

POLITECNICO DI MILANO
FACOLTA' DI ARCHITETTURA E SOCIETA'
CORSO DI LAUREA IN PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA E URBANA

HOUSING SOCIALE :
UN INTERVENTO SPERIMENTALE IN MILANO

RELATORE
FABRIZIO SCHIAFFONATI

LAUREANDI
STEFANO AGRETTI_720554
MATTEO BENEDETTI_722126

ANNO ACCADEMICO 2009/2010

INDICE

1 INTRODUZIONE (pag. 3)

2 SOCIAL HOUSING

2.1 Introduzione (pag.4)

2.2 Finanziamenti pubblici e privati nel social housing (pag. 4)

2.3 Progettazione integrata e valore sociale (pag 5)

2.4 La nascita di una comunità sostenibile (pag 6)

2.5 Un modello gestionale innovativo: il Gestore Sociale (pag 7)

2.6 Il Progetto Housing Sociale (pag 8)

2.7 Società di gestione del risparmio (SGR) (pag 8)

3 PROBLEMI CENTRALI NEL SOCIAL HOUSING

3.1 INSERIMENTO NEL CONTESTO URBANO E SOCIALE (pag 13)

3.2 ECONOMICITÀ E FUNZIONALITÀ (pag 14)

3.3 SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE (pag 14)

4 RELAZIONE PROGETTUALE

4.1 INTRODUZIONE (pag 15)

4.2 PARCHEGGIO (pag 16)

4.4 RESIDENZA (pag 17)

4.4 SERVIZI INTEGRATIVI PER L'ABITARE (pag 19)

4.5 FUNZIONI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA (pag 19)

5 SCHEDE DI ESEMPI PROGETTUALI (pag 20)

6 BANDO (pag 29)

BIBLIOGRAFIA (PAG 47)

INDICE DELLE TAVOLE (PAG 48)

1 INTRODUZIONE

Il fondamento dell'Architettura è la progettazione, una forma di espressione tanto libera quanto complessa nei suoi svariati campi di applicazione, tanto concettuale quanto tecnica nel suo approccio e sviluppo, il cui requisito primario è quello di rispondere ad una funzione specifica.

L'esperienza progettuale universitaria sin qui maturata ci ha permesso di sviluppare i più diversi temi e di approfondire i relativi problemi legati alla progettazione, suscitando in noi una crescente curiosità e voglia di confrontarci con la realtà professionale contemporanea: da qui la scelta di sviluppare come tesi di laurea un bando di concorso internazionale.

Il bando implica l'esistenza di un'esigenza reale e rappresenta la volontà di risolverla nel miglior modo possibile: per fare ciò si avvale di studi e ricerche sviluppate da diverse figure professionali (architetti, urbanisti, sociologi, economisti,...) che concorrono all'individuazione delle esigenze del contesto socio-economico e dei futuri fruitori; inoltre, per garantire il raggiungimento del miglior risultato possibile, si avvale dei risultati che la competizione tra professionisti è in grado di conseguire e della scelta finale di una giuria qualificata.

La sfida con noi stessi, nonostante non sia stato possibile partecipare alla competizione, è stata quella di sviluppare un progetto che risponda nel miglior modo possibile ai diversi aspetti del programma stabilito, in modo da poter rappresentare una valida alternativa ai progetti in gara.

La scelta del tema di concorso deriva dal tentativo di affrontare delle tematiche attuali capaci di coinvolgerci direttamente sia come progettisti che come potenziali fruitori in un contesto complesso e a noi così vicino come quello milanese.

Il Concorso Internazionale di Housing Sociale in Via Cenni a Milano ci ha dato la possibilità di trattare queste tematiche e di approfondire un tema già consolidato in Europa ma pressoché sconosciuto in Italia, rappresentando una possibile soluzione al problema della casa nel contesto di crisi socio-economica in cui viviamo.

2 SOCIAL HOUSING

2.1 INTRODUZIONE

Il fenomeno social housing nasce per rispondere alle problematiche relative l'abitare dovute alla situazione di crisi socio-economiche dell'ultimo ventennio.

A partire dalla metà degli anni '90 il mercato immobiliare ha subito un generalizzato aumento dei prezzi nonostante una crescita non proporzionale dei redditi familiari, producendo un disagio sociale che i mezzi tradizionali dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) non sono stati in grado di arginare.

La domanda di case si è trasformata nel tempo: da una parte ha coinvolto anche le fasce di popolazione intermedie, non riuscendo più ad accedere ad un mutuo, dall'altra ha dovuto rispondere a nuovi bisogni abitativi di carattere temporaneo (single, famiglie mono-genitoriali, immigrati, lavoratori temporanei, studenti fuori sede, ecc), evidenziando la necessità di aumentare la disponibilità di alloggi a canone calmierato.

In questo scenario è cresciuto l'interesse per l'housing sociale, le cui diverse forme di applicazione cambiano da paese a paese a seconda delle fasce sociali a cui è dedicato, delle modalità di finanziamento dei progetti, delle forme di possesso degli alloggi o del grado di integrazione tra i servizi abitativi e quelli sociali.

In Italia la definizione del settore fa riferimento a quella del c.d. Alloggio Sociale fornita dal Decreto del Ministro delle Infrastrutture e con i Ministri della Solidarietà Sociale, delle Politiche per la Famiglia, e per le Politiche Giovanili del 22 aprile 2008..

Definendo **“Alloggio Sociale”** si sottolinea la questione della casa con un approccio multidimensionale, trattando gli aspetti immobiliari assieme a quelli sociali e “immateriali” dei servizi, sviluppando quindi progetti immobiliari da programmi di supporto, di accompagnamento e di facilitazione della convivenza con l'obiettivo di rafforzare la sostenibilità delle comunità locali.

Nell'ambito di questo progetto, **“housing sociale”** significa pertanto l'insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti rivolti a quella fascia di cittadini che non ha un reddito abbastanza basso per ottenere un aiuto pubblico per l'alloggio, ma che al tempo stesso non ha le possibilità finanziarie per affrontare un acquisto a libero mercato. La finalità dell'housing sociale è di migliorare e rafforzare la condizione di queste persone, favorendo la formazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso all'interno del quale sia possibile non solo accedere ad un alloggio adeguato, ma anche a relazioni umane ricche e significative.

2.2 FINANZIAMENTI PUBBLICIE PRIVATI NEL SOCIAL HOUSING

Il 6 marzo 2009 il Governo ha dato il via libera ai finanziamenti pubblici e privati, per un ammontare complessivo di circa 4 miliardi di euro, che consentiranno di edificare in cinque anni 50 mila nuovi alloggi per le fasce sociali più svantaggiate. L'annuncio arriva dai ministri dell'Economia, Giulio Tremonti, e delle Infrastrutture, Altero Matteoli. In seguito saranno convocate le Regioni e sarà pubblicato il bando di gara per l'attivazione dei fondi immobiliari di housing sociale. Con il decreto già firmato e con quello con cui sono stati ripartiti tra le Regioni 377 milioni di euro, il Governo mantiene l'impegno di attivare 1 miliardo di euro di fondi statali per

realizzare un programma indirizzato a soddisfare le necessità abitative di soggetti socialmente deboli, come gli sfrattati, le giovani coppie, le categorie protette.

Come ultimo atto, è stato formato il decreto per la scelta della SGR (Società di Gestione del Risparmio) che dovrà gestire il fondo immobiliare.

Il progetto può contare su un tesoretto che consentirà di ripartire i fondi su più canali. In particolare, 200 milioni di euro sono destinati all'acquisto, il recupero e la nuova costruzione di alloggi dell'edilizia residenziale pubblica (Comuni ed ex IACP). Altri 140 milioni di euro vanno al bando di gara per la scelta della società che dovrà gestire il fondo immobiliare, attivando fondi dell'importo presumibile da 1 a 3 miliardi di euro. A loro volta i fondi contribuiranno per il 40% al finanziamento di fondi locali. In proposito va ricordato che, in base al Piano Casa approvato con decreto del Presidente del Consiglio dello scorso 18 luglio, il progetto prevede anche lo stanziamento di 377,8 milioni di euro per gli accordi di programma con le Regioni, sempre finalizzato all'housing sociale, che devono quindi occuparsi di ripartire le quote assegnate tra i diversi progetti locali. Le stesse Regioni hanno già ricevuto lo scorso dicembre 280 milioni di euro per dare il via alle procedure di selezione per i lavori per alloggi a "canone sostenibile", vale a dire a prezzi bassi. Ora, dopo questo primo anticipo, verranno attribuiti altri soldi in relazione allo stato di avanzamento dei lavori o della conclusione degli atti contrattuali di acquisto o di affitto.

2.3 Progettazione integrata e valore sociale

La progettazione di un intervento di housing sociale si caratterizza per considerare gli aspetti immobiliari non come un fine, ma come uno degli elementi da valorizzare all'interno di un approccio integrato che dedica particolare attenzione a tematiche di carattere sociale.

In un intervento di housing sociale la progettazione architettonica diviene parte di un processo articolato che, a differenza di un normale progetto immobiliare, è solo in parte focalizzato sulla realizzazione degli edifici; il processo si estende alla gestione degli alloggi e al presidio della vita della comunità e dei suoi servizi, pianificando un'attività di accompagnamento che diventa parte integrante e necessaria della realizzazione degli Alloggi Sociali.

Storicamente non mancano esempi di progettazione di interventi residenziali che abbiano enfatizzato la dimensione sociale. Molto spesso, tuttavia, nonostante la cura, gli obiettivi di partenza non sono stati raggiunti nella fase di attuazione, principalmente a causa della mancata estensione del disegno urbano e architettonico a un **progetto gestionale integrato**.

Definizione di Progetto gestionale integrato

Per **progetto gestionale integrato** si intende un processo di sviluppo dei contenuti che metta a sistema le singole parti del progetto (spazio privato, spazio pubblico, servizi, gestione futura ecc.) e coordini le dimensioni rilevanti (economico-finanziaria, gestionale, sociale, architettonica ed ambientale) all'interno di un disegno complessivo.

Per quanto riguarda le aree di Milano, il progetto gestionale integrato da sviluppare fa riferimento ai seguenti contenuti:

- **Pianificazione economico-finanziaria** dei vari aspetti dell'intervento (sviluppo immobiliare, aspetti sociali, ambientali e gestionali). Ogni aspetto progettuale viene inserito nel perimetro dell'intervento sulla base di una valutazione della sua sostenibilità, autonoma o se possibile anche favorita da sussidi esterni al progetto;

- **Gestione sociale degli immobili:** promozione e accompagnamento di un nuovo Gestore Sociale in grado di porsi in relazione con il Comune di Milano, il Fondo ASI, la FHS, un ente coach e che, preferibilmente, sia in buona parte formato dagli stessi inquilini degli Alloggi Sociali;
- **Definizione di un profilo di riferimento della nuova comunità** che assicuri un mix sociale equilibrato, coordinato con le politiche abitative del Comune e con la normativa regionale applicabile, da utilizzare come base per l'assegnazione degli alloggi;
- **Progettazione dei servizi:** inserimento, all'interno del nuovo intervento residenziale, di servizi locali e urbani che rafforzino le relazioni con il quartiere e, di particolare importanza per l'housing sociale, di servizi residenziali collaborativi che, con un adeguato accompagnamento, favoriscano la formazione del senso di comunità e di appartenenza;
- **Progettazione architettonica** con particolare focalizzazione sulla definizione degli spazi di relazione, interni ed esterni agli edifici, e sulla formalizzazione di un'opera che valorizzi la dimensione sociale dell'abitare e le relazioni con l'ambito nel quale si inserisce;
- **Attenzione per l'ambiente e gli stili di vita sostenibili:** elaborazione ampia del concetto di sostenibilità, a partire dall'efficienza energetica come base del progetto edilizio fino all'incentivazione di stili di vita più sostenibili, come componente rilevante per conseguire i risultati più elevati del progetto;
- **Start-up e accompagnamento della comunità:** previsione di una fase di accompagnamento per l'avvio e il consolidamento delle infrastrutture sociali della comunità (tema strettamente connesso con l'avvio del c.d. Gestore Sociale);
- **Coordinamento con le politiche comunali:** progettazione e gestione dell'intervento immobiliare sociale in partenariato con l'Amministrazione Comunale per ottimizzarne il coordinamento con le politiche pubbliche.

2.4 La nascita di una comunità sostenibile

Il progetto gestionale integrato prospettato per questi interventi di housing sociale propone un processo di formazione di una comunità rivolto prevalentemente ad affrontare bisogni di tipo abitativo.

Inclusione

All'interno di tale comunità viene poi favorita l'inclusione di soggetti svantaggiati attraverso specifici progetti che, oltre ad alleviare i bisogni dei destinatari, contribuiscano a rafforzare l'identità della comunità, la rete dei rapporti interpersonali e il sentire condiviso di una dimensione dell'abitare più sociale.

Mix sociale

In questo scenario si intende perseguire l'obiettivo del c.d. mix sociale, ovvero di una composizione del vicinato eterogenea e bilanciata nella quale le fasce del disagio e le diversità siano presenti e tutelate, attivando strumenti e modalità organizzative che facilitino la gestione della convivenza e il funzionamento della comunità.

Mix funzionale

Il mix sociale deve essere inoltre accompagnato da un mix funzionale in cui una varietà di servizi conviva con le residenze, contribuendo a migliorare la qualità della vita e il presidio del territorio, soprattutto a vantaggio dei soggetti più vulnerabili.

Senso di identità e appartenenza

Si ritiene inoltre che lo sviluppo del senso di identità e di appartenenza al luogo in cui si abita rappresenti uno degli elementi più critici per incentivare la partecipazione alla vita della comunità, portando gli inquilini dall'essere semplici beneficiari di un servizio ad attori del rafforzamento della loro condizione e del loro contesto.

2.5 Un modello gestionale innovativo: il Gestore Sociale

Il principale obiettivo che ha portato all'elaborazione del Progetto Housing Sociale è stata la percezione di un bisogno emergente, al cui centro vi era la casa, ma dove la casa era soprattutto il comune denominatore di problematiche più estese e complesse.

A partire dal 2000, anno in cui la Fondazione Cariplo ha iniziato a finanziare i primi progetti in questo settore, il tema immobiliare è quindi sempre stato considerato in modo connesso a problematiche sociali e organizzative.

Lo sviluppo dell'attività ha poi messo meglio a fuoco i contenuti dell'abitare sostenibile e solidale, indicando con chiarezza che lo sforzo progettuale doveva essere rivolto per una quota molto importante ad aspetti immateriali, abbinando alla realizzazione delle infrastrutture "fisiche" dell'abitare anche la costruzione di infrastrutture "organizzative e giuridiche" che consentissero di realizzare interventi per il territorio facendo leva anche sulle risorse del territorio stesso.

La progettazione di modalità che facilitassero la partecipazione degli abitanti e del territorio è quindi iniziata con lo studio delle migliori pratiche italiane ed europee.

Le analisi hanno mostrato come le formule apparentemente più efficaci e sempre più spesso adottate prevedano la gestione congiunta degli aspetti immobiliari e sociali da parte di soggetti indipendenti privati, ma con una missione d'interesse pubblico o filantropica.

Questi soggetti che assumono tipicamente una forma giuridica non profit o limited profit, poggiano per il loro funzionamento su solide basi partecipative (gli abitanti sono adeguatamente rappresentati all'interno di essi e partecipano, dove possibile, anche alla gestione dei servizi).

La modalità di costituzione e la sperimentazione di questo tipo di operatore (il Gestore Sociale), la cui definizione ha successivamente incrociato anche l'evoluzione della normativa sull'Impresa Sociale¹, sono quindi divenute uno dei contenuti più qualificanti del Progetto Housing Sociale.

Il Gestore Sociale, diversificato per ciascuna delle due Aree di intervento, sottoscrive con il Fondo ASI un contratto di "global service"² sulla base del quale svolgere, direttamente o indirettamente, tutte le attività connesse alla gestione degli immobili e della comunità, occupandosi, per esempio, delle relazioni con gli inquilini, dell'incasso dei canoni per conto del Fondo e della gestione dell'abitato, intesa anche come valorizzazione del luogo e delle relazioni con l'ambiente circostante. Per tutta la durata del Fondo il processo di formazione del Gestore Sociale sarà però solo parzialmente compiuto. La previsione è che il percorso intrapreso dalla comunità degli inquilini e i promotori del progetto che si incentra sulla figura del Gestore Sociale, si concluda con l'acquisizione degli immobili del Fondo in forma collettiva, estendendo così l'attività del Gestore Sociale dal "global service" alla proprietà degli alloggi.

Per rafforzare la fase di nascita della nuova comunità e del Gestore Sociale, un momento particolarmente delicato, si è prevista l'attivazione di un percorso di coaching assistito da un'organizzazione (Ente coach con esperienza nel settore dell'edilizia sociale, o in settori affini, che presenti delle caratteristiche - presenza locale, capacità organizzativa, valori di riferimento, risorse umane, ecc. - adeguate per patrocinare l'avvio del nuovo intervento di housing sociale).

L'Ente coach fornisce il proprio supporto per la formazione del Gestore Sociale

¹ Legge 13 giugno 2005, n. 118 e Decreto Legislativo 24 marzo 2006, n. 155

² Il Gestore Sociale dovrà fornire al Fondo idonee garanzie, soprattutto con riferimento all'attività di incasso

Il ruolo dell'Ente coach consiste nel fornire il proprio supporto per la formazione delle infrastrutture sociali e organizzative del Gestore Sociale, per l'assegnazione, insieme al Comune, degli alloggi realizzati dal Fondo AS1 e per l'attivazione dei servizi che si prevede il Gestore Sociale debba svolgere. Sociale

2.6 Il Progetto Housing Sociale

La Fondazione Cariplo ha affrontato per la prima volta il tema del disagio abitativo nel 2000 contribuendo alla realizzazione di progetti abitativi rivolti alle fasce più fragili della popolazione. Consapevole della limitatezza delle risorse disponibili per le erogazioni a fondo perduto, nel 2004 la Fondazione ha iniziato la sperimentazione di un modello innovativo che si basa sui principi della sostenibilità e dell'investimento responsabile (in questo caso non a fondo perduto) per ampliare la gamma degli strumenti di intervento e cercare di coinvolgere nelle proprie iniziative anche altre istituzioni pubbliche e private interessate al sostegno del territorio lombardo.

Uno studio di fattibilità predisposto dal Dipartimento di Architettura e Pianificazione del Politecnico di Milano (DiAP), ha confermato il potenziale dell'attività di investimento etico ipotizzate dalla Fondazione Cariplo.

Sono nati così il programma di edilizia sociale "Progetto Housing Sociale" e la Fondazione Housing Sociale (FHS), ente costituito per la sua attuazione, la cui attività si è poi sviluppata lungo tre assi principali:

- la promozione di iniziative di finanza etica e, in particolare, di fondi immobiliari dedicati all'housing sociale;
- la sperimentazione di modelli gestionali innovativi e non profit;
- il partenariato pubblico-privato, finalizzato a elaborare i contenuti delle iniziative in modo coordinato e sussidiario rispetto alle politiche abitative pubbliche.

Dopo la promozione del Fondo immobiliare etico "Abitare Sociale 1" (Fondo AS1), primo fondo nel suo genere in Italia, poi divenuto un riferimento per il settore, il progetto è ora focalizzato sulla realizzazione degli interventi immobiliari sociali previsti, il primo avviato a Crema³ con una dimensione di circa 100 alloggi.

Il Progetto Housing Sociale ha una duplice valenza: da un lato di impresa economica, in quanto prevede livelli di investimento molto significativi che hanno richiesto la definizione di solide modalità di gestione in grado di fornire agli investitori privati le necessarie garanzie; dall'altro istituzionale, in quanto mira a produrre non solo delle iniziative ma anche, soprattutto, nuove proposte e modelli organizzativi che mostrino come la Pubblica Amministrazione, il Terzo Settore e gli operatori privati possano divenire partner efficaci per affrontare il bisogno abitativo.

2.7 Società di gestione del risparmio (SGR)

Le SGR sono società per azioni alle quali è riservata la possibilità di prestare contemporaneamente il servizio di gestione collettiva e individuale di patrimoni. In particolare esse sono autorizzate a istituire fondi comuni di investimento, gestire fondi comuni di propria o altrui istituzione, patrimoni

³ Si tratta di 90 appartamenti, servizi di vicinato e una scuola materna per 125 bambini nel quartiere Sabbioni

di Sicav⁴, e prestare il servizio di gestione su base individuale di portafogli di investimento. Si definiscono armonizzate quando hanno sede legale e direzione generale in uno Stato membro dell'Unione europea diverso dall'Italia e sono autorizzate, ai sensi delle direttive comunitarie in materia di organismi di investimento collettivo in valori mobiliari, a prestare il servizio di gestione collettiva del risparmio.

Fondo immobiliare etico

Il Fondo Abitare Sociale 1 è il primo fondo immobiliare dedicato a interventi di edilizia sociale. E' un fondo etico, in quanto offre rendimenti ridotti, ed è riservato a investitori qualificati. La sua area di intervento è la Regione Lombardia.

Il "Fondo Abitare Sociale 1" è un fondo immobiliare chiuso riservato a investitori qualificati che ha le seguenti caratteristiche:

- impegni raccolti dagli investitori: € 85 milioni
- leva finanziaria obiettivo: 50%
- livello obiettivo degli investimenti: € 170 milioni
- durata: 20 anni (5 anni per il richiamo degli impegni)
- società di gestione: POLARIS SGR

Il Fondo viene gestito da POLARIS SGR (SGR), mentre la Fondazione Housing Sociale (FHS) è il soggetto istituzionalmente preposto alla promozione dei contenuti sociali delle iniziative.

La strategia di investimento del Fondo è finalizzata a sviluppare uno schema di attività che ruoti attorno a nuove realizzazioni residenziali, su terreni o immobili ottenuti a condizioni agevolate, gestiti da soggetti non-profit (Gestori Sociali).

Obiettivo del Fondo è sviluppare degli interventi sperimentali di edilizia sociale che:

- massimizzino la quota di alloggi in locazione a canone calmierato/moderato;
- siano coerenti con gli istituti della normativa della Regione Lombardia in tema di Edilizia Residenziale Pubblica;
- attivino dei rapporti di partenariato con gli enti locali per la definizione dei contenuti di ciascun intervento.

Polaris Investment, creata nel 2004, è una delle prime realtà italiane nel panorama dell'asset management e del real estate. Consiste in una piattaforma multimanager tra le più grandi d'Europa che annovera nel suo organico 30 professionisti. Il gruppo è composto da Polaris Investment SA e Polaris Investment Italia Sgr. L'azionariato vede Fondazione Cariplo al 48%, Cassa dei Geometri al 23%, Opere Don Bosco al 15%, Fondazione Cassa di Forlì al 9% e Istituto Don Orione al 5%.

La caratteristica principale del gruppo è il focus sulla clientela istituzionale attenta ad investimenti eticamente responsabili. Polaris gestisce patrimoni di clienti istituzionali, prevalentemente non-profit.

I comparti sono sottoposti a controlli di responsabilità sociali sugli investimenti, secondo due modalità:

⁴ Una Sicav (società di investimento a capitale variabile) è una società per azioni che ha per oggetto l'investimento del patrimonio raccolto mediante l'offerta al pubblico delle proprie azioni. Diversamente da quanto accade con i fondi comuni di investimento, chi sottoscrive una Sicav non acquista quote, ma diventa azionista della società e ha la possibilità di incidere, attraverso l'esercizio del diritto di voto, sulle vicende societarie e sulle politiche di investimento

- identificazione di violazioni di principi quali produzione di armi di distruzione di massa, violazione delle convenzioni sui diritti umani, violazione di convenzioni ambientali. Viene stilata una lista nera di "titoli non socialmente responsabili", nei quali i gestori s'impegnano a non investire.
- per alcuni comparti sono previsti investimenti in base a indici di responsabilità sociale.

Perchè un Fondo Immobiliare Etico?

Il Fondo Immobiliare Chiuso di diritto italiano è stato scelto quale veicolo giuridico in quanto è:

- flessibile, entro i limiti posti dalla normativa, la governance del Fondo è modulabile e adattabile a progetti particolari come le iniziative immobiliari etiche;
- trasparente, in quanto la vigilanza della Banca d'Italia impone di formalizzare e comunicare una gran quantità di informazioni finanziarie e immobiliari;
- assoggettato a un regime fiscale mite.

Il Fondo immobiliare è gestito da una Società di Gestione del Risparmio (SGR) secondo le modalità previste dal Regolamento del fondo stesso, soggetto all'autorizzazione della Banca d'Italia.

Il Regolamento del fondo può prevedere l'istituzione di Comitati, partecipati anche da soggetti designati dagli investitori, che condividono con la SGR alcuni aspetti della gestione.

Principi Etici del Fondo

L'Investimento Tipico del Fondo riguarda iniziative immobiliari che consentano di realizzare l'"Abitare sociale".

Con questo termine viene definito un insieme di alloggi e servizi, finalizzati a contribuire a risolvere il problema abitativo, ponendo particolare attenzione alle situazioni di svantaggio economico e/o sociale, collaborando con il terzo settore e con la pubblica amministrazione.

Gli interventi promossi dal Fondo prevedono canoni di locazione inferiori al livello di mercato, in cui viene perseguito l'obiettivo di massimizzare la quota di alloggi locati al c.d. canone moderato, a canone convenzionato o a canone sociale. Studenti, anziani, famiglie monoreddito, immigrati e altri soggetti in condizione di debolezza o di svantaggio sono il target preferenziale di queste iniziative.

Per una quota minoritaria, il patrimonio del Fondo può essere investito (Investimento Residuale) in iniziative conformi ai criteri della finanza immobiliare etica, secondo la quale non si possono effettuare investimenti in immobili adibiti alla produzione, commercializzazione o stoccaggio di armi, tabacco, alcolici e altre attività analoghe.

L'eticità del Fondo non deriva solamente dalla tipologia dei suoi investimenti, ma anche dal suo obiettivo di rendimento calmierato, stabilito pari al 2,0% per anno oltre all'inflazione e con un vincolo massimo pari al 4,0% per anno oltre all'inflazione

Storia

La storia della Fondazione Housing Sociale è legata alla storia del Progetto Housing Sociale della Fondazione Cariplo.

La Fondazione Cariplo inizia a intervenire nel settore dell'housing sociale a partire dall'anno 2000, attraverso l'approccio tradizionale delle erogazioni a fondo perduto sulla base di bandi. Da subito vengono incontrate difficoltà, principalmente legate alla complessità delle iniziative e all'elevato fabbisogno di risorse finanziarie tipico del settore immobiliare, fabbisogno tanto elevato da rendere poco significative anche le ingenti risorse che la Fondazione Cariplo è in grado di mettere in gioco.

Con l'obiettivo di superare i limiti dell'attività erogativa, nello stesso anno 2000 viene discusso per la prima volta il Progetto Housing Sociale.

Uno studio di fattibilità predisposto dal Dipartimento di Architettura e Pianificazione del Politecnico di Milano (DIAP), ha confermato il potenziale dell'attività di investimento etico ipotizzate dalla Fondazione Cariplo.

Nel mese di giugno del 2004 la Fondazione Cariplo, con la partecipazione e il sostegno della Regione Lombardia e dell' ANCI Lombardia (Associazione Nazionale Comuni Italiani), costituisce il programma di edilizia sociale "Progetto Housing Sociale" e la Fondazione Housing Sociale (FHS), ente costituito per la sua attuazione, la cui attività si è poi sviluppata lungo tre assi principali:

- la promozione di iniziative di finanza etica e, in particolare, di fondi immobiliari dedicati all'housing sociale;
- la sperimentazione di modelli gestionali innovativi e non profit;
- il partenariato pubblico-privato, finalizzato a elaborare i contenuti delle iniziative in modo coordinato e sussidiario rispetto alle politiche abitative pubbliche.

Alla nuova fondazione viene dunque affidata la missione di sviluppare il Progetto e, più in generale, di promuovere lo sviluppo e il rafforzamento del settore seguendo i valori della Fondazione Cariplo.

Dopo la promozione del Fondo immobiliare etico "Abitare Sociale 1" (Fondo AS1), primo fondo nel suo genere in Italia, poi divenuto un riferimento per il settore, il progetto è ora focalizzato sulla realizzazione degli interventi immobiliari sociali previsti, il primo avviato a Crema ⁵ con una dimensione di circa 100 alloggi.

Mission

La Fondazione ha esclusivamente fini di solidarietà sociale e, con l'obiettivo di contribuire a risolvere il problema abitativo con attenzione alle situazioni di svantaggio economico e sociale, si propone di promuovere, progettare e gestire tutte le azioni concretamente possibili e utili a sostenere iniziative abitative socialmente orientate.

L'housing sociale è definito come insieme di azioni, iniziative e strumenti - realizzati sia direttamente che facilitando iniziative di terzi - volti a favorire l'accesso delle persone svantaggiate a un contesto abitativo e sociale dignitoso, che consenta il miglioramento e il rafforzamento della loro condizione.

In linea con i valori propri della Fondazione Cariplo, la Fondazione promuove altresì la nascita, la crescita e il rafforzamento di operatori non profit che uniscano all'attività di gestione immobiliare la gestione della comunità e di servizi per i residenti e per il vicinato.

La Fondazione, ispirandosi al principio della sussidiarietà, è un soggetto privato che ricerca il massimo coordinamento con le politiche abitative pubbliche di natura sociale, ad esempio cercando di massimizzare la quota di alloggi locati a canone moderato, a canone convenzionato o a canone sociale.

Aree di intervento

Nel perseguimento dei propri scopi la Fondazione:

⁵ Si tratta di 90 appartamenti, servizi di vicinato e una scuola materna per 125 bambini nel quartiere Sabbioni

- realizza sia attività di tipo diretto che di tipo indiretto, volte ad incrementare l'offerta di housing sociale
- promuove e favorisce la nascita e la crescita degli operatori non for profit , favorendo lo sviluppo di professionalità in capo a tali soggetti
- agevola l'adesione di finanziatori e altri soggetti alle iniziative di housing sociale, anche studiando strumenti di garanzia che mitigano i rischi delle iniziative
- promuove - e se del caso gestisce - attività di ricerca, corsi di formazione e di specializzazione su temi connessi con l'housing sociale

Fra le attività e i servizi che la Fondazione può svolgere vi sono pertanto:

- promozione e realizzazione di operazioni immobiliari e finanziarie
- stipula di convenzioni con enti pubblici e privati
- raccolta di fondi e donazioni
- realizzazione di studi, seminari, conferenze, mostre e altri eventi

Gli organi

Gli organi della Fondazione sono:

- il Consiglio di Amministrazione, composto da cinque membri di cui tre nominati dalla Fondazione Cariplo, uno dalla Regione Lombardia e uno dall'ANCI Lombardia
- il Presidente, nominato dal Consiglio di Amministrazione fra i membri designati dalla Fondazione Cariplo
- il Collegio Sindacale composto da tre membri di cui due, tra cui il Presidente, nominati dalla Fondazione Cariplo e uno nominato dalla Regione Lombardia
- il Direttore, nominato dal Consiglio di Amministrazione su proposta del Presidente

I partner fondatori

La Fondazione Housing Sociale è stata costituita dalla Fondazione Cariplo con la partecipazione, fin dalle prime fasi del progetto, della Regione Lombardia e dell'ANCI Lombardia.

All'interno del Consiglio di Amministrazione della Fondazione siedono in particolare un Consigliere nominato dalla Regione Lombardia e uno dall'ANCI Lombardia, con l'obiettivo di agevolare il coordinamento tra l'attività e gli obiettivi con quelli dell'autorità regionale e degli enti locali della Lombardia.

3 PROBLEMI CENTRALI NEL SOCIAL HOUSING

3.1 INSERIMENTO NEL CONTESTO URBANO E SOCIALE

Un primo aspetto da tenere in considerazione riguarda lo studio di una chiara gerarchia delle vie d'accesso in modo da favorire l'orientamento dei fruitori nelle nuove aree e a individuare gli accessi principali delle diverse funzioni (differenti usi di pavimentazione pubblico privato, cambi di quota, segnalazioni puntuali.....).

La realizzazione di percorsi pedonali e gli spazi comuni pubblici localizzati in punti e angoli strategici dell'intervento, può favorire un afflusso di utenti sia nelle ore diurne che nelle ore serali della giornata, così da aumentare la sensazione di sicurezza e offrire occasioni d'incontro e di scambio occasionale tra le persone.

Spazi pubblici aperti come aree verdi, aree di sosta-relax, aree attrezzate per lo sport, aree gioco bambini, aree flessibili per eventi, diventano il legante delle attività pubbliche che richiamano la vita del quartiere (ristorazione, attività commerciali, associazioni culturali, spazio performance, servizi sanitari, servizi vari).

Un altro importante aspetto riguarda la convivenza tra residenti: per evitare conflitti si dovrebbero proporre differenti soluzioni progettuali capaci di soddisfare le molteplici esigenze di determinate categorie sociali (bambini, adolescenti, anziani).

Una buona strategia è quella di integrare i percorsi ciclo-pedonali con un sistema di spazi pubblici che preveda una divisione funzionale al suo interno e che sia sempre in diretta relazione con il sistema residenziale.

La progettazione di spazi comuni privati è uno degli elementi che caratterizza un intervento di social housing: creare relazioni sociali ormai perse, conoscere personalmente i propri vicini, condividere attività in comune, spendere il proprio tempo insieme, intendere la casa come nucleo familiare privato, ma allo stesso tempo come una comunità aperta a tutti i nuovi inquilini rende questi spazi strategici per accrescere una coesione sociale e un senso di appartenenza e di responsabilità verso il luogo in cui si vive.

E' importante, nella loro progettazione, tener conto di spazi quali coperture accessibili attrezzate, ballatoi distributivi o vani scala predisposti per la sosta, aree comuni chiuse per attività ludiche e di condivisione; di pari importanza è la gestione del sistema verde e di quello tecnologico per sensibilizzare gli utenti verso una logica di autoconsumo sostenibile fondata sulla collaborazione reciproca.

3.2 ECONOMICITA' E FUNZIONALITA'

I contratti di quartiere sono strumenti finalizzati a promuovere e regolare lo sviluppo locale in modo integrato e sostenibile, attraverso il coinvolgimento delle comunità locali e il coordinamento di risorse e di interventi condivisi dai soggetti firmatari del programma.

Questo tipo di iniziativa viene adottata in aree urbane caratterizzate da una scarsa coesione sociale e da un degrado delle abitazioni, ovunque sia necessario un miglioramento, un servizio che renda migliore il vivere quotidiano.

Un intervento di housing sociale deve integrare funzioni e soggetti, chiedendosi quale possa essere il miglior mix possibile per quel luogo e contesto; per questo i contratti di quartiere ricoprono un ruolo importante per compiere un'indagine preliminare finalizzata a stilare un adeguato programma, i cui fondamenti si basano sul coinvolgimento delle risorse locali, sulla responsabilizzazione dei futuri abitanti, sull'educazione a stili sostenibili dell'abitare, sul contenimento dei tempi e dei costi di costruzione e di gestione e la conseguente diminuzione degli affitti e, infine, lo stimolo alla creazione di nuovi soggetti in grado di candidarsi come gestore dell'housing sociale.

Il gestore sociale rappresenta una figura innovativa rispetto ai tradizionali modelli di edilizia economica o sovvenzionata; questi viene selezionato dai titolari del fondo immobiliare e i suoi principali compiti sono:

- promuovere l'aggregazione e il coordinamento di interessi, azioni ed attori diversi coinvolgendoli in una nuova politica di abitare sociale
- gestire tutta la filiera alloggiativa per le fasce deboli fino all'orientamento verso condizioni abitative più stabili
- gestire l'amministrazione degli immobili
- gestire i rapporti tra la comunità e il comune

4 RELAZIONE PROGETTUALE

4.1 INTRODUZIONE

L'occasione di aver potuto sviluppare una tesi di laurea in un contesto socio-culturale come quello odierno, in cui la tutela dell'ambiente è diventata un principio fondamentale per continuare a convivere con il nostro pianeta e per poter garantire un futuro migliore, ci ha consentito di approfondire il tema della Sostenibilità in Architettura.

Durante la nostra formazione universitaria e extrauniversitaria ci siamo resi conto di come questo tema sia diventato strategico ai fini di una progettazione consapevole delle proprie potenzialità, di come stia ormai determinando un nuovo modo di concepire l'Architettura come un insieme di aspetti formali, tecnologici ed etici.

Questo nuovo approccio ha trovato conferma della sua applicazione e sviluppo durante le nostre esperienze europee, in particolare nord Europa, dove questo modo di intendere la progettazione è ormai consolidato da anni e i suoi benefici sono una certezza.

L'applicazione di questi principi è in sintonia con un nuovo modo di concepire lo spazio architettonico di cui siamo fruitori e per questo rispondono perfettamente alle esigenze di un intervento di social housing, prevedendo un utilizzo consapevole delle risorse sia umane che naturali.

La volontà di sviluppare un progetto che segnasse una linea di demarcazione dalla tradizione costruttiva italiana, in particolare per la residenza, chiusa a innovazioni tecnologiche e formali e si ispirasse a modelli europei, più aperti alla sperimentazione in questi campi, ci ha portato ad effettuare delle scelte riguardanti sia la tecnica costruttiva che le scelte tipologiche: nello specifico tecnologie stratificate a secco, prefabbricazione, uso prevalente di acciaio strutturale, eliminazione dei costi di scavo, riduzione dei vani scala a favore di ballatoi distributivi, uso di impianti che favoriscono il risparmio e l'efficienza energetica, raccolta acque; tutti questi elementi portano ad una notevole riduzione dei costi e tempi di costruzione e un ciclo di vita dei materiali

Preso atto del contesto e delle sue problematiche, grazie all'ausilio di analisi e approfondimenti condotti da professionisti forniti dal bando, l'analisi del lotto ci ha portati a considerazioni di carattere generale riguardo la strategia da adottare:

__ L'orientamento del lotto si sviluppa lungo l'asse nord-est sud-ovest, chiuso a nord dal deposito ATM e da un complesso residenziale mentre a sud si apre maggiormente confinando con il muro di cinta della caserma e con orti urbani spontanei.

La prima scelta strategica, date le condizioni del lotto, è stata quella di creare un "filtro protettivo" tra il deposito e l'area di intervento destinata ad ospitare tutte le funzioni e allo stesso tempo sfruttare nel miglior modo possibile il contributo solare diurno verso sud.

L'intento è stato quello di creare un sistema che potesse favorire l'aggregazione e la condivisione di servizi pubblici a favore dei residenti e degli utenti esterni, così da mitigare le relazioni reciproche: il tentativo di richiamare un flusso di visitatori in uno spazio permeabile ma allo stesso tempo ben definito e riconoscibile contribuisce alla crescita di una comunità locale che si identifica con il nuovo intervento, promuove la formazione di un nuovo polo attrattivo alla scala di quartiere, diventando così un'occasione di riqualificazione urbana.

La presenza della cascina Torretta e degli orti spontanei urbani rivela una vocazione agricola che ha influenzato le scelte progettuali, ricercando quegli elementi e quelle funzioni che ancora oggi possano dare beneficio ad una comunità e stimolarne una coscienza sostenibile.

sia nella residenza, attraverso “orti verticali” che nei servizi pubblici con l’istituzione di un mercato comunale.

4.2 PARKING CENNI

La presenza invadente del deposito ATM ha permesso di focalizzare l’attenzione su un tema insolito come quello del parcheggio che è diventato uno spunto progettuale strategico: da bando la dotazione di parcheggi prevede un posto auto per unità abitativa ed un posto moto ogni tre, una percentuale inferiore riservata alle funzioni compatibili con la residenza e ai servizi pubblici per un totale di 140 posti auto

Da queste condizioni preliminari si è deciso di sperimentare, per coerenza funzionale, la soluzione di un parcheggio fuori terra che potesse avere la duplice valenza di filtro acustico-visivo e di piazza pubblica attrezzata sopraelevata.

Le problematiche che l’inserimento di un “non luogo” all’interno di un contesto residenziale e di servizi porta con se riguardano il senso di sicurezza personale, lo stato di non curanza in cui spesso versano, l’assenza di valori formali-compositivi e la diffidenza dei cittadini nei confronti di queste strutture.

Per far sì che assuma una valenza di “luogo” il parcheggio è stato concepito non solo in base alla sua stretta funzionalità, ma anche con la funzione di integrarlo con i servizi vari e la residenza per mezzo dell’ampia copertura intesa come una vera e propria piazza pubblica raggiungibile tramite vani scala puntuali e un sistema di ampie rampe accessibile a pedoni, disabili e biciclette.

Seguendo il principio lecorbuseriano che lo spazio sottratto dall’edificio debba essere “restituito” in copertura, questa è stata progettata in modo tale da attirare e soddisfare diverse tipologie di utenti e bisogni, valorizzando i percorsi che vi permettono l’accesso e i differenti punti di osservazione sul nuovo contesto.

Gli elementi che ne costituiscono un complesso flessibile polifunzionale sono: campo di basket, area fitness, zone verde di sosta e relax, cinema all’aperto, spazio performance ed un bar-ristorante con copertura verde praticabile.

Data la sua funzione primaria di “filtro” l’impianto del parcheggio è stato studiato in modo da dialogare sia con il deposito ATM che con la parte pubblico-residenziale: a nord il prospetto si rivela quasi interamente per la sua funzione diventando occasione di poter sperimentare una composizione architettonica basata sul salto di scala dei materiali già utilizzati per le funzioni pubblico-residenziali.

L’utilizzo di profili U glass fino a 6 metri, ampie superfici in policarbonato, reti metalliche e lamiera microforata montate su telai modulari a doppia altezza, permettono di identificare il parcheggio come un elemento “familiare” a servizio della comunità.

A sud si rivela solo nella sua parte centrale dove la pelle avvolge il sistema delle rampe pubbliche per la risalita che permettono la visuale dell’interno del parcheggio: il tutto è concepito non come un sistema chiuso ermeticamente verso lo spazio pubblico ma permeabile e con pura funzione di schermatura acustica.

4.3 REDSIDENZA

L'approccio per affrontare il tema della residenza deve essere necessariamente rivolto alla qualità dell'abitare e deve tener conto delle possibilità economiche dei futuri abitanti, a maggior ragione nel social housing.

La prima scelta strategica per rispondere al primo requisito è stata quella di dotare ogni unità abitativa del doppio affaccio: le zone giorno sono state disposte a sud per garantire il miglior apporto termico e di luce diurna, a nord si trovano le zone notte e di servizio che non necessitano di un'illuminazione diretta e garantiscono l'assenza di surriscaldamento estivo. Questo assetto favorisce una miglior ventilazione naturale migliorando il comfort interno e le prestazioni energetiche dell'edificio.

La doppia esposizione presuppone il compromesso di sviluppare un edificio in linea piuttosto che compatto; ragionando in un'ottica di economicità questo avrebbe comportato una presenza eccessiva di vani scala gravando notevolmente sui costi di progetto e gestione. La scelta tipologica del ballatoio è stata il giusto compromesso per ridurli a soli quattro unità per servire 120 unità abitative.

La conformazione del lotto consente di sfruttare a pieno l'affaccio a sud a beneficio della residenza la cui disposizione planimetrica è il risultato di uno studio approfondito del percorso solare e delle ombre portate: da qui la scelta di dividere l'impianto in tre blocchi distinti in modo da evitare problemi di ombreggiamento e trarre il maggior beneficio termico solare durante il periodo invernale.

I blocchi sono stati a loro volta divisi in due o tre parti mediante l'inserimento dei vani scala che hanno determinato una rottura e una conseguente rotazione che rientrasse nel range privilegiato di ± 25 gradi rispetto l'asse nord-sud e allo stesso tempo favorisse la percezione di uno spazio pubblico ben definito e continuo.

Il vano scala diventa un punto chiave dell'impianto residenziale assumendo la valenza oltre che di puro e semplice elemento distributivo anche di spazio attrezzato asservito alla residenza, ai rapporti sociali e alla produzione e accumulo di energia.

In una logica di sostenibilità ambientale il vano scala diventa un'occasione per sperimentare una serra solare: lo spazio interno è delimitato da due setti in cemento armato faccia a vista ed è diviso in due parti, una svolge la tradizionale funzione distributiva con solette, vano ascensore e scale in cemento armato prefabbricate integrata con un sistema di "cantinole" agli interpiani tamponate da grigliati metallici e una zona per il ricovero delle biciclette e della raccolta differenziata al piano terra. L'altra è a tutt'altezza in modo da dare una percezione più ampia e luminosa dello spazio, al piano terra è predisposto un'area con sedute e vegetazione che può così crescere in altezza rendendo lo spazio accogliente e suggestivo adatto alle relazioni sociali tra condomini; di ugual valore è la terrazza interna disposta verso nord a mezza'altezza del vuoto che regala una vista globale del vano scala e del contesto esterno grazie ad un piccolo balcone panoramico.

Le chiusure a sud sono composte da superfici vetrate a vetro singolo modulari con parti apribili e con serramenti in alluminio a taglio termico, la protezione estiva è garantita da un sistema di lamelle orizzontali in legno sia fisse che mobili, sfruttando il principio dei contrappesi che permette una gestione manuale con sforzi minimi.

Le chiusure a nord hanno il compito di proteggere la serra dalle dispersioni termiche avvolgendo le cantinole per mezzo di tamponamenti con isolamento a cappotto e rivestimento in polycarbonato alveolare bianco; lo spazio a tutt'altezza è stato tamponato per mezzo di un doppio rivestimento in polycarbonato alveolare 9 stanze dello stesso colore dell'Uglass con interposto telaio portante, consentendo una relazione visiva con lo spazio pubblico esterno. L'ingresso a nord del piano terra non si affaccia direttamente sullo spazio pubblico ma è filtrato dall'area che ospita le biciclette e la raccolta differenziata delimitata da grigliati metallici.

Il funzionamento della serra:

_regime invernale: le ampie vetrate a sud , vengono tenute chiuse durante tutto il periodo, garantiscono un irraggiamento solare diretto e un apporto di calore all'interno che viene accumulato dagli elementi in cemento per poi essere rilasciato nelle ore più sfavorevoli. L'aria riscaldata all'interno può essere gestita da ogni singola utenza per mezzo di condotti che corrono nei controsoffitti in corrispondenza dei corridoi servendo poi ogni singolo locale degli appartamenti e la sua circolazione è indotta da un sistema di tiraggio dell'aria.

_regime estivo: per evitare l'irraggiamento delle vetrate rivolte a sud ed un conseguente surriscaldamento dell'interno è necessario chiudere le schermature e aprire le finestre sia a sud che a nord nelle cantinole per garantire una ventilazione costante. Il giardino d'inverno e le correnti d'aria interne contribuiscono a diffondere umidità all'ambiente favorendo il comfort termoisolometrico.

Il ballatoio è una tipologia distributiva che nonostante la sua tradizione storica è stata persa nel tempo: questo è dipeso in particolare dalla ricerca della privacy che è diventata sempre di più un bisogno in una società in cui l'individuo concepisce la propria casa come un riparo dalla frenesia e dalla presunta ostilità del prossimo.

La concezione di Social Housing è opposta: il ballatoio diventa occasione di incontro occasionale tra il vicinato favorendo una migliore e più consapevole convivenza.

I ballatoi, disposti a sud e profondi 150 cm, sono stati concepiti riprendendo la tradizione con l'utilizzo di una classica balaustra modulare continua scandita verticalmente; nel tentativo di rompere questa continuità e di caratterizzarli formalmente sono state introdotte delle fioriere modulari schermate da una lamiera forata personalizzata che reinterpreta il motivo delle croci dei fienili delle cascine. Per enfatizzare la rottura della continuità le vasiere e le rispettive schermature sono state disposte a due diverse altezze in modo da poter ospitare differenti colture, dalle **piante domestiche** ai piccoli ortaggi comuni: questo "orto verticale" oltre a riprendere gli orti spontanei urbani a ridosso del lotto contribuiscono a responsabilizzare gli inquilini riguardo al concetto dell'autoconsumo e creare occasioni d'incontro per la gestione.

Dal punto di vista strutturale i ballatoi sono appesi con un passo di 300 cm alla struttura principale tramite profili hea 120 di 150cm e irrigiditi da puntoni a X in acciaio: l'attacco è di tipo indiretto utilizzando profili a L e squadrette collaboranti per consentire la continuità dell'isolamento a cappotto evitando così ponti termici. La soletta è in lamiera grecata in acciaio spessa 10 cm con sovrapposto un doppio strato di pannelli in legno OSB collaboranti.

Le finiture sono state pensate per rispondere a una logica di economicità senza rinunciare alla qualità: il piano di calpestio è in lamine modulari stampate antiscivolo color rosso argilla che terminano con una copertina metallica dotata di rompi goccia che permettono la raccolta delle acque meteoriche nella gronda sottostante; il rivestimento superiore è appeso alle travi HEA ed è in legno OSB trattato con vernici protettive contribuisce alla percezione di un clima più caldo, familiare.

Il problema della sicurezza dovuto alla scelta tipologica del ballatoio è stato risolto attraverso un sistema di protezione integrato alla facciata: questo è formato da guide in acciaio collegate direttamente alla struttura che permettono lo scorrimento, sfruttando il principio dei contrappesi, di due telai in acciaio con interposta una lamiera metallica stirata che riprende a una scala maggiore il disegno della lamina antiscivolo.

La struttura delle residenze è in acciaio basata su un modulo 10x10m: dovendo rispondere alla richiesta di tre tipologie con diverse metrature (100 mq, 75 mq, 50 mq) il modulo è stato diviso in solai con campate di 3,5x4,8 m in modo da poter cambiare tipologia aggiungendo o sottraendo una di esse. Le tipologie abitative sono accoppiate e tra loro è interposta una campata di 4,60m che ospita i bagni prefabbricati e le cucine di entrambe: in mezzeria è ricavato un cavedio tecnico a tutt'altezza dell'edificio che ospita gli impianti e termina in copertura in corrispondenza di una struttura predisposta ad accogliere i pannelli fotovoltaici.

4.4 SERVIZI INTEGRATIVI PER L'ABITARE

_Living room (160mq): un locale polifunzionale nel quale gli inquilini possono incontrarsi, promuovere iniziative e attivare servizi interni. Lo spazio è rivolto a tutte le fasce d'età.

_Lavanderia condominiale (30 mq): Un locale per il lavaggio e l'asciugatura del bucato, aperto anche al vicinato.

_Utensileria (40 mq): uno spazio dove i residenti possono realizzare lavori manuali che comportano l'uso di attrezzature particolari in dotazione del condominio.

_Gestore sociale (50mq): ufficio amministrativo e di gestione degli immobili. Punto di riferimento per gli inquilini e per il coordinamento delle attività della comunità.

4.5 FUNZIONI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA

_Foyer Un servizio dedicato ad attività di formazione e aggiornamento per giovani, affiancato da uno spazio bar/ ristorante. Tra le dotazioni sonopreviste uno spazio per esecuzioni dal vivo e due sale prova.

_Mercato Comunale: uno spazio adibito alla vendita al dettaglio di prodotti ottenuti da coltivazioni della vicina campagna.

Temporary store: un negozio che può essere affittato per un tempo limitato anche da più persone, la sua flessibilità lo rende adatto a diversi usi, lo scopo è quello di promuovere attività emergenti.

GWL Terrein: il quartiere ecologico

Tipologia di intervento: Architettura del Paesaggio, Progettazione Urbana, Progettazione Residenziale e dei Servizi.
Città: Amsterdam, Olanda.
Soggetto Promotore: Amministrazione di Amsterdam.
Studio di Progettazione Urbana: KCAP, West8.

Progettazione Architettonica: numerosi architetti.
Anno di realizzazione: 1994 – 1999.
Numero degli alloggi: 150 a libero mercato, 450 di housing sociale, di cui 300 in affitto a canone calmierato e 150 in vendita a prezzi calmierati. Totale 600 alloggi.



GWL Terrein, realizzato su iniziativa pubblica all'interno di un'area dismessa della città di Amsterdam, è un quartiere residenziale ad alta densità, che rappresenta la sperimentazione di nuove forme dell'abitare sostenibile e responsabile. L'intervento si presenta come un insieme di alloggi, servizi, spazi pubblici e spazi verdi. Il mix funzionale, la pluralità tipologica e la mescolanza di forme di godimento (alloggi destinati al libero mercato, alloggi in affitto a canone calmierato) corrispondono ad una ricca e diversificata composizione sociale. Per gli ambientalisti GWL Terrein rappresenta un prototipo di quartiere ecologico, in cui l'uso e il possesso delle auto private viene scoraggiato. Tra gli edifici, al posto di strade carrabili e parcheggi, si articolano sentieri, piste ciclabili ed aree verdi: si contano 172 auto e 1346 biciclette, il 73% degli spostamenti avviene a piedi o in bici, il 17% con trasporto pubblico e solo il 10% con l'auto.



Un'esperienza cooperativa a Londra: Iroko Housing Co-operative

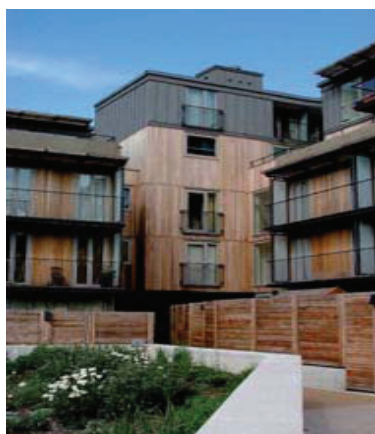
Tipologia di intervento: Complesso Residenziale.
Città: Londra, Inghilterra.
Soggetto Promotore: Coin Street Community Builders.
Progettazione Architettonica: Atelier Ullmann-Ebner.

Anno di realizzazione: 2001.
Numero degli alloggi: Totale 59 alloggi in proprietà indivisa.
Tipologia degli alloggi: 32 appartamenti e 27 maisonnettes.



La Cooperativa di Iroko (Iroko Housing Co-operative) rientra negli interventi di riqualificazione di Coin Street, un quartiere compreso nell'area centrale del South Bank di Londra, che si è sviluppato grazie alla partecipazione attiva della comunità locale, caratterizzandosi per il mix funzionale di alloggi sociali, servizi, officine gestite, spazi pubblici ed attività ricreative e culturali. Iroko è una cooperativa edilizia promossa dal Coin Street Community Builders (soggetto leader della comunità di Coin Street), al fine di soddisfare i bisogni socio-abitativi dei residenti e di promuovere la sperimentazione di nuove forme dell'abitare sostenibile. L'intervento è costituito da alloggi sociali in proprietà indivisa: gli alloggi sono di proprietà dell'intera comunità (nessuno dei soci ha diritto di acquisto) e vengono assegnati in godimento a tempo indeterminato ai membri della cooperativa, che hanno la responsabilità di prendere parte attiva alla gestione del complesso residenziale e nelle decisioni della comunità. Oltre all'originalità del modello gestionale, che potenzia la rete di rapporti sociali dei residenti, il progetto si caratterizza sia per la varietà tipologica, che per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

La riqualificazione di Coin Street è il risultato di un progetto partecipato e promosso "dal basso." A partire dagli anni '70, infatti, i residenti di Coin Street promuovono la realizzazione di programmi integrati di intervento, con l'obiettivo di prestare attenzione ai bisogni del quartiere e dei suoi abitanti, e di promuovere la sperimentazione di forme di cooperazione e di partnership.



Parkrand, un quartiere con vista sul parco

Tipologia di intervento: Riqualificazione Urbana, Complesso Residenziale.

Città: Amsterdam, Olanda.

Soggetto Promotore: Stadgenoot (Associazione di Housing Sociale).

Progettazione Architettonica: MVRDV in collaborazione con Richard Hutten.

Anno di realizzazione: 2006 - 2007.

Numero degli alloggi: Totale 600 alloggi.



Il quartiere è situato in una zona occidentale di Amsterdam, limitrofa al parco Eendracht, dove in passato sorgeva una città giardino costruita tra gli anni '50 e '60. L'intervento costituisce il progetto pilota della riqualificazione urbana del quartiere, con il quale si tenta di superare il modello monofunzionale di città giardino. Come previsto dal piano urbanistico del 1998, questo complesso, restituisce infatti un'identità al luogo, e crea una continuità spaziale tra lo stesso parco e il quartiere. Parkrand è un edificio composto da pieni e vuoti, e presenta un blocco aperto e arioso di 135 m di lunghezza per 34 m di larghezza e 34 m di altezza. Il complesso residenziale è costituito da cinque torri, collegate tra loro da alcuni volumi "ponte" di connessione dei due livelli. Grazie alle grandi aperture che caratterizzano la composizione architettonica dell'intervento, dagli appartamenti dell'edificio è possibile godere di viste panoramiche sul parco, anche dagli alloggi retrostanti.

Il complesso offre alloggi in affitto a costi calmierati e a canoni sociali "sostenibili", che propongono un'elevata qualità abitativa, grazie alla dotazione di finestre e balconi che garantiscono la luminosità delle stanze. Il complesso propone spazi comuni all'aperto, una terrazza, un soggiorno, una sala da pranzo, una stanza per la lettura e una dedicata ai bambini, disegnata da Richard Hutten, e un'area attrezzata per il gioco all'aperto.



Adelaide Wharf, un nuovo intervento di riqualificazione urbana

Tipologia di intervento: Riqualificazione Urbana e Complesso Residenziale.

Città: Distretto di Hackney, Londra.

Soggetto Promotore: First Base (promotore di progetti residenziali e di rigenerazione urbana).

Studio di Progettazione Architettonica: Allford Hall Monagham Architetti.

Anno di realizzazione: 2006-2007.

Numero di Alloggi: 73 alloggi a libero mercato, 74 di housing sociale, di cui 33 in affitto a canone calmierato e 41 destinati al Progetto Keyworker (programma che soddisfa il fabbisogno dei lavoratori del settore pubblico). Totale 147 alloggi.

Tipologia di Alloggi: Varietà tipologica.

L'intervento di riqualificazione di Adelaide Wharf dimostra come un programma di housing sociale permetta di perseguire numerosi obiettivi. Fra questi mi piace sottolineare l'aspetto della riqualificazione urbana di aree dismesse, problema attuale di molte città, che permette di risparmiare territorio, contribuendo alla sostenibilità complessiva dell'intervento. Poi, la ricerca di nuove soluzioni, in questo caso rappresentata da un mix di vecchie e nuove tecniche costruttive, come la prefabbricazione, che comporta il contenimento di tempi e costi di costruzione. Infine, l'attenzione all'innovazione sociale, sia per ciò che riguarda la propedeutica progettazione della comunità, che per aspetti di attivazione di comportamenti virtuosi, come in questo caso la promozione di una mobilità alternativa, che spesso in Italia viene ostacolata da norme troppo restrittive (come per esempio quelle che obbligano a dotare ogni intervento di un certo numero di parcheggi), rispetto alle quali le amministrazioni dovrebbero trovare regole meno vincolanti.



Hammarby Sjöstad, la città d'acqua

Tipologia di intervento: Riqualificazione Urbana, Intervento Immobiliare (piano ambientale, piano urbano-infrastrutturale, progettazione architettonica e dei servizi).

Città: Stoccolma, Svezia.

Soggetto Promotore: Amministrazione Pubblica, Hammarby Sjöstad Project Office, Public Housing Companies.

Studio di Progettazione Architettonica: Team numeroso di architetti e ingegneri, tra cui White Architects, Nyréns Architect

Firm, Equator and Erséus.

Anno di realizzazione: 1994-2015 (sviluppo in corso).

Numero di Alloggi: alloggi in affitto, alloggi in proprietà indivisa (cooperativa edilizia), alloggi di proprietà a libero mercato. Totale alloggi realizzati 8.000. Entro il 2015 è prevista la realizzazione di oltre 3.000 unità, per un totale di 11.000 unità.

Tipologia di Alloggi: Pluralità dell'offerta tipologica.



Hammarby Sjöstad, detta anche città d'acqua, è un quartiere che si è sviluppato in una vasta area di duecento ettari, su un ex area industriale a sud di Stoccolma, tra il lago Mälaren, principale fonte di energia, e il parco Sickla. Nei primi anni '90 il Comune di Stoccolma promuove un piano di riqualificazione dell'ex area industriale in dismissione, con l'obiettivo di soddisfare il crescente fabbisogno abitativo e di sperimentare forme dell'abitare sostenibile. Hammarby, recuperando la definizione elaborata dall'Academy for Sustainable Communities, rappresenta il prototipo di comunità sostenibile, soddisfacendo i requisiti di vivibilità, di qualità urbana ed architettonica, di sostenibilità ambientale, di accessibilità e di inclusione sociale. Questa piccola città ideale, priva di barriere architettoniche, è il risultato di un programma integrato di interventi, in quanto è dotata di alloggi, servizi, spazi pubblici, aree verdi, ed è autosufficiente dal punto di vista energetico. Hammarby Sjöstad offre una pluralità di tipologie architettoniche e una mescolanza di proposte per l'accessibilità (alloggi a libero mercato, in affitto, in proprietà indivisa), articolazione corrispondente a una ricca e diversificata composizione sociale, anche perché in Svezia il settore dell'housing sociale, promosso e gestito dalle Public Housing Companies, è rivolto indistintamente a tutte le fasce sociali. Elemento di successo dell'intervento è lo sviluppo teso al benessere pubblico: la realizzazione di spazi e di trasporti pubblici si accorda con la promozione di politiche sociali e di incentivi finanziari a sostegno delle attività e dei servizi.



Un progetto di housing sociale: BedZED

Tipologia di intervento: Piano urbano, Progetto Residenziale e dei Servizi

Città: Sutton, Surrey, Londra

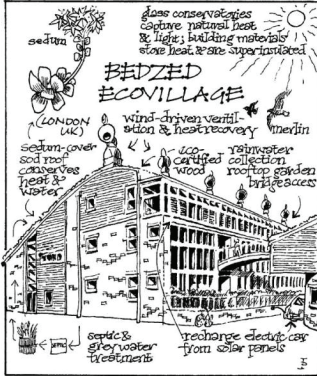
Soggetto Promotore: Peabody Trust (storica Associazione di Housing Sociale)

Studio di Progettazione Architettonica: Bill Dunster Architetti

Anno di realizzazione: 1999-2002.

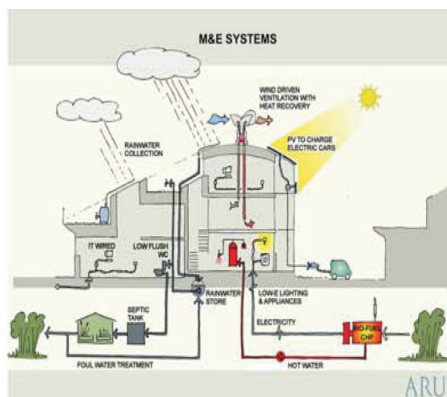
Numero di Alloggi: 34 a libero mercato, 48 di housing sociale, di cui 15 a canone calmierato e 23 destinati al progetto Keywork (un programma di sostegno alla casa per i lavoratori del settore pubblico).

Tipologia di Alloggi: monolocali, bilocali, trilocali e quadrilocali



L'esperienza BEDZED, realizzata in un sobborgo londinese, è caratterizzata dall'allargamento delle tematiche dell'housing sociale al concetto di città compatta, efficiente dal punto di vista della sostenibilità ambientale. Bedzed si pone come una alternativa al modello di espansione periferica delle row house londinesi e come dimostrazione della possibilità di liberare ampi spazi verdi a parità dell'indice di fabbricabilità territoriale. Tutto ciò rispettando tutte le caratteristiche dell'housing sociale. La sostenibilità è infatti giocata in modo approfondito su tre fattori: social amenity, financial effectiveness e reduced environmental impact. Per quanto attiene a quest'ultimo aspetto, a parte l'uso del verde come strumento primario di mitigazione ambientale, si deve citare il fatto che il controllo delle condizioni ambientali interne è ottenuto attraverso il comportamento spontaneo degli edifici.

Si tratta di veri e propri "zero heating building", basati su un ricorso massivo alla captazione diretta dell'energia solare e alla ventilazione naturale. E' però da evidenziare come la concettualizzazione del progetto è fortemente legata alle condizioni climatiche del sito. Nel caso dell'Italia a questi aspetti si deve aggiungere una maggiore attenzione al miglioramento della vivibilità esterna durante le canicole estive, attraverso lo sviluppo di una vera e propria architettura degli spazi urbani "climate responsive".



Izola: housing sociale vista mare

Tipologia di intervento: Complesso Residenziale.

Città: Izola, Slovenia.

Soggetto Promotore: Slovenia Housing Fund.

Studio di Progettazione Architettonica: OFIS Arhitekti.

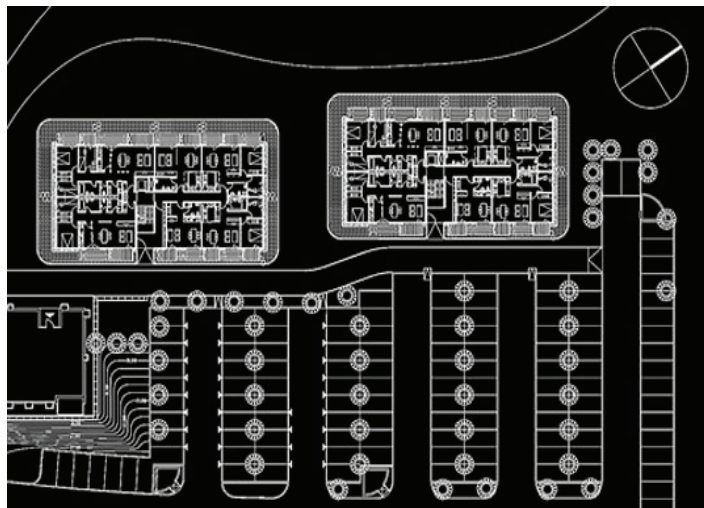
Anno di realizzazione: 2003-2005.

Numero di Alloggi: Totale 30 alloggi di housing sociale.



Tra i vari progetti di social housing realizzati in Europa negli ultimi anni, l'esempio di Izola (Slovenia), una piccola realtà poco distante da Lubiana e a soli venticinque chilometri da Trieste, è una vera e propria perla di progettazione, la cui peculiarità principale è quella di essere stata realizzata per ottanta dollari al metro quadrato (dati rilevati dalla scheda di progetto) grazie allo sfruttamento di materiali di costruzione rudimentale come cemento e gesso. L'intervento è ubicato sulla collina che guarda l'Izola Bay e nasce dall'idea di relazionare l'edificio con lo spazio esterno e l'ombra, peculiarità del paesaggio mediterraneo, trattandoli come veri e propri elementi portanti e armonizzandoli con la struttura dell'edificio. Il progetto propone infatti, come elemento architettonico chiave, una veranda per ogni appartamento, fornendo così uno spazio all'aperto che è intimo, collegato con l'interno, ombreggiato e ventilato naturalmente. Alla vista del fronte delle palazzine, tali verande, pensate come un sistema di logge tridimensionali, perfettamente integrate alla verticalità dell'edificio, ne conferiscono un'inaspettata plasticità. Nel rispetto della piena armonia

tra qualità della struttura e razionalizzazione dei costi, gli appartamenti sono organizzati con attenzione e razionalità finalizzata all'ottimizzazione dell'uso dello spazio interno. Le zone giorno e le camere sono collocate a ridosso delle facciate, per permettere agli utenti di godere la vista del paesaggio, mentre i locali di servizio occupano la parte più interna a ridosso del corridoio. La ricerca della flessibilità abitativa diviene così il filo conduttore del progetto interno degli alloggi.



Los Palacios y Villafranca, housing sociale andaluso

Tipologia di intervento: Complesso Residenziale.
Città: Los Palacios y Villafranca, Andalusia, Spagna.
Soggetto Promotore: Pubblico.
Studio di Progettazione Architettonica: Cristòbal Mancheño Santana.

Anno di realizzazione: 2005.
Numero di Alloggi: 36 di proprietà a prezzi calmierati speciali, 26 di proprietà a prezzi inferiori a quelli di mercato. Totale 62 alloggi.
Tipologia di Alloggi: case a patio, dùplex, case unifamiliari.



La composizione architettonica del fronte stradale esprime un marcato carattere pubblico-privato, mentre l'articolazione degli spazi interni, invisibili dal piano stradale, evoca l'intimità dell'abitare. Gli alloggi sono stati venduti a costi calmierati, con l'obiettivo di soddisfare la domanda abitativa di coloro che non sono in grado di sostenere i prezzi imposti dal libero mercato, garantendo comunque un livello di alta vivibilità e di qualità dell'abitare. L'intervento si caratterizza per l'offerta della varietà tipologica: i 16 appartamenti al piano terra sono dotati di patio, i 20 dùplex ai piani superiori di terrazza, i restanti 26 sono alloggi

Questo complesso, nonostante le ampie aperture sui fronti stradali, si caratterizza per l'articolazione introspettiva degli spazi interni privati. Nei patii e nelle terrazze, elementi tipici dell'architettura tradizionale spagnola, i residenti possono godere la propria intimità all'aperto. Per informazioni: www.aplust.net.



Generation Housing in Vienna

Tipologia di intervento: Complesso Residenziale.

Città: Vienna, Austria.

Progettazione Architettonica: Atelier Ullmann + Ebner.

Anno di realizzazione: 1996-2000.

Tipologia degli alloggi: 6 maisonettes, 30 alloggi assistiti, 12 minilofts and 40 appartamenti.



Questo intervento di edilizia sociale è stato curato dall'Atelier Franziska Ullmann + Peter Ebner, ed è stato realizzato in occasione di un concorso di progettazione in collaborazione con un investitore privato. Generation housing "in der Wiesen" è collocato nel quartiere a sud di Vienna e offre un insieme integrato di funzioni e alloggi destinati a una ricca e diversificata rappresentanza di residenti, sia per età che per genere. L'edificio situato al centro del quartiere, consente il passaggio pedonale pubblico attraverso il cortile aperto del fabbricato lasciato aperto, in modo da permettere di raggiungere il giardino vicino. Al piano terra si trovano gli esercizi commerciali e il primo piano è destinato a uffici, studi medici e servizi per l'infanzia. Dal secondo al quarto piano sono distribuiti gli appartamenti e le maisonettes in affitto di varie metrature. Nell'ala ovest del complesso sono concentrati gli spazi per le attività comunitarie, un luogo di ritrovo dedicato agli anziani, i mini alloggi per i giovani e per le giovani coppie, e le residenze assistite ai piani superiori.

L'intervento si colloca all'interno di un'area urbana di recente realizzazione, destinata a raccogliere nuovi residenti e si propone di offrire a genitori e relativi figli l'opportunità di vivere vicini e godere del supporto reciproco, pur vivendo in maniera indipendente. Inoltre, versando una cifra supplementare, gli anziani possono richiedere l'assistenza sociale. È doveroso dire che si tratta di un progetto che funziona grazie alla buona volontà e al grande impegno logistico dell'investitore.



Concorso Internazionale di Progettazione di Housing Sociale
International Design Competition of Social Housing
2009/2010

UNA COMUNITÀ PER CRESCERE
Milano - via Cenni

Documento Preliminare alla Progettazione
Preliminary Project Document

Fondo Immobiliare Etico “Abitare Sociale 1”

Una iniziativa di:
On the initiative of:

Fondazione Cariplo

Società di Gestione del Fondo
Fund Manager

Polaris Investment Italia SGR

Promotore del Progetto Housing Sociale
Promoter of Social Housing Programme

Fondazione Housing Sociale

Investitori del Fondo Immobiliare Etico “Abitare Sociale 1”
Investors of the Ethical Real Estate Fund “Abitare Sociale 1”

**Fondazione Cariplo, Regione Lombardia, Cassa Depositi e Prestiti,
Intesa San Paolo, Banca Popolare di Milano, Assicurazioni Generali,
Cassa Italiana Geometri, Pirelli & C. Real Estate, Telecom Italia.**

Patrocini
Support

Comune di Milano

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti

ENTE BANDITORE

Polaris Investment Italia SGR in nome e per conto del Fondo immobiliare etico "Abitare Sociale 1" - Via Cordusio, 4 - 20129 Milano

Fabio Carozzo, Elisabetta Edwards, Marco Polvara,
Claudio Cucinotta, Andrea Sica

Responsabile del Procedimento

Fabio Carozzo, Direttore Area immobiliare

PROGRAMMATORE

Fondazione Housing Sociale

Sergio Urbani, Felice Scalvini
Giordana Ferri, Luciana Pacucci
Monica Moschini, Rachele Bonadio, Marco Meduri,
Enrico Montefiori, Gregorio Ott

Gruppo di progettazione

Giordana Ferri, Luciana Pacucci
Monica Moschini, Rachele Bonadio, Marco Meduri

Ufficio stampa e comunicazione

Silvia Botti, Enrico Montefiori

Supporto alla stesura del disciplinare

Chiara Casolo per la Fondazione dell' Ordine degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Milano

SEGRETERIA DEL CONCORSO

Studio EVDS - Daniela Sarracco

GRAFICA

Modus comunicazione visiva - Cristina Silva

TRADUZIONI

Language Consulting Congressi s.r.l.

STAMPA

Arti grafiche Corbella

FOTOGRAFIE

www.creativecommons.it

Barnacles Hostels, El...l, giopuo, Honza Soukup, jaywhawk, Koramchad,
lafattina, marko, rock in Rolo ONLUS, teammarche, theritters, torres21,
valentinapowers, xumet.

RINGRAZIAMENTI

Questo lavoro rappresenta la sintesi di un percorso svolto dalla nascita del Progetto Housing Sociale ad oggi al quale hanno partecipato:

Angelo Abbondio, Alessandro Balducci, Gianpaolo Barbeta, Viviana Bassan, Silvia Botti, Antonella Bruzzese, Isabella Cavallini, Carlo Cerami, Fiorenzo Cerati, Francesca Cognetti, Roberta Condi, Nicola D'Angelo, Giovanni Di Corato, Mariella Enoc, Bruno Ermolli, Lorenzo Fabian, Silvia Fara, Alessandro Fea, Marco Frey, Cecilia Guidetti, Giuseppe Guzzetti, Ayca Haksal, Francesco Infussi, Davide Invernizzi, Elena Jachia, Annamaria Liggeri, Ubaldo Livolsi, Francesco Lorenzetti, Gian Carlo Magnoli, Roberto Mari, Paolo Morerio, Gianfranco Orsenigo, Pietro Ponticelli, Gabriele Rabaiotti, Don Gino Rigoldi, Gianni Risari, Cristina Ruisi, Carlo Sangalli, Kate Shirley, Marco Spadacini, Massimo Torchiana, Michele Tosi, Pier Mario Vello.

Si ringraziano inoltre tutte le organizzazioni del Terzo Settore che sono state coinvolte in questo percorso.

PROMOTER

Polaris Investment Italia SGR in the name and on behalf of the ethical real estate fund "Abitare Sociale 1" - Via Cordusio, 4 - 20129 Milano

Fabio Carozzo, Elisabetta Edwards, Marco Polvara,
Claudio Cucinotta, Andrea Sica

Procedures Supervisor

Fabio Carozzo, Real Estate Director

PLANNING

Fondazione Housing Sociale

Sergio Urbani, Felice Scalvini
Giordana Ferri, Luciana Pacucci
Monica Moschini, Rachele Bonadio, Marco Meduri,
Enrico Montefiori, Gregorio Ott

Design Group

Giordana Ferri, Luciana Pacucci
Monica Moschini, Rachele Bonadio, Marco Meduri

Press and PR Office

Silvia Botti, Enrico Montefiori

Support for drafting of service agreement

Chiara Casolo per la Fondazione dell' Ordine degli Architetti,
Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori of the Province di Milan

COMPETITION SECRETARIAT

Studio EVDS - Daniela Sarracco

GRAPHICS

Modus comunicazione visiva - Cristina Silva

TRANSLATIONS

Language Consulting Congressi s.r.l.

PRINTING

Arti grafiche Corbella

PHOTOS

www.creativecommons.it

Barnacles Hostels, El...l, giopuo, Honza Soukup, jaywhawk, Koramchad,
lafattina, marko, rock in Rolo ONLUS, teammarche, theritters, torres21,
valentinapowers, xumet.

ACKNOWLEDGEMENTS

This work represents the outcome of a long process directed by the Social Housing Programme, whose current contributors include:

Angelo Abbondio, Alessandro Balducci, Gianpaolo Barbeta, Viviana Bassan, Silvia Botti, Antonella Bruzzese, Isabella Cavallini, Carlo Cerami, Fiorenzo Cerati, Francesca Cognetti, Roberta Condi, Nicola D'Angelo, Giovanni Di Corato, Mariella Enoc, Bruno Ermolli, Lorenzo Fabian, Silvia Fara, Alessandro Fea, Marco Frey, Cecilia Guidetti, Giuseppe Guzzetti, Ayca Haksal, Francesco Infussi, Davide Invernizzi, Elena Jachia, Annamaria Liggeri, Ubaldo Livolsi, Francesco Lorenzetti, Gian Carlo Magnoli, Roberto Mari, Paolo Morerio, Gianfranco Orsenigo, Pietro Ponticelli, Gabriele Rabaiotti, Don Gino Rigoldi, Gianni Risari, Cristina Ruisi, Carlo Sangalli, Kate Shirley, Marco Spadacini, Massimo Torchiana, Michele Tosi, Pier Mario Vello.

Sincere thanks also go to all the not for profit sector organizations who have contributed to the success of this process.

Indice

1. Premessa	pag. 5
2. Obiettivo della progettazione	pag. 7
3. Il contesto territoriale	pag. 7
4. Area di progetto e consistenze	pag. 8
5. Costi dell'intervento	pag. 9
6. Dati dimensionali degli alloggi	pag. 10
7. Schede dimensionali della residenza	pag. 11
8. Dati dimensionali dei servizi	pag. 14
9. Schema generale e schede dimensionali dei servizi	pag. 15
English version	pag. 19
Documentazione grafica	pag. 35



1. Premessa

Il presente Concorso è promosso da Polaris Investment Italia SGR (Polaris) in nome e per conto del Fondo immobiliare etico "Abitare Sociale 1" (Fondo AS1). L'oggetto del Concorso riguarda l'area di via Cenni, in Milano, area compresa nell'avviso pubblico di cui alla Determina Dirigenziale 69/2008 del 31/7/2008, aggiudicata al Fondo con Determina Dirigenziale 114/2008 del 23/12/2008. Al Fondo AS1 sono state aggiudicate insieme all'area di via Cenni anche un'area in via Rasario, a Figino, e una in via Ferrari.

I contenuti di questo documento sono stati predisposti da Polaris in collaborazione con la Fondazione Cariplo e la Fondazione Housing Sociale (FHS) ai fini dell'attuazione del Progetto Housing Sociale, un programma di edilizia sociale descritto nel documento allegato "Un programma per l'housing sociale" e promosso dalla Fondazione Cariplo nell'ambito della propria missione filantropica e di sostegno del territorio lombardo.

Il Concorso si colloca all'interno di un percorso di partenariato tra il Comune, la Fondazione Cariplo e la Fondazione Housing Sociale avviato nel 2005, che si auspica possa proseguire con la sperimentazione di modalità innovative di gestione degli alloggi.

I contributi determinanti che hanno portato il gruppo di lavoro ad una conoscenza approfondita dell'area di progetto e alla redazione di questo documento sono stati:

- il documento preparatorio elaborato dal Dipartimento di Architettura e Pianificazione del Politecnico di Milano (DiAP), che ha definito in modo approfondito le caratteristiche delle tre "Aree" (Figino, via Cenni e via Ferrari) dedicate dal Comune di Milano alla sperimentazione di nuovi modelli gestionali per l'Alloggio Sociale, mediante il ricorso alla finanza etica. Ciascuna delle tre Aree, tra loro molto diverse, è stata analizzata in modo specifico predisponendo un impianto progettuale che indirizza lo sviluppo. Il documento preparatorio, e quindi le indicazioni in esso contenute, sono state adottate dal Comune come parte integrante dell'avviso pubblico attraverso il quale Polaris ha acquisito le aree;
- l'analisi di dati statistici (Censimento 2001 e altre banche dati) integrati da sopralluoghi e interviste condotte con l'assistenza del DiAP;
- la valutazione da parte di un soggetto terzo (l'Associazione MeglioMilano) della qualità urbana di Figino per fissare un riferimento da utilizzare per il futuro monitoraggio dell'impatto dell'intervento;
- gli incontri di confronto con il territorio, sempre condotti con il DiAP, per ottenere un ritorno rispetto alle esplorazioni progettuali e raccogliere indicazioni sui bisogni locali;
- gli incontri con operatori locali del Terzo Settore per ipotizzare servizi e altre attività che possano incrementare il valore sociale dell'intervento.

2. Obiettivo della progettazione

Il Disciplinare del Concorso richiede la progettazione preliminare di un intervento residenziale di housing sociale costituito da 9000 mq di superficie lorda di pavimento (slp), integrato da servizi residenziali, locali e urbani. L'obiettivo principale è quello di progettare un complesso edilizio in grado di integrarsi con il quartiere esistente ma che al contempo si caratterizzi per la propria identità creando una nuova centralità locale. Il tutto come meglio descritto nei paragrafi che seguono e nel "Documento Integrativo: indicazioni e contenuti progettuali".

3. Il contesto territoriale



L'area di via Cenni si trova nella zona ovest di Milano in un settore semi-periferico privo di insediamenti produttivi rilevanti cresciuto tra gli anni Sessanta e Settanta per dare risposta essenzialmente ai bisogni residenziali connessi all'espansione esterna della città.

L'area di progetto si trova ai margini di un settore densamente costruito e abitato, costituito da differenti contesti urbani: tessuto urbano tradizionale, edilizia aperta e grandi complessi urbani monofunzionali. L'area di progetto è circondata da insediamenti con forti connotazioni funzionali alcuni dei quali, per estensione e destinazione d'uso, rappresentano veri e propri recinti: il deposito dell'ATM, i campi sportivi dell'Unione Sportiva La Triestina, la Caserma Santa Barbara, l'ex Campo di Marte e, in un certo senso, anche il quartiere di edilizia popolare Fleming. Gli elementi che in questo senso sono più vincolanti per lo sviluppo dell'area sono: la Caserma Santa Barbara e l'ex Campo di Marte, il cui futuro è tuttora incerto. La trasformazione di queste aree è oggetto di discussione da molti anni senza che però ci siano ad oggi previsioni certe. È scontato quindi che il progetto andrà ad inserirsi in un contesto che subirà cambiamenti significativi in un futuro non ancora definito.

Viabilità e vivibilità dell'area

L'area è costeggiata da via Novara, importante asse radiale che avvicinandosi alla periferia progressivamente cambia di carattere: da strada urbana diventa un collegamento a scorrimento veloce verso le autostrade. Nel tratto interessato dall'intervento, la via Novara presenta già un carattere suburbano, anche se necessariamente promiscuo in quanto serve anche da distribuzione dei flussi interni al quartiere. Questo aspetto non è privo di problematicità perché, di fatto, la via rappresenta un elemento di forte discontinuità tra una parte e l'altra del quartiere.

L'area ha una buona accessibilità veicolare con mezzi pubblici e privati: la frequenza dei collegamenti garantiti dai mezzi pubblici è soddisfacente.

Le aree verdi di vicinato presenti nella zona sono esigue o poco fruibili mentre sono vicini e facilmente raggiungibili alcuni dei grandi parchi urbani: Parco delle Cave, Parco di Trenno e Boscoincittà.

Caratteristiche sociali del quartiere

Il quartiere non presenta particolari criticità: popolato in prevalenza dal ceto medio, luogo di residenza più che di lavoro, è relativamente poco esposto a fenomeni marcati di disagio e di microcriminalità ed è caratterizzato in generale da una buona qualità dell'edificato.

L'intera zona è però apparentemente **priva di un vero e proprio centro di riferimento per la vita quotidiana e sociale degli abitanti**. Nonostante l'importante dotazione di servizi, mancano luoghi di aggregazione e la zona è caratterizzata da una tranquillità sconfinante nell'anonimato.

Servizi

Il quartiere ha i suoi maggiori punti di forza nei servizi sia pubblici sia privati rivolti alla salute. Tra le eccellenze l'Ospedale San Carlo Borromeo, che presta un servizio sanitario a scala urbana e nazionale di notevole importanza, e la Fondazione Don Gnocchi che offre un servizio altamente specializzato nel campo della disabilità ed in particolare nell'ambito della riabilitazione e della ricerca. Anche l'offerta educativa in zona è soddisfacente: ci sono sia scuole pubbliche e private in grado di rispondere alle esigenze dell'intero arco scolastico sia centri di formazione per adulti e di educazione permanente.

Il contesto generale dell'area appare bisognoso non tanto di interventi di riqualificazione fisica quanto **di attivazione di reti sociali e spazi di aggregazione**. La "tranquilla anonimata" e la scarsa identità del luogo sembrano costituire i principali ostacoli da superare per indurre processi di cambiamento volti al recupero di una dimensione di maggiore socialità e condivisione.

4. Area di progetto e consistenze

L'Area di progetto si colloca a sud-ovest di via Novara ed è delimitata a nord da via Cenni, solo in parte asfaltata, a est confina con un lotto residenziale i cui accessi sono su via Domokos e su via Novara, e a sud la separa dalla Caserma Santa Barbara e dall'ex Campo di Marte una stradina sterrata, prolungamento della via Domokos.

Una parte dell'ex Campo di Marte è occupato da un importante insediamento di orti spontanei la cui collocazione ha condizionato la viabilità, già prima provvisoria e sterrata, rendendola tortuosa e difficilmente praticabile.

A ovest si trova l'Unione Sportiva La Triestina, accessibile da via Fleming e a nord-ovest la via Gabetti, strada chiusa che separa l'area di progetto dal deposito dell'Azienda di Trasporti Milanese di via Novara.



DIMENSIONI DELLE AREE

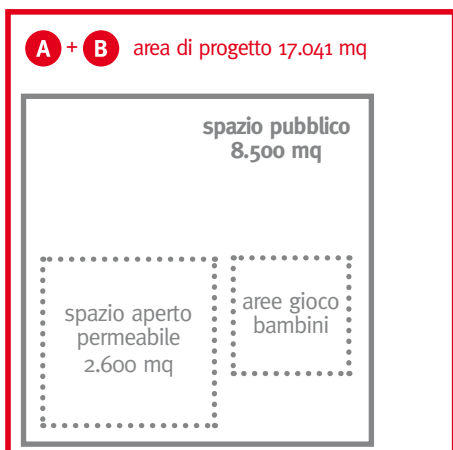
A 11.951 mq

B 5.090 mq

Totale 17.041 mq

Nell'Area di progetto si trova la cascina di proprietà comunale Torrette di Trenno per la quale è prevista la ristrutturazione e la destinazione dell'immobile a servizi locali e urbani. La cascina è attualmente abitata. La proposta progettuale deve quindi prevedere che la ristrutturazione della cascina avvenga in una seconda fase, rispetto alla realizzazione degli edifici residenziali, senza per questo escludere la possibilità di attribuire all'immobile, in un secondo tempo, un ruolo significativo.

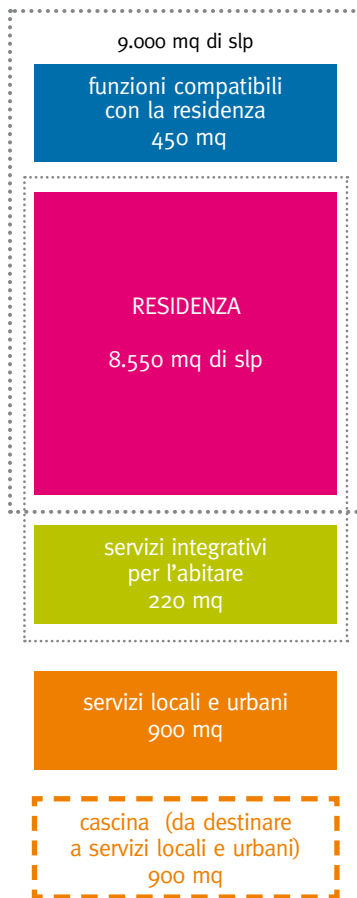
DISTRIBUZIONE DELLO SPAZIO PUBBLICO



Il progetto deve avere un senso compiuto in ogni fase del suo sviluppo, deve essere formalmente risolto sia nella fase in cui la cascina non sarà ancora ristrutturata sia dopo l'eventuale annessione.

L'Area di progetto è suddivisa in due parti, una più ampia (**A** di 11.951mq) nella quale saranno collocati gli edifici, e una di dimensioni inferiori (**B** di 5.090 mq) da destinare a infrastrutture e spazi pubblici per un totale di 17.041 mq. Il progetto deve destinare a spazio pubblico almeno 8.500 mq dei 17.041mq che costituiscono l'area di progetto. L'intervento nel suo complesso prevede:

- la realizzazione di edifici per complessivi 9.000 mq di slp, di cui 8.550 mq di residenza e 450 mq di funzioni compatibili con la residenza (FCR).
- negli edifici dovranno trovare collocazione sia gli spazi accessori per le funzioni compatibili che spazi comuni da adibire a servizi integrativi per l'abitare, questi ultimi nella misura di 220 mq come di seguito descritto:

CONSISTENZE

- living room - 100 mq
- ufficio Gestore Sociale/ portineria - 50 mq
- utensileria - 40 mq
- lavanderia condominiale - 30 mq

- la realizzazione di 900 mq di superfici da destinare a servizi locali e urbani così suddivisi:
 - foyer - 400 mq
 - centro fisioterapia - 500 mq
- la ristrutturazione di 900 mq di superficie della cascina esistente da destinare a servizi locali ed urbani non ancora individuati;
- la dotazione, eventualmente anche al piano interrato, di: posti auto pertinenziali per la residenza, almeno un posto moto ogni tre unità immobiliari, cantine, depositi, locali tecnici, oltre a locali per il ricovero delle biciclette;
- la dotazione di posti auto pertinenziali per le FCR (100% della slp) e i servizi locali e urbani (25% della superficie costruita);
- la realizzazione della viabilità come indicato nelle prescrizioni illustrate di seguito;
- la sistemazione dell'intera area di progetto, destinando un minimo di 8.500 mq a spazi pubblici (di cui almeno 2.600 mq di superficie permeabile) attrezzato con aree giochi per bambini di ogni età.

La descrizione puntuale della destinazione d'uso delle superfici costruite si trova nelle schede contenute nei capitoli 8 e 9 "Schede dimensionali della residenza" e "Schema generale e schede dimensionali dei servizi" del presente documento.

La superficie costruita lorda complessiva (sia fuori terra che interrata) non potrà superare i 18.000 mq, inclusa la cascina esistente.

Inoltre, l'intervento dovrà tenere conto delle seguenti tematiche progettuali:

- protezione dalle emissioni acustiche provenienti dal deposito dell'ATM;
- percorribilità pedonale e ciclabile dell'area compatibile con un futuro collegamento ciclo-pedonale tra Via Novara e Via Fratelli Zoia;
- accesso carraio ai parcheggi interrati su Via Gabetti.

Non è stabilito un limite preciso di altezza per i nuovi edifici, ma resta inteso che le dimensioni debbano essere compatibili con il tessuto edilizio circostante.

Il mix funzionale dato dalla presenza di servizi e funzioni compatibili con la residenza è un valore fondante di questo progetto: la distribuzione di queste funzioni deve contribuire a creare delle relazioni tra servizi e residenza, definendo il carattere dello spazio pubblico e contribuendo al suo presidio.

Gli immobili residenziali dovranno conseguire almeno la classe energetica B CENED¹.

Per le indicazioni progettuali si rimanda al "Documento Integrativo: indicazioni e contenuti di progetto" nel quale sono descritte le principali tematiche che il progetto dovrà interpretare.

5. Costi dell'intervento

Il costo presunto complessivo di realizzazione dell'intervento è pari a **15 milioni di euro**, inclusi gli oneri della sicurezza, spese tecniche ed Iva escluse.

¹ CENED: sistema di Certificazione ENergetica degli EDifici della Regione Lombardia (www.cened.it)

6. Dati dimensionali degli alloggi

La superficie residenziale deve essere così distribuita in base alla slp:

- **alloggi tipo A:** quadri-trilocali da 100 mq di slp, max 20% della slp ammessa;
- **alloggi tipo B:** bi-trilocali da 75 mq di slp, min 35% della slp ammessa;
- **alloggi tipo C:** mono-bilocali da 50 mq di slp, max 45% della slp ammessa.

Anche se tutti gli alloggi devono essere riconducibili a uno dei tipi A, B o C (tranne specifiche indicazioni per i servizi residenziali) la metratura di ogni tipo di alloggio è da considerarsi indicativa. (Le tipologie abitative sono descritte nel capitolo 7).

Questi parametri costituiscono dei minimi prestazionali che devono essere rispettati all'interno di un ragionamento più ampio. In generale verranno meglio giudicate le tipologie di alloggi che presenteranno una particolare attenzione alla disposizione, all'organizzazione spaziale e all'offerta di tipologie abitative che trovi un buon equilibrio tra varietà, flessibilità e ottimizzazione del processo costruttivo.

Nella progettazione degli alloggi dovranno essere rispettati tutti i parametri indicati dal Regolamento Edilizio del Comune di Milano e dal Regolamento d'Igiene.

Ai fini del calcolo della slp è necessario riferirsi alle disposizioni contenute nel Regolamento Edilizio del Comune di Milano integrate dalle deroghe concesse dalla LR 33/2007 e successive integrazioni, che permettono lo scomputo dei muri perimetrali portanti e di tamponamento dalla determinazione della slp.

Per quanto riguarda i **servizi residenziali** è indicato nelle schede di sintesi specifiche se il servizio si svolge in un appartamento di tipo A, B o C solo se si tratta di un alloggio con requisiti particolari, che implica un'identificazione univoca tra servizio e alloggio già nella fase di progettazione.

7. Schede dimensionali della residenza

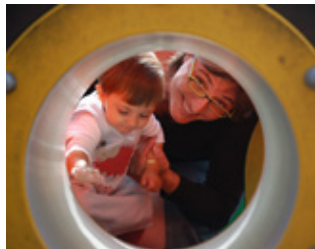
ALLOGGI TIPO A	ALLOGGI TIPO B	ALLOGGI TIPO C
Quadri-trilocali 100 mq di slp	Bi-trilocali 75 mq di slp	Mono-bilocali 50 mq di slp
A1 Trilocali con cucina abitabile 3 o 4 utenti virtuali	B1 Bilocali con cucina abitabile 2 o 3 utenti virtuali	C1 Monocale con spazio cottura 1 utente virtuale
A2 Quadrilocali con spazio cottura da 4 a 6 utenti virtuali	B2 Trilocali con spazio cottura 2 o 3 utenti virtuali	C2 Bilocali con spazio cottura 2 utenti virtuali
A3 Quadrilocali con cucina abitabile da 4 a 6 utenti virtuali		
A4 Mamme di giorno da 3 a 5 utenti virtuali		C4 Dopo di Noi 1 o 2 utenti virtuali
A5 Famiglie solidali da 4 a 6 utenti virtuali		
A6 Giovani 4 o più utenti virtuali		

RESIDENZA TIPO A ~100 MQ

CHI SONO GLI INQUILINI?



FAMIGLIA NUMEROSA
Una famiglia di 4/5 persone.



MAMME DI GIORNO
Una famiglia con bambini piccoli che durante il giorno ospita e cura altri bambini.



FAMIGLIE SOLIDALI
Una famiglia aperta alla possibilità di accogliere temporaneamente bambini o adulti in difficoltà.



GIOVANI
Studenti o giovani lavoratori che abitano in condivisione.

COME SONO STATI SELEZIONATI GLI INQUILINI?

Attraverso le graduatorie del Gestore Sociale.

La mamma di casa è abilitata ad ospitare e a prendersi cura durante il giorno di 1 o più bambini da 0 a 3 anni. La cooperativa sociale a cui appartiene ha segnalato il suo nominativo.

Attraverso un'associazione di famiglie che decidono di vivere insieme ad altre in modo solidale in base ai valori della sobrietà, l'accoglienza e la condivisione.

Attraverso il servizio del Foyer.

TIPOLOGIA DELL'ALLOGGIO

- A1**
Trilocali con cucina abitabile
- A2**
Quadrilocali con spazio cottura
- A3**
Quadrilocali con cucina abitabile

A4

A5

A6

CHE CARATTERISTICHE HA L'ALLOGGIO?

L'alloggio deve essere adeguato a ricevere i bambini durante il giorno e a ritornare ad essere abitazione durante il resto del tempo.

Le famiglie solidali devono poter accogliere persone per periodi brevi o medi con delle stanze "jolly" che possano collegarsi ad uno e più appartamenti. Gli alloggi delle famiglie solidali devono essere vicini tra loro.

L'alloggio è composto in media da 4 camere singole, soggiorno, cucina e servizi. Deve garantire una adeguata privacy offrendo la possibilità di condividere momenti di convivialità tra gli inquilini.

QUANTITÀ Max 20% della slp complessiva, di cui:

Da progettare

1 unità

4 unità

10 unità

RESIDENZA TIPO B ~75 MQ**CHI SONO GLI INQUILINI?****COPPIA**

Un nucleo familiare composto da 2 persone.

**PICCOLA FAMIGLIA**

Una giovane coppia o un nucleo familiare di 2/3 persone.

RESIDENZA TIPO C ~50 MQ**CHI SONO GLI INQUILINI?****SINGLE**

Una persona singola o una coppia.

**DOPO DI NOI**

Una persona disabile autosufficiente.

COME SONO STATI SELEZIONATI GLI INQUILINI?

Attraverso le graduatorie del Gestore Sociale.

Attraverso le graduatorie del Gestore Sociale.

COME SONO STATI SELEZIONATI GLI INQUILINI?

Attraverso le graduatorie del Gestore Sociale.

Attraverso un'organizzazione che si occupa di seguire i ragazzi disabili con genitori anziani.

TIPOLOGIA DELL'ALLOGGIO**B1**

Trilocali con cucina abitabile

B2

Trilocale con spazio cottura

TIPOLOGIA DELL'ALLOGGIO**C1**

Monolocale con spazio cottura

C2

Bilocale con spazio cottura

C4

Al piano terra

CHE CARATTERISTICHE HA L'ALLOGGIO?

L'alloggio deve essere adeguato a ricevere i bambini durante il giorno e a ritornare ad essere abitazione durante il resto del tempo.

CHE CARATTERISTICHE HA L'ALLOGGIO?

Deve essere un alloggio senza barriere architettoniche e chi lo abita deve poter raggiungere facilmente i luoghi di aggregazione all'interno del condominio.

QUANTITÀ Min. 35% della slp complessiva, di cui:

Da progettare

Da progettare

QUANTITÀ Max 45% della slp complessiva, di cui:

Da progettare

5 unità

8. Dati dimensionali dei servizi

La superficie da dedicare ai servizi, i rapporti privilegiati che devono avere tra di essi, il tipo di utente e altre caratteristiche necessarie alla progettazione, sono esplicitate nel capitolo 9.

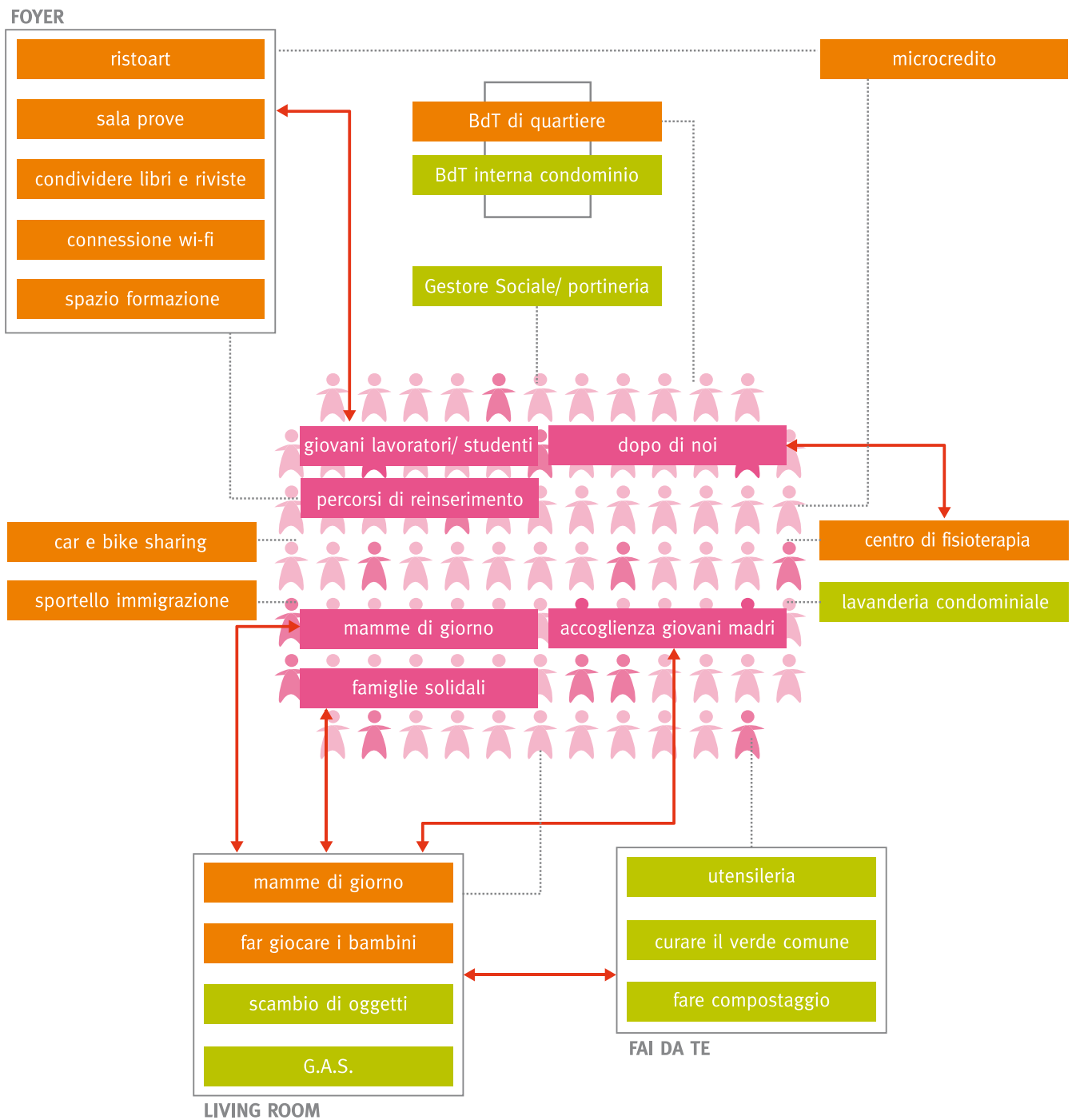
La progettazione degli spazi che ospitano questi servizi è da intendersi limitata alla definizione degli ingombri che occuperanno all'interno del planivolumetrico e alla collocazione ottimale in relazione allo spazio pubblico, agli altri servizi e alla residenza. Per la progettazione di alcuni di questi servizi è richiesto di prevedere dei fabbricati autonomi ma collegati con il resto dell'intervento, come viene indicato nella parte bassa delle schede dedicate.

Le **funzioni compatibili con la residenza** sono quelle commerciali, da lasciare in generale indefinite ad esclusione di quelle esplicitamente descritte nelle schede.

Lo schema generale a lato illustra il progetto dei servizi, individua le relazioni tra loro e i Sistemi-servizio previsti nell'intervento di via Cenni. Nelle schede che seguono vengono esplicitati la superficie da dedicare ai servizi, i rapporti privilegiati che devono avere tra di essi, il tipo di utente e altre caratteristiche necessarie alla progettazione.

Queste schede descrivono tutte le destinazioni già individuate e per le quali si sono rese necessarie indicazioni specifiche. Tutte le funzioni non approfondite attraverso le schede ma menzionate nel capitolo "Area di progetto e consistenze", e tutte quelle obbligatorie per legge o per esigenze tecniche (es. locale rifiuti, vani tecnici) sono da progettare e da computare in più rispetto alla slp.

9. Schema generale e schede dimensionali dei servizi



- SERVIZI RESIDENZIALI
- SERVIZI INTEGRATIVI PER L'ABITARE
- SERVIZI LOCALI E URBANI
- RELAZIONI DI COLLABORAZIONE
- RELAZIONI POTENZIALI
- COMUNITÀ

LIVING ROOM

TIPO DI SERVIZIO

Servizio integrativo per l'abitare.
Spazio comune per i residenti.

A CHI SI RIVOLGE?

Agli inquilini dell'intervento.



Descrizione

Un locale polifunzionale nel quale gli inquilini possono incontrarsi, promuovere iniziative e attivare servizi interni.
Lo spazio è rivolto a tutte le fasce d'età.

Indicazione

Il living room deve essere in rapporto diretto con il giardino o il terrazzo.

Accessibilità

Deve essere accessibile anche dallo spazio pubblico esterno.

Le consistenze

Salone
Cucina
Servizi igienici
Deposito

TOTALE 100 MQ



No



Autogestione

RAPPORTI PRIVILEGIATI

FAI DA TE

- utensileria
- curare il verde comune
- fare compostaggio

LIVING ROOM

- mamme di giorno
- far giocare i bambini
- scambio di oggetti
- G.A.S.

- famiglie solidali
- mamme di giorno
- accoglienza giovani madri

GESTORE SOCIALE

TIPO DI SERVIZIO

Servizio integrativo per l'abitare.
Ufficio Gestore Sociale.

A CHI SI RIVOLGE?

Agli inquilini dell'intervento.



Descrizione

Ufficio amministrativo e di gestione degli immobili. Punto di riferimento per gli inquilini e per il coordinamento delle attività della comunità.

Indicazione

Collegamento diretto con la portineria.

Accessibilità

Dallo spazio pubblico e dagli spazi collettivi della residenza.

Le consistenze

Locali uffici
Servizi igienici

TOTALE 50 MQ



No



Orario d'ufficio

RAPPORTI PRIVILEGIATI



LAVANDERIA CONDOMINIALE

TIPO DI SERVIZIO

Servizio integrativo per l'abitare.

A CHI SI RIVOLGE?

Agli inquilini dell'intervento.



Descrizione

Un locale per il lavaggio e l'asciugatura del bucato, aperto anche al vicinato.

Indicazione

Assenza di barriere architettoniche.

Accessibilità

Pedonale.

Le consistenze

Locale adibito a lavatrici e lavatoio comune
Locale adibito a stenditoio

TOTALE 30 MQ



No



Autogestione

RAPPORTI PRIVILEGIATI



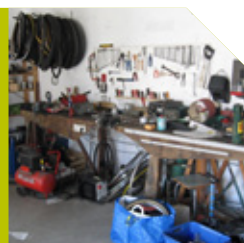
UTENSILERIA

TIPO DI SERVIZIO

Servizio integrativo per l'abitare.

A CHI SI RIVOLGE?

Agli inquilini dell'intervento.



Descrizione

Uno spazio dove i residenti possono realizzare lavori manuali che comportano l'uso di attrezzature particolari in dotazione del condominio.

Indicazione

Isolamento acustico e ingresso diretto dall'esterno.

Le consistenze

Sala da lavoro
Deposito utensili

TOTALE 40 MQ



No



Autogestione

RAPPORTI PRIVILEGIATI

FAI DA TE

- fare il compostaggio
- curare il verde comune
- utensileria

LIVING ROOM

- mamme di giorno
- far giocare i bambini
- scambio di oggetti
- G.A.S.

FOYER

TIPO DI SERVIZIO

Servizio locale e urbano.
Risto Art, sala prove e spazio formazione.

A CHI SI RIVOLGE?

Ai giovani di tutta la città.



Descrizione

Un servizio dedicato ad attività di formazione e aggiornamento per giovani, affiancato da uno spazio bar/ ristorante. Tra le dotazioni sono previste uno spazio per esecuzioni dal vivo e due sale prova.

Indicazione

Assenza barriere architettoniche.

Accessibilità

Pedonale e carrabile.

Le consistenze

Due salette formazione
Sala del ristorante
Cucina
Servizi igienici clienti
Servizi igienici personale
Camerini e depositi
Spazio performance
Due sale prova e una regia

TOTALE 400 MQ



Si



12:00/24:00

RAPPORTI PRIVILEGIATI

FOYER



N.B questo servizio deve essere ospitato in un edificio autonomo collegato o in continuità con il resto dell'intervento.

CENTRO DI FISIOTERAPIA

TIPO DI SERVIZIO

Servizio locale e urbano
Centro di riabilitazione

A CHI SI RIVOLGE?

A tutti coloro che hanno problemi motori permanenti o temporanei.



Descrizione

Un centro per l'erogazione di servizi socio-sanitari destinati alla fascia di utenza del c.d. "privato solvibile", piscina per fisioterapia e/o posti letto per il pronto intervento.

Indicazione

Assenza barriere architettoniche, passaggio per carrozzine o barelle differenziazione di percorsi tecnici e non.

Accessibilità

Pedonale/ carrabile/ mezzi di soccorso.

Le consistenze

Reception
Sala attesa
Consultori
Servizi igienici pazienti
Servizi igienici personale
Posti letto per pronto intervento
Piscina per fisioterapia

TOTALE 500 MQ



Si



8:00/20:00

RAPPORTI PRIVILEGIATI



N.B questo servizio deve essere ospitato in un edificio autonomo collegato o in continuità con il resto dell'intervento.

Bibliografia

 Angeletti Lorenzo

(1998), innovazione tecnologica e architettura, Gangemi Editore, Roma

 Imperatori, Marco

(2006) , La progettazione con tecnologia stratificata a secco, Il Sole 24 ore

(2001), La costruzione stratificata a secco, in “Modulo”, numero monografico 273 luglio/agosto, BE-MA Editrice, Milano

 Iannaccone, Giuliana

(2004) “La costruzione stratificata a secco in cattedra”, in Frames n°110, Faenza Editrice, faenza, giugno/luglio

 Lantshener, Nobert

(2005), CasaClima. Vivere nel più, Editino Raetia, Bolzano.

 Lavagna, Monica

(2005), Efficienza energetica degli edifici, Rockwool, Milano

 Massera Gabriele

(2004), Residenze e risparmio energetico, Il Sole 24 Ore, Milano

(2005), Progettare il superisolamento, in “Modulo” n 313, BE-MA Editrice, milano

 Novi, Fausto

(1999), La riqualificazione sostenibile. Applicazioni sistemi e strategie di controllo climatico naturale, Alinea Editrice, Firenze

-Russo Ermolli Sergio

(2005), Green Building. Architetture sostenibili nel regno Unito, clean edizioni, Napoli.

 Serra Florensa R., Coch Roura H.

(1997), L'energia nel progetto di architettura, Città Studi Edizioni, Milano Velez Simon

Siti internet consultati

 Edilportale www.edilportale.it

 Fermacell www.fermacell.com

 Knauff www.knauff.it

 Flornature www.flornature

 Professione Architetto www.professionearchitetto.com

Indice delle tavole di progetto

- 1) Planivolumetrico, scala 1.500
- 2) Metaprogetto, scala 1.500
- 3) Pianta piano terra e sezioni, scala 1:200
- 4) Pianta copertura e sezioni, scala 1:200
- 5) Prospetti, scala 1.200
- 6) Piante tipologiche residenza, scala 1:100
- 7) Piante funzioni pubbliche, scala 1:100
- 8) Pianta e sezioni scala 1.50 e dettagli costruttivi 1:10

Indice delle figure

Da 1 a 5

Tipologia di intervento: Architettura del Paesaggio, Progettazione Urbana, Progettazione Residenziale e dei Servizi.

Città: Amsterdam, Olanda.

Da 6 a 10

Tipologia di intervento: complesso residenziale

Città: Longra, Inghilterra

Da 11 a 15

Tipologia di intervento: Riqualificazione Urbana, Complesso Residenziale.

Città: Amsterdam, Olanda.

Da 16 a 19

Tipologia di intervento: Riqualificazione Urbana e

Città: Distretto di Hackney, Londra

Da 20 a 25

Tipologia di intervento: Riqualificazione Urbana, Intervento Immobiliare

Città: Stoccolma, Svezia

Da 26 a 31

Tipologia di intervento: Piano Urbano, Progetto residenziale e dei servizi

Città: Sutton, Londra

Da 32 a 37

Tipologia di intervento: Complesso Residenziale

Città: Izola

Da 38 a 42

Tipologia di intervento: Complesso Residenziale

Città: Los Palacio y Villafranca, Andalusia, Spagna

Da 43 a 46

Tipologia di intervento: Complesso Residenziale

Città: Vienna, Austria