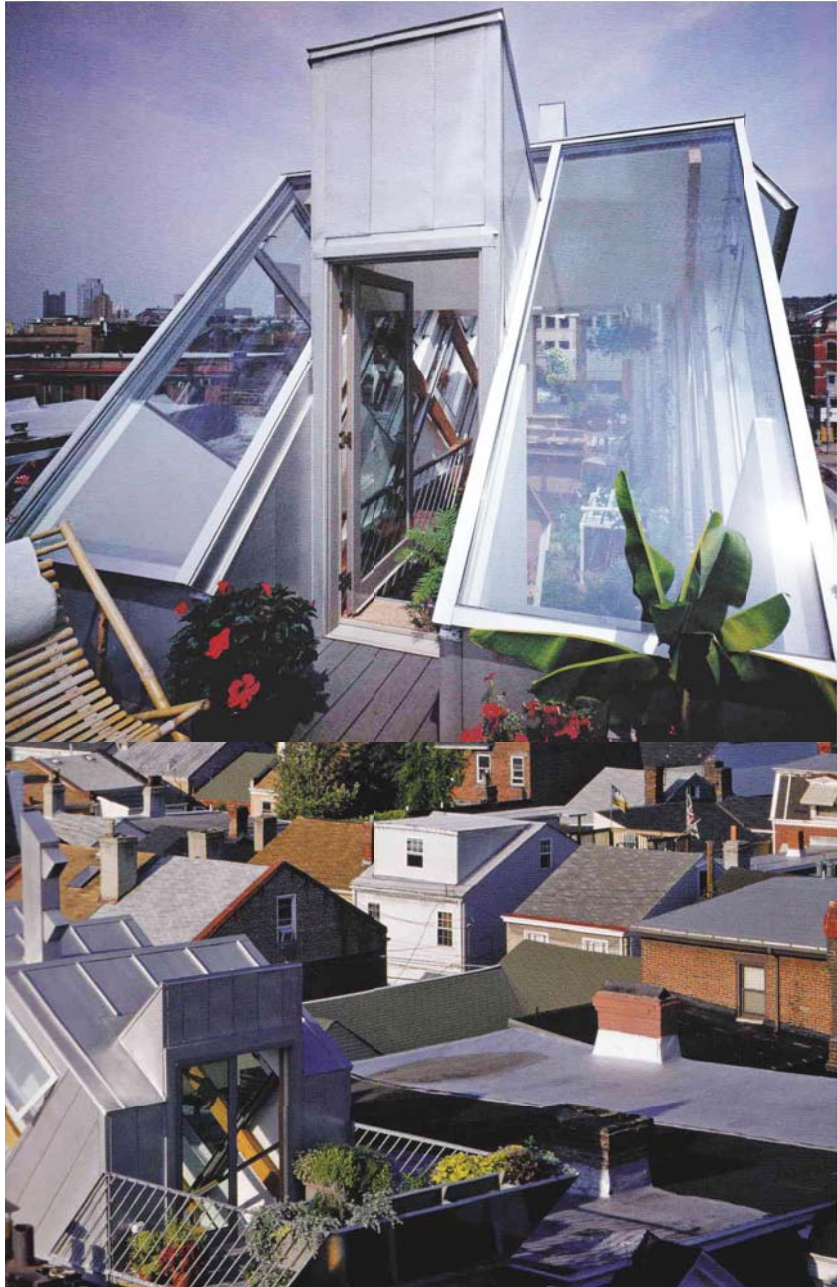


## URBAN BIOPHILIC PAVILION

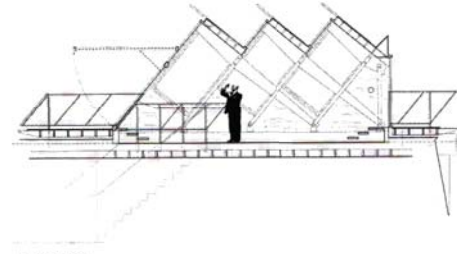
Costruito sul tetto di un edificio Vittoriano del 19esimo secolo a Pittsburgh, e progettato dall'architetto Gerard Damiani dello studio ARC, questa struttura sostituisce le tradizionali tettoie costruite sopra i tetti, e offre la possibilità di avere sia uno spazio interno abitabile che uno esterno, oltre che al particolare giardino idroponico.

Il nuovo padiglione ricorda il design delle matrioske russe, una struttura piccola dentro una più grande. La più grande è realizzata in legno, vetro e acciaio inossidabile. Il giardino idroponico è presente in entrambi i lati, e si avvale di un particolare metodo di coltura che al posto del tradizionale terriccio utilizzato in agricoltura usa una specifica soluzione di minerali che può provvedere anche a più del 25% del nutrimento giornaliero delle piante.

La struttura, che ha una superficie di circa 65mq è stata interamente progettata secondo le strategie bioclimatiche e di efficienza energetica. Sopra la copertura della costruzione sono posizionati dei pannelli solari che producono energia solare termica utilizzabile per diversi scopi, e soprattutto per avere l'acqua calda. Inoltre, grazie ad un particolare dispositivo, viene catturato il 90% dell'energia eolica.



Diagram



Long section



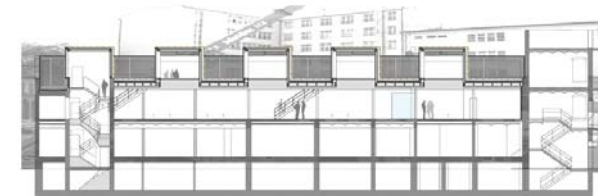
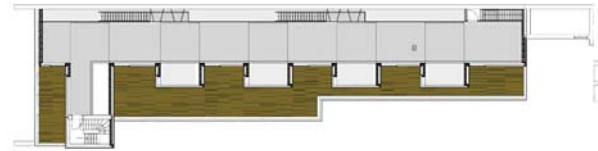
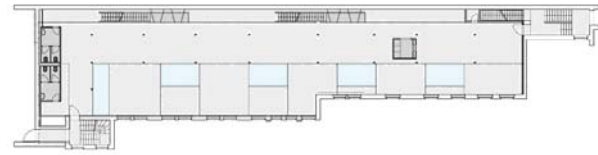
## REMISE SCHLESISCHE STRASSE

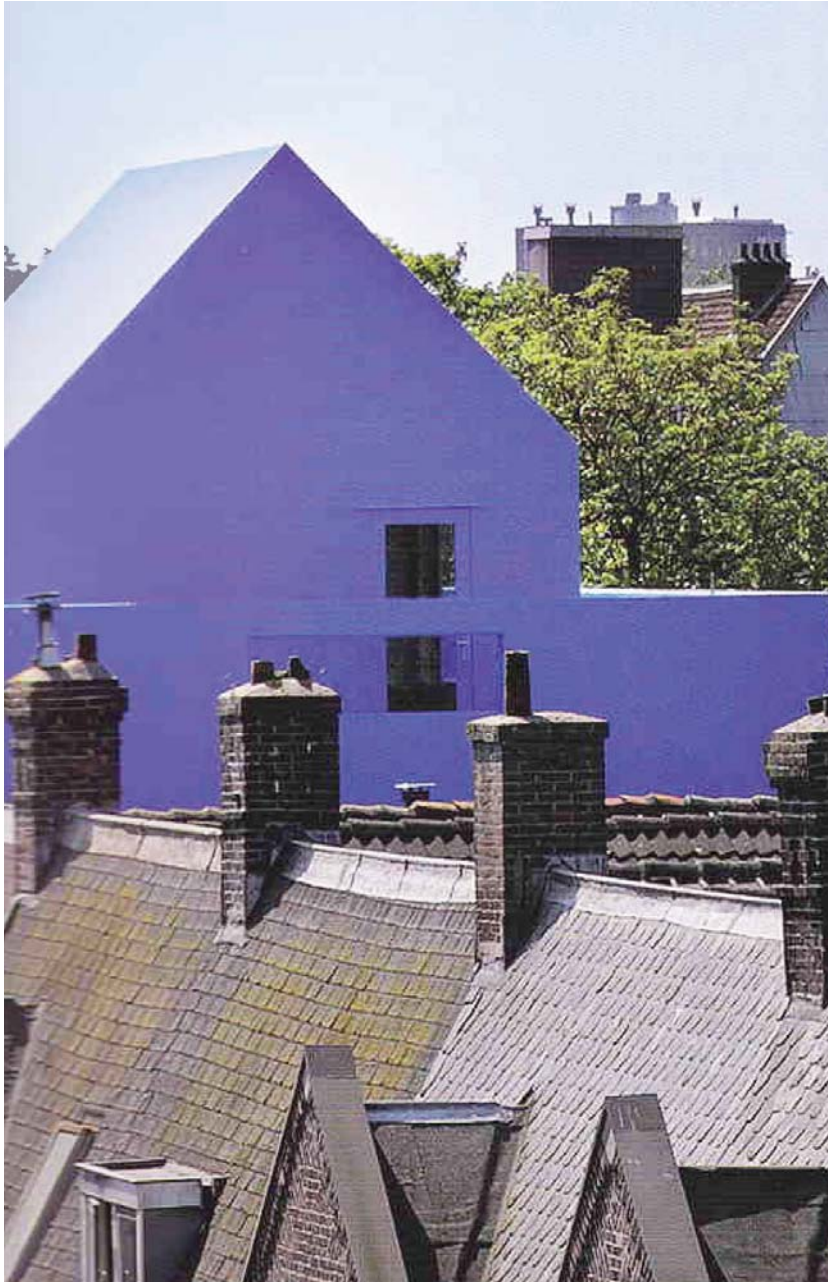
L'intervento, progettato dagli architetti tedeschi Augustin und Frank Architekten, si trova a Berlino, sul tetto di un ex birreria, edificio che è stato classificato di grande valore storico culturale.

A differenza dei precedenti casi analizzati, non si tratta di un edificio costruito sulla copertura, ma di un'estensione del fabbricato esistente. Il nuovo intervento è infatti un sopralzo dell'edificio storico, e si compone di una serie di parallelepipedi di forma regolare che si alternano, ottenendo un'estensione in altezza del piano sottostante. Lo scopo dell'intervento è quello di creare, con una struttura leggera, un nuovo livello all'interno dell'edificio preesistente, ma soprattutto di portare la luce all'interno dello stesso attraverso dei grandi lucernari quadrati, le facciate vetrate dei cubotti, che in prospettiva diventano il tratto caratterizzante.

I materiali utilizzati sono il vetro per i lucernari, e l'alluminio in profili per il rivestimento esterno, con un particolare trattamento superficiale, che conferisce loro una tonalità di colore molto adatta al contesto.





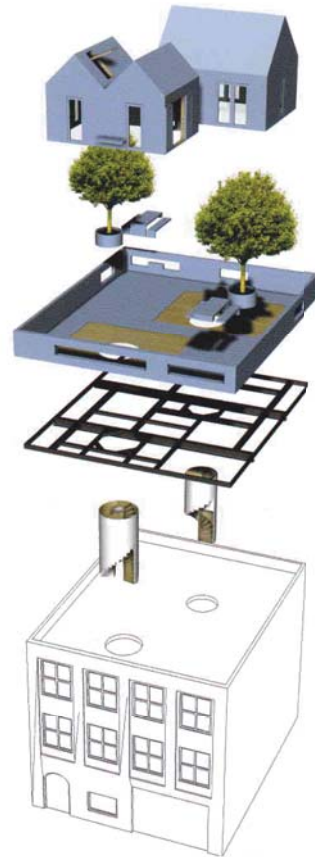
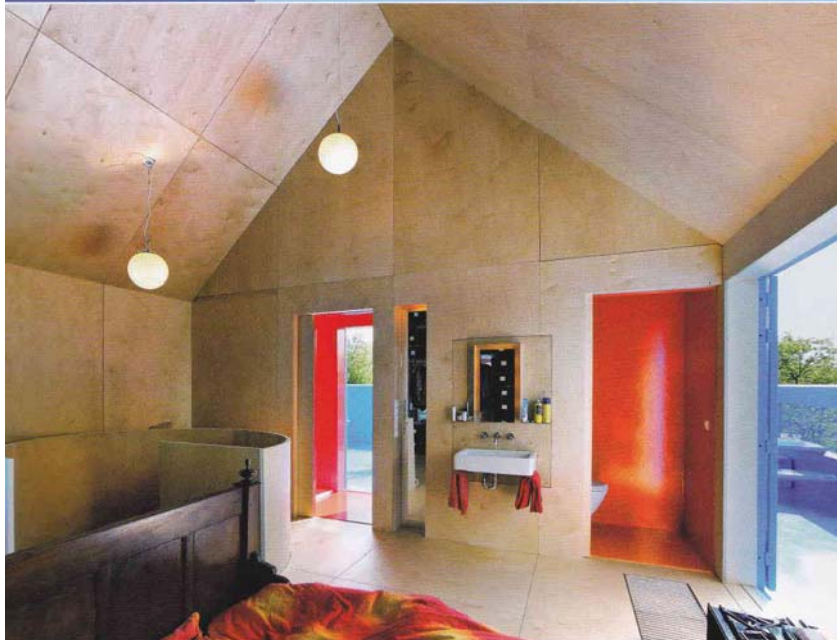


## BLUE HOUSE MVRDV

Il progetto, firmato dagli olandesi MVRDV, è una costruzione sul tetto di un edificio in mattoni del ventesimo secolo. La nuova porzione ospita le camere da letto, creando uno spazio separato dall'abitazione, e dando a ciascun utente il proprio spazio, con una serie di casette indipendenti (una per ogni componente), come se fosse un piccolo quartiere all'interno del perimetro del tetto. Il progetto è pensato appunto come un piccolo quartiere, con dei percorsi al suo interno che ricordano delle piccole strade, intervallate da piazze.

La vita all'aperto è resa molto confortevole dalla presenza di tavoli e panche, grandi vasi con vari tipi di alberi, e dalla presenza della piscina con le docce.

La costruzione, che è un vero e proprio micro-quartiere sul tetto è un esempio di come sia possibile, e sempre più spesso accade, utilizzare i tetti piani per creare nuovi scenari nel panorama urbano, per contrastare l'espansione della città senza utilizzo di nuovo suolo, ma intervenendo sull'esistente.



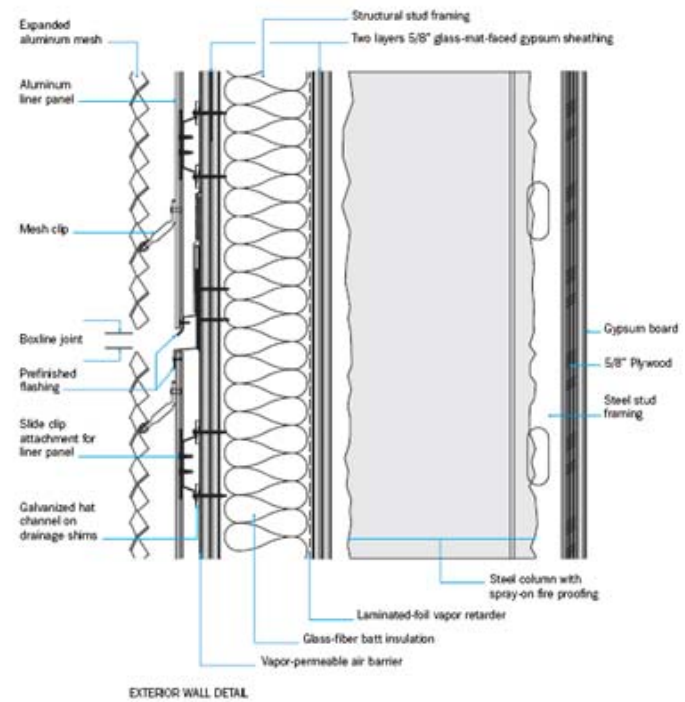
Exploded axonometry



## NMCA SANAA

Il Nuovo Museo di Arte Contemporanea dello studio SANAA (Kazuyo Sejima e Ryue Nishizawa), si inserisce perfettamente nel cuore di Manhattan, a New York. L'opera, che ospita l'arte a diversi livelli, sembra assolutamente ermetica, se vista da lontano. Attraverso la rottura dell'edificio in diversi volumi, però, è stato possibile creare una relazione tra il museo ed il contesto circostante, mostrando dimensioni spaziali capaci di coinvolgere nuove condizioni di luce naturale. Tale sovrapposizione di volumi ha permesso di condurre la luce zenitale all'interno dell'intervento, producendo giochi di opacità e trasparenza. Questa sovrapposizione di luce ed ombra risulta accentuata grazie all'utilizzo di un rivestimento di rete metallica che caratterizza l'intero edificio, conferendogli un aspetto estremamente elegante, essendo propriamente a suo agio con il Downtown Newyorchese.

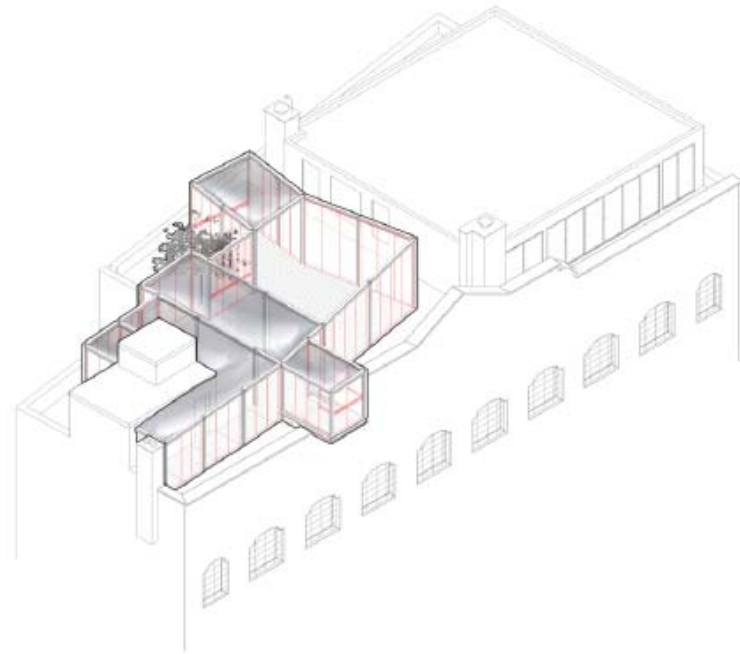
fonti immagini: <http://archrecord.construction.com>





## SKYROOM

La skyroom è un nuovo sopralzo dedito ad ospitare eventi programmati dalla Fondazione Architettura in Tooley Street a Londra. Il progetto è frutto dello studio David Kohn Architects. Costruito con una struttura su misura, skyroom presenta un telaio in acciaio con facciate in maglia di rame e pavimenti in larice, sormontata da sei coperture in etilene tetrafluoroetilene (ETFE). Tutti gli elementi sono stati scelti per la loro leggerezza e diversi gradi di trasparenza. L'ETFE, un materiale originariamente progettato dalla NASA per creare recinzioni sulla luna, è qui utilizzato in formati che variano da 2 mq a 8m\*3m. Il disegno di Skyroom risponde a vincoli importanti, primo tra tutti la limitata capacità del tetto sottostante di reggere i carichi di un nuovo edificio. Per questa ragione è stato fondamentale creare una nuova struttura di supporto per trasferire il carico nelle esistenti colonne d'acciaio, creando un ponte in acciaio che passi attraverso il tetto per connettere la struttura con quella esistente.

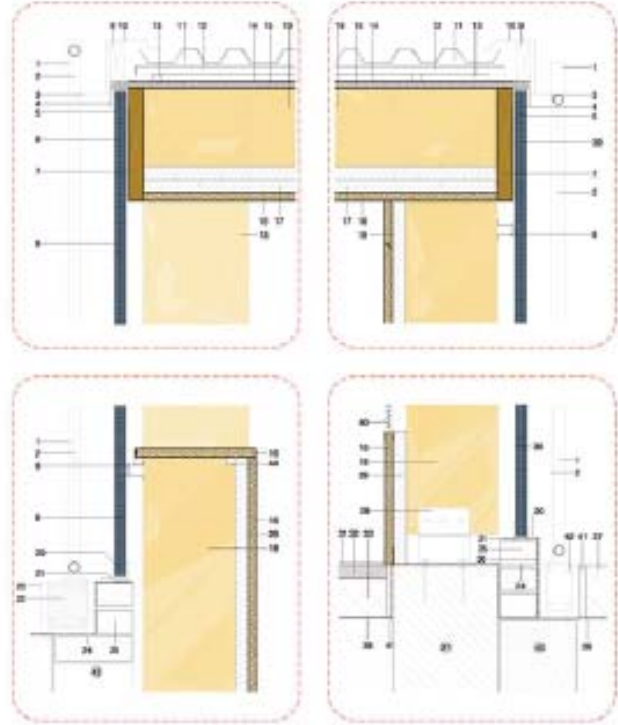


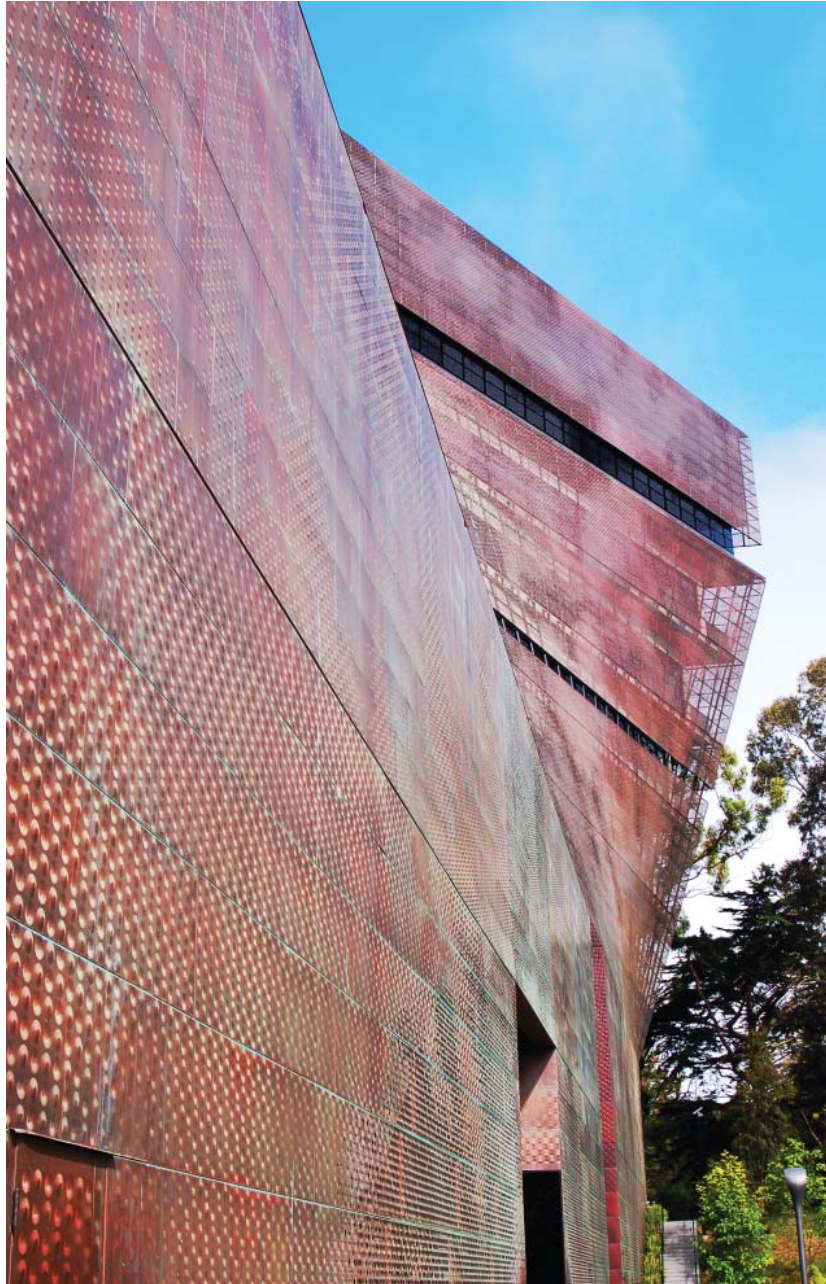


## SCHOOL GYM 704

Il progetto della palestra, messo a punto dallo studio H Arquitectes per il centro di educazione El Bosc, si trova in una zona industriale del comune di Barberà del Vallès in Spagna. La ricerca di un sistema strutturale leggero ha portato ad usare il legno come materiale di base della struttura, più precisamente il laminato di legno LVL Kerto, che, utilizzato come elemento interno, assume tre funzioni: conferisce stabilità alla struttura, ne garantisce la protezione al fuoco e si comporta come isolante termico. La pelle esterna, invece, è composta da pannelli in policarbonato multi-cellulare tipo 343 fissati alla struttura attraverso dei profili Omega in acciaio zincato. Questi pannelli proteggono esternamente il legno ma allo stesso tempo permettono di percepirne il posizionamento. Il policarbonato della facciata nord funziona come un lucernario che illumina costantemente le diverse aree dell'edificio filtrando la luce naturale esterna. La configurazione finale dell'edificio delinea una cura particolare del dettaglio e di sensibilità costruttiva.

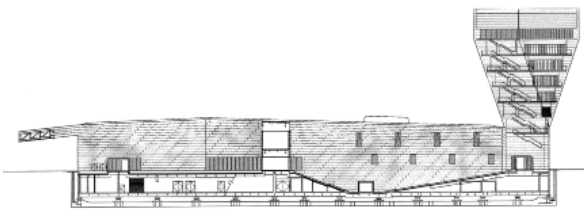
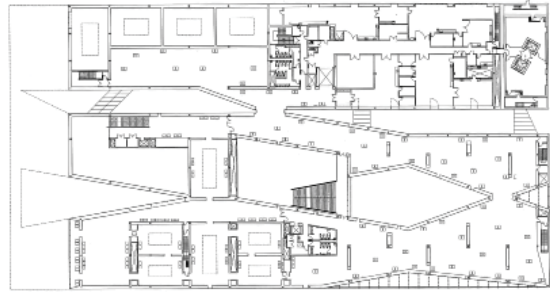






## NEW DE YOUNG MUSEUM

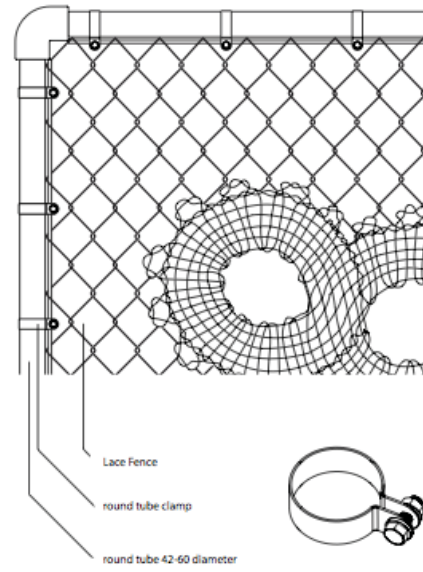
Il museo M.H. de Young, degli svizzeri Herzog & de Meuron, alberga numerose collezioni che rappresentano la varietà di culture del mondo intero. Le opere d'arte inserite in queste collezioni partono dal principio della storia dell'essere umano fino ai giorni nostri. Un'architettura innovativa non è sufficiente per fare onore a tutte queste esigenze e, per questo motivo, anche lo spazio espositivo viene concepito come un disegno basato sul dialogo. Lo stesso concetto viene restituito nella scelta dei tamponamenti esterni, che sembrano parlare, dialogare con il contesto che li circonda, attraverso dei rivestimenti di maglia metallica che appaiono come in movimento, restituendo un'immagine quasi naturale.

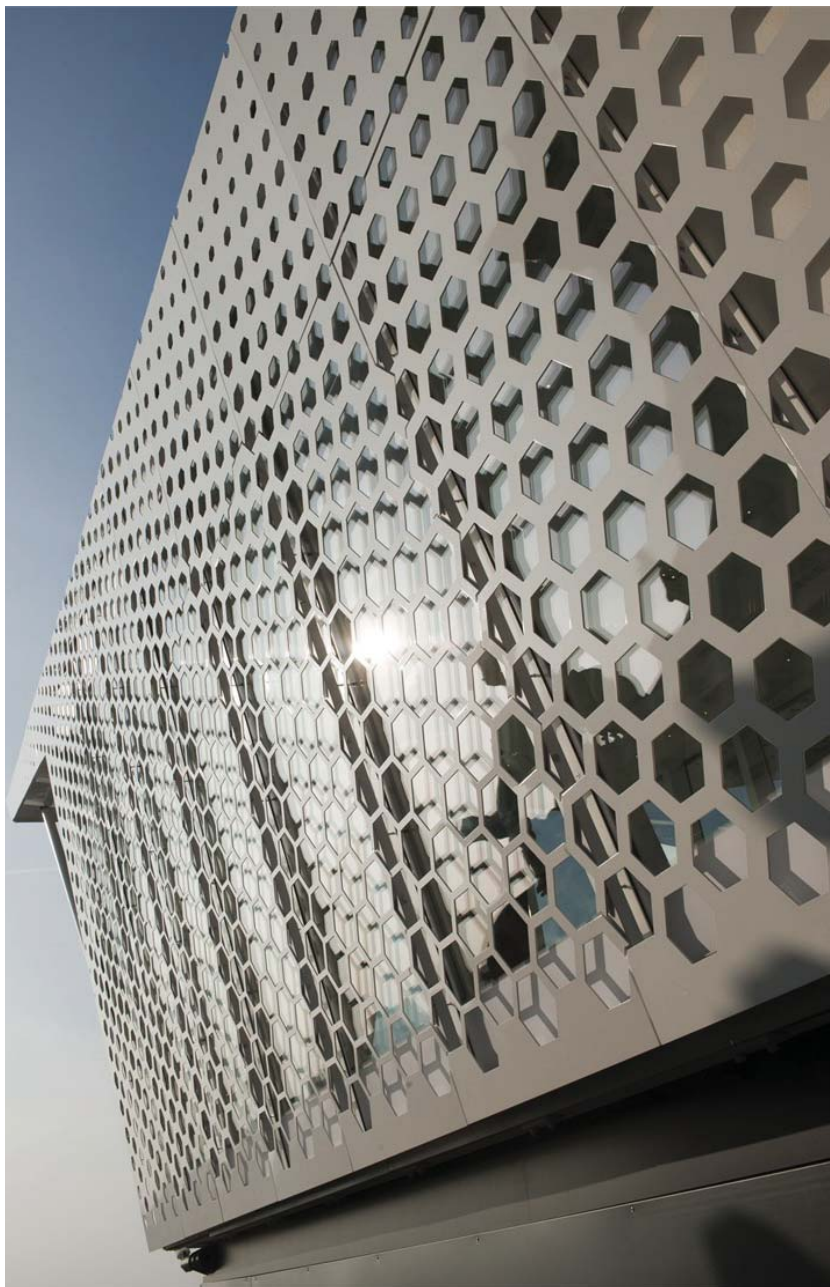




## HET PODIUM

Il progetto, disegnato da SeARCH architects, prevede un edificio residenziale costruito intorno a quattro cortili. Ogni cortile risulta delimitato su tre lati ed aperto verso sud, dove comunica con i quartieri circostanti. L'intero intervento è composto di 211 abitazioni, dove 65 sono monofamiliari e 146 risultano dei normali appartamenti. La particolarità dell'intervento è rappresentata dalla scelta della pelle esterna. Le facciate che ospitano i vari collegamenti verticali ed orizzontali, infatti, sono caratterizzate da grandi ornamenti floreali composti attraverso 150 pannelli in maglia di filo zincato che sembrano appartenere ad un unico organismo, i quali creano un sistema di tamponamento esterno davvero particolare. Questa maglia innovativa combina l'antica capacità di creare pizzi e merletti ed i caratteri solitamente poco attraenti delle reti industriali, generando una vasta varietà di temi ed un contrasto davvero insolito tra romantico ed high tech. In questo modo anche le lunghe gallerie non solo perdono il loro carattere puramente funzionale, ma forniscono anche una sicurezza reale prendendo il posto del parapetto.





## THE CUBE

The CUBE – dining with a view – è il padiglione progettato da Park Associati per ospitare il ristorante itinerante voluto da Electrolux. L'interno di The CUBE è studiato per adattarsi a configurazioni diverse. Il padiglione è composto da un vasto open space con cucina a vista e un unico grande tavolo in grado di scomparire alzandosi verso il soffitto a formare un'area lounge per il dopocena. La superficie totale di 140 mq circa, è suddivisa tra l'open space e la terrazza di 50 mq. THE CUBE è concepito come un modulo che può essere montato e smontato in modo relativamente agevole, e adattarsi ad ogni situazione climatica, anche la più estrema, esprimendo sempre il massimo confort abitativo nel più alto valore estetico e materico. La costruzione mantiene le caratteristiche di leggerezza e versatilità di uno stand espositivo pur avendo la complessità progettuale di un edificio. I materiali impiegati, altamente innovativi dal punto di vista tecnologico, di ecosostenibilità e di risparmio energetico, permettono un loro riutilizzo costante. La leggerezza formale del padiglione è sottolineata all'esterno dal colore bianco e movimentata nei volumi grazie anche all'utilizzo di una "pelle" in alluminio tagliato al laser a formare una texture dal disegno geometrico che ricopre l'intera superficie esterna. La base dell'edificio, in posizione leggermente sopraelevata rispetto alla pavimentazione su cui poggia, accentua l'idea di levità e pulizia formale che caratterizza tutta la struttura.



8.....STRATEGIA DI INTERVENTO.....



---

## STRATEGIA DI INTERVENTO

Si tratta ora di definire quale siano le strategie di intervento che si presentano accanto alla scelta della colonizzazione delle coperture piane:

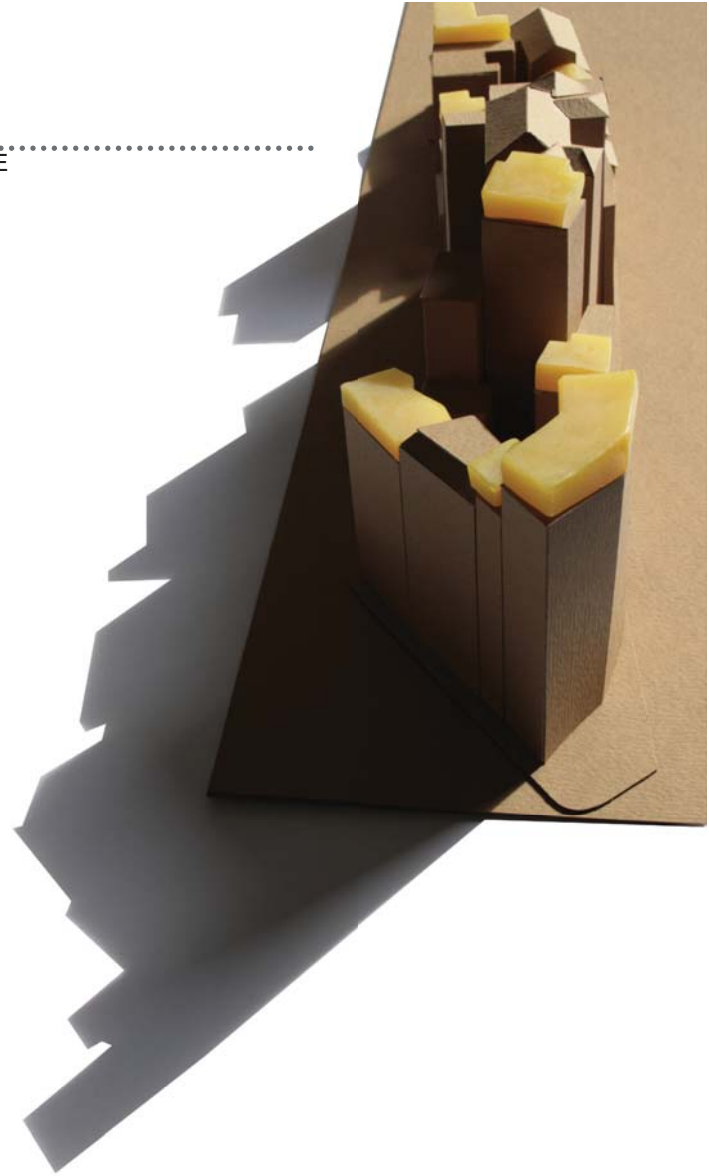
come obiettivo primario sarà per noi importante limitare l'alterazione del tessuto urbano esistente e cercare di non sconvolgerne la percezione, con interventi modesti e poco invasivi.

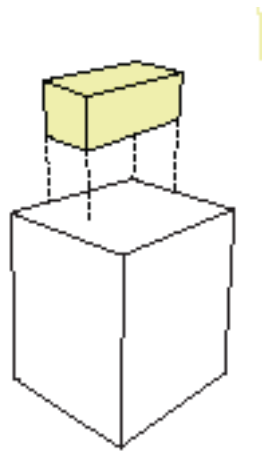
Per raggiungere o quantomeno avvicinarsi all'obiettivo scegliamo, come strategia di intervento, di creare un filtro da interporre tra il perimetro dell'edificio preesistente sul quale andremo ad intervenire, e il nuovo intervento, che verrà realizzato con una struttura leggera, interamente montata a secco, che avrà i caratteri della temporaneità e reversibilità.

Per arrivare a queste decisioni è stata fondamentale un'analisi di tutte le coperture milanesi racchiuse tra le due mura antiche, distinguendo inoltre le varie tipologie di tetti presenti. La nostra analisi si limita a questa porzione di città, non escludendo però la possibilità di ampliare i margini del nuovo modello insediativo, pur tenendo come obiettivo la centralità e la facilità di interagire con la maglia urbana interna, fulcro di servizi e dell'edificato storico. La nostra decisione è stata dettata dalla voglia di operare con differenti maglie urbane, capaci di dialogare, di instaurare relazioni visive e contatti materici, cercando di mantenere un equilibrio tra antico e contemporaneo, nuovo ed esistente, definendo volumi su suoli dimenticati. L'intervento di colonizzazione di ogni copertura piana disponibile sembra intrecciare interruzioni, pause nel tessuto architettonico, creando nuove interazioni tra l'edificato e la condivisione degli spazi. La fitta rete di interventi risulta quindi una possibilità di creare nuove soluzioni, nuove definizioni di abitare.

Come esempio di intervento ci concentreremo su una porzione di città che appartiene al quartiere di Porta Genova, dove andremo ad individuare nello specifico dodici possibili interventi, e opereremo in seguito un approfondimento progettuale di uno di questi.

MAQUETTE





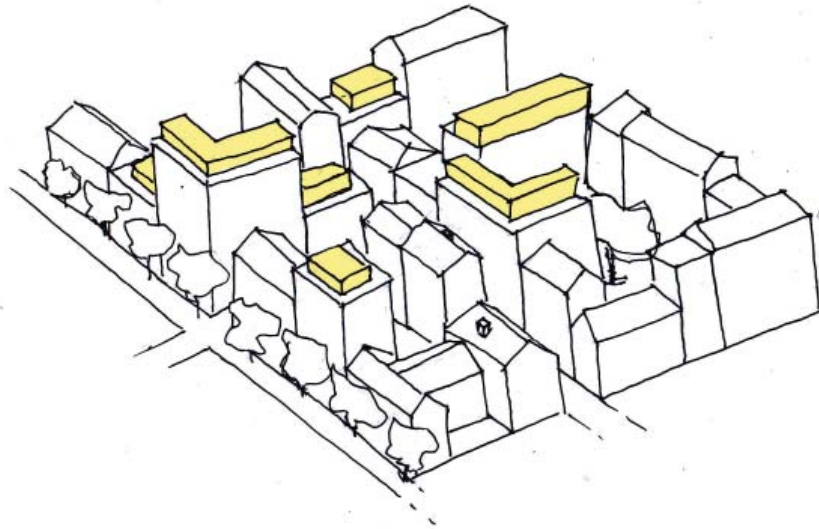
SCELTA: colonizzazione delle coperture piane.

OBIETTIVO: limitare l'alterazione dell'esistente

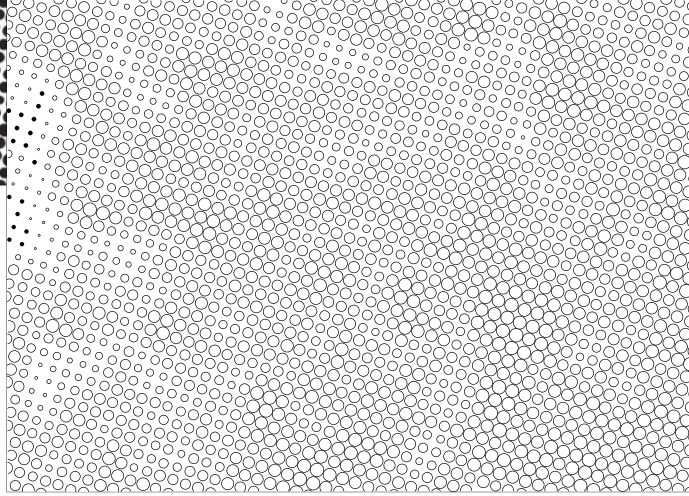
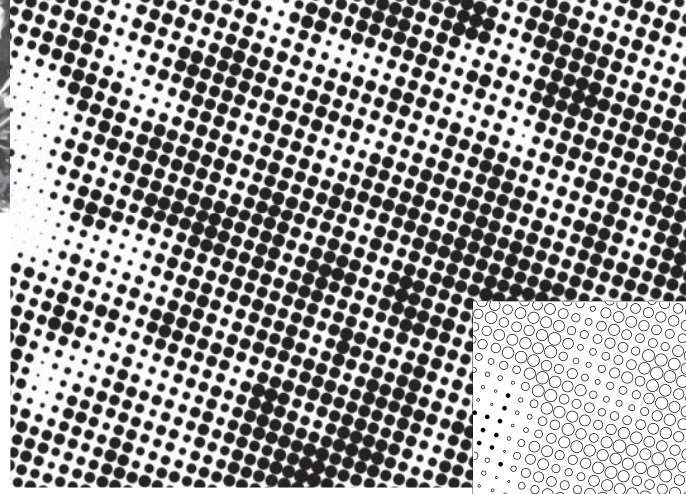
STRATEGIA: calcolo di un margine tra il perimetro dell'edificio e quello del nuovo intervento

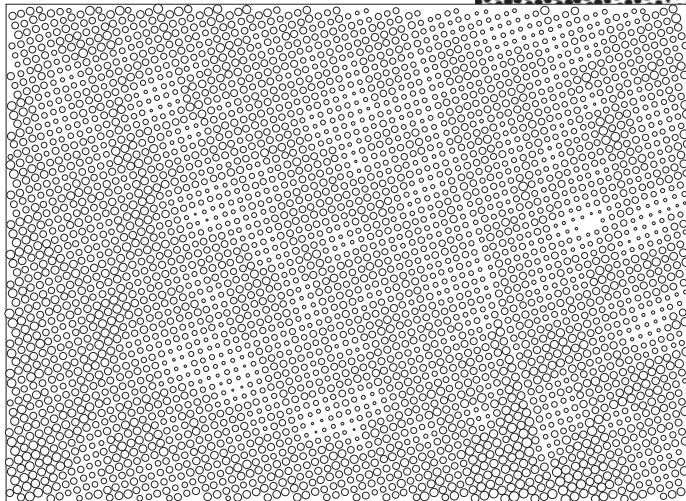
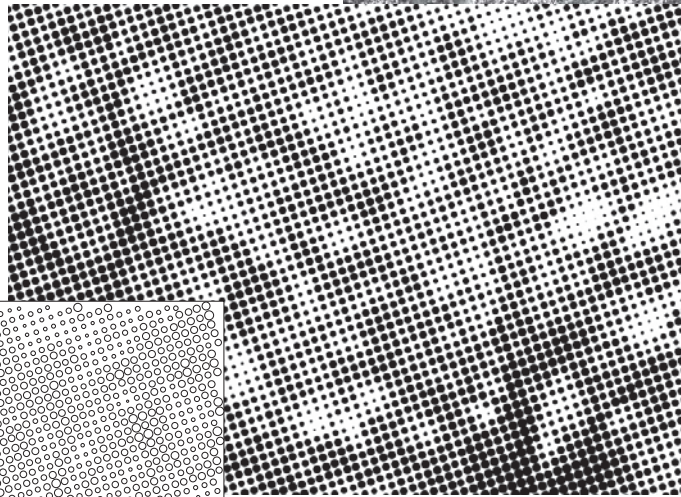
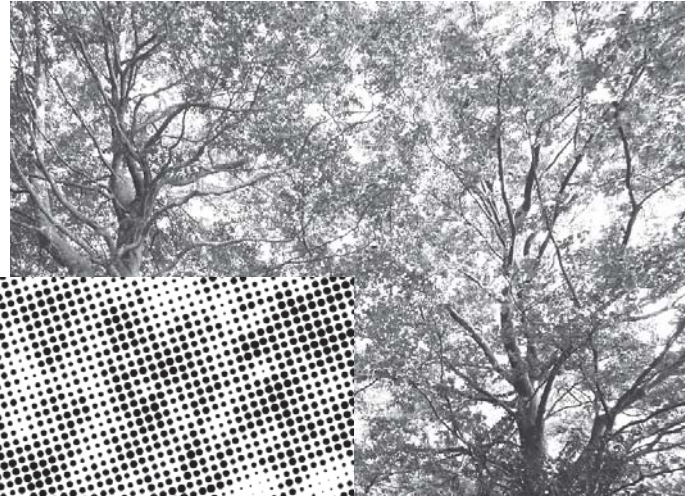
CARATTERISTICHE:

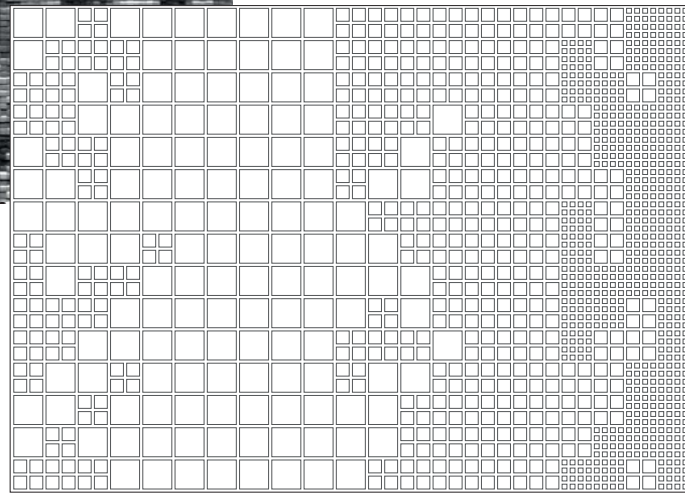
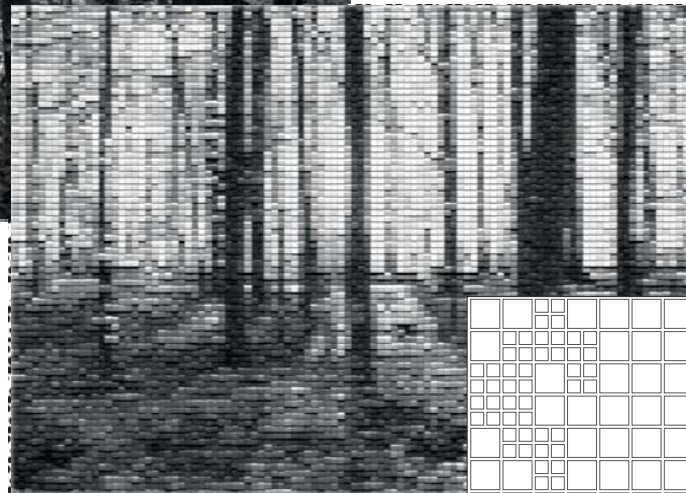
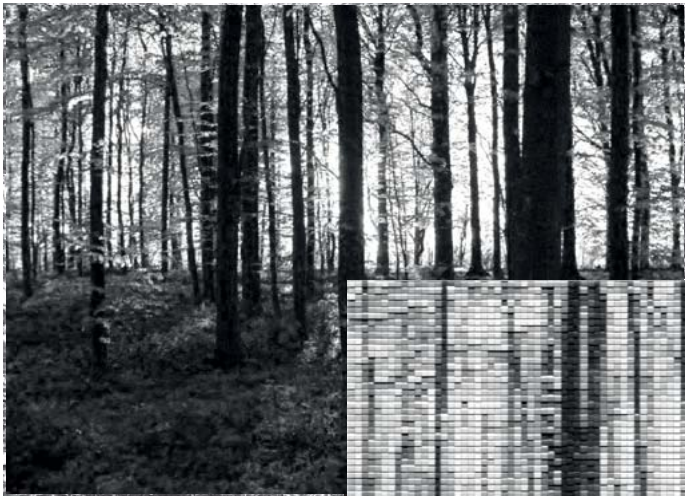
centralità  
diffusione  
temporaneità  
reversibilità

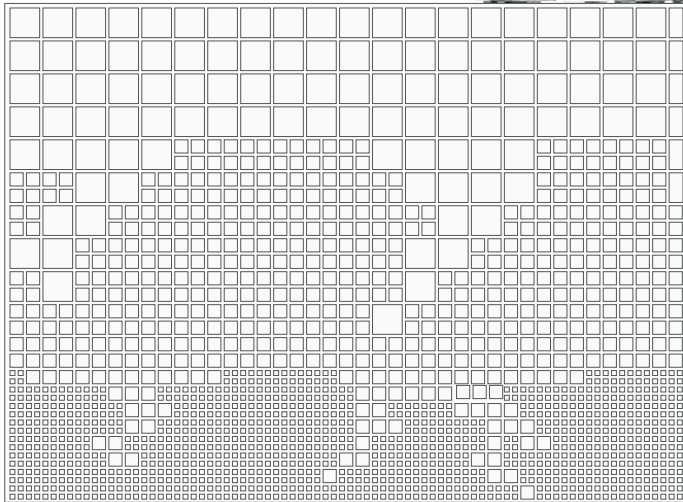
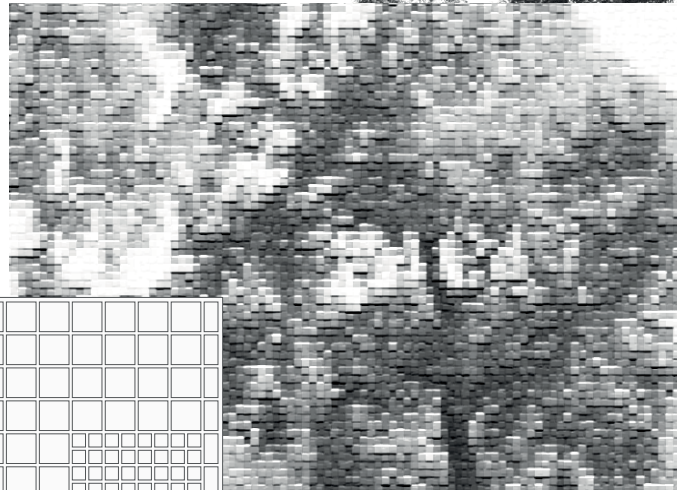


GENERAZIONE DEI FILTRI URBANI

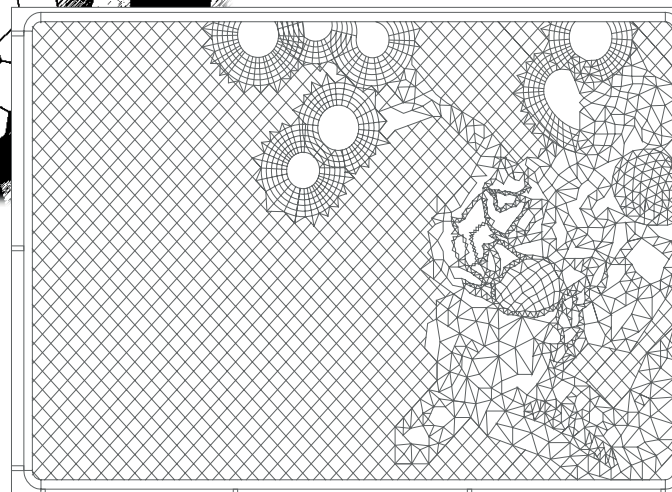
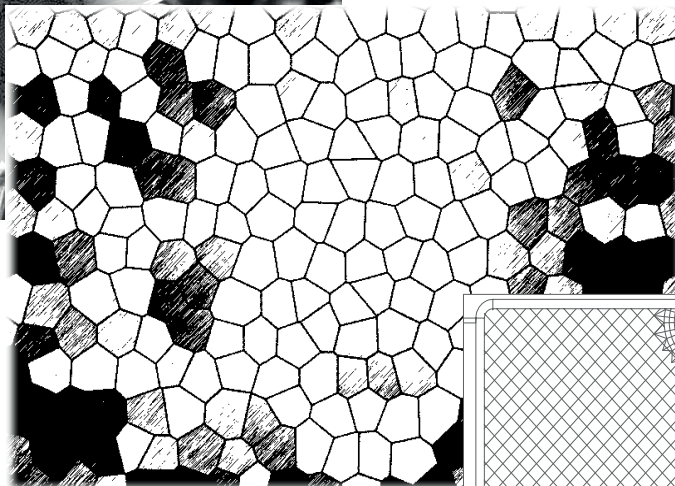


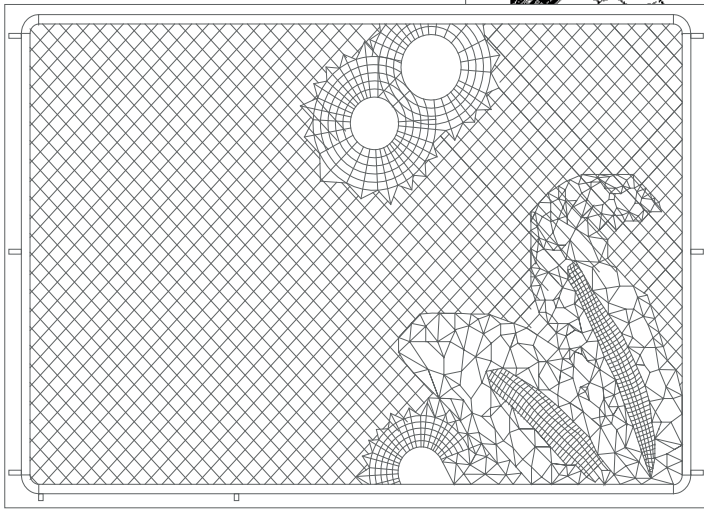
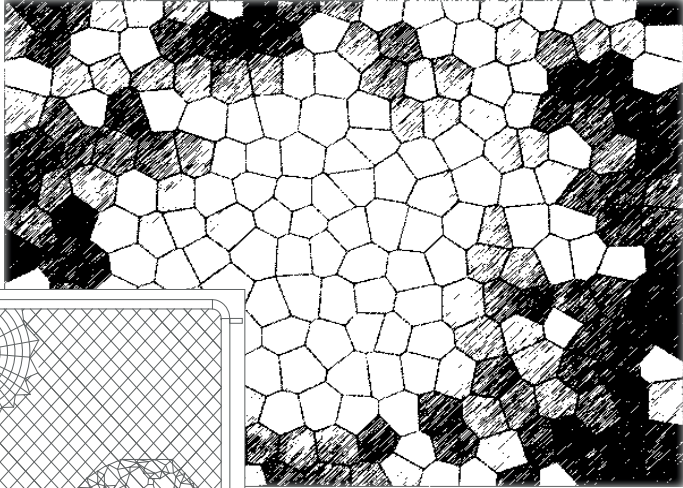
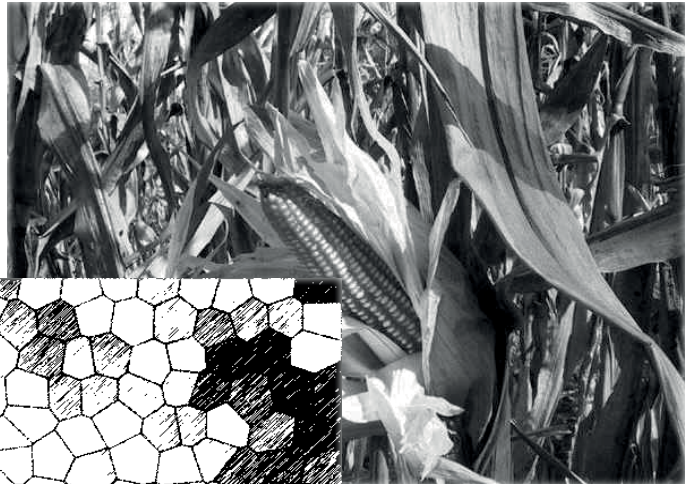








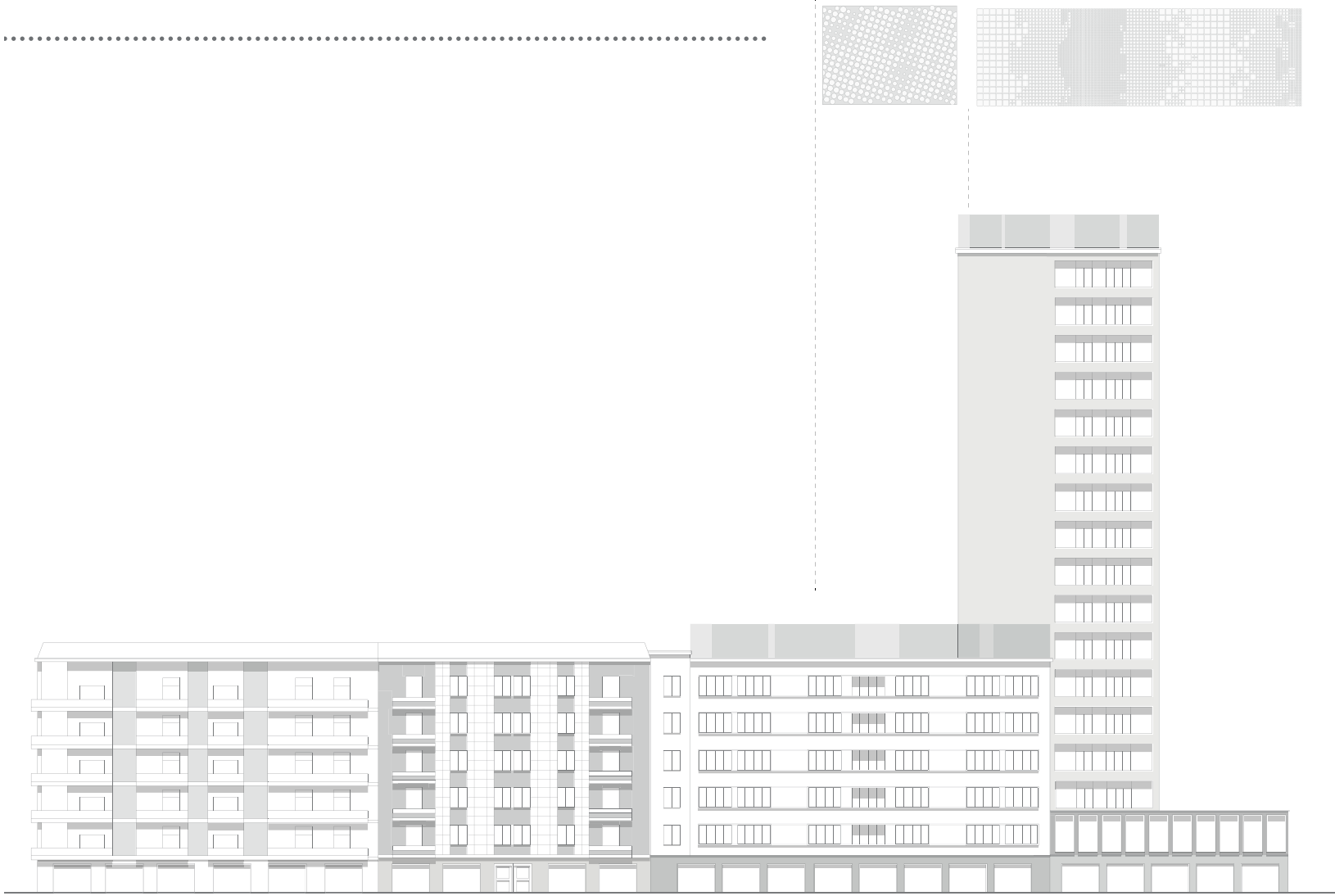




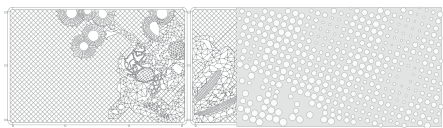
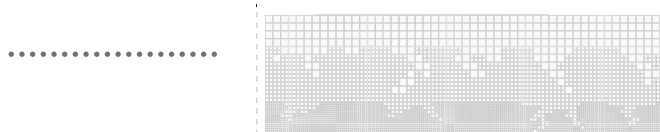


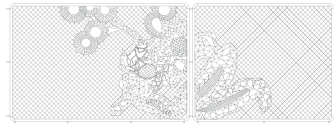
INTERVENTI POSSIBILI: SKYLINE





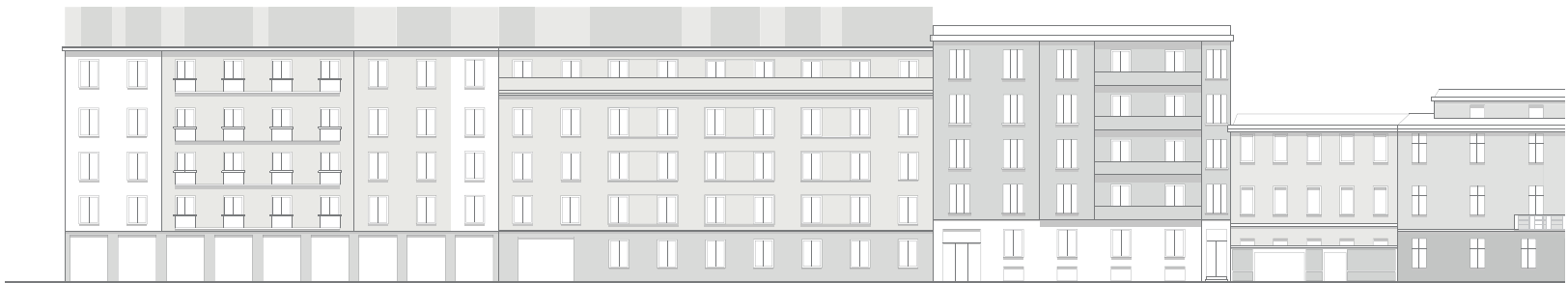




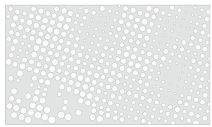




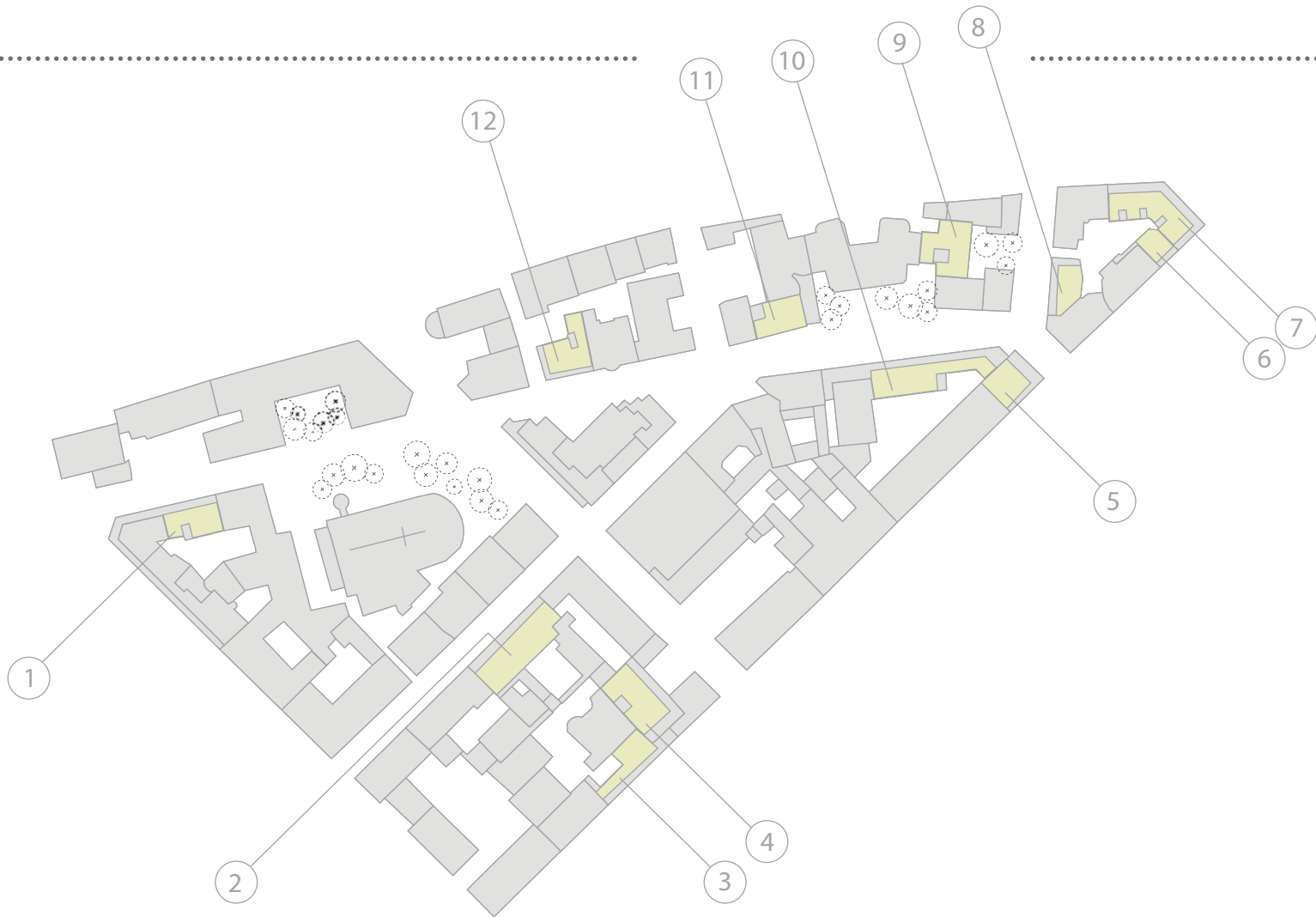












---

INTERVENTI POSSIBILI : FOTOINSERIMENTI

1. via san calocero 25
2. via daniele crespi 7
3. corso genova 20
4. corso genova 18
5. corso genova 8
6. corso genova 2
7. piazza della resistenza partigiana 1
8. via giuseppe sapeto 3
9. via giuseppe sapeto 4
10. via san calocero 5
11. via san calocero 6
12. via san calocero 12





























9 ..... BIBLIOGRAFIA .....

- 
- AAVV, Milano. Cronache dell'abitare, Milano: Bruno Mondadori editore, 2006.
- LUCA BELTRAMI, Catalogo 10. Mostra internazionale di Architettura. La Biennale di Venezia. Città. Architettura e società, 2006.
- ANNA COTTONE, MARINELLA POLIZZI, Manuale del design nomade, Palermo, Grafill, 2004.
- CINI BOERI, Le dimensioni umane dell'abitazione, appunti per una progettazione attenta alle esigenze fisiche e psichiche dell'uomo, Milano: F. Angeli editore, 1980.
- F.CARMINE, Architetture ad assetto variabile, Alinea, 2000.
- SERGE CHERMAYEFF, CHRISTOPHER ALEXANDER, Spazio di relazione e spazio provato. Verso una nuova architettura umanistica. Traduzione di Giuliana de Carlo, Milano, il sagggiatore di Alberto Mondadori Editore, 1968.
- CARLA CHIARANTONI, La residenza temporanea per studenti: atlante italiano, Alinea Editrice, 2008.
- M.MAFFESOLI, Del nomadismo: per una sociologia dell'erranza, Milano, F. Angeli, 1988.
- S.MICHELI, Architetture temporanee, studio di architettura di Simone Micheli, Firenze, Alinea Editore, 2002.
- C.NORBERG SCHULZ, L'abitare: l'insediamento, lo spazio urbano, la casa, Milano, Electa Mondadori, 1984.
- M.PATRIZIA, Metamorfosi dello spazio. Annotazioni sul divenire metropolitano, Bollati Boringhieri, 2002.
- SIMONE SCHLEIFER, MARTA SERRATS, MIREIA CASANOVAS SOLEY, Cloud9: Rooftop Architecture, Barcellona, Loft Publications, 2010.
- A.ZANELLI, trasportabile/ trasformabile, idee e tecniche per architetture in movimento, Milano, libreria CLUP, 2003.
- LAURA MORETTI, ELENA NALDI, Infilliving residenze per studenti e vuoti urbani, relatore G. Postiglione, Milano, Politecnico, 2005-2006.

---

CASABELLA, n 805, Nieto Sobejano Arquitectos a Lugo, Spagna, Milano, Mondadori, 2011.

EL CROQUIS, n 139, SANAA, Sejima+Nishizawa 2004-2008, Madrid, elcroquis editorial, 2008.

EL CROQUIS, n 53+79, OMA Rem Koolhaas 1987-1998, Madrid, elcroquis editorial, 2005.

EL CROQUIS, n 109+110, Herzog & de Meuron 1998-2002, Madrid, elcroquis editorial, 2003.

EL CROQUIS, n 77(l)+99+121+122, SANAA Kazuyo Sejima & Associates Office of Ryue Nishizawa 1983-2004, Madrid elcroquis editorial, 2007.

THE PLAN, n 047, Urban development UD03 Milano, città densa/ the dense city-Detroit, città rarefatta/ the rarefied city, pp 46-81.

[www.convertiblecity.de](http://www.convertiblecity.de)

[www.recuperosottotetti.it](http://www.recuperosottotetti.it)

[www.europaconcorsi.com/albums](http://www.europaconcorsi.com/albums)

<http://www.lacefence.com/>

[www.edilportale.com/news/2005/12/normativa/lombardia-nuova-legge-per-il-recupero-dei-sottotetti\\_7427\\_15.html](http://www.edilportale.com/news/2005/12/normativa/lombardia-nuova-legge-per-il-recupero-dei-sottotetti_7427_15.html)

[www.lavorincasa.it/architetto/](http://www.lavorincasa.it/architetto/)

[www.studiospallino.it/interventi/sottotetti.htm](http://www.studiospallino.it/interventi/sottotetti.htm)

[www.estimoimmobiliare.it/art16.html](http://www.estimoimmobiliare.it/art16.html)

[www.lscmt.univ.trieste.it/osti/Abitareinperiferia.htm](http://www.lscmt.univ.trieste.it/osti/Abitareinperiferia.htm)

[www.rocioromero.com/LVSeries/specifications.htm](http://www.rocioromero.com/LVSeries/specifications.htm)

---

[www.rociromero.com/LVSeries/pdf/LVS\\_BUILD.pdf](http://www.rociromero.com/LVSeries/pdf/LVS_BUILD.pdf)  
<http://cubeme.com/blog/2008/03/13/the-rucksack-house-by-stefan-eberstadt/>  
[www.detail.de/rw\\_5\\_Archive\\_En\\_HoleArtikel\\_5450\\_Artikel.htm](http://www.detail.de/rw_5_Archive_En_HoleArtikel_5450_Artikel.htm)  
<http://news.architecture.sk/2008/03/rucksack-house-parasite-perspective-%E2%80%93-new-views-on-the-city.php>  
[www.busyboo.com/2008/10/01/prefab-extension-rucksack-house/](http://www.busyboo.com/2008/10/01/prefab-extension-rucksack-house/)  
[http://atcasa.corriere.it/Design-e-architettura/La-citta/2009/03/30/stanza\\_in\\_piu.shtml](http://atcasa.corriere.it/Design-e-architettura/La-citta/2009/03/30/stanza_in_piu.shtml)  
[www.microcompacthome.com](http://www.microcompacthome.com)  
[www.altalex.com](http://www.altalex.com)  
[www.comune.milano.it/portale/wps/portal/](http://www.comune.milano.it/portale/wps/portal/)  
[www.thedailyweek.it/articolo/job-week/coabitazione-over-30](http://www.thedailyweek.it/articolo/job-week/coabitazione-over-30)  
[http://www.comune.milano.it/portale/wps/portal/CDM?WCM\\_GLOBAL\\_CONTEXT=/wps/wcm/connect/ContentLibrary/giornale/giornale/tutte+le+notizie/sviluppo+del+territorio/sviluppo+del+territorio\\_primo+campus+internazionale](http://www.comune.milano.it/portale/wps/portal/CDM?WCM_GLOBAL_CONTEXT=/wps/wcm/connect/ContentLibrary/giornale/giornale/tutte+le+notizie/sviluppo+del+territorio/sviluppo+del+territorio_primo+campus+internazionale)  
[http://tg24.sky.it/tg24/cronaca/2010/09/14/affitti\\_milano\\_studenti\\_prezzi\\_case.html](http://tg24.sky.it/tg24/cronaca/2010/09/14/affitti_milano_studenti_prezzi_case.html)  
[http://affaritaliani.libero.it/economia/\\_immobiliare\\_mattone02092009.html](http://affaritaliani.libero.it/economia/_immobiliare_mattone02092009.html)  
[www.businessonline.it/news/11598/Case-condivise-tra-giovani-lavoratori-che-vivono-insieme-siti-per-trovare-offerte-affitti-e-regole.html](http://www.businessonline.it/news/11598/Case-condivise-tra-giovani-lavoratori-che-vivono-insieme-siti-per-trovare-offerte-affitti-e-regole.html)  
[www.tio.ch/aa\\_pagine\\_comuni/articolo\\_interna.asp?idarticolo=583902&idsezione=12&idsito=119&idtipo=443](http://www.tio.ch/aa_pagine_comuni/articolo_interna.asp?idarticolo=583902&idsezione=12&idsito=119&idtipo=443)  
[www.lavorincasa.it/architetto/news.php?news\\_id=1100](http://www.lavorincasa.it/architetto/news.php?news_id=1100)  
<http://news.prendicasa.it/2009/05/13/locazioni-per-universitari-megliomilano-e-comune-dalla-parte-degli-studenti/>

[www.repubblica.it/2004/i/sezioni/universita/pendmilano/pendmilano/pendmilano.html](http://www.repubblica.it/2004/i/sezioni/universita/pendmilano/pendmilano/pendmilano.html)

[www.educatt.it/agevolazioni/doc/Elenco%20comuni%20pendolari%20\\_Milano\\_.pdf](http://www.educatt.it/agevolazioni/doc/Elenco%20comuni%20pendolari%20_Milano_.pdf)

[www.lomb.cgil.it/welfare/casa/rassegna\\_stampa/16set-corriere.pdf](http://www.lomb.cgil.it/welfare/casa/rassegna_stampa/16set-corriere.pdf)

[www.fedoa.unina.it/2722/1/](http://www.fedoa.unina.it/2722/1/)

[www.istat.it/salastampa/comunicati/non\\_calendario/20091120\\_00/asi2009.pdf](http://www.istat.it/salastampa/comunicati/non_calendario/20091120_00/asi2009.pdf)

[www.blogrisparmio.it/lavoro/rapporto-giovani-laureati-e-lavoro-solo-il-546-viene-assunto-a-tempo-indeterminato.html](http://www.blogrisparmio.it/lavoro/rapporto-giovani-laureati-e-lavoro-solo-il-546-viene-assunto-a-tempo-indeterminato.html)

[www.universita.it/federconsumatori-costi-studenti-fuori-sede-2010/](http://www.universita.it/federconsumatori-costi-studenti-fuori-sede-2010/)

[www.ilsole24ore.com/art/notizie/2010-11-09/aumento-case-condivise-necessita-111900.shtml?uuid=AYjkyHiC](http://www.ilsole24ore.com/art/notizie/2010-11-09/aumento-case-condivise-necessita-111900.shtml?uuid=AYjkyHiC)

<http://webthesis.biblio.polito.it/766/>

[www.archiportale.com/progetti/san-benedetto-del-tronto/marco-mattioli/residenze-miste-per-studenti-ed-anziani\\_18469.html](http://www.archiportale.com/progetti/san-benedetto-del-tronto/marco-mattioli/residenze-miste-per-studenti-ed-anziani_18469.html)

[www.greatinteriordesign.com/bedroom-design/new-interior-design-for-copenhagen-penthouse-create-the-feel-of-a-private-hotel-suite/](http://www.greatinteriordesign.com/bedroom-design/new-interior-design-for-copenhagen-penthouse-create-the-feel-of-a-private-hotel-suite/)

[www.archithings.com/tempe-urban-living-by-baldinger-architectural-studio/2010/06/15](http://www.archithings.com/tempe-urban-living-by-baldinger-architectural-studio/2010/06/15)

<http://archnewhome.com/wood-house-design/a-house-made-of-two-for-single-family-by-naf-architect-design>

[www.housedesigninterior.com/contemporary-roof-house-spaces-for-living-and-luxury-interior-design](http://www.housedesigninterior.com/contemporary-roof-house-spaces-for-living-and-luxury-interior-design)

[www.trendir.com/house-design/](http://www.trendir.com/house-design/)

<http://archnewhome.com/residence-house-design/merlimau-house-by-aamer-architects>

[www.newhouseofart.com/contemporary-villa-bio-house-architecture-design-hydroponic-rooftop-garden/](http://www.newhouseofart.com/contemporary-villa-bio-house-architecture-design-hydroponic-rooftop-garden/)

[www.architizer.com/en\\_us/blog/dyn/13587/rooftop-architecture-4/](http://www.architizer.com/en_us/blog/dyn/13587/rooftop-architecture-4/)

<http://dornob.com/retro-modern-mod-metal-mansard-roof-adds-attic-space/>

<http://inhabitat.com/spains-san-telmo-museum-boasts-a-perforated-green-facade/spain-san-telmo-museum-holed-green-wall-5/>