

INTRODUZIONE

IL PROGETTO *HOUSING SOCIALE*7

- *PERCHE' IL SOCIAL HOUSING?*.....11
 - *I FATTORI DI SPINTA*
- *COSA SIGNIFICA HOUSING SOCIALE* ...27
- *LA SITUAZIONE EUROPEA*33
 - *L'ALLOGGIO SOCIALE*
- *INTERVENTI EUROPEI*40
 - *FRANCIA*
 - *GRAN BRETAGNA*
 - *SPAGNA*
 - *ALCUNI CASI SIMBOLO (OLANDA, INGHILTERRA, SVEZIA, AUSTRIA, SPAGNA)*
- *LA SITUAZIONE ITALIANA* ... 61
 - *HOUSING SOCIALE E FONDAZIONI DI ORIGINE BANCARIA*
 - *ATTIVITA' DELLE FONDAZIONI NELL'AMBITO DELL'HOUSING SOCIALE*
 - *NUOVI STRUMENTI PER L'HOUSING SOCIALE: I FONDI IMMOBILIARI*
- *INTERVENTI ITALIANI* 82
 - *LOMBARDIA*
 - *UMBRA*
 - *TRENTINO ALTO ADIGE*
 - *CAMPANIA*
 - *PIEMONTE*

- TOSCANA

- LAZIO

UNA COMUNITA' PER CRESCERE103

- *PRINCIPI E OBIETTIVI*104
- *IL CONTESTO*.....108
- *LA CASCINA MILANESE*.....111
 - *PERCORSO STORICO*
 - *CASCINE E TERRITORIO*
 - *CARTOGRAFIA STORICA*
 - *ANALISI A SCALA TERRITORIALE*
 - *IL SISTEMA INSEDIATIVO*
 - *ACQUE E VINCOLI*
 - *PAESAGGIO E BENI STORICO ARCHITETTONICI*
 - *INFRASTRUTTURE*
- *LA CASCINA TORRETTE DI TRENNO*125

IL PROGETTO 129

- *L'IDEA*130
 - *LA FINESTRA SUL CORTILE*
 - *PAESAGGI SOCIALI*

- *SISTEMA FUNZIONALE*134

- ANALISI INTERVENTO

- TIPOLOGIE ABITATIVE

- UNA CORTE RTROVATA

- IL PARCO URBANO

- *TECNOLOGIE COSTRUTTIVE*146

- LA STRUTTURA

- I MATERIALI

- ECOCOMPATIBILITA'/ECOSOSTENIBILITA'

BIBLIOGRAFIA

Cosa significa social housing? Da cosa deriva questo fenomeno? Quali sono i fattori che hanno influito e lo determinano tutt'ora? Questi sono solo alcuni dei quesiti a cui il lavoro proposto cerca di dare una risposta, senza pretese di certezza e completezza, affrontando il tema in maniera dettagliata. L'analisi di numerosi casi a scala europea prima ed italiana successivamente, hanno permesso di entrare nello specifico cercando di capire quali caratteristiche e punti in comune hanno avuto i vari interventi. Un'analisi questa, necessaria a porre le basi solide sulle quali si è poi affrontato il concorso internazionale di Housing Sociale "Una comunità per crescere" Milano, via Cenni; l'intento è stato quello di dare una risposta pratica ai quesiti posti all'inizio del percorso, e una rilettura personale del tema affinché si potesse raggiungere un risultato soddisfacente. Il contesto milanese, la cascina lombarda, sono tutti elementi che hanno richiesto attenzione e sui quali ci si è concentrati per capirne il peso e il giusto valore. Il genius loci, le preesistenze stilistiche a livello di quartiere e di città, il paesaggio, richiedono un'attenzione particolare, trattandosi di un intervento che seppur non centralissimo, ma pur sempre legato all'urbs, si relazione in maniera diretta usufruendone dei servizi e proponendosi esso stesso come nuova centralità per il quartiere. Capire questi legami queste relazioni, queste sottili direttrici, permette di tracciare un filo conduttore che fa da sfondo alla successiva proposta progettuale. Un paesaggio sociale che si vuole allontanare dalla ormai usurata idea di periferia cittadina, ma è all'orizzonte un nuovo centro. Ed ecco che allora si tessono relazioni che vanno al di là del semplice rapporto di vicinato, e l'architettura si fa generatrice di queste, come meglio può. Intervengono nuovi attori e nascono nuove dinamiche, gli elementi architettonici concorrono in una corsa che non è più la semplice volontà di creare uno spazio per vivere, ma uno spazio di vita. Il sociale dunque si apre a tutti i fronti e si apre alla città attraverso la simbologia della finestra, che per un gioco di rimandi apre quest'ultima alla corte interna. È la Finestra sul cortile, analogia di un classico hollywoodiano e richiamo di elementi architettonici che caratterizza l'intervento. Si è voluti andare oltre, si è cercato di ricreare una sensazione, perché è questo volersi affacciare verso, che implica numerose considerazioni. Le prospettive sono inevitabili, paesaggi sociali che vogliono ricreare una sorta di senso comune, forse più che di appartenenza, di partecipazione. Le prospettive

verso un insieme che vuole dare futuro e possibilità ad una nuova comunità. Ed allora la possibilità di una casa, ecco che ritorna il grande tema che ha fatto da traccia lungo tutto il percorso, come un cerchio che si chiude, si ritorna ancora all'housing sociale. Ma ora le risposte sono state date, e nuovi spunti hanno suggerito nuove soluzioni.

IL PROGETTO
HOUSING SOCIALE

Il problema della casa, all'interno del panorama italiano, è stato completamente rimosso, nella convinzione diffusa che l'elevato tasso di proprietà fosse ormai una garanzia sufficiente della soddisfazione del fabbisogno. Nel frattempo la competenza sulle politiche abitative è stata regionalizzata mentre le risorse pubbliche sono venute meno. Le politiche abitative pubbliche si sono praticamente azzerate con l'esaurirsi delle risorse programmate. Di conseguenza, più o meno contemporaneamente, sono venuti a mancare sia una strategia nazionale sul tema casa e sia gli strumenti operativi efficienti per realizzarla. Oggi, per diverse concomitanti ragioni, le politiche sociali in campo abitativo si sono nuovamente imposte all'attenzione del dibattito pubblico. Diversi fattori riguardanti il fronte demografico, sociale ed economico hanno modificato i termini del problema sia dal lato della domanda che dal lato dell'offerta, dimostrando come la rigidità di un'offerta tutta basata sulla casa in proprietà risulta accrescere le situazioni di disagio abitativo. Tra questi temi: la crescita del numero delle famiglie, l'aumento dei fenomeni migratori e l'invecchiamento della popolazione dal punto di vista delle evoluzioni demografiche; la precarizzazione dei rapporti di lavoro e le difficoltà per i giovani di uscire dalle famiglie di origine; il crescente indebitamento delle famiglie e le difficoltà connesse all'andamento delle dinamiche salariali e dei saggi d'interesse. La congiuntura economica non ha consentito un miglioramento del tenore di vita e un innalzamento dei redditi disponibili delle famiglie, a fronte di una forte crescita dei valori immobiliari. In Italia la corsa alla patrimonializzazione a partire dalla fine degli anni '90 è stata massiva, tanto che chi non ha acquistato una casa nelle favorevoli condizioni degli anni passati – in un momento in cui i mutui erano molto vicini come costo all'affitto, – oggi ha ancora maggiori difficoltà a sostenerne le spese. La lievitazione dei canoni oltre ad aver aumentato le difficoltà a far fronte alle spese della casa per molte famiglie ha, nei fatti, ridotto la possibilità di accedere a costi ragionevoli ad un alloggio in locazione, riducendo e scoraggiando nuove forme di mobilità territoriale. A fronte di questi fenomeni, le soluzioni offerte dal sistema tradizionale di aiuti per la casa e di operatori non sono più adeguate ad offrire una risposta.

Infatti:

- la crescente domanda di abitazioni in affitto non trova più un sufficiente supporto nel settore degli investitori istituzionali (che hanno a loro volta alienato il loro patrimonio);
- l'aiuto personale per l'affitto è inadeguato quantitativamente (dovrebbe essere almeno raddoppiato) e non risolve strutturalmente il problema, ma richiede una spesa corrente costante e crescente nel tempo (il mercato si adegua alla presenza dell'aiuto).
- l'offerta di alloggio sociale è andata riducendosi percentualmente a causa del processo di alienazione e non è più in grado di dare risposte sufficienti per i bisogni delle grandi città (vedi domande in attesa).

Pertanto il decentramento regionale ha portato ad un aggravamento della frattura nord-sud che già esisteva anche negli anni precedenti il 1998. Le regioni più povere non sono in condizione di investire risorse proprie per la casa e quindi continuano ad investire grazie all'onda lunga dei trasferimenti statali dei residui ex Gescal (che per queste regioni erano più consistenti).

Le altre regioni, in particolare nel centro-nord, avviano però interessanti sperimentazioni tendenti a dare risposta alla domanda emergente. Nascono esperienze di nuovo housing sociale (affitto intermedio) anche grazie al contributo dato dalle Fondazioni bancarie che iniziano ad investire in questo settore (Lombardia, Piemonte). Si sviluppano interventi innovativi di welfare attivo (autocostruzione, cohousing), a volte promossi direttamente dalla Regione (Lombardia) a volte su iniziativa degli operatori (ITEA Trento, cooperazione).

Un importante capitolo connesso alla casa si rivela quello della riqualificazione energetica del patrimonio e della sostenibilità dei nuovi interventi. Le riforme urbanistiche regionali più avanzate incentivano la produzione di alloggi sociali.

La situazione vede nel settore pubblico e nel settore privato due punti di forza nella gestione di abitazioni in affitto e nello stimolare ed incentivarne una nuova offerta di abitazioni a canone accessibile, quale elemento costitutivo di una strategia globale che favorisce la mobilità territoriale della forza lavoro, l'integrazione degli immigrati, lo sviluppo economico, la tutela di categorie socialmente svantaggiate. L'incentivo all'accesso alla proprietà non è ovviamente in grado di dare una risposta valida in molti casi. In Italia per far fronte alle

diverse e nuove domande di casa a costi accessibili, è indispensabile ripensare le logiche di intervento sociale per l'abitare. La scelta è dotarsi nuovamente di una strategia per governare il cambiamento e rispondere ai bisogni o esserne travolti. In questo primo capitolo vorrei mettere in evidenza e dimostrare lo stretto legame che intercorre tra la questione abitativa e alcuni fondamentali processi sociali (tra i quali l'inserimento degli immigrati, l'autonomizzazione dei giovani, l'integrazione e il supporto agli anziani) e la conseguente necessità di mettere in campo risorse e misure organiche e non estemporanee per dare risposte efficaci ad una domanda articolata. In particolare servono politiche di incremento del patrimonio in affitto e di aumento dello stock con prezzi calmierati o controllati e quindi risposte articolate e flessibili:

- articolate sul territorio (non è la stessa cosa rispondere ai bisogni nelle aree a forte tensione –Milano, Roma, Napoli – e nelle altre aree in cui il mercato è meno “drogato” da fenomeni speculativi legati alla forte pressione della domanda);

- basate su un sistema di aiuti diversificato e in grado di rispondere a diversi tipi di necessità: il bisogno di casa temporaneo (studenti, lavoratori stagionali e in mobilità), il bisogno di casa per un periodo di difficoltà (separazioni, disoccupazione, problemi di emarginazione sociale).

- incentrate su un nuovo sistema di operatori che comprenda anche il settore privato e che veda la nascita di società immobiliari di tipo europeo anche in Italia.

In Italia, la scelta irreversibile del decentramento consente di perseguire un nuovo sviluppo del settore, non dettato dall'Amministrazione centrale ma da essa comunque favorito con una politica coerente, che conti su:

- una compresenza di attori pubblici e privati che sia in grado di dare risposte differenziate e articolate ai fabbisogni;

- un ruolo positivo e creativo delle differenti articolazioni normative e organizzative, che potranno accogliere e travasare da un territorio all'altro proposte e best practices.

Le agenzie di promozione e gestione degli alloggi sociali, nei fatti, rappresentano tuttora il riferimento per le politiche pubbliche di settore. Pur essendo relazionate ad un patrimonio abitativo di proporzioni rilevanti (pari a circa un milione di alloggi), hanno in parte perso il ruolo propulsivo e operativo avuto nel passato e sono state oggetto di un hostile takeover da parte della politica che ne ha ridotto l'efficienza. Come conseguenza, ne è derivata nella percezione collettiva una visione semplicistica secondo la quale il patrimonio pubblico è ovunque mal gestito, non assolve alla sua funzione sociale e rappresenta per lo Stato più un peso che una risorsa. In contrapposizione a quest'idea ormai fin troppo diffusa, si può vedere come in realtà numerose aziende di edilizia pubblica, svolgono all'interno del paese un ruolo decisamente positivo.

Sta alle Regioni progettare il ruolo delle Aziende casa pubbliche nel proprio territorio, senza perdere di vista la collaborazione tra pubblico e privato e senza depriversi di un patrimonio pubblico che rappresenta lo strumento di realizzazione di politiche concrete.

Per questo nuovo sviluppo le Aziende casa pubbliche sono un fattore ovviamente non esclusivo ma imprescindibile se non si vuole rinunciare a governare il cambiamento invece di esserne governati.

La lettura del rapporto dimostra che il settore pubblico ha ancora un ruolo da svolgere, non soltanto per dare risposte alla domanda debole, ma che al contrario deve allargare il suo ambito di intervento e trovare nuove forme di collaborazione, oltre che con i Comuni, anche con il settore privato.

Le risposte date dagli operatori pubblici “aziendalizzati” sono infatti quasi tutte quelle improntate ad una valorizzazione del patrimonio, attraverso interventi di riqualificazione energetica in Finanziamento Tramite Terzi, o attraverso interventi complessi di rinnovo e rivitalizzazione urbana, o ancora, rivolgendo particolare attenzione alle nuove fasce di utenza attraverso interventi mirati per gli anziani, gli immigrati, i giovani e improntati alla creazione di nuovi modelli di convivenza nei quartieri urbani.

Questo tipo di intervento, che risponde spesso con soluzioni innovative ai nuovi bisogni, ha anche lo scopo di controbilanciare la crescita del deficit strutturale legato alla gestione dell'edilizia residenziale pubblica, in cui aumenta la presenza delle fasce deboli e la difficoltà di pagare gli affitti, con conseguente riduzione delle entrate.

I processi di aziendalizzazione effettuati dalle regioni del centro-nord hanno messo gli enti in condizione di muoversi più liberamente nello svolgere la propria funzione, nel trovare forme di organizzazione più flessibili (grazie alla creazione di società strumentali) e nell'avviare rapporti di partenariato col settore privato.

La permanenza di elevate quote di liquidità non impegnate nei bilanci degli enti dimostra però come ancora essi risentano della struttura di ente pubblico, con scarsa capacità imprenditoriale autonoma, da una parte, ma dall'altra dimostra anche il peso dei vincoli derivanti dall'essere azienda pubblica, sottoposta per ogni atto rilevante al controllo ed all'autorizzazione regionale (ad esempio per il reinvestimento dei ricavati dalle vendite), oltre che la scarsità di aree a costi compatibili con i limiti di spesa (anche questi imposti dalle Regioni). Dall'avvio del piano vendite "Nicolazzi" della legge 560/93 ad oggi si è venduto circa il 19% del patrimonio esistente all'epoca. Tuttavia questo processo non ha dato luogo ad un rinnovo del parco di edilizia pubblica, che è calato del 6%, per due motivi: i prezzi di vendita troppo bassi (oggi si vendono almeno quattro alloggi per costruirne uno) e l'erosione del ricavato (in particolare nel sud, in cui le Regioni hanno autorizzato l'impiego di quote superiori al 20% previsto dalla legge) per far fronte al deficit di bilancio. Serve sicuramente una revisione della 560/93, dando maggior autonomia agli enti proprietari nel definire criteri di vendita e prezzi che consentano la ricostruzione del patrimonio dismesso, contribuendo così ad un effettivo rinnovo e alla reimmissione di quote di patrimonio pubblico a disposizione delle graduatorie comunali.

Non dimentichiamo che una pura e semplice dismissione a prezzi "politici" non risolve un problema di domanda abitativa e sottrae quote di disponibilità di alloggi, dovute alla rotazione degli abitanti (circa il 3% annuo).

PERCHE' IL SOCIAL HOUSING?

Il rinnovato interesse collettivo (dell'opinione pubblica, della politica nazionale e locale, delle forze sociali ed economiche) per le tematiche abitative è indubbio: la casa è tornata prepotentemente ad essere un argomento al centro dell'agenda politica e non solo in Italia. Eppure questo ritorno della questione abitativa presenta degli aspetti apparentemente paradossali. Veniamo infatti da un recente ciclo di espansione del mercato immobiliare e del settore delle costruzioni che ha avuto al centro proprio il segmento residenziale. Per circa 10 anni (1997- 2007) le compravendite di abitazioni hanno registrato un trend positivo con circa 800.000 alloggi scambiati negli anni di maggiore intensità del mercato (tab. 1). Di fatto oltre 5 milioni di acquirenti di case dal 2000 a oggi hanno determinato il più lungo e intenso boom del mercato immobiliare registrato in Italia. Come risulta dai dati ufficiali dell'Agenzia del Territorio, solo negli ultimi mesi del 2007 e nei primi del 2008 si è avuto un raffreddamento degli

scambi, senza dubbio legato alle mutate condizioni del mercato del credito, cioè all'incremento dei tassi di interesse sui mutui, e con gli effetti della crisi dei mutui *subprime* statunitensi, che hanno indotto le banche a selezionare in modo maggiormente restrittivo la propria clientela. I dati del primo semestre 2008 dell'Agenzia del Territorio segnalano un calo delle compravendite residenziali del 14% rispetto allo stesso periodo del 2007. Si tratta di una discesa iniziata nella seconda metà del 2007 e dovuta in larga parte al ridimensionamento della domanda di fascia bassa (acquisti sotto i 250.000 euro), quella che ha più difficoltà ad accedere ad un mutuo.

Ma, è bene ricordarlo, in questi ultimi anni, soprattutto grazie ai bassi tassi di interesse, molte famiglie hanno avuto accesso al bene casa in proprietà, anche in un momento in cui i prezzi, dopo la caduta verticale del 1992, hanno ricominciato a crescere in modo sensibile, soprattutto nelle grandi aree urbane. Come è noto, siamo, dopo la Spagna, il Paese europeo con il più elevato tasso di famiglie che abitano in un alloggio di loro proprietà o comunque che non pagano un affitto (essendo magari l'abitazione in comodato d'uso). Alla propensione all'acquisto dell'abitazione, considerato nel confronto con l'affitto un'azione più lungimirante e conveniente o semplicemente un'opzione inevitabile, fa da sfondo la generale crescita quantitativa dei soggetti di domanda: l'incremento del numero di famiglie negli ultimi anni ha registrato valori elevati, come si vedrà più avanti (fig.1), in parte anche per la crescita di separazioni e divorzi, un fattore che incide anch'esso sul fabbisogno abitativo (tab. 2). La voglia/necessità di passare alla proprietà e l'incremento dei soggetti portatori di esigenze abitative, hanno avuto un impatto rilevante sul settore delle costruzioni: dal 1998 ad oggi la crescita del settore delle costruzioni è stata alimentata in modo continuativo dal comparto abitativo (gli interventi di riqualificazione crescono a partire dal 1998 e la nuova edilizia abitativa dal 1999) offrendo peraltro un importante contributo al prodotto interno lordo e all'occupazione (tab.3). Per le costruzioni il 2007 è stato il nono anno consecutivo di crescita (gli investimenti sono aumentati dell'1% rispetto al 2006) ed anche nel 2007 la crescita è stata trainata dall'edilizia: quella residenziale, in particolare ha fatto segnare un incremento dell'1,6%, soprattutto per effetto del buon andamento del comparto della riqualificazione. Tendenzialmente in questi anni si sono costruite 300.000 nuove abitazioni/anno (tab. 4). Da notare che Lombardia e Lazio da sole rappresentano circa il 30% delle nuove costruzioni residenziali del Paese. Naturalmente la voglia di casa delle famiglie italiane si è dovuta misurare con il rialzo dei prezzi: e quindi da un lato chi ha comprato si è indebitato di più, per periodi più lunghi; dall'altro ha cercato un'offerta economicamente più "accessibile" (quella che gli anglosassoni chiamano *affordable*), andando ad acquistare nelle zone più esterne delle città e delle aree metropolitane, nelle prime ma soprattutto nelle seconde corone urbane, magari servite da qualche linea di trasporto ferroviario regionale. Gli effetti territoriali di queste dinamiche sono sempre più evidenti. Mentre l'economia si è progressivamente terziarizzata, concentrando nelle città i posti di lavoro nei servizi avanzati e tradizionali, sono cresciute dal punto di vista residenziale e demografico le aree

periferiche, dove i valori immobiliari sono più alla portata dei portafogli familiari. Si tratta di un fenomeno generale, in atto da alcuni anni, ma che solo ora appare in tutta la sua evidenza. Gli effetti sono la crescita delle seconde cinture urbane, ma anche delle aree più esterne (tab. 5) ed il calo demografico delle aree centrali. Ma l'effetto più generale è stato l'ulteriore incremento del consumo di suolo, l'aumento contestuale del numero dei pendolari, cioè di coloro che escono dal proprio comune di residenza), e l'allungamento dei tempi degli spostamenti casa-lavoro. Nella sola Lombardia, secondo una recente ricerca del Politecnico di Milano, il consumo di suolo è stato pari a 5000 ha l'anno, una superficie paragonabile a quella occupata dalla città di Brescia, ma evidentemente distribuita in una miriade di microaree di nuova urbanizzazione. L'aumento dei processi di dispersione insediativa ha avuto un effetto rilevante sul sistema della mobilità come dimostra l'esplosione del pendolarismo: fra il 2001 e il 2007 + 35,8%, a un tasso medio annuo del 6%.

Tab. 1 - Numero di transazioni normalizzate (1) del settore residenziale (2000-2007)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007
Nord Ovest	231.547,68	223.629,20	250.234,49	251.412,67	264.225,05	273.770,68	281.253,43	268.400,76
Nord Est	129.786,84	131.406,88	147.679,36	149.429,30	157.224,83	161.838,49	165.506,60	157.501,47
Centro	142.150,83	143.086,63	159.936,50	156.669,04	166.636,54	171.666,67	170.989,96	164.931,87
Sud e Isole	186.992,73	183.141,54	203.671,82	204.574,86	216.039,24	226.073,96	227.301,50	215.390,68
Italia	690.478,08	681.264,25	761.522,17	762.065,87	804.125,66	833.349,80	845.051,49	806.224,78

(1) Numero di transazioni ponderate con la quota di proprietà effettivamente compravendute

(2) Esclude il Trentino-Alto Adige

Fonte: elaborazione Censis su dati Agenzia del Territorio

Tab. 2 - Andamento degli investimenti in costruzioni residenziali, 2000-2008

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007 (*)	2008 (*)	
Valori correnti (milioni di euro)										
Abitazioni nuove		24.763	25.428	27.996	30.225	32.853	35.791	38.112	39.933	41.050
Abitazioni in manutenzione straordinaria		27.202	28.532	30.589	32.048	35.017	37.896	40.394	42.996	45.393
Totale investimenti in abitazioni	51.965	53.960	58.585	62.273	67.870	73.687	78.506	82.929	86.443	
Valori a prezzi 2000 (milioni di euro)										
Abitazioni nuove		24.763	24.918	26.358	27.750	29.053	30.352	31.262	31.512	31.494
Abitazioni in manutenzione straordinaria		27.202	27.960	28.798	29.423	30.967	32.136	33.132	33.911	34.776
Totale investimenti in abitazioni	51.965	52.878	55.156	57.173	60.020	62.488	64.394	65.423	66.270	
Variazioni % in valore										
Abitazioni nuove			2,7%	10,1%	8,0%	8,7%	8,9%	6,5%	4,8%	2,8%
Abitazioni in manutenzione straordinaria			4,9%	7,2%	4,8%	9,3%	8,2%	6,6%	6,4%	5,6%
Totale abitazioni			3,8%	8,6%	6,3%	9,0%	8,6%	6,5%	5,6%	4,2%
Variazioni % in quantità										
Abitazioni nuove			0,6%	5,8%	5,3%	4,7%	4,5%	3,0%	0,8%	-0,1%
Abitazioni in manutenzione straordinaria			2,8%	3,0%	2,2%	5,2%	3,8%	3,1%	2,4%	2,6%
Totale abitazioni			1,8%	4,3%	3,7%	5,0%	4,1%	3,1%	1,6%	1,3%

(*) Stima su Conti Economici Nazionali

(*) Stime e previsioni Ance

Fonte: Ance

Tab. 3 - Nuove costruzioni residenziali, 2005-2006 per regione (unità immobiliari)

	2005		2006	
	u.l.	% sul totale	u.l.	% sul totale
Piemonte	20.883	7,1%	22.270	7,0%
Valle d'Aosta	1.299	0,4%	1.291	0,4%
Liguria	5.893	2,0%	6.573	2,1%
Lombardia	58.971	19,9%	62.080	19,6%
Nord-Ovest	87.046	29,4%	92.214	29,1%
Veneto	30.881	10,4%	31.337	9,9%
Friuli Venezia Giulia	5.976	2,0%	6.044	1,9%
Emilia Romagna	28.119	9,5%	30.762	9,7%
Nord-Est	64.976	21,9%	68.143	21,5%
Umbria	5.755	1,9%	6.080	1,9%
Toscana	14.929	5,0%	16.472	5,2%
Marche	9.857	3,3%	10.378	3,4%
Lazio	26.913	9,1%	28.948	9,1%
Centro	57.455	19,4%	62.378	19,7%
Abruzzo	9.217	3,1%	9.822	3,1%
Molise	1.458	0,5%	2.012	0,6%
Campania	20.069	6,8%	23.347	7,4%
Puglia	16.513	5,6%	15.590	4,9%
Basilicata	2.619	0,9%	3.109	1,0%
Calabria	8.110	2,7%	9.117	2,9%
Sicilia	18.613	6,3%	19.607	6,2%
Sardegna	10.125	3,4%	12.052	3,8%
Sud e isole	86.724	29,3%	94.656	29,8%
Totale Italia	296.201	100,0%	317.391	100,0%

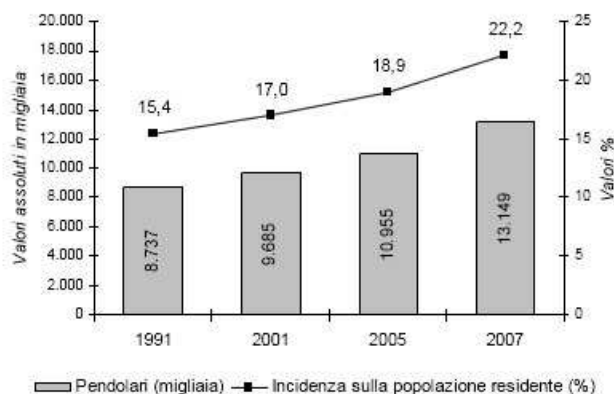
Fonte: elaborazione Censis su dati Agenzia del Territorio

Tab. 4 - Popolazione residente nelle città con 250.000 abitanti e oltre, nei comuni di prima e seconda corona urbana e nel resto della provincia, 1991-2007 (var. %)

	Var. % 1991-2001	Var. % 1991-2007
Grandi città	-6,9	-5,4
Prime corone urbane	4,4	11,4
Seconde corone urbane	7,1	14,9
Resto della provincia	3,6	9,3

Fonte: elaborazioni Censis su dati Istat

Fig. 1 - Numero e incidenza dei pendolari in Italia, 1991-2007 (v.a. e val. %)



Fonte: Censis, 2008

Come si è visto, l'attuale questione abitativa deriva in gran parte dalla difficoltà ad intercettare le diverse e nuove domande con un quadro dell'offerta tutto sbilanciato sull'accesso all'abitazione in proprietà. Ecco allora la domanda "perché il social housing?". Gli investimenti in edilizia residenziale destinata alla locazione non sono stati fin qui presi in considerazione da parte degli operatori professionali a causa della generale bassa redditività del capitale investito che raggiunge il suo minimo nella fascia destinata ai ceti più disagiati. Non a caso gli investitori istituzionali (Fondi Immobiliari, Casse di Previdenza, Società di Assicurazione, ecc.), negli ultimi anni si sono rivolti esclusivamente al settore immobiliare *corporate* (uffici, commercio, industria, hotel, leisure, ecc.). Peraltro, se è vero che non si produce nuova offerta in locazione, è altrettanto vero che il patrimonio esistente in affitto da un lato si ridimensiona per effetto delle vendite dei singoli privati e dei grandi proprietari, dall'altro registra una crescente associazione tra l'abitare in affitto e la difficile condizione economica della famiglia. Che la corsa alla proprietà e l'erosione del patrimonio in locazione abbiano finito per far coincidere il settore dell'affitto con le fasce sociali medio-basse è bene illustrato dalla tabella 6, relativa a dati storici della Banca d'Italia. Solo 21 anni fa (1987), nella fascia di reddito più alta delle famiglie italiane, ben il 17,4% risiedeva in un alloggio in affitto: tale percentuale è

gradualmente scesa al 12,3% nel 1991 e nel 1995 è crollata al 7,8%. Oggi è pari al 7,1%. Di contro nella fascia più bassa i valori, pur oscillando, sono rimasti in sostanza gli stessi. A fronte di tale composizione del settore privato non stupisce che l'effetto del caro-affitti sia una notevole e pesante incidenza dei costi abitativi rispetto al reddito delle famiglie. Nelle fasce basse tale incidenza raggiunge valori molto elevati (tab. 7). In particolare, una ricerca Censis-Sunia ha

mostrato come nella fascia fino a 10.000 euro l'affitto nei grandi centri pesa per i due terzi del reddito nelle grandi città, e per il 42% sotto i 250.000 abitanti. Per la fascia di reddito tra i 10.000 ed i 15.000 euro, che rappresenta circa il 30% dell'inquilinato, l'incidenza media è pari al 30% sotto i 250.000 abitanti e al 48% sopra questa soglia. Nella fascia di reddito direttamente superiore, quella compresa tra 15.000 e 20.000 euro, in cui ricade circa il 27% delle famiglie in affitto, l'incidenza dell'affitto scende al 24% nei comuni con meno di 250.000 abitanti, ma rimane elevata nelle grandi città, dove è pari al 35%.

Tab. 5 - Percentuale famiglie in affitto per quintili di reddito

Anno	Fino al 20 percentile	Dal 20 al 40 percentile	Dal 40 al 60 percentile	Dal 60 al 80 percentile	Oltre l'80 percentile	Totale
1983	38,3	46,1	28,9	27,6	16,3	31,5
1987	34,1	37,7	27,2	27,2	17,4	28,7
1991	35,7	29,0	23,4	19,8	12,3	24,1
1995	39,0	30,3	22,2	17,7	7,8	23,4
2000	32,8	26,9	20,4	15,0	7,3	20,5
2004	39,8	28,6	18,4	12,6	7,1	21,3

Fonte: elaborazione Censis su dati Banca d'Italia 2006

Tab. 6 - L'incidenza dell'affitto sul reddito nel settore privato (calcolata sul limite superiore della classe di reddito)

Ampiezza demografica del comune	Classe di reddito (euro/anno)	Canone medio (euro/mese)	Incidenza media canone su reddito (val.%)
Fino a 250.000 abitanti	Fino a 10.000 euro	346,1	42%
	Da 10.000 a 15.000 euro	375,4	30%
	Da 15.000 a 20.000 euro	406,8	24%
	Da 20.000 a 25.000 euro	425,6	20%
Oltre 250.000 abitanti	Fino a 10.000 euro	543,8	65%
	Da 10.000 a 15.000 euro	596,6	48%
	Da 15.000 a 20.000 euro	584,8	35%
	Da 20.000 a 25.000 euro	630,3	30%
Totale	Fino a 10.000 euro	402,6	48%
	Da 10.000 a 15.000 euro	425,3	34%
	Da 15.000 a 20.000 euro	441,9	27%
	Da 20.000 a 25.000 euro	471,1	23%

Fonte: indagine Censis-Sunia-Cgil, 2007

Tab. 7 - Procedure di sfratto in Italia, 1997-2007 (v.a., val%)

Anno	Provvedimenti esecutivi di sfratto emessi		
	v.a.	Di cui per morosità	
		v.a.	%
1997	50.226	26.322	52,4%
1998	44.919	25.569	56,9%
1999	38.944	24.203	62,1%
2000	39.406	25.412	64,5%
2001	40.500	26.937	66,5%
2002	40.130	27.154	67,7%
2003	39.284	27.781	70,7%
2004	45.535	32.112	70,5%
2005	44.988	33.200	73,8%
2006	44.897	33.893	75,5%
2007	41.888	32.540	77,7%

Fonte: elaborazione Censis su dati Ministero degli Interni

Tab. 8 - Dotazione annuale nazionale Fondo sociale ("buono casa" ex art. 11 legge 431/1998)

Anno	Norma di riferimento	Stanziamiento (in milioni di euro)
1998	Legge n. 431/1998	309,88
1999	Legge n. 431/1998	309,88
2000	L. 23 dicembre 1999, n. 488	366,68
2001	L. 23 dicembre 2000, n. 388	335,70
2002	L. 28 dicembre 2001, n. 448	249,18
2003	L. 27 dicembre 2002, n. 289	246,50
2004	L. 24 dicembre 2003, n. 350	246,01
2005	L. 30 dicembre 2004, n. 311	230,14
2006	L. 23 dicembre 2005, n. 266	310,66
2007	L. 27 dicembre 2006, n. 296	210,99
2008	L. 24 dicembre 2007, n. 244	205,59

Fonte: Federcasa

Tab. 9 - Famiglie in graduatoria per il "buono casa" nelle grandi città

Città	Domande ammissibili buono casa	Anno	Assegnazione contributi per l' affitto		
			% domande ammissibili su famiglie in affitto	Importo contributi	Importo medio/famiglia
Torino	14.570	2006	12%	10.927.500	750
Milano	8.869	2006	4%	12.500.000	1.409
Venezia	1.574	2006	5%	3.880.000	2.465
Bologna	n.d.	-	n.d.	n.d.	-
Firenze	1.610	2008	4%	n.d.	n.d.
Roma	9.971	2006	3%	29.300.000	2.939
Napoli	n.d.	-	n.d.	n.d.	n.d.
Bari	6.318	-	20%	n.d.	n.d.
Palermo	n.d.	-	n.d.	n.d.	n.d.
Catania	1.764	2005	5%	n.d.	n.d.
Cagliari	643	2008	5%	1.676.146	2.607

Fonte: indagine Federcasa 2008

Ma quali sono quei fattori che hanno spinto le autorità pubbliche ad orientarsi sempre più al social housing? Quali categorie all'interno di una società pubblica subiscono i meccanismi ormai troppo obsoleti ed elitari basati sulla "casa di proprietà"? La risposta a queste domande è a mio parere sintetizzabile in tre categorie principali: i giovani, gli anziani, e gli immigrati. Ho proposto qui a seguito un'analisi delle caratteristiche generali di queste tre categorie principali evidenziando le criticità e le esigenze di questi gruppi sociali.

Giovan

Per gli studenti universitari la ricerca di un alloggio rappresenta un primo ostacolo per avvalersi del tanto dibattuto diritto allo studio: ad oggi infatti la questione abitativa costituisce una notevole criticità in tutte le città universitarie raggiungendo livelli più o meno allarmanti. In tutta Italia gli studenti universitari iscritti ad un ateneo di un'altra provincia o un'altra regione rispetto a quella di residenza sono complessivamente circa 650.000, pari al 47,3% del totale degli studenti universitari. In risposta alla domanda abitativa generata dalla loro presenza sono offerti a livello nazionale solamente 54 mila posti letto divisi tra case dello studente pubbliche, collegi privati e religiosi. Si può affermare che in media la disponibilità sia pari ad un posto letto ogni 12 studenti fuori sede ma naturalmente in alcune singole città si registrano condizioni anche più drammatiche. Disagi rilevanti si hanno in regioni come l'Abruzzo dove gli studenti fuori sede sono oltre 30.000 (circa il 69% del totale degli studenti) e possono contare su appena 334 posti letto o come la Campania dove, per gli oltre 40.000 studenti fuori sede ci sono solo 728 posti letto a disposizione. Ma la condizione è emergenziale soprattutto nel Lazio dove gli studenti residenti in province o regioni diverse dalla propria sede universitaria sono il 40% e nel complesso, per un totale di circa 75.000 studenti, sono disponibili solamente 4.446 posti letto (tab. 14).

Andando ad analizzare la situazione nelle principali città universitarie si nota come nelle grandi metropoli la comunità studentesca "immigrata" ha dimensioni rilevantissime: a Milano gli atenei hanno raggiunto, per l'anno accademico 2007-2008, oltre 72 mila iscritti fuori sede mentre le università della Capitale ne ospitano oltre 65 mila. Ma soprattutto si segnalano quelle città dove la presenza degli studenti fuori sede è meno rilevante in senso assoluto ma lo è assai di più in senso relativo: estremo è da questo punto di vista il caso di Pisa dove i circa 30 mila fuori sede (quasi 8 studenti su 10 vengono da fuori provincia), equivalgono al 33,8% della popolazione attualmente residente; o ancora il caso di Padova dove i circa 33.000 fuori sede corrispondono al 15,6% degli abitanti della città (tab. 15). In mancanza di un'adeguata offerta di posti letto nelle residenze e collegi universitari, la principale soluzione per tutti resta quella dell'affitto di un appartamento, di una stanza o addirittura di un posto letto da privati. Naturalmente una pressione della domanda così elevata non fa altro che drogare il mercato degli affitti facendo crescere in maniera spropositata i prezzi soprattutto nelle aree centrali o prossime alle sedi degli atenei. In aggiunta al fenomeno crescono i cosiddetti contratti "in nero", non adeguatamente fermati dagli ultimi provvedimenti adottati in materia di affitti per motivi di studio.

Tab. 14 - Studenti universitari e posti letto, distribuzione regionale A.A. 2007-08 - Aggiornato al 31 maggio 2008

Regione	Studenti fuori sede	% sul totale degli studenti delle università della regione	Posti letto in residenze universitarie pubbliche e private	Rapporto studenti fuori sede / posti letto
Abruzzo	32.474	68,9	334	97,2
Basilicata	2.103	34,9	160	13,1
Calabria	15.894	37,0	5.761	2,8
Campania	40.502	30,2	728	55,6
Emilia Romagna	80.979	66,6	5.890	13,7
Friuli V.Giulia	17.038	59,5	1.900	9,0
Lazio	74.973	40,8	4.446	16,9
Liguria	11.033	36,9	806	13,7
Lombardia	94.951	48,1	9.739	9,7
Marche	25.002	64,5	3.566	7,0
Molise	4.133	51,4	0	n.d.
Piemonte	27.762	37,6	3.428	8,1
Puglia	18.564	24,5	1.469	12,6
Sardegna	15.735	43,3	1.270	12,4
Sicilia	45.667	38,9	2.484	18,4
Toscana	63.577	67,4	4.253	14,9
Trentino Alto Adige	6.515	42,9	1.654	3,9
Umbria	13.505	49,6	1.491	9,1
Valle d'Aosta	166	17,0	0	n.d.
Veneto	59.103	63,2	5.030	11,8
Totale	649.676	47,3	54.409	11,9

Fonte: Elaborazione Censis su dati Miur

Tab. 15 - Studenti iscritti nelle principali città sedi universitarie in Italia, A.A. 2007-2008 (v.a., val. %)

Città	Studenti iscritti università A.A. 2007-2008	Studenti fuori sede (residenti in altra provincia o regione)	% studenti fuori sede sul totale studenti	Posti letto statali e religiosi	Rapporto studenti fuori sede/posti letto pubblici	Rapporto % studenti / popolazione	Rapporto studenti fuori sede / popolazione (val.%)
Pisa	37.390	29.476	78,8	1.590	18	42,9	33,8
Bologna	50.090	35.713	71,4	3.242	11	13,4	9,6
Padova	47.253	32.912	69,7	1.994	16	22,5	15,6
Parma	23.396	16.302	69,7	1.039	16	20,0	13,9
Venezia	19.870	13.707	69,0	867	16	7,4	5,1
Firenze	39.681	23.366	58,9	1.378	17	10,8	6,4
Milano	143.634	72.702	50,6	5.632	13	11	5,6
Cagliari	24.490	11.262	46,0	935	12	15,4	7,1
Torino	60.252	27.214	45,2	1.148	24	6,7	3
Roma	162.195	65.207	40,2	2.337	28	6	2,4
Catania	43.792	17.440	39,8	1.242	14	14,5	5,8
Genova	26.732	9.621	36,0	806	12	4,3	1,6
Palermo	37.726	13.508	35,8	1.018	13	5,7	2
Napoli	82.675	22.936	27,7	386	59	8,5	2,4
Bari	41.812	9.837	23,5	1.085	9	12,9	3

Fonte: Elaborazione Censis su dati Miur

La permanenza dei giovani nella famiglia di origine

La questione abitativa resta un problema per i giovani anche una volta terminati gli studi. Per loro si prospetta infatti un mercato immobiliare di difficile accesso date le condizioni economiche di chi oggi si inserisce nel mondo del lavoro. Il diffondersi delle condizioni di precariato e di flessibilità lavorative e le conseguenti incertezze sul proprio futuro fanno sì che per le giovani generazioni sia sempre più difficoltoso usufruire dei servizi bancari (come ad esempio l'accensione di un mutuo) o comunque impegnarsi a lungo termine per sostenere le spese di una propria abitazione. Peraltro il mercato dell'affitto mantiene le sue criticità, anche in relazione alla scarsa disponibilità da parte dei locatari a stipulare contratti che abbiano valenza giuridica. Oltretutto loro stessi mostrano una certa resistenza ad affittare appartamenti a giovani che non possano mettere a garanzia una busta paga o un reddito comunque stabile. La difficoltà che si incontra nell'andare a vivere in maniera indipendente in un alloggio proprio o in affitto è alla base della forma di disagio che mina anche le opportunità per i giovani di crearsi un proprio nucleo familiare. Con i dati a disposizione è possibile provare a misurare il potenziale fabbisogno abitativo delle giovani generazioni, celato appunto dai vari fenomeni di contorno. L'indagine Istat multiscopo al 2006 rivela che nell'ambito dei giovani occupati, tra i 26 e i 35 anni, il 44,5% non vive autonomamente e denuncia differenti altre condizioni (tab. 16).

Il 3,5%, infatti, pur scegliendo la vita di coppia (con il matrimonio o la convivenza) vive aggregata ad altri nuclei, presumibilmente quello d'origine di uno dei due. Similmente anche un altro 3,4% della categoria dei giovani occupati, pur possedendo uno stato di famiglia autonomo da quello di origine e rispondendo quindi allo stato di nubile, celibe, separato o mono-genitore, vive aggregato ad altri nuclei familiari. Per entrambe queste categorie ipotizziamo dunque che l'aggregazione ad altri nuclei nasca da una necessità dovuta a difficoltà economiche o indisponibilità di una propria abitazione. Infine c'è un'ampia fetta di giovani occupati tra i 26 e i 35 anni (pari al 37,6%) che all'interno della struttura familiare rispondono ancora al ruolo di figli e continuano a vivere sotto lo stesso tetto dei propri genitori. Si tratta di oltre due milioni di cittadini italiani che per diverse ragioni non hanno ancora lasciato il proprio nucleo familiare. Come anticipato in precedenza, risulta difficile stimare per quanti di loro la mancanza di una casa sia un reale impedimento e per quanti invece il permanere con la propria famiglia nasca da ragioni di convenienza, che spingono i giovani a sfruttare al massimo la disponibilità dei propri genitori alla loro cura e sostegno.

La tabella 17 conferma un dato intuitivamente noto a tutti, ovvero che la posticipazione dell'uscita dalla famiglia di origine sia sempre un fenomeno che caratterizza maggiormente il sesso maschile. La differenziazione non è tanto marcata nel periodo dello studio (circa il 95% dei giovani studenti vive tra i giovani occupati (è ancora nella casa di origine il 55,9% degli uomini contro il 43,6% delle donne) e tra quelli in cerca di occupazione (restano in famiglia l'80,4% contro il 67,9%). Se andiamo a confrontare i "numeri" del nostro Paese con quelli delle altre nazioni vediamo che l'Italia si colloca su posizioni estreme rispetto agli altri stati europei. I dati disponibili al 2005 indicano nella fascia d'età tra i 25 e i 29 anni la permanenza nella propria famiglia di origine del 71% degli uomini e del 53% delle donne. Parzialmente assimilabile alla condizione dell'Italia è la Spagna con il 62% degli uomini e il 49% delle donne dei giovani tra i 25 e i 29 anni ancora a casa. Per tutto il resto delle nazioni oggetto di indagine, sono davvero pochi i giovani che superati i 25 anni vivono ancora nella famiglia di origine: nel Regno Unito solo il 24% degli uomini e il 14% delle donne similmente alla Francia con il 23% degli uomini e l'11% delle donne, fino alla situazione all'altro estremo della Finlandia dove solo il 16% degli uomini e il 5% delle donne condividono lo stesso tetto dei propri genitori superati i 25 anni (tab. 18). E la tabella 19 non fa altro che confermare questa condizione tutta italiana segnalando peraltro un dato di tendenza ancor più critico di incremento del fenomeno dal 1995 al 2005: in Italia, nei dieci anni presi a riferimento, l'età media a cui i giovani hanno lasciato la casa è salita, a differenza delle altre nazioni europee oggetto di indagine, dove è rimasta stabile o in qualche caso è addirittura scesa.

Tab. 16 - Giovani dai 26 ai 35 anni, occupati che presentano un potenziale fabbisogno abitativo, 2006 (v.a. in migliaia e val. %)

	Giovani occupati con potenziale fabbisogno abitativo		
	v.a.	Val.% sul totale giovani occupati	Val.% sul totale persone che non vivono autonomamente
Persone che vivono in coppia aggregate ad altri nuclei	204.177	3,5	7,9
Single (nubili, celibi, separati, monogenitori) che vivono aggregati ad altri nuclei	195.282	3,4	7,6
Figli che vivono con i genitori	2.185.238	37,6	84,5
<i>Totale persone che non vivono autonomamente</i>	<i>2.584.697</i>	<i>44,5</i>	<i>100</i>
Totale giovani 26-35 anni occupati	5.807.652	100	-

Fonte: elaborazione Censis su dati Istat

Tab. 17 - Giovani da 18 a 34 anni celibi e nubili che vivono con almeno un genitore per classe di età e condizione - Anno 2006 (per 100 giovani della stessa classe di età e condizione)

Classi di età / condizione	Maschi	Femmine	Maschi e femmine
18-19	98,3	97,6	98
20-24	91,6	84,9	88,3
25-29	68,5	49,4	59,1
30-34	41,1	20,8	31,2
Occupati	55,9	43,6	50,9
In cerca di occupazione	80,4	67,9	74,6
Casalinghe	-	7,5	7,5
Studenti	94,9	93,5	94,1
Altra condizione	75,5	54,8	65,5
Totale	67,3	52,6	60,1

Fonte: Istat

Tab. 18 - Giovani secondo la permanenza nelle famiglie di origine, 2005 (val.%)

	18-24 anni		25-29 anni	
	uomini	donne	uomini	donne
Italia	94	90	71	53
Spagna	90	81	62	49
Regno Unito	67	50	24	14
Francia	70	56	23	11
Germania	72	56	25	12
Olanda	71	53	20	8
Finlandia	39	56	16	5
EU-25 (1)	78	66	42	28

(1) stima

Fonte: Eurostat, LFS

Tab. 19 - Età media a cui i giovani lasciano la casa, 1995 e 2005

	1995		2005	
	uomini	donne	uomini	donne
età media				
Italia	29	26	30	27
Spagna	29	27	29	27
Regno Unito	23	20	24	20
Francia	24	21	24	22
Germania	24	22	23	21
Olanda	23	21	24	21
Danimarca	n.d.	n.d.	21	20
Finlandia	n.d.	n.d.	21	20

Fonte: Eurostat, LFS

La popolazione immigrata

Nell'analisi delle categorie sociali che sono investite più direttamente da condizioni di disagio abitativo, un approfondimento specifico deve essere dedicato in primo luogo alla popolazione immigrata. Il nostro si è trasformato, nel giro di pochi decenni, in un paese interessato da forti flussi migratori con una presenza sul territorio connotata da caratteri di stabilità e di lunga durata. La presenza dei cittadini stranieri immigrati è cresciuta in modo rilevantissimo quasi ovunque (in media di quasi il 90% tra il 2003 ed il 2007, tab. 11) ma permane e anzi si accentua uno squilibrio geografico abbastanza marcato, legato alla maggiore appetibilità dell'offerta lavorativa delle regioni del nord. Regioni che assorbono il 63,6% dei residenti (in particolare la Lombardia da sola accoglie poco meno di un quarto del totale degli immigrati). Di contro le regioni del sud (con appena l'11,6%), assolvono soprattutto al ruolo di territorio di ingresso, tappa iniziale di un percorso migratorio che ha come destinazione finale altre regioni italiane o altri paesi europei.

In pochi anni la presenza degli immigrati è praticamente raddoppiata in molte città (tab. 12) come Torino, Venezia, Napoli, raggiungendo ad esempio a Milano una percentuale del 13%

sulla popolazione residente. Pur a fronte di quasi 3 milioni di immigrati residenti registrati dall'Istat (ma i soggiornanti per la Caritas sono 3,7 milioni) e di diversi indicatori di stabilizzazione in crescita (aumento dei ricongiungimenti, dei minori, parità numerica tra uomini e donne ecc), il caso italiano è connotato dalla mancanza di organiche politiche di integrazione, chiaramente orientate. Non solo, ma manca anche un modello forte di riferimento: si pensi all'approccio assimilazionista francese, che mira ad assicurare una certa parità di diritti e a creare una buona *mixité* sociale, ma che, puntando all'uniformità, mette in secondo piano le appartenenze religiose e culturali; o dall'altra, all'approccio multiculturalista anglosassone che ha permesso alle diverse comunità di conservare le proprie abitudini culturali o religiose, costruendo le proprie scuole e i propri centri di aggregazione, organizzando cioè dei "recinti etnici", ma senza mirare ad una reale integrazione. Due approcci che peraltro, negli esiti reali, hanno dato prova di produrre effetti in parte simili e di cui oggi sono evidenti i limiti. Nel contesto italiano i principali fattori di rischio per la tenuta della coesione sociale che rimandano al problema immigrazione riguardano soprattutto la diffusione di condizioni di disagio legate alla precarietà e alla irregolarità, esito dell'incrocio tra una forte pressione ad entrare e l'assenza di canali di sbocco regolari, e che producono un mancato riconoscimento di alcuni diritti di base e forti tensioni tra gli italiani. In quest'ottica la difficoltà di accesso ad un'abitazione dignitosa rappresenta l'ostacolo più diffuso. La condizione abitativa media degli immigrati presenti nel nostro Paese, oltre ad essere profondamente lontana da quella degli autoctoni, è contrassegnata da una situazione di diffusa precarietà, superiore a quella lavorativa. Inevitabilmente, oltre ai fattori discriminatori, sui processi di inserimento abitativo degli immigrati ha pesato la generale debolezza delle politiche abitative per le fasce medio-basse di cui sono espressione l'esiguità del patrimonio di edilizia sociale pubblica, e la carenza di un'offerta di abitazioni in affitto a prezzi accessibili. Ciò ha evitato fenomeni concentrativi nel patrimonio pubblico come quelli esistenti nelle *banlieues* francesi, ma ha prodotto un disagio diffuso. Naturalmente anche su questo fronte qualcosa si sta muovendo. Dai pochi dati disponibili, si nota la tendenza ad una polarizzazione delle situazioni abitative: da un lato gli immigrati di vecchio insediamento che hanno deciso di compiere il proprio progetto migratorio nel nostro Paese e che migliorano progressivamente la propria condizione abitativa, iniziando anche ad accedere al mercato della proprietà per immobili di livello medio-basso, di modesta dimensione, situati nelle zone periferiche della grande città o nell'hinterland (tab. 13); dall'altro le componenti più deboli, e che si trovano all'inizio del percorso, confinate nelle città invisibili che sorgono ai bordi delle aree ferroviarie, nelle aree dismesse o nei casolari abbandonati. Peraltro laddove esiste una qualche nuova offerta di abitazioni sociali pubbliche, spesso la popolazione immigrata, da poco ammessa ad essere inserita nelle liste dei candidati, si colloca in testa alle graduatorie. Il disagio abitativo può essere considerato un fattore indicativo di un rischio precarietà che aumenta considerevolmente quando si considera l'area dell'irregolarità: la clandestinità comporta spesso, quale diretta conseguenza, situazioni di vera e propria emarginazione sociale.

Tab. 12 - La crescita della presenza straniera nelle città, 2003-2007 (v.a., var.%)

Città	Immigrati residenti al 2007	Immigrati residenti su popolazione 2007 (val. %)	Immigrati residenti 2003-2007 (var. %)
Torino	83.977	9,3	106,7
Genova	35.255	5,7	93,1
Milano	170.619	13,1	70,6
Venezia	16.959	6,3	141,1
Bologna	30.319	8,1	71,7
Firenze	34.939	9,5	64,9
Roma	199.417	7,4	85,3
Napoli	19.188	2,0	110,0
Bari	5.413	1,7	-4,1
Palermo	14.734	2,2	40,2
Catania	5.959	2,0	39,9
Cagliari	3.049	1,9	65,7

Fonte: Elaborazione Censis su dati Istat

Tab. 13 - Compravendita di abitazioni da parte di lavoratori immigrati

Anno	Numero compravendite	Variazione % annua	Spesa media
2004	110.000		93.000
2005	116.000	5,4	103.000
2006	131.000	12,9	117.000
2007	135.000	3,0	124.000
2008	120.000	-11,1	128.000

Fonte: elaborazione Censis su dati Scenari Immobiliari 2008

Gli anziani

Gli anziani rappresentano, per ragioni diverse, un altro segmento di popolazione esposto in modo particolare al problema della scarsa rispondenza della soluzione abitativa alle esigenze ed alle risorse individuali. Un problema che rimanda a dimensioni demografiche notevoli dato che l'Italia, come tutti i Paesi avanzati, presenta rilevanti tassi di senilizzazione. Basti pensare che le famiglie con persona di riferimento con più di 65 anni sono 7,75 milioni, più di un terzo (34%) del totale, e che ormai un italiano su 5 ha più di 65 anni. Si tratta di quasi 12 milioni di persone, circa 1.340.000 dei quali hanno superato la soglia degli 85 anni e quindi, solo in casi rari, sono del tutto indipendenti (tab. 20).

Questo segmento della popolazione è in costante aumento. Soltanto nel periodo 2002-2007 il numero delle persone over 65 anni è aumentato di circa 1,1 milioni (+ 10,7%), registrando un tasso di crescita triplo rispetto a quello generale della popolazione (+ 3,6%) (tab. 21).

Gli anziani sono portatori di bisogni molto particolari, anche rispetto alla dimensione abitativa, che attengono almeno a tre fattori:

- quello economica, trattandosi in gran parte di persone a reddito mediobasso;
- quello fisico, relativa cioè all'adeguatezza dello spazio abitato rispetto alle specifiche esigenze;
- quello sociale, trattandosi spesso di persone sole.

Per quanto riguarda gli aspetti reddituali, da un'indagine Censis sulle famiglie in affitto risulta che ben il 90,4% di quelle composte da anziani dichiara di avere un reddito familiare che non supera i 20.000 euro. Dalla stessa indagine risultava che sul totale delle famiglie in affitto con reddito fino a 10 mila euro, per il 39% si tratta di famiglie di anziani, mentre fra quelle tra i 10 e i 15 mila euro la percentuale degli anziani è pari al 34% (tab. 22).

Ne consegue che gli anziani rappresentano nel quadro attuale una delle categorie più esposte al caro-affitti. In particolare l'incidenza della spesa abitativa per le famiglie di anziani in affitto nel mercato privato è particolarmente elevata laddove si incrociano bassi redditi (pensioni sociali) e la localizzazione in una grande area urbana. In questo caso per redditi fino a 10.000 euro il costo dell'affitto incide in media per i due terzi del reddito; percentuale che scende naturalmente per le fasce di reddito superiori mantenendosi comunque alta: 48% e 39% rispettivamente per redditi fino a 15.000 e fino a 20.000 euro. A dimostrazione di come gli anziani rappresentino un segmento particolarmente esposto al caro-affitto vi è il dato relativo alla fruizione del buono casa: le famiglie di anziani che hanno ricevuto il contributo per l'affitto del Fondo sociale, sempre secondo i dati dell'indagine, sono il 18,9%, contro un dato generale del 12,5%.

Ulteriori bisogni si originano da particolari correlazioni tra condizioni economiche e abitative. Molti anziani a basso reddito vivono in immobili sovradimensionati rispetto alle loro esigenze, con alti costi di gestione (manutenzione ordinaria e straordinaria, aspetti fiscali, ecc.). Per gli anziani proprietari le difficoltà possono derivare anche dalle mediocri o pessime condizioni dell'abitazione con carenze di vario genere, situazione aggravata dalla eventuale presenza di disabilità negli occupanti anziani. Non va trascurata la tipologia edilizia e le condizioni dell'immobile, in molti casi non adeguate ai bisogni di cui gli anziani sono portatori. Si pensi alle case senza ascensore, agli immobili fatiscenti, alle case isolate. Questi fattori, tenendo presente la forte correlazione tra anzianità e disabilità, spesso si configurano come vere e proprie barriere architettoniche in grado di penalizzare fortemente la qualità della vita degli anziani. Secondo una rielaborazione dei dati Istat dell'ultimo censimento condotta dalla rivista *Abitare Anziani* relativa proprio a tale tematica, al 2001 erano quasi 4 milioni gli anziani (il 47,7%) residenti in case costruite prima del 1962; quasi 1,5 milioni quelli che occupavano abitazioni per le quali lo stato di conservazione dell'edificio è stato considerato "mediocre" o "pessimo" questa situazione riguarda prevalentemente (946.205 casi) gli anziani che vivono soli o condividono l'abitazione solo con altre persone anziane; è pari al 78,6% il numero degli anziani che vivono in edifici privi di ascensore; 400.000 anziani vivono in abitazioni prive di impianto di riscaldamento.

Infine un ultimo importante tema è quello della socialità: la fascia di popolazione anziana è quella che affronta un maggior rischio di isolamento proprio perché nella maggioranza dei casi si trova a vivere da sola. In molti casi, specie quando subentrano oggettive limitazioni alla mobilità spaziale, questo coincide con una situazione di protratto stato di abbandono (solitudine).

Inoltre la nuclearizzazione spinta delle famiglie e la progressiva difficoltà di quest'ultime ad offrire assistenza ai parenti anziani, finiscono per impattare direttamente sulla qualità della vita delle persone in età avanzata. La tabella 23 mette in luce, attraverso i dati delle indagini Multiscopo Istat, la condizione abitativa degli italiani che hanno superato i 65 anni di età.

Complessivamente circa il 27% degli anziani dichiara di abitare da solo in casa, all'interno di questa categoria riscontriamo un 79% di individui di sesso femminile. Le indagini rilevano che negli ultimi anni la quota parte di cittadini anziani che vive da sola non ha subito incrementi significativi, tuttavia l'allungamento della vita media ha fatto sì che il numero di anziani che soli sia passato dai 2 milioni e 400 mila individui del 1993 ai 3 milioni nel 2006. Considerando che nella maggior parte dei casi la condizione di solitudine non rappresenta una scelta ne consegue oltre ad un incremento nella domanda di cura e assistenza domiciliare, anche una richiesta di "compagnia", alla quale i servizi sociali potranno difficilmente dare risposta mentre possono risultare determinanti i buoni rapporti di vicinato.

Tab. 20 - Gli anziani in Italia al 2002 e al 2007

	Anno 2002			Anno 2007		
	65-84 anni	85 anni e oltre	Totale 65 anni e oltre	65-84 anni	85 anni e oltre	Totale 65 anni e oltre
Nord-ovest	2.612.767	354.396	2.967.163	2.952.196	370.244	3.322.440
Nord-Est	1.859.483	273.807	2.133.290	2.050.780	293.380	2.344.160
Centro	1.957.808	257.637	2.215.445	2.137.896	328.063	2.465.959
Sud	2.007.101	228.222	2.235.323	2.191.663	259.492	2.451.155
Isole	986.312	117.116	1.103.428	1.080.537	128.501	1.209.038
Italia	9.423.471	1.231.178	10.654.649	10.449.072	1.343.680	11.792.752
Nord-ovest	17,5%	2,4%	19,9%	18,9%	2,4%	21,3%
Nord-Est	17,5%	2,6%	20,1%	18,3%	2,6%	20,9%
Centro	17,9%	2,4%	20,3%	18,5%	2,8%	21,4%
Sud	14,4%	1,6%	16,1%	15,6%	1,8%	17,4%
Isole	15,0%	1,8%	16,7%	16,2%	1,9%	18,1%
Italia	16,5%	2,2%	18,7%	17,7%	2,3%	19,9%

Fonte: elaborazione Censis su dati Istat 2008

Tab. 21 - La crescita del numero di anziani tra il 2002 ed il 2007

	Incremento 2002-2007 (v.a.)			Incremento 2002-2007 (val. %)			Popolazione totale
	65-84 anni	85 anni e oltre	Totale 65 anni e oltre	65-84 anni	85 anni e oltre	Totale 65 anni e oltre	
Nord-ovest	339.429	15.848	355.277	13,0%	4,5%	12,0%	4,4%
Nord-Est	191.297	19.573	210.870	10,3%	7,1%	9,9%	5,0%
Centro	180.088	70.426	250.514	9,2%	27,3%	11,3%	5,5%
Sud	184.562	31.270	215.832	9,2%	13,7%	9,7%	1,2%
Isole	94.225	11.385	105.610	9,6%	9,7%	9,6%	1,2%
Italia	1.025.601	112.502	1.138.103	10,9%	9,1%	10,7%	3,6%

Fonte: elaborazione Censis su dati Istat 2008

Tab. 22 - Peso delle famiglie con persona di riferimento con più di 65 anni sul totale delle famiglie in affitto per fascia di reddito

Fascia di reddito	Peso percentuale famiglie di anziani
Fino a 10.000 euro	39,2%
Da 10.000 a 15.000 euro	34,0%
Da 15.000 a 20.000 euro	21,3%
Da 20.000 a 25.000 euro	12,4%
Da 25.000 a 30.000 euro	11,5%
Oltre 30.000 euro	8,5%
Totale	26,4%

Fonte: indagine Censis-Sunia-CGIL, 2007

Tab. 23 - Persone sole che hanno compiuto 65 anni - Medie 1993-94, 1998, 2003 e 2006

Anno	Anziani soli						Per 100 anziani soli		
	Maschi		Femmine		Totale		Maschi	Femmine	Totale
	v.a. in migliaia	% sul totale degli anziani	v.a. in migliaia	% sul totale degli anziani	v.a. in migliaia	% sul totale degli anziani			
1993-1994	478	12,9	1.928	36,6	2.406	26,9	19,9	80,1	100,0
1998	485	11,9	2.090	35,7	2.576	25,9	18,8	81,2	100,0
2003	595	13,2	2.431	38,5	3.026	27,9	19,7	80,3	100,0
2006	643	13,4	2.426	36,7	3.069	26,9	21,0	79,0	100,0

Fonte: elaborazione Censis su dati Istat - Indagine Multiscopo

COSA SIGNIFICA *Housing Sociale*?

Dare una definizione di Housing Sociale risulta essere molto complesso a partire dalla definizione stessa. Nei vari paesi europei ne vengono adottate varie, diverse per le fasce sociali considerate rilevanti e per il grado di integrazione dei servizi abitativi con quelli sociali.

In Italia l'housing sociale non ha definizione giuridica, ed è in corso un dibattito piuttosto ampio. La sola definizione esistente è quella di Edilizia Residenziale Pubblica ("ERP"), che fa prevalentemente riferimento all'intervento diretto del settore pubblico nel comparto abitativo (in Lombardia gli alloggi pubblici sono circa 180.000, il 5% dell'offerta residenziale).

Il Progetto Housing Sociale si ispira alla definizione proposta dal CECODHAS, l'organizzazione europea degli operatori del settore, in '*Social housing in the UE, Rapporto alla C.E.*' (marzo 2005).

Il Progetto mira cioè a realizzare alloggi e servizi, con forte connotazione sociale, per coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato (per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata), cercando di rafforzare la loro condizione.

Le iniziative sono in particolare focalizzate sull'avvio di comunità sostenibili attraverso la realizzazione di villaggi urbani, tipicamente inclusi in aree cittadine con necessità di riqualificazione. L'housing sociale interseca quindi l'Edilizia Residenziale Pubblica, ma mantiene un approccio più flessibile e orientato ai progetti, più esteso rispetto a *target* sociali, operatori coinvolti, canoni applicabili e alla progettazione dei servizi e delle comunità.

A partire dalla metà degli anni '90 in Italia si è verificato un costante aumento dei prezzi immobiliari, con tassi di crescita superiori più di 3 volte a quelli dei redditi da lavoro (1). A margine della distanza 'economica' che si è creata tra l'offerta di case e il budget delle famiglie (2), si è verificato anche un allontanamento 'qualitativo' tra la domanda abitativa e l'offerta disponibile sul mercato, che non si è adeguata alle trasformazioni dei bisogni e degli stili di vita della società. A differenza dalle precedenti grandi stagioni dell'edilizia sociale, quando la casa era soprattutto un bisogno primario per famiglie povere che si inurbavano, la situazione attuale si presenta come un quadro frammentato: la casa è l'elemento più visibile di problematiche sociali complesse, nelle quali si combinano bisogni come quelli di inclusione (si pensi ai casi di crescente tensione ed emarginazione nelle città) e di servizi, sia tradizionali che domiciliari (ad esempio per bambini, per anziani e per disabili), dando origine a una domanda sociale eterogenea ed articolata. La sfida dell'housing sociale e del nuovo bisogno abitativo non consiste pertanto solo nel tornare a produrre più alloggi ma anche, e soprattutto, nel cercare nuove soluzioni abitative integrate e sostenibili. La sfida è trasformare la casa da elemento di criticità e di staticità, come oggi sempre più spesso si presenta, in fattore che contribuisca alla flessibilità, allo sviluppo e alla coesione sociale delle nostre comunità. Più in particolare, dopo molti anni di favore generale per la casa 'in proprietà' è iniziata una riflessione sul bisogno di affitto a canone calmierato, dedicato a:

- coloro che hanno bisogni abitativi di carattere temporaneo (es. lavoratori in trasferta, studenti, immigrati che intendono fare ritorno al proprio paese);
- famiglie dal reddito medio – basso, affinché valutino schemi alternativi alla proprietà, il cui onere ha raggiunto un'incidenza che in molti casi spiazza altri capitoli del budget familiare come la formazione, la sanità o il risparmio;
- coloro che non sono in condizione di contrarre un mutuo per acquistare l'abitazione (per il reddito insufficiente o anche per la difficoltà di accesso al credito, come ad esempio nel caso di lavoratori temporanei e immigrati).

In questo scenario, è cresciuto l'interesse per l'housing sociale, la cui complessità inizia – purtroppo – fin dalla stessa definizione, in quanto nei paesi europei dove si è sviluppato ne vengono adottate diverse formulazioni a seconda delle fasce sociali a cui è dedicato, delle modalità di finanziamento, delle forme di possesso degli alloggi e 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 di concerto con i Ministri della Solidarietà sociale, delle Politiche per la famiglia, e per le Politiche giovanili del 22 aprile 2008 (3). Tale definizione, come per altro quella proposta dal CECODHAS (Comitato europeo per la promozione del diritto alla casa), sottolinea la necessità di considerare il tema della casa con un approccio "multi-dimensionale", trattando gli aspetti immobiliari assieme a quelli sociali e "immateriali" dei servizi, prevedendo quindi progetti immobiliari che siano affiancati da programmi di accompagnamento e di facilitazione della convivenza con l'obiettivo non solo di rispondere al bisogno abitativo dei singoli ma anche di rafforzare le comunità locali. 'Housing Sociale' significa pertanto l'insieme di alloggi e servizi, di azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata. 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 a un alloggio adeguato, ma anche a relazioni umane ricche e significative. Si noti che l'housing sociale' (o l'edilizia sociale) definisce un settore ampio, di cui l'Edilizia Residenziale Pubblica rappresenta il sottoinsieme caratterizzato dall'intervento pubblico più forte e diretto, attuato soprattutto dai Comuni e dalle ex-IACP. Data la limitatezza delle sovvenzioni pubbliche disponibili, gli interventi di housing sociale condotti da soggetti privati – incluse le fondazioni di origine bancaria - tendono a focalizzarsi su situazioni di disagio 'solvibili', relative a soggetti che non riescono a sostenere un affitto di mercato ma che possiedono comunque una moderata capacità di reddito, condizione che generalmente li esclude dalle graduatorie dell'Edilizia Residenziale Pubblica. Si tratta di nuclei familiari in grado di sostenere un canone d'affitto calmierato, remunerativo dei costi di manutenzione e di gestione oltre che del rendimento finanziario atteso dal proprietario dell'Alloggio sociale. Ciò non significa che le iniziative di housing sociale private non possano affrontare anche condizioni di maggiore disagio – più impegnative in termini di riduzione dei canoni di locazione e di accompagnamento sociale ma che questa eventualità deve essere valutata caso per caso, sulla base delle risorse disponibili e della sostenibilità dei progetti.

Sono sicuramente housing sociale pertanto anche delle iniziative che necessitano di contributi a fondo perduto come la promozione di agenzie per l'incontro tra domanda e offerta di alloggi sociali, che spesso forniscono garanzie o altri servizi che facilitano il rapporto di locazione, o la realizzazione di alloggi per l'inclusione sociale dedicati a target specifici (es. immigrati e rifugiati, persone in emergenza a causa di uno sfratto o di una rottura nei rapporti familiari, familiari di malati ricoverati lontano da casa ecc.) o ancora residenze di tipo comunitario (miniappartamenti con servizi per la socializzazione o l'assistenza domiciliare destinati a persone anziane, disabili o a donne sole con bambini). Quest'ultima categoria di interventi di housing sociale generalmente vede protagonisti soggetti del Terzo settore molto spesso sostenuti dagli Enti locali e dalle fondazioni di origine bancaria.

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 che vede la collaborazione fra Polaris SGR ("SGR") e la Fondazione Housing Sociale ("FHS")*), dove la SGR è promotore e gestore del Fondo e la FHS il soggetto istituzionalmente preposto alla promozione dei contenuti sociali delle iniziative Il Fondo è un fondo immobiliare chiuso riservato avente le caratteristiche previste dalla L. 410/2001 e dai relativi regolamenti applicativi _ Le caratteristiche principali del Fondo in particolare sono:

- raccolta _ 85 milioni
- leverage obiettivo 50%
- capitale investito obiettivo _ 170 milioni
- durata 20 anni (60 mesi per il richiamo degli impegni)
- gestore Polaris SGR
- target riservato a investitori qualificati

_ La strategia d'investimento del Fondo è specializzata in iniziative di housing sociale

Data la particolare natura del Fondo, l'attività della SGR prevede vari momenti di raccordo con:

- la Fondazione Housing Sociale (promotore del Progetto) e la Regione Lombardia (autorità nel settore delle politiche per la casa)

- uno o più gestori sociali, soggetti non profit a cui demandare la gestione degli alloggi

_ Il reperimento delle aree avviene tipicamente sulla base di convenzioni con amministrazioni comunali

Il Fondo investe il proprio patrimonio:

- per almeno 2/3 in iniziative immobiliari che consentano di realizzare l'"Abitare sociale"

(Investimento Tipico)

- per una quota non superiore a 1/3 in iniziative conformi ai criteri della finanza immobiliare etica

(Investimento Residuale)

_ L'"Abitare sociale" è in particolare definito come insieme di alloggi e servizi, finalizzati a contribuire a risolvere il problema abitativo con particolare attenzione alle situazioni di svantaggio economico e/o sociale, collaborando con il terzo settore e con la pubblica amministrazione

_ Gli investimenti sono finalizzati a sostenere iniziative abitative rivolte in via preferenziale a studenti, anziani, famiglie monoreddito, immigrati e altri soggetti in condizione di debolezza o di svantaggio

_ Il Fondo si impegna a promuovere interventi a canoni inferiori al livello di mercato e a massimizzare la quota di alloggi locati al c.d. canone moderato, a canone convenzionato o a canone sociale

_ Per quanto riguarda l'Investimento Residuale, non si possono effettuare investimenti in immobili adibiti alla produzione, commercializzazione o stoccaggio di armi, tabacco, alcolici e altre attività analoghe

_ Il rendimento del Fondo ha un obiettivo calmierato pari al 2,0% per anno oltre all'inflazione e può essere al massimo pari al 4,0% per anno oltre all'inflazione

_ L'eccesso di rendimento, al netto della performance fee della SGR, verrà devoluto a progetti di utilità sociale coerenti con la strategia di investimento del Fondo individuati dall'Advisory Committee

_ La SGR riconoscerà alla FHS, a titolo di contributo a sostegno delle iniziative assunte per il settore, un contributo corrispondente a circa lo 0,1% del NAV) 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 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 che fornissero agli investitori privati le necessarie garanzie; dall'altro istituzionale, in quanto mira a produrre non solo delle iniziative ma anche, e 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. Il mercato immobiliare a partire dalla metà degli anni '90 ha assistito ad un generalizzato aumento dei prezzi a fronte di una crescita più ridotta dei redditi familiari, generando tensioni abitative soprattutto nelle aree metropolitane, rispetto alle quali gli strumenti tradizionali dell'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) faticano a produrre risposte adeguate. La domanda di case si è trasformata nel tempo, diventando più complessa e articolata, e appare oggi caratterizzata dalla presenza di domande abitative atipiche (forte aumento di single, famiglie mono-genitoriali, immigrati, lavoratori temporanei, studenti fuori sede, ecc) e dall'allargamento dell'emergenza casa a fasce della popolazione intermedie, fino a pochi anni fa non toccate da questo tipo di disagio. Dopo molti anni di favore generale per la casa di proprietà, con più dell'80% di italiani proprietari

dell'abitazione, è inoltre iniziata una riflessione sul bisogno generale di flessibilità e anche sulle crescenti difficoltà di coloro che non sono in condizione di accedere a un mutuo o che hanno bisogni abitativi di carattere temporaneo, evidenziando la necessità di incrementare la disponibilità di alloggi in affitto a canone calmierato.

La riflessione, anche sulla base del confronto internazionale, si è poi estesa alle modalità di funzionamento del settore dell'ERP, agli strumenti utilizzati, alle tipologie di operatori e agli obiettivi delle politiche abitative, queste ultime sempre più elemento determinante del benessere delle persone e della capacità del territorio di essere attrattivo e competitivo. Data l'assenza di sovvenzioni pubbliche, per conseguire un equilibrio economico e sociale sostenibile il Progetto Housing Sociale si focalizza su quella fascia di cittadini che sono disagiati in quanto impossibilitati a sostenere un affitto di mercato, ma che non lo sono al punto tale da poter accedere all'ERP. Si tratta di nuclei familiari a basso reddito che sono tuttavia in grado di corrispondere un canone d'affitto sufficiente per rispondere alle aspettative di rendimento di un investimento etico. Il Progetto affronta anche condizioni di disagio più impegnative in termini di riduzione dei canoni di locazione e di bisogno di accompagnamento sociale, ma per quote minoritarie degli interventi, pianificate in modo da risultare compatibili con la sostenibilità complessiva delle iniziative. 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 enfasi 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 sono stati disattesi nella fase di attuazione, principalmente a causa della mancata estensione del disegno urbano e architettonico a un 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. Il progetto gestionale integrato da sviluppare nelle aree di Milano 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 AS1, la FHS e un ente coach, e che auspicabilmente 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 manufatto 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 massimizzare il coordinamento con le politiche pubbliche.

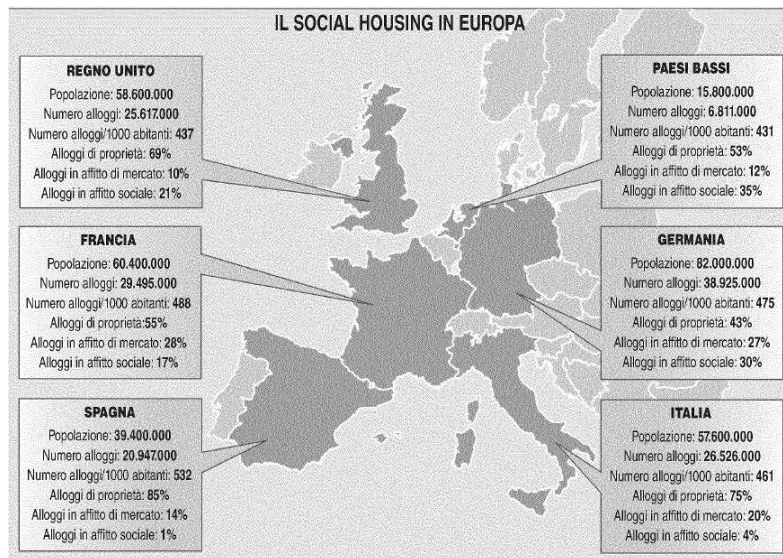
Il progetto gestionale integrato prospettato per questi interventi di housing sociale propone un processo di formazione di una comunità rivolto prevalentemente ad affrontare bisogni di tipo abitativo. All'interno di tale comunità viene poi favorita l'inclusione di soggetti svantaggiati attraverso specifici 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. 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. 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. 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 degli inquilini dall'essere semplici beneficiari di un servizio ad attori del rafforzamento della loro condizione e del loro contesto. Il principale obiettivo che ha stimolato l'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 prevedono 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 (cioè 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 intersecato anche l'evoluzione della normativa sull'Impresa Sociale sono quindi divenute uno dei contenuti più qualificanti del Progetto Housing Sociale. Il Gestore Sociale, a cui si prevede di dare vita in modo diversificato per ciascuna delle due Aree di intervento, sottoscriverà con il Fondo AS1 un contratto di "global service" sulla base del quale svolgerà, direttamente o indirettamente, tutte le attività connesse alla gestione degli immobili e della comunità, occupandosi, a titolo di 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

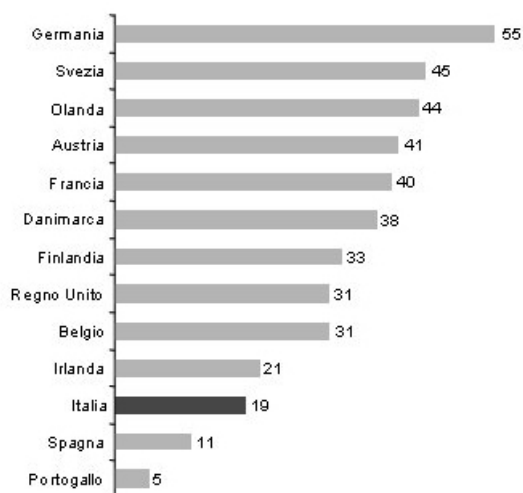
particolarmente delicato, si prevede di attivare un percorso di coaching assistito da un'organizzazione ("Ente coach") con esperienza nel settore dell'edilizia sociale, o in settori affini, e che presenti delle caratteristiche - presenza locale, capacità organizzativa, valori di riferimento, risorse umane ecc (adeguate per patrocinare l'avvio del nuovo intervento di housing sociale). 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 con il Comune, degli alloggi realizzati dal Fondo AS1 e per l'attivazione dei servizi che si prevede il Gestore Sociale debba svolgere.

LA SITUAZIONE *Europea*

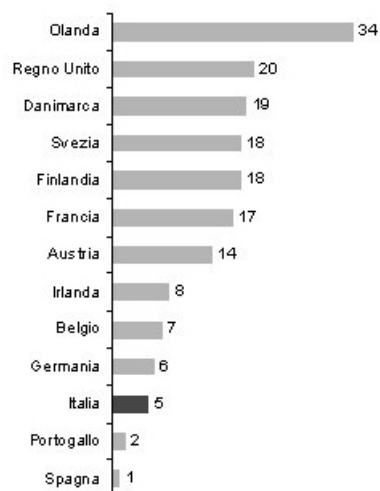


La situazione in Europa si è sviluppata articolandosi in diversi e svariati modelli abitativi. In Europa coesistono diversi livelli d'offerta in grado di intrecciare una grande numerosità di operatori che vanno dal settore pubblico a quello non-profit (formato da associazioni, fondazioni, cooperative sociali e altri soggetti c.d. charities), a quello limited profit(4) (soprattutto cooperative) fino a soggetti che operano in regime di libero mercato passando attraverso procedure più o meno complesse di regolamentazione e controllo. Partiamo dall'analisi di alcuni dati statistici che mostrano l'incidenza del patrimonio residenziale in affitto e in affitto sociale nei principali Paesi europei. L'obiettivo di ottenere il massimo risultato economico da un'attività può entrare in conflitto con i suoi eventuali contenuti sociali e di interesse pubblico. Non-profit e limited-profit significa che un ente ha dei vincoli alla distribuzione (ai soci) dei propri risultati economici, con la conseguenza che gli eventuali avanzi della gestione devono essere in tutto o in parte ritenuti e destinati a rafforzare il patrimonio, a migliorare l'attività o a perseguire finalità anche non economiche che facciano parte della missione dell'ente.

FIG.2 % alloggi in affitto sullo stock residenziale totale



% alloggi in affitto sociale sullo stock residenziale totale

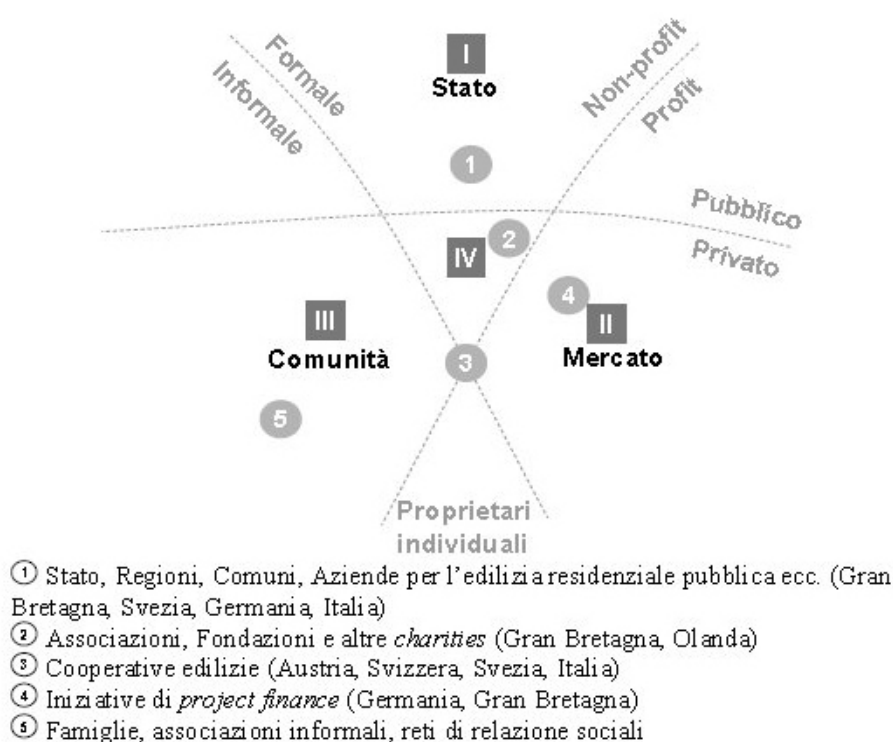


Fonte: Housing Statistic in the EU, 2005-2006

Da questi grafici risulta evidente che nell'Europa del sud lo stock di alloggi in affitto (e ancor più in affitto sociale) è nettamente inferiore a quello del centro - nord ma, è soprattutto interessante rilevare come l'affitto sia in generale più sviluppato nei paesi dove il sistema dell'offerta è maggiormente articolato e gli operatori provengono da settori diversi.

Cerchiamo di entrare più nel dettaglio e di formalizzare una chiave di lettura che possa essere utilizzata anche per comprendere meglio la situazione italiana. Il mercato dell'housing sociale osservato su scala europea può essere descritto facendo riferimento a tre grandi polarità: (I) lo Stato (che include anche Regioni, Comuni, Aziende per l'edilizia residenziale ecc.); (II) il mercato immobiliare privato e (III) le iniziative di autorganizzazione dei singoli o di gruppi di cittadini che chiameremo iniziative di 'comunità'. Queste tre grandi polarità si intersecano in un (IV) quarto ambito ibrido e particolarmente interessante rispetto all'attuale potenziale dell'housing sociale nel nostro Paese, perché rappresenta lo spazio di maggiore vicinanza tra l'interesse pubblico e quello privato e tra gli aspetti economici e sociali degli interventi abitativi. Lo schema riportato di seguito intende illustrare in modo efficace le tre polarità e la loro intersezione, fornendo anche un'indicazione della collocazione di varie esperienze europee dell'affitto sociale.

FIG. 3 Sistema integrato dell'affitto sociale in alcuni paesi europei

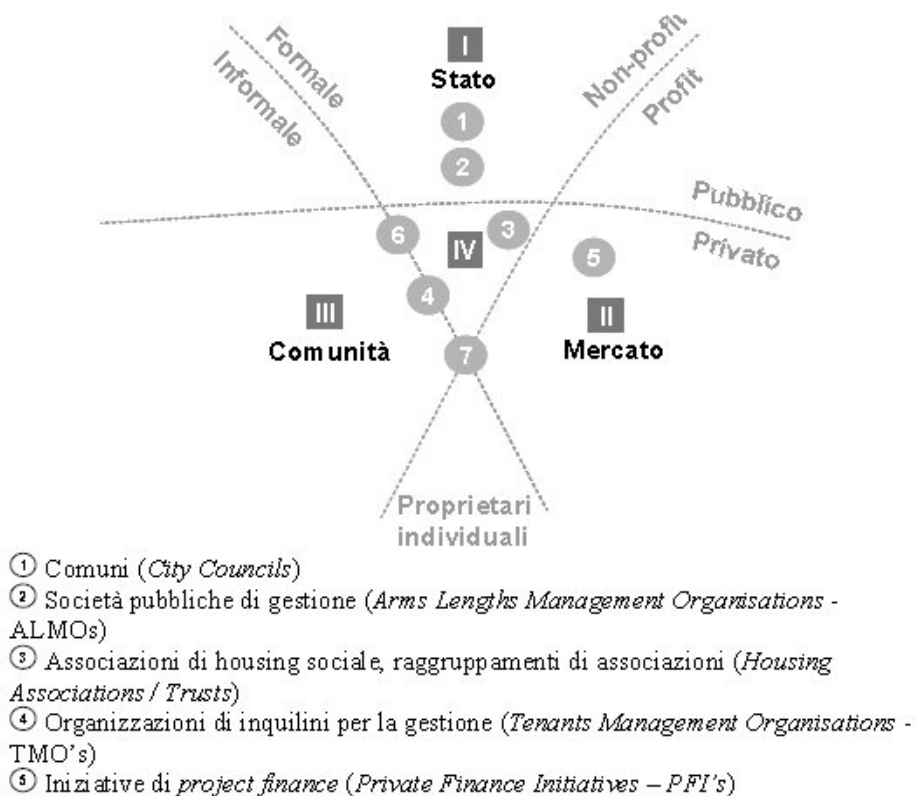


Fonte: elaborazione FHS su materiali di Gerard van Bortel, OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies

Per comprendere meglio cosa significhi un sistema integrato dell'offerta d'affitto sociale possiamo esaminare l'esperienza di tre paesi europei piuttosto avanzati: Belgio, Olanda e Gran Bretagna. Il governo del settore dell'housing sociale in Belgio è demandato per competenza alle Regioni, le quali promuovono politiche finalizzate allo sviluppo dell'affitto e dell'accesso alla proprietà. Buona parte del patrimonio in affitto a canone calmierato è di proprietà delle associazioni di housing sociale che sono organizzazioni private sovvenzionate e sottoposte al controllo pubblico, di cui anche le municipalità e le Province sono socie. Lo Stato mantiene su queste associazioni una politica di stretto controllo rispetto alle modalità di assegnazione degli alloggi, di fissazione dei canoni di locazione e di mantenimento dell'equilibrio finanziario nella gestione. L'accreditamento e il controllo da parte delle autorità sono finalizzati soprattutto alla verifica della correttezza giuridica dell'attività e del rispetto del codice di regolamentazione del social housing (ciascun ente si deve registrare presso il Flemish Housing Minister) mentre non sono previste verifiche dell'efficienza e dell'efficacia della gestione. Gli operatori del settore belga sono per la maggior parte privati ma partecipati dal pubblico. Seguendo lo schema riportato più sopra, le housing associations belghe si collocano quindi a cavallo tra il pubblico e il privato e operano in regime non-profit. In Olanda, invece, il settore dell'housing sociale è costituito principalmente da associazioni totalmente private (sono circa 450) il cui statuto non consente la distribuzione degli avanzi di gestione (anch'esse quindi sono non-profit). Non ricevono sussidi rilevanti dallo Stato e bilanciano gli investimenti nell'housing sociale con attività edilizie e servizi in grado di generare avanzi economici. Quello olandese è un settore

vasto, che pesa per il 35% dell'intero patrimonio residenziale nazionale, con forte capacità di lobby politica. Si caratterizza per un'elevata professionalità, riflessa anche dall'adozione spontanea di sistemi di obiettivi che orientano gli operatori verso un continuo miglioramento delle capacità progettuali e gestionali prendendo come riferimento la qualità architettonica, la vivibilità e la coesione sociale, la sostenibilità finanziaria, la competitività dell'offerta abitativa e la gestione della partecipazione dei residenti alla vita dell'associazione. Gli operatori olandesi dell'housing sociale devono registrarsi presso il Dutch Housing Minister e devono attenersi al codice "Housing Act and Social Housing Management". La valutazione delle performance rispetto al sistema di obiettivi inizia già nelle fasi costitutive. La regolamentazione delle associazioni di housing sociale è demandata al Governo nazionale, il quale ha diversi strumenti per intervenire nella gestione degli operatori, fino al limite del commissariamento operato attraverso la nomina di un curatore esterno; tuttavia le stesse associazioni dispongono dei meccanismi di controllo interno in genere piuttosto efficaci. L'autoregolamentazione avviene principalmente attraverso un sistema di qualità, un codice di condotta e il controllo operato dai finanziatori. La supervisione esterna è focalizzata soprattutto sulla verifica della correttezza giuridica delle azioni e sulla validità degli investimenti che possono comunque essere realizzati solo nei settori dell'housing sociale e della rigenerazione urbana. Il sistema olandese è quindi per lo più gestito da soggetti privati non-profit che operano con finalità pubbliche. Arriviamo ora al sistema inglese, il più ricco dal punto di vista della varietà degli operatori come si può apprezzare dalla rappresentazione che segue.

FIG. 4 Sistema integrato dell'affitto in Inghilterra



Fonte: elaborazione FHS su materiali di Gerard van Bortel, OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies

Tralasciando una descrizione approfondita, l'aspetto forse più interessante del settore inglese è il segmento che negli ultimi 30 anni ha registrato la crescita più forte e che è costituito da circa 1.800 associazioni di housing sociale, indipendenti e non-profit, registrate presso la Housing Corporation, che gestiscono attualmente circa l'8% dello stock abitativo totale inglese (a fronte di circa il 12% gestito dal settore pubblico). La gestione delle housing associations inglesi è fortemente sussidiata, principalmente attraverso l'housing benefit (voucher pubblico concesso direttamente agli inquilini) ed è orientata all'efficienza e alla coerenza delle attività con le politiche abitative pubbliche. Un'apposita commissione di audit nazionale verifica il rispetto delle linee guida fissate dall'Housing Corporation. Diversamente dai casi belga e olandese, nella realtà inglese si registra una notevole dinamica di partnerships, fusioni e formazione di nuovi operatori (a più riprese il patrimonio di varie amministrazioni comunali è stato anche oggetto di cessioni collettive agli inquilini, che hanno dato vita a nuove associazioni, c.d. Large Scale Voluntary Transfers); la vitalità del settore è aiutata dagli elevati stanziamenti governativi, che si attestano su valori corrispondenti a oltre 10 miliardi di Euro per anno. Il sistema di valutazione dell'attività delle associazioni 'registrate' è molto strutturato e prevede un complesso protocollo orientato a migliorarne la qualità e, solo in rari casi, a revocare l'accreditamento. Benché il sistema inglese preveda una molteplicità di soggetti, il segmento che presenta i maggiori tassi di crescita è quello delle housing associations, organizzazioni private e non-profit che agiscono in stretta relazione con le politiche pubbliche. Questa brevissima panoramica di alcune realtà europee mostra che vi sono varie possibilità per organizzare il settore e trovare dei punti di convergenza tra interesse pubblico e privato, con temi ricorrenti che vedono al centro la presenza di organizzazioni private e non – profit, in grado di agire in modo autonomo, raccordato con il territorio ma anche con le politiche abitative pubbliche. Sistemi di accreditamento e di vigilanza più o meno complessi presidiano poi il buon funzionamento e la trasparenza del settore, anche perché non sempre risultano applicabili le regole del mercato e la presenza di rilevanti sussidi rende necessario assicurare l'opportuno impiego delle risorse.

L'ALLOGGIO *sociale*

Occorre andare ad approfondire il tema dell'alloggio sociale per una maggior chiarezza delle dinamiche di gestione. Il tema dell'alloggio sociale è caratterizzato dalla estrema diversità di soluzioni proposte a livello nazionale e regionale, sia per quanto riguarda la costruzione delle unità abitative sia per la loro assegnazione. La mancanza di una definizione comune di alloggio sociale e di un quadro legislativo comunitario in materia contribuisce a rendere ancora più difficile l'identificazione di scenari comuni. Soltanto l'anno scorso il Parlamento europeo si è pronunciato sull'argomento, richiamando la necessità di utilizzare in maniera più massiccia gli strumenti finanziari europei per la costruzione di nuovi edifici e la riqualificazione delle aree in cui sono ospitati quelli esistenti. La dimensione urbana del problema è senza dubbio uno dei pochi tratti comuni individuabili nei 27 Stati membri. Differenti invece le soluzioni di gestione del patrimonio abitativo sociale. Soltanto in Germania, Belgio, Danimarca, Finlandia, Ungheria, Slovacchia e Svezia sono delle società comunali ad occuparsi della costruzione degli alloggi mentre in altri paesi come Italia e Polonia permangono soluzioni locali su scala regionale.

Oltre alle imprese pubbliche, si registra la presenza di cooperative e associazioni non lucrative nella maggior parte dei paesi Ue, mentre tale soluzione non viene adottata in paesi come Bulgaria, Cipro, Romania e Malta. Il più alto numero di alloggi sociali in affitto in rapporto alla popolazione è presente in Danimarca e Austria (102 alloggi per ogni 1000 abitanti), mentre il numero più basso è registrato a Cipro (soltanto 9 su 1000 abitanti) e in Spagna (3 / 1000). Le funzioni dell'edilizia sociale e la generale sproporzione tra domanda e offerta di alloggi a basso prezzo sono però comuni a tutti i paesi. Problemi come il deficit di nuove costruzioni, l'accesso maggiore a strutture di proprietà e l'aumento generale dei prezzi degli affitti rappresentano i fattori che maggiormente concorrono all'aumento di domanda di alloggio a basso costo, a cui si aggiungono tendenze sociali e demografiche comuni. Se si considerano poi concause come l'invecchiamento della popolazione, l'incremento dei tassi di immigrazione, l'aumento di famiglie monoparentali e la maggiore pressione sulle zone urbane più ricche è ancor più evidente quanto il problema dell'alloggio sociale sia difficilmente risolvibile.

Nella maggior parte dei paesi europei è tra gli anni '50 e '70 (ovvero in concomitanza con i grandi processi di sviluppo urbano) che si è verificato il boom delle costruzioni sociali. L'arrivo di nuovi lavoratori dalle campagne o dalle zone più periferiche imponeva la necessità di costruire strutture facilmente accessibili e ben collegate ai centri urbani. Non sempre però si è riusciti ad evitare la formazione di quartieri dormitorio, che in periodo postindustriale sono stati privati dei servizi che favorivano l'aggregazione sociale ed hanno registrato un graduale cambiamento della tipologia di inquilini. L'utente - tipo è passato così nel giro di qualche decennio da famiglie di giovane età a coppie di anziani affiancate sempre più spesso da giovani famiglie di immigrati, che in alcuni casi sono diventati predominanti. I bassi redditi hanno loro consentito di balzare in testa alle classifiche degli aventi diritto mentre gli ex - residenti hanno avuto un maggiore accesso ad abitazioni di proprietà. Si è così assistito ad un processo di omogenizzazione sociale che ha portato alla concentrazione di determinate componenti etniche in alcune zone delle città, aumentando così la ghettizzazione e l'esclusione sociale dei residenti. Le politiche di vendita di alloggi sociali perseguiti su larga scala in Gran Bretagna hanno contribuito alla riduzione della percentuale di edifici sociali sul totale delle costruzioni abitative. Soltanto in alcuni paesi come Germania, Francia, Paesi Bassi e Finlandia è stata realizzata una vasta opera di riqualificazione urbana che ha contribuito a rinnovare interi quartieri, assicurando l'estensione di servizi anche in queste zone. Il processo di rigenerazione urbana risulta ancora incompiuto in numerose realtà italiane, spagnole, polacche ed ungheresi ma a livello locale sono numerose le ricette adottate per evitare la ghettizzazione di chi vive in alloggi sociali. Ad esempio, in Gran Bretagna, Repubblica Ceca e Irlanda si è cercato di preservare il cosiddetto mix sociale, ovvero il raggiungimento dell'equilibrio fra differenti gruppi etnici e sociali residenti in uno stesso quartiere. Più di recente si è puntata l'attenzione sulla riconversione energetica del patrimonio abitativo esistente, di cui il 60% registra ancora alti consumi. L'aumento dei prezzi dell'energia ha posto un'ulteriore sfida in un campo che

richiede interventi congiunti da parte di autorità pubbliche, enti di gestione ed inquilini spesso a basso reddito, quindi dotati di pochi mezzi per contribuire alla riqualificazione degli edifici.

Proprio in questo campo si sono concentrati fortemente degli interventi di recupero, che hanno avuto effetti sia sul piano ambientale che su quello sociale. A Mannheim, in Germania, la Rental House Cooperative Ludwig Frank ha riqualificato un' area degradata (chiamata in precedenza Little Chicago) con quattrocento abitazioni da abbattere grazie alla collaborazione degli inquilini, che hanno ripulito il quartiere e aiutato ad installare dispositivi per il risparmio energetico. Ogni residente è diventato così membro della cooperativa e acquista azioni del valore di 500 euro per ogni stanza abitata. Il coinvolgimento ha automaticamente consentito, contribuendo ad eliminare l'immagine di ghetto e contribuendo ad installare dei punti di incontro cofinanziati dall' Ue con corsi di lingua e di doposcuola per i bambini. La collaborazione crea pace è lo slogan esposto sugli edifici di questo quartiere composto per il 54% da abitanti di origine turca, spesso anziani o con bassi livelli di reddito. Esperienze simili sono state realizzate anche a Norkopping in Svezia e a Friburgo, dove l'amministrazione ha collaborato con il Land per la riqualificazione di 835 unità abitative, risolvendo al contempo i problemi linguistici e di comunicazione fra i residenti (di origine straniera per il 40%). Il gruppo d' azione composto da residenti Weingarten Forum 2000 si è occupato del coordinamento delle azioni realizzate ma soprattutto di intercettare i reali bisogni dei cittadini attraverso frequenti momenti di incontro. Dopo la riabilitazione delle strutture abitative (con l' installazione di nuove finestre e misure di isolamento termico), si è passati alla creazione di parchi attrezzati per i bambini e aree verdi. Ciò ha portato ad una stabilizzazione della struttura sociale e ad una maggiore assistenza ai residenti nella vita di tutti i giorni, tramite l' apertura di un nuovo ufficio multifunzionale di coordinamento, incaricato di organizzare anche attività ricreative e corsi di lingua. Interventi particolarmente innovativi sono stati realizzati anche in Scozia, ad Edimburgo, dove il rinnovamento di 120 appartamenti nel quartiere di Slateford ha portato ad un forte risparmio energetico (grazie all' utilizzo di energia eccedente dalla produzione della locale distilleria) e ad una riqualificazione complessiva del quartiere. Lo spazio destinato ai parcheggi di autovetture è stato trasformato in parchi pubblici o dato in affitto agli abitanti per potervi effettuare piccole coltivazioni. L' uso dell' automobile privata è stato sensibilmente ridotto grazie ad un accordo fra comune e la società di noleggio auto Budget Car Rental, che hanno messo a disposizione un parco di autovetture da fittare a basso costo quando se ne ha bisogno. Anche nei nuovi Stati membri, dove maggiormente si ravvisano problemi di inadeguatezza dello stock abitativo esistente, si stanno portando avanti interessanti interventi di recupero. A Sofia, in Bulgaria, è stata creata una efficace metodologia di intervento che ha consentito il recupero di interi condomini che hanno ricevuto il certificato Classe A per l' efficienza energetica, grazie ad un progetto di cooperazione con l' ente per l' edilizia sociale di Rotterdam, che ha fornito il know – how giusto per l' amministrazione della capitale bulgara. A Pécs, in Ungheria, la riqualificazione degli edifici sociali è proceduta di pari passo con il reinserimento nel mercato lavorativo degli abitanti, a cui sono state così fornite migliori condizioni di base possibili e aiuto per l' inserimento nella vita professionale della città. Una decina di associazioni ha lavorato in collaborazione con la municipalità per assicurare un' assistenza completa ai residenti di minoranze etniche in zone a rischio tramite l' instaurazione di un' agenzia di lavoro, che ha consentito il reinserimento di oltre 2500 persone.

interventi EUROPEI

Per un'analisi significativa della situazione europea è necessario andare ad analizzare le metodologie con cui il problema della casa è stato affrontato, nel panorama europeo la diversità degli approcci alle politiche della casa è stata, soprattutto in passato, chiaramente leggibile nella diversa segmentazione del patrimonio abitativo (proprietà, affitto sociale, affitto di mercato) e nella dimensione finanziaria dell'impegno pubblico. Non vi è dubbio che tale diversa segmentazione rifletta l'impostazione generale del sistema di welfare. Essa peraltro, dal dopoguerra ad oggi, è parzialmente (e talvolta nettamente) mutata, essendo l'esito dell'evoluzione delle politiche pubbliche dei vari paesi nel settore abitativo. L'impegno dello Stato nel settore abitativo, avviato dall'inizio del secolo scorso nell'Europa settentrionale e centrale, è essenzialmente volto ad assicurare, attraverso interventi diretti ed indiretti, il generale diritto all'accesso ad una condizione abitativa adeguata e dignitosa. La fase più rilevante, in termini quantitativi, di questa stagione è stata certamente quella avviata con la ricostruzione nel secondo dopoguerra, fase in cui una quota rilevante delle abitazioni costruite soprattutto nei paesi del centro nord dell'Europa è stata promossa dall'intervento pubblico. Ciò è avvenuto con modalità differenti, in relazione ad un quadro di operatori e procedure diversificato: in Gran Bretagna e in Olanda mediante un'edilizia residenziale pubblica realizzata e gestita soprattutto dagli enti locali; in Francia ed in Germania attraverso una delega a privati o a società di pubblica utilità sotto il controllo pubblico. È importante ricordare che nella maggior parte dei paesi del nord Europa si è attribuito all'intervento pubblico una funzione generale di regolazione e riequilibrio del mercato abitativo, con un'apertura verso tutte le categorie sociali e non solo per le fasce più povere.

Come è noto, invece, nei paesi del Sud Europa, il sostegno alle famiglie nell'acquisto di una casa in proprietà, piuttosto che nell'accesso all'affitto, ha costituito il pilastro principale delle politiche pubbliche. In questo quadro il peso della casa all'interno della spesa sociale è stato (ed è tuttora) tradizionalmente molto basso, e di conseguenza la consistenza del patrimonio in affitto sociale assolutamente marginale, riservata, almeno sulla carta, alle famiglie più povere e disagiate. In parte diverso il caso italiano, dove almeno tra il 1949 ed i primi anni sessanta ciò si è accompagnato contemporaneamente ad un impegno diretto alla costruzione di alloggi in affitto a canone sociale per le fasce più deboli nelle grandi città, anche se di entità assai più contenuta che nei paesi nord-europei.

In ogni caso il ruolo centrale che il welfare mediterraneo attribuisce al soggetto famiglia nell'integrare le politiche pubbliche ha segnato nettamente le politiche abitative: la forte mobilitazione di risorse e reti familiari unite alle agevolazioni pubbliche per la prima casa ha consentito infatti in questi paesi il raggiungimento di quote elevatissime di famiglie proprietarie dell'alloggio in cui vivono (Spagna ed Italia in testa). Se dunque le impostazioni di partenza sono state profondamente diverse, la fase successiva, dal 1980 in poi, ha in parte modificato questo quadro. A partire dagli anni '80 si è infatti verificata un progressivo e generale riorientamento delle politiche, improntato ad un significativo

ridimensionamento dell'intervento pubblico, sempre meno centrato sull'impegno diretto dello Stato a costruire un'offerta abitativa in affitto a costi accessibili, e sempre più diretto a sostenere il progressivo espandersi dell'accesso all'abitazione in proprietà. Un'evoluzione (molti hanno parlato di una vera e propria "ritirata") legata in primo luogo a ragioni di finanza pubblica, alla limitatezza delle risorse disponibili, ma sulla quale, oltre a ragioni di compatibilità finanziaria, hanno giocato anche altri fattori quali i problemi sociali ed urbanistici legati ad alcuni esperimenti di iniziativa pubblica di mass housing degli anni '60 e '70 basati sulla standardizzazione, sul ricorso a tipologie edilizie intensive (torri, barre), sulla grande dimensione degli interventi, che ha finito per produrre in molti quartieri effetti segregativi e conflitti urbani. Tale riorientamento delle politiche si è tradotto non solo in una

diminuzione delle risorse stanziare ma anche in una riarticolazione della spesa pubblica nel settore casa, che si è spostata dalla costruzione di alloggi al sostegno diretto alle famiglie per sostenere i costi abitativi di mercato, sia per le famiglie impegnate nell'acquisto che per quelle in affitto per le quali l'incidenza del canone sul reddito familiare supera determinate soglie. La generale convergenza delle politiche a sostenere il progressivo espandersi dell'accesso all'abitazione in proprietà da parte delle famiglie ha riguardato anche paesi con un consistente patrimonio in affitto. La contestuale riduzione del settore locativo ha determinato quindi un quadro in gran parte diverso da quello precedente. Basti ricordare che, tra il 1980

ed il 2003, la quota di abitazioni in affitto è scesa dal 42% al 31% nel Regno Unito, dal 58% al 43% nei Paesi Bassi, dal 38% al 31% in Belgio, dal 21% al 11% in Spagna, dal 36% al 20% in Italia. Il ridimensionamento dell'impegno pubblico è stato attuato anche attraverso l'avvio di politiche di parziale dismissione del patrimonio di edilizia residenziale sociale pubblica, di cui il caso più eclatante è stato quello della Gran Bretagna nell'epoca Thatcher con l'introduzione nel 1980 del "Right to buy" e la vendita di circa 1,1 milioni di alloggi). La fase attuale segna invece un ritorno di attenzione per le *housing policies*: tutti i governi sono impegnati a varare piani casa pluriennali che segnano un rinnovato coinvolgimento dello Stato nella promozione di un'offerta abitativa in affitto a costi accessibili. È il caso del governo Sarkozy, del governo Zapatero e del governo Brown.

FRANCIA

In Francia, negli ultimi anni, il tema dell'housing sociale è tornato al centro dell'attenzione per due ordini di ragioni: da un lato per la minore disponibilità di case a prezzi sostenibili dalle famiglie più povere, dall'altro in relazione al dibattito seguito ai disordini verificatisi nelle periferie francesi durante l'autunno 2005. I prezzi delle case e i canoni degli affitti sono aumentati notevolmente a

partire dal 1997, anche a seguito di un decennio in cui, soprattutto nel comparto residenziale, si è costruito poco. La crisi di tutto il settore ha colpito soprattutto le famiglie a basso e medio reddito e ha coinvolto diverse regioni, oltre che la maggior parte dei centri urbani. Nonostante ciò, a partire dalla metà degli anni '90 fino alla metà degli anni 2000, la costruzione di nuovi alloggi per il comparto sociale ha rappresentato una bassa priorità per i governi francesi. Una ripresa di attenzione si è registrata invece a partire dal 2004, quando sono stati avviati da un lato il Programma di rinnovamento urbano promosso dal ministro Borloo, dall'altro il Piano per la coesione sociale (di entrambe queste iniziative si parlerà più avanti nel testo). Per quanto riguarda le dimensioni dello stock abitativo, in Francia gli alloggi in affitto rappresentano complessivamente il 43,8% del patrimonio occupato (dato 2004). Nel comparto degli alloggi a canone sociale, la

Francia può contare su 4,2 milioni di appartamenti, pari al 17,5% dello stock abitativo del paese ed al 45,5% del settore dell'affitto (tab. 49). Circa il 55% del patrimonio di edilizia sociale è stato costruito prima del 1976, di cui il 29% tra il 1966 e il 1975. Nel corso degli anni '90 sono stati realizzati in media circa 56.000 nuovi alloggi all'anno, scendendo a circa 44.000 l'anno tra il 2000 e il 2003. Dal punto di vista della localizzazione, lo stock residenziale sociale è prevalentemente di tipo urbano: il 62% si trova in città o agglomerati con più di 100.000 abitanti, mentre solo il 14% è in piccole città con meno di 10.000 abitanti, o anche in zone rurali. Come è noto esiste una forte sovrapposizione tra il tema della coesione sociale nelle aree urbane e quello dell'housing sociale: all'interno delle 752 "zone urbane sensibili" (le ZUS) ricadono infatti circa un milione di alloggi sociali pari al 25% del stock sociale complessivo. In particolare la loro localizzazione è concentrata in tre aree: Nord (Lille), Rhone (Lione) e Seine St Denis (la periferia nord-est di Parigi).

Organizzazione

L'housing sociale francese è generalmente associato al concetto di abitazione ad affitto moderato (HLM, *habitation à loyer modéré*) un settore specifico del mercato abitativo, disciplinato da disposizioni legislative e regolamentari, distinto dal diritto comune e regolamentato da *Le code de la Construction et de l'Habitation*. La Cassa Depositi è il principale finanziatore dell'edilizia sociale, garantendo agli operatori degli tassi molto bassi. A sua volta la Cassa è alimentata in gran parte dal risparmio che le famiglie fanno confluire nel "livret A", un libretto di risparmio molto diffuso in Francia. E' inoltre attiva una tassa per l'housing sociale che detrae dai salari un importo pari all'1%. Negli ultimi anni le sovvenzioni dirette sono rimaste sostanzialmente invariate, dai 442 milioni di euro spesi nel 1997 ai 455 milioni del 2004. Mentre i sussidi per la casa "alla persona" sono passati da meno di 5 miliardi di € nel 1984 a più di 14 miliardi di euro nel 2004, costituendo più del 55% del costo totale delle politiche per la casa. Come mostra la tabella 28, negli ultimi venti anni le politiche di aiuto alle famiglie per la casa, sono state riorientate verso il settore privato dell'affitto, che attualmente assorbe più sovvenzioni (dirette e indirette) da parte dello Stato rispetto al settore dell'affitto sociale. Lo stock HLM non è destinato esclusivamente alle fasce povere della popolazione. Attualmente i massimali di reddito per l'accesso all'abitazione sociale sono piuttosto elevati, e almeno teoricamente il 70% delle famiglie francesi avrebbe diritto ad un alloggio HLM. Del resto sono ben 1,2 milioni le famiglie iscritte alle liste di attesa per accedere alle abitazioni HLM. Il patrimonio di edilizia sociale è classificato, in base alle caratteristiche degli alloggi, in tre grandi tipologie, a cui corrispondono tre tipi di prestito utilizzati dal governo per il loro finanziamento. Questi sono noti come housing sociale di tipo standard, superiore e inferiore (o 'molto sociale'). Prima di 1977, lo stock sociale di tipo standard era pari all'81% del totale, per poi scendere, negli ultimi anni, al di sotto del 70%. Dal 2000, le politiche nazionali hanno favorito la costruzione di alloggi di tipo superiore, nonostante le dichiarazioni del governo riguardo l'emergenza abitativa. I soggetti che forniscono alloggi sociali sono denominati OPHLM (Organisme d'habitations à loyer modéré) e possono essere sia agenzie pubbliche (offices publics) finanziate dalle amministrazioni locali, che aziende private che lavorano nell'edilizia sociale (entreprises sociales d'habitat). Gli organismi sono riuniti in federazioni, che a loro volta sono riunite nell'Union sociale pour l'habitat. Entrambe le tipologie di soggetti offrono soprattutto housing di tipo "standard", che rappresenta rispettivamente l'80% e il 78% del loro stock; anche se, mentre il primo fornisce una maggiore percentuale di alloggi di tipo "inferiore", pari al 10% del loro stock, il secondo ha una maggiore percentuale di housing di tipo "superiore" (8% dello stock, contro il 4,5% delle agenzie pubbliche). Nel 2007, vi erano circa 800 organismi HLM:

- 279 agenzie di alloggi pubblici (OPH, offices publics de l'habitat (finanziate dalle amministrazioni locali);
- 284 aziende per l'edilizia sociale (ESH, entreprises sociales pour l'habitat);
- 57 società di credito immobiliare e 19 filiali di prestiti finanziari;
- 163 società cooperative di HLM.

Per compensare la loro attività sociale, tutti gli organismi HLM beneficiano di esenzioni fiscali e assistenza speciale dallo Stato. Inoltre sono attive nel settore della costruzione e gestione dell'housing sociale anche alcune società di economia mista (SEM), che non sono giuridicamente organizzazioni HLM.

Criteria di attribuzione e modalità di occupazione degli alloggi

Bisogna considerare che la metà delle famiglie che vivono nel patrimonio di edilizia sociale ricevono sussidi per la casa. Le famiglie che presentano la domanda per ottenere un alloggio sociale devono disporre di un reddito. I massimali di reddito dipendono dal tipo di abitazione in questione (standard, superiore o inferiore), e sono piuttosto elevati; ad esempio nel 2006 per una famiglia con due figli, il massimale di reddito per un alloggio di tipo standard, era di

circa 40.000 euro. Nel 2001, la media di reddito delle famiglie in Francia (esclusi gli studenti) è stata pari a 1.449 euro al mese; nel caso degli inquilini dell'edilizia sociale tale valore si attestava a 1.062 euro, tra gli inquilini privati a 1.410 euro, mentre tra i proprietari a 1.606 euro. In termini di struttura familiare, il settore sociale ospita sempre più famiglie monoparentali e coppie con figli rispetto al settore privato in affitto, che ospita più *singles*. La crescente difficoltà che gli immigrati stranieri incontrano nel trovare alloggi in affitto nel settore privato fa sì che circa il 29% delle famiglie di immigrati vivono in alloggi del settore a canone sociale, contro il 14% dei non-immigrati.

Situazione attuale e priorità nelle politiche per il social housing

Anche in Francia i governi stanno cercando di incrementare l'offerta in affitto non solo per i ceti bassi ma anche per le fasce intermedie. Nel 2006 è stato predisposto un nuovo incentivo fiscale noto come *Borloo Populaire*' (dal nome di Jean-Louis Borloo, Ministro del lavoro, della coesione sociale e della casa) volto a incoraggiare nuovi investimenti nel settore delle costruzioni per il mercato intermedio dell'affitto. In cambio di una deduzione fiscale, l'investitore ha l'obbligo di affittare l'alloggio per almeno nove anni a nuclei familiari il cui reddito è al di sotto del massimale per l'edilizia sociale di tipologia "elevata", (piuttosto alto e non considerabile come "sociale"). Il canone di locazione imposto deve essere il 30% al di sotto del prezzo di mercato dell'affitto. Il Governo attuale vuole ricentrare il patrimonio HLM sulla sua vocazione sociale e per fra questo intende abbassare del 10% i massimali di reddito. Anche in Francia peraltro vi sono molte famiglie che non hanno più i requisiti. Fuori dalle ZUS ben 140.000 alloggi sociali sono attualmente occupati da famiglie che superano di almeno il 20% il massimale di reddito dell'edilizia sociale. Il Governo ha posto l'obiettivo del riesame, ogni tre anni, della situazione di ciascuna famiglia occupante per permettere un rialloggiamento più adatto nell'ambito del parco sociale o un percorso di accesso alla proprietà. La vendita degli alloggi agli inquilini finora è stata contenuta: circa 6.000 alloggi all'anno. L'obiettivo del Governo è quello di aumentare verso la fine del decennio ad arrivare a 40.000 alloggi venduti all'anno. L'obiettivo ufficiale del governo, di creare 500.000 nuovi alloggi sociali in cinque anni (2005-2009), è lontano dall'essere raggiunto, con 39.000 alloggi costruiti nel 2004, 43.000 nel 2005, e meno di 50.000 nel 2006. La scarsa disponibilità è particolarmente sofferta nella regione parigina, dove la quota di housing sociale nell'ambito delle nuove costruzioni è scesa dal 37% al 15%. Ulteriore motivo di preoccupazione è la limitata quota di alloggi di tipo "standard", prevista dagli obiettivi del piano: solo il 62%, mentre la parte restante è destinata ad edilizia sociale di tipo "superiore". Nel dicembre 2007 il presidente Sarkozy ha presentato un "piano casa" basato su alcuni obiettivi prioritari:

- fare della Francia un paese con una quota del 70% di proprietari;
 - realizzare 500.000 nuovi alloggi per anno di cui 120.000 sociali;
 - generalizzazione del Livret A per finanziare l'edilizia sociale;
 - raddoppiare il numero di vecchi alloggi ristrutturati, a cominciare dagli 800.000 alloggi HLM più degradati; - per far fronte alla scarsità di aree edificabili, lo Stato si impegnerà a vendere terreni pubblici;
 - riesame, ogni tre anni, della situazione economica degli inquilini e l'eventuale pagamento di un canone aggiuntivo nel caso che il reddito superi il tetto fissato per legge (attualmente circa 400.000 alloggi sono occupati da famiglie che hanno superato i massimali di reddito).
- A partire dal 1 gennaio 2009 tutte le banche potranno distribuire il Livret A, operazione finora riservata alle Casse di Risparmio e alla Banca Postale. La generalizzazione del Livret A è legata al dibattito sul finanziamento dell'edilizia sociale.

Tab. 50- Francia: lo stock delle prime case: 1984-2006 (v.a. * 1000, val. %)

	v.a. * 1000				val. %			
	1984	1991	2001	2006	1984	1991	2001	2006
In proprietà	10.544	11.999	13.739	15.025	52,1%	54,8%	56,0%	57,2%
In affitto	9.686	9.878	10.816	11.238	47,9%	45,2%	44,0%	42,8%
di cui								
da persone fisiche	5.277	5.175	5.853	6.074	26,1%	23,7%	23,8%	23,1%
HLM	2.865	3.262	3.672	3.915	14,2%	14,9%	15,0%	14,9%
da altri operatori sociali e morali	1.544,0	1.441,0	1.291,0	1.248,5	7,6%	6,6%	5,2%	4,8%
TOTALE	20.230,0	21.877,0	24.555,0	26.262,7	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%

Fonte: Elaborazione Censis su dati Comptes du Logement

Tab. 51 - Lo stock dell'housing sociale francese

Stock di edilizia sociale al 1/1/2005	Di cui in edifici a più alloggi	Numero di alloggi per 1000 abitanti	Dimensione			Percentuale patrimonio sfitto	Tasso di mobilità
			Alloggi a una o due stanze	Alloggi a tre o quattro stanze	Alloggi a 5 stanze o più		
4.290.133	86,4%	69,2	24,1%	66,5%	9,4%	2,5%	10,0%

Fonte: SG-DAEI-SESP

Tab. 52 – Confronto condizione abitativa dei cittadini francesi e degli immigrati

	1996			2001		
	Totale	Cittadini francesi	Immigrati	Totale	Cittadini francesi	Immigrati
Proprietari	54,3%	55,9%	37,0%	56,0%	57,7%	39,6%
In affitto sociale	15,7%	14,6%	27,9%	15,6%	14,2%	28,9%
In affitto	21,0%	20,7%	24,5%	21,3%	21,2%	22,3%
Altre condizioni	9,0%	8,9%	10,7%	7,1%	6,9%	9,1%

Fonte: DEEF/USH, d'apres ENL-INSEE

GRAN BRETAGNA

Storicamente le politiche abitative nel Regno Unito sono state caratterizzate dal massiccio intervento dello Stato nel settore dell'edilizia residenziale, attraverso la produzione di abitazioni realizzate e gestite direttamente dagli enti locali (le "council housings"). Tale intervento non si connotava in termini di sostegno alle fasce più deboli ma piuttosto assumeva la funzione di regolazione e riequilibrio del mercato degli alloggi. Si è trattato di una grande sforzo intrapreso a partire dal 1919 e massicciamente rilanciato nel dopoguerra, che ha ribaltato l'articolazione del parco abitativo: basti pensare che il settore privato dell'affitto è passato dal 90% dell'inizio del '900 all'attuale 11% e che il settore sociale nel 1975 ha raggiunto la quota del 30% delle abitazioni totali. Come è noto all'inizio degli anni '80 si è aperta una nuova fase, improntata ad un disimpegno dello Stato dal settore dell'edilizia sociale. Le politiche *tatcheriane* hanno attuato una svolta significativa attraverso una drastica riduzione dei finanziamenti agli enti locali, la vendita degli alloggi pubblici agli inquilini e gli incentivi all'accesso alla proprietà. In Inghilterra, tra il 1979 e il 2006, attraverso il "Right to buy" sono stati venduti a prezzo ribassato 1,65 milioni di alloggi comunali. Sempre in quella fase sono stati introdotti i sussidi alle famiglie in affitto (*housing benefit*) soprattutto per rendere più facile per gli inquilini con basso reddito provenienti dal comparto pubblico il passaggio al settore privato. Oggi sono beneficiari di sussidi per l'affitto i due terzi delle famiglie che pagano un canone sociale ed un quarto degli inquilini del settore privato. Negli ultimi vent'anni la diffusione della proprietà abitativa è stata notevole: all'inizio degli anni '80 la quota dei proprietari non raggiungeva il 60% mentre oggi ha di poco superato il 70%. Nelle grandi città la situazione è in parte diversa: specialmente a Londra, tale quota è notevolmente ridotta, con una consistente prevalenza dell'affitto sia pubblico che privato. Attualmente nel Regno Unito il settore dell'affitto ha una quota pari al 31% dello stock abitativo; il solo settore sociale equivale al 18,5% di questo ed al 66,0% del comparto in locazione. Il social housing fa riferimento a due tipologie di soggetto, le amministrazioni comunali e le "housing associations" (HAs). Negli ultimi 25 anni il peso del patrimonio gestito dagli enti locali è stato

decisamente ridimensionato, e dal 1981 in poi si è ridotto circa ad un terzo. Per quanto riguarda il patrimonio, le Housing Associations gestiscono 2,2 milioni di alloggi, mentre 2,7 sono gestiti dalle amministrazioni comunali, direttamente o attraverso l'ALMOs (Arm's Length Management Organization – Organizzazione per la gestione dell'edilizia sociale).

Organizzazione

Il ruolo delle *housing associations* è molto cresciuto, specialmente a Londra e nel sud del paese, e la percentuale di alloggi gestiti in tutto il Regno Unito è passata dal 2,2% del 1981 all'8,3% del 2006 (tab. 52). Si tratta di società di mutuo soccorso che hanno una lunga storia in Gran Bretagna e che fino agli anni '70 coprivano appena il 2,3% del patrimonio. Le *housing associations* sono organizzazioni senza scopo di lucro (in cui quindi non è prevista la redistribuzione dei profitti, bensì il loro reinvestimento nelle attività stesse); che includono una componente specifica di lavoro volontario e che sono autonome dal governo e dotate di capacità di autogoverno. L'obiettivo di fondo di queste associazioni (che sono più di 2.000, molte delle quali di modeste dimensioni) è quello di fornire, grazie anche a finanziamenti pubblici, alloggi mediante l'affitto e la proprietà a carattere indiviso a quelle fasce svantaggiate (tra cui gli immigrati) che non sono in grado di acquistare abitazioni sul libero mercato, e/o non possiedono i requisiti per accedere all'affitto di alloggi di proprietà comunali. I servizi offerti sono sia a carattere prettamente immobiliare che *sociale* (con servizi di accompagnamento destinati ai soggetti con particolari esigenze come anziani, madri sole, ecc.) e *territoriale* (azioni di rigenerazione urbana, ecc.). Le Housing Associations sono regolate dall'Housing Corporation, un'agenzia con potere esecutivo che fa riferimento agli enti comunali e ai governi

locali. La supervisione da parte del governo britannico è assicurata da diversi soggetti nei singoli stati: in Scozia dallo Scottish Executive, in Galles dalla National Assembly of Wales (che agisce anche da soggetto finanziatore e regolatore) e nell'Irlanda del Nord dalla Northern Ireland Assembly. I soggetti regolatori e finanziatori o le Housing Authorities sono rispettivamente *Communities Scotland, the Northern Ireland Housing executive* assieme al Dipartimento di Sviluppo Sociale e l'Assemblea nazionale del Galles. Per rendersi conto della dimensione di questi organismi basti pensare che la NHF (ex Federazione nazionale delle cooperative edilizie) ha dichiarato all'inizio del 2003 di raggruppare al suo interno 1400 organizzazioni senza scopo di lucro, e di gestire circa 1,8 milioni di abitazioni in tutta l'Inghilterra.

Criteri di attribuzione e modalità di occupazione degli alloggi

Nel Regno Unito ogni amministrazione comunale definisce uno schema che attraverso un punteggio individua i soggetti prioritari per l'attribuzione degli alloggi e le conseguenti liste di attesa. A livello nazionale il governo indica alle amministrazioni comunali alcune categorie prioritarie per l'assegnazione degli alloggi: si tratta principalmente di soggetti senza casa, individui che vivono in abitazioni malsane, sovraffollate o insoddisfacenti, quelli con esigenze mediche o di welfare, oppure chi ha un'esigenza irrinunciabile ai fini della sopravvivenza di muoversi verso una particolare località nel distretto dell'autorità competente. Oltre ciò i criteri di attribuzione fanno riferimento al luogo di residenza del richiedente, alla sua situazione finanziaria (ad esempio se usufruisce di sussidi economici o se è in cassa integrazione), al tempo già passato in lista di attesa. In tutti gli stati del Regno Unito c'è la possibilità per gli occupanti degli alloggi sociali di accedere alla proprietà.

Situazione attuale e priorità per il social housing

Nel Regno Unito la domanda abitativa corre molto più velocemente dell'offerta. I recenti incrementi dei salari non sono riusciti a star dietro all'aumento dei prezzi delle case. Attualmente il prezzo medio delle abitazioni è circa 11 volte quello dei redditi; già nel 2005 i prezzi medi di vendita erano cresciuti del 156% in più rispetto al 1997, mentre i redditi, nello stesso periodo, avevano subito un incremento pari a solo il 35%. L'elevata e prolungata domanda abitativa ad oggi non è ancora stata risolta da alcun ampliamento del patrimonio abitativo a disposizione. La carenza di alloggi ha contribuito all'aumento dei prezzi, richiedendo così da parte delle pubbliche amministrazioni sforzi addizionali per il settore dell'housing sociale; cosicché per una crescente e larga parte della popolazione, l'unico modo per far fronte alla questione abitativa è utilizzare gli aiuti economici. In particolare nella sola Inghilterra dal 2001 al 2006 la lista di attesa per l'edilizia sociale è cresciuta del 60%, passando da 1.039.265 famiglie richiedenti nel 2001 a 1.634.301 famiglie nel 2006. La soddisfazione della domanda abitativa richiederebbe la costruzione di 70.000 nuovi alloggi sociali l'anno, dei quali 50.000 dovrebbero essere destinati all'affitto e 20.000 all'acquisto, ciononostante nel 2005-06 la previsione di costruzione per l'edilizia sociale era di circa 40.000 nuovi alloggi. Anche nell'Irlanda del Nord, la scarsa disponibilità di alloggi a prezzi sostenibili sta causando una forte pressione su tutti i settori del mercato abitativo, portando anche ad un aumento delle liste di attesa per gli alloggi sociali, pari a 36.182 richiedenti, e ad un corrispondente incremento delle persone in difficoltà o addirittura senza casa. Nell'ambito del *Comprehensive Spending Review*, lo Stato inglese ha messo a disposizione per il triennio che va dal 2008 al 2010-2011, un investimento di circa 8 miliardi di sterline (pari a circa 10 miliardi di euro), incrementando di 3 miliardi di sterline la cifra messa a disposizione rispetto al precedente periodo di spesa. Le azioni future sono state poi illustrate nel *Government's Housing Green Paper*. Il governo inglese si è impegnato a realizzare 3 milioni di case in più entro il 2020 e almeno 70.000 nuove case a basso costo l'anno entro il 2010-2011. Il Piano punta alla promozione di un maggior numero di case

attraverso il sostegno al settore delle costruzioni, l'incremento degli investimenti e la definizione di nuove strade per la determinazione e l'utilizzo delle aree di sviluppo. Secondariamente punta ad offrire maggiori opportunità di housing sociale, anche attraverso una più rapida realizzazione delle abitazioni grazie allo sblocco del sistema pianificatorio e alla liberazione di aree di sviluppo. Mira infine all'incremento dell'offerta di case a basso costo per la proprietà anche grazie a mutui a basso prezzo.

Tab. 54 - Regno Unito: alloggi per titolo di godimento: 1981-2006 (val.%)

Titolo di godimento	di	1981	1992	2001	2006
In proprietà		57,6	66,1	69,4	70,2
In affitto da privati		11,0	9,6	9,7	11,3
Local Authority Housing association		29,2	21,2	14,5	10,2
Housing association		2,2	3,1	6,4	8,3
Totale		100,0	100,0	100,0	100,0

Fonte: elaborazione Censis su dati UK Housing Review, 2007

SPAGNA

La Spagna, dopo aver conosciuto un periodo di intensa crescita nella produzione nel settore residenziale, in cui le costruzioni di nuove abitazioni si attestavano tra le 700.000 e il milione di unità (più o meno quanto in tutta la Francia, Germania e Gran Bretagna messi insieme), sta facendo i conti con un improvviso arresto del settore generato dalla crisi dei *subprime* e dagli aumenti dei tassi che hanno stroncato la propensione all'acquisto degli spagnoli. Per conseguenza, nel giro di pochi mesi, hanno chiuso 40.000 agenzie immobiliari e si è registrato un blocco delle nuove costruzioni con un immediato impatto sui livelli occupazionali. Secondo un recente rapporto della Deutsche Bank, per il 2008 si prevede una diminuzione pari al 49% delle nuove costruzioni, assieme ad un calo dei prezzi delle case che, nel giro di tre anni, potrebbe superare il 20%. Situazione inevitabile vista la presenza sul territorio di uno stock di un milione di case invendute. Nel 2006 le vendite registrate di appartamenti sono scese di oltre il 7% rispetto l'anno precedente. Il fenomeno è risultato più marcato nel comparto delle nuove abitazioni (-12,4%) rispetto a quello degli alloggi già abitati (-5%). Per quanto riguarda gli investimenti stranieri nel settore abitativo sono calati per il terzo anno consecutivo (-11%). Si tratta di un chiaro segnale dell'inizio di un lento declino nello sviluppo del settore privato della casa. Per quanto riguarda il mercato delle compravendite l'aumento dei prezzi dal 1998 al 2006 è stato pari al 183,2% e ha raggiunto il 200% in quattro regioni (Baleari, Murcia, Andalusia e Valencia). Nel 1999 per comprare una casa era necessario aprire un mutuo corrispondente al 25,3% del reddito familiare. Ad oggi, a seguito dell'innalzamento dei prezzi e delle rate dei mutui bancari (4,09% per il 2007), l'acquisto di una casa richiede un mutuo che impegni fra il 46,6% (mutui a 25 anni) e il 53,3% (mutui a 20 anni) del reddito familiare. Nel settore della produzione di housing sociale, per la Spagna, tradizionalmente un paese con una scarsissimo stock di edilizia sociale, ci si attende un proseguimento nella crescita. Dal 1990, quando ancora le vendite del settore privato avevano prezzi sostenibili, il governo si è progressivamente disimpegnato dalle politiche per l'*housing*, riducendo notevolmente la produzione di edilizia sociale. Gli alloggi in affitto al 2004 rappresentavano appena l'11% dello stock totale. Alla stessa data l'edilizia sociale era pari ad appena l'1% dell'intero patrimonio edilizio e a solo l'11,6% dello stock in locazione. Con l'innalzamento dei prezzi e la conseguente riduzione dell'accesso all'acquisto della casa, la domanda per abitazioni a basso costo è aumentata, al punto che diverse categorie sociali, incluse le famiglie a medio reddito, non hanno più avuto accesso al mercato abitativo, generando una questione molto spinosa per tutto il Paese.

Organizzazione

Il mercato delle abitazioni in Spagna è fortemente orientato verso la proprietà della casa. Come mostra la tabella 54, solo una piccola quota dello stock di abitazioni è destinata all'affitto, mentre fra le prime case quelle in proprietà sono pari a circa l'87% del totale (dati 2007). Tuttavia bisogna tener conto che, come indicato nella tabella 55, il patrimonio abitativo in locazione è fortemente concentrato nelle grandi aree metropolitane del paese. In queste zone la percentuale di abitazioni in affitto si avvicina maggiormente agli standard europei. A partire dal 1963, il governo spagnolo ha definito, mediante il regio decreto 2131/1963, la *Vivienda de Protección Oficial* (VPO, anche conosciuta come *Vivienda con Protección Pública* o *Vivienda Protegida*). Si tratta di una tipologia di edilizia parzialmente sovvenzionata dalla pubblica amministrazione spagnola, il cui obiettivo è l'agevolazione dell'acquisto (e talvolta dell'affitto) per la popolazione a basso reddito. I benefici legati ad un alloggio classificato come VPO sono indirizzati sia al costruttore (o al promotore) che all'acquirente. Il costruttore, impegnandosi a vendere l'abitazione entro un tetto di prezzo massimo fissato dalla pubblica amministrazione di competenza che in genere è abbastanza al di sotto dei prezzi di mercato, riceve in cambio i finanziamenti per gran parte del progetto (80%) ad un basso tasso di interesse. In alcuni casi inoltre le amministrazioni pubbliche impongono la costruzione di edifici in VPO come condizione necessaria alla costruzione di

case per il libero mercato. L'acquirente invece ottiene una casa ad un prezzo notevolmente inferiore a quello di mercato (talvolta anche sussidi nella forma di prestiti a interessi ridotti). In cambio la casa avrà una normativa di uso e di vendita speciale: per prima cosa deve essere il domicilio abituale dell'acquirente, e secondariamente, nel caso quest'ultimo desiderasse vendere l'alloggio, il prezzo sarebbe fissato dalla pubblica amministrazione di riferimento che possiede anche il diritto preferenziale per l'acquisto. I sussidi statali per le abitazioni VPO ad oggi aiutano a finanziare circa 100.000 abitazioni all'anno. I proprietari degli alloggi sono soggetti ad uno speciale regime che impone uno stretto controllo e consistenti limitazioni sui prezzi. Gli alloggi mantengono il loro status di VPO per 30 anni. Le stime evidenziano che in tutto il territorio nazionale, il settore della "vivienda protegida" è pari a poco più dell'11% dello stock abitativo disponibile (tab. 38). La spesa per una casa "protetta" varia tra il 19 e il 35% del reddito familiare, a seconda della tipologia dell'appartamento. In tutta la nazione, l'altissima domanda di "vivienda protegida" ha portato alla creazione di più compagnie di housing pubblico. Dal 2001 al 2007 lo stock di abitazioni a regime protetto è cresciuta del 7,3% contro una crescita pari al 17,7% delle abitazioni a libero mercato (tab. 53). Mentre se andiamo a vedere il numero di nuove abitazioni costruite l'anno, si è passati dalle 15.069 del 2002 alle 42.651 del 2007. (tab. 56)

Attori, enti ed operatori coinvolti

La costruzione delle "viviendas protegida" è prerogativa di diverse soggettualità tenute unicamente a rispettare i criteri stabiliti dalla legge; si tratta principalmente di organi statali, governi regionali, municipalità, aziende pubbliche, società miste pubblico-private, associazioni, imprese commerciali, cooperative, organizzazioni no profit, ma anche privati cittadini. Inoltre alcune abitazioni in affitto sociale sono rese disponibili da *provider* pubblici (circa 200.000); in questo caso è possibile rintracciare differenti schemi di proprietà condivisa che variano nelle singole Comunità Autonome. Le cooperative di housing partecipano alla costruzione delle "viviendas protegida", sebbene loro stesse operino anche sul libero mercato. Oltre a questo si occupano anche di fornire un limitato numero di appartamenti per l'affitto. Il settore della cooperative di housing sociale ha sofferto dell'incremento del prezzo del terreno di costruzione e dei costi di costruzione (+ 28% tra il 2000 e il 2006). Di conseguenza, le nuove costruzioni sono scese dai 35.000 appartamenti costruiti nel 1994 a circa 21.900 nel 2003; recentemente la produzione ha iniziato di nuovo a crescere (32.000 appartamenti nel 2004). Le cooperative di housing hanno anche di recente ricominciato a costruire più alloggi che fanno sempre riferimento alle VPO.

Criteri di attribuzione e modalità di occupazione degli alloggi

In Spagna i piani per l'housing sociale hanno da sempre puntato ad un'ampia fascia della popolazione, stabilendo differenti programmi di sostegno in base al livello di reddito dei beneficiari. Le singole Comunità Autonome utilizzano simili requisiti per l'attribuzione degli alloggi: massimali di reddito, generalmente espressi in multipli dell'IPREM (valori di riferimento per le soglie di reddito in Spagna), nessuna disponibilità di altre case, registrazione nelle liste di attesa del territorio. Quando il numero dei potenziali acquirenti supera l'offerta di VPO, le amministrazioni locali sono solite ricorrere al sorteggio per decidere i soggetti aggiudicatari. A seguito della recente approvazione del nuovo Piano per l'housing che ha ampliato il suo campo di interesse includendo i richiedenti il cui reddito è superiore di 6,5 volte il salario minimo, diverse famiglie della classe media si sono ritrovate a non poter più accedere all'edilizia sovvenzionata. Queste categorie hanno la possibilità di accedere alle abitazioni "a prezzo concordato", che consistono negli appartamenti VPO venduti a persone con un più alto reddito e ad un prezzo maggiore, rispetto al tradizionale settore del VPO. Gli alloggi VPO sono a disposizione degli occupanti per l'acquisto, anche

grazie a sussidi messi a disposizione a questo scopo. Attualmente le Comunità Autonome stanno implementando diversi modelli di proprietà condivisa per i giovani, con la possibilità di accedere all'acquisto dopo 7-10 anni (*alquiler con opcion de compra*).

Sistemi di finanziamento

Per l'housing sociale il governo spagnolo promuove e attua convenzioni con le banche commerciali, mettendo anche a disposizione sussidi pubblici per la realizzazione di nuove abitazioni. Oltre ciò sono previsti aiuti per le famiglie che devono far fronte ai prestiti con gli interessi. Per quanto riguarda il regime fiscale, per l'housing sociale viene applicata l'esenzione dalle tasse locali e aziendali e la riduzione dell'IVA. Lo sviluppo dell'edilizia sociale viene incoraggiato soprattutto con gli incentivi fiscali, cioè attraverso esenzioni fiscali per gli acquirenti delle case. Per bilanciare l'offerta di housing per l'affitto e per la vendita, viene definito un regime fiscale preferenziale per le aziende, la cui principale attività è la costruzione e la gestione delle case in affitto.

Governo e priorità nelle politiche per l'housing sociale

Il Piano nazionale per la casa 2005-2008 ha portato ad un rilevante incremento nella produzione di alloggi. Tale piano stabilisce un'ampia gamma di aiuti dal lato della domanda, includendo misure che puntano a facilitare la costruzione di nuovi alloggi, la riabilitazione dello stock esistente ed anche l'occupazione di appartamenti vuoti attraverso l'affitto. Inoltre le Comunità Autonome hanno iniziato ad integrare i piani nazionali dell'housing con sussidi dal bilancio regionale, di diverse entità. La politica fiscale, che nel precedente piano veniva applicata in modo indiscriminato favorendo così le persone con alti redditi, è stata modificata in via definitiva: attualmente viene concessa dallo Stato solo una parziale esenzione dalle tasse sul reddito e solo se l'appartamento viene utilizzato come residenza permanente. Riguardo allo stanziamento del budget, il Piano prevede un incremento nel finanziamento pubblico per il VPO, attraverso lo stanziamento di fondi dalle casse statali. Per l'anno 2007 gli stanziamenti sono stati incrementati del 14,4% rispetto al 2006. Sia le Comunità Autonome che le singole municipalità allocano risorse per la promozione dell'housing sociale su base annuale. Inoltre, a seguito dell'introduzione della legislazione regionale sul tema della pianificazione urbana, nelle nuove aree di sviluppo, almeno il 30% del terreno a disposizione deve essere utilizzata per housing sociale. La percentuale minima è definita nella nuova legge sull'uso del suolo attualmente in discussione in Parlamento. L'attuale governo mira sostanzialmente ad incrementare il numero delle case in VPO a 180.000 appartamenti, allo scopo di accrescere l'offerta abitativa per le categorie con i redditi più bassi, aumentando quindi la

soddisfazione da parte di una domanda sempre crescente. Il governo spagnolo ha promosso la costruzione di oltre 230.000 nuove abitazioni dal 2004, delle quali 195.000 per la vendita e 38.000 per l'affitto. Gli obiettivi del governo sono:

- la promozione e la costruzione di alloggi protetti sia in acquisto che in affitto
- la realizzazione di alloggi destinati a categorie specifiche (studenti universitari, giovani, famiglie monoparentali ecc) - un forte impulso a promuovere il comparto dell'affitto, un'opzione complementare e non antitetica a quella della proprietà. Come si è visto in Spagna l'affitto rappresenta appena l'11% del mercato abitativo e gli alloggi pubblici in locazione rappresentano poco più dell'1% delle abitazioni protette, una situazione che il Governo intende urgentemente correggere per garantire il diritto alla casa delle fasce più deboli.

La svolta si basa su tre interventi:

- in primo luogo attraverso incentivi fiscali ed economici per le società ed i fondi di investimento immobiliare che operano nell'ambito della promozione, costruzione e commercializzazione di alloggi protetti in regime di affitto. E' in programma una riforma legislativa che aiuti la cessione di suoli pubblici in diritto di superficie in modo tale da

permettere su questi la realizzazione di alloggi in affitto da gestire da parte del promotore per un arco di tempo determinato e che poi tornano nella disponibilità dell'amministrazione pubblica;

- In secondo luogo, un intervento pubblico diretto nel mercato dell'affitto sovvenzionato;
- in terzo luogo nel prossimo Piano Casa 2009-2012 incrementare il finanziamento della costruzione di alloggi protetti in affitto portandolo al 40% del totale dei nuovi alloggi protetti dei prossimi 10 anni;
- infine continuare nella linea di offrire garanzie ai proprietari e agli inquilini per aumentare l'offerta in locazione di alloggi sfitti.

Tab. 55 - Spagna: stock complessivo delle abitazioni, comprendente prime e seconde case, 2001 e 2007 (v.a., var.%)

	v.a. 2001	v.a. 2007	var. % 2001-2007
Abitazioni convenzionate (<i>vivienda protegida</i>)	2.547.121	2.732.317	7,3
Abitazioni a libero mercato (<i>vivienda libre</i>)	18.486.638	21.763.527	17,7
Totale	21.033.759	24.495.844	16,5

Fonte: Elaborazione Censis su dati Ministerio de Vivienda, Gobierno de Espana, 2007

Tab. 56 - Spagna: titolo di godimento delle prime case

	v.a. 2001	v.a. 2007	val. %	var. % 2001 - 2007
In proprietà	12.194.339	14.621.334	87,1 %	19,9
In affitto	1.614.221	1.881.402	11,2 %	16,6
Altro	375.466	273.986	1,6 %	-27,0
Totale	14.184.026	16.776.722	100,0 %	18,3

Fonte: Elaborazione Censis su dati Ministerio de Vivienda, Gobierno de Espana, 2007

Tab. 57 - Case in affitto, 2006

Regioni	val. %
Andalusia	13,9%
Catalogna	25,7%
Comunità di Madrid	18,5%
Altro	41,9%
Totale	100,0%

Fonte: Elaborazione Censis su dati Ministerio de Vivienda, Gobierno de Espana, 2007

Tab. 58 - Spagna: nuove costruzioni residenziali per anno al netto delle demolizioni, 2002 e 2007 (v.a., var. %)

	v.a. 2002	v.a. 2007	val. %	var. % 2002 - 2007
Abitazioni convenzionate nuove (<i>vivienda protegida</i>)	15.069	42.651	6,7%	183,0
Abitazioni a libero mercato nuove o ristrutturate (<i>vivienda libre</i>)	502.598	594.179	93,3%	18,2
Totale	517.667	636.830	100,0 %	23,0

Fonte: Elaborazione Censis su dati Ministerio de Vivienda, Gobierno de Espana, 2007

ALCUNI CASI simbolo

Dall'analisi fatta, partendo da una situazione più generale europea, fino all'analisi dei tre casi specifici (Francia, Inghilterra, Spagna) possiamo evidenziare alcuni messaggi chiave:

- nei Paesi considerati, escludendo la Germania, l'*housing* sociale rappresenta circa il 20% del mercato residenziale
- anche se esistono tendenze ricorrenti non vi sono formule di generale applicazione
- il reperimento di risorse private si accompagna spesso a meccanismi di garanzia, o ad altre forme di riduzione degli oneri finanziari e di sussidio, e all'istituzione di un'Autorità di vigilanza
- il livello dei canoni consente generalmente l'equilibrio economico del proprietario: l'inquilino è protetto da sussidi personali / assistenziali e da meccanismi di calmieramento dei canoni

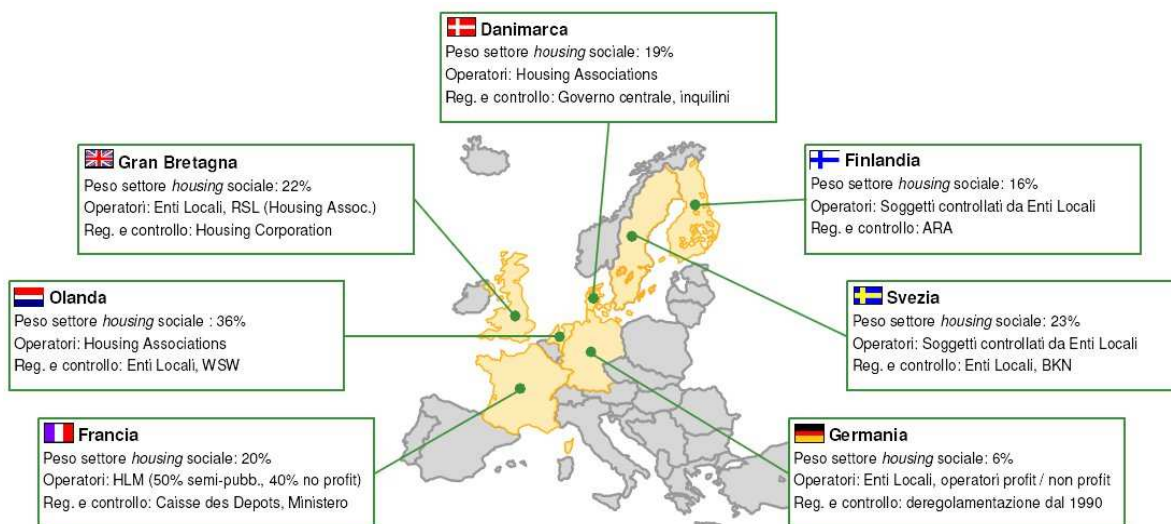


FIG. 5 Grafico che riporta alcuni casi europei

OLANDA

Tipo logia 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. Pakrand 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.



FIG.6 Particolare di una delle torri del complesso edilizio



FIG.7 Vista notturna dell'intero complesso.



FIG.8 Area attrezzata per il gioco dei bambini

INGHILTERRA

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.



FIG.9 I ballatoi dell'edificio sono spazi utilizzati dalla collettività.



FIG. 10 Gli alloggi al piano terra sono dotati di spazi di pertinenza all'aperto.

SVEZIA

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

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 altre 3.000 unità, per un totale di 11.000 unità.

Tipologia di Alloggi: Pluralità dell'offerta tipologica.

atti: Stoccolma, Svezia.

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

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

Hammarby Sjostad 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 Millaren, 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 in Hammarby Sjtistad, Stoccolma, Svezia. terventi, in quanto è dotata di alloggi, servizi, spazi pubblici, aree verdi, ed è autosufficiente dal punto di vista energetico. Hammarby Sjtistad 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.

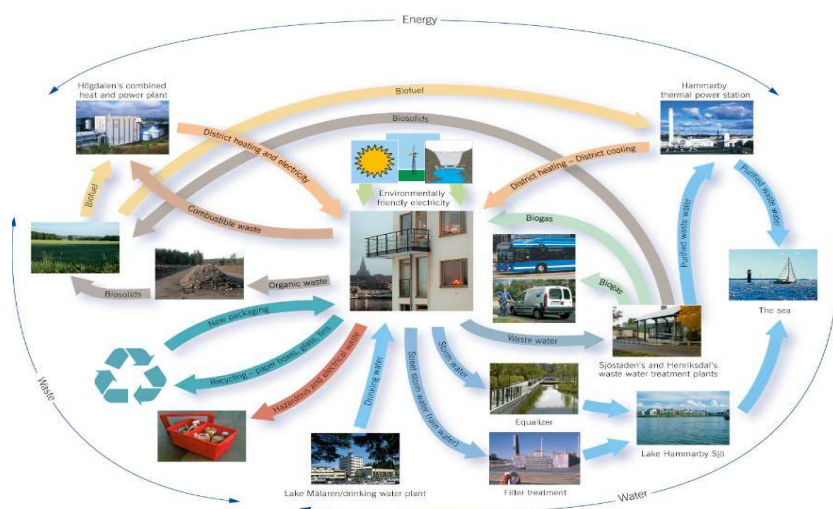


FIG. 11 Schema relazioni-servizi, sostenibilità del complesso

AUSTRIA

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.



FIG.12 La corte



FIG.13 La sezione



SPAGNA

Tipologia di Intervento: Complesso Residenziale.

Città: Las Palacios y Villafranca, Andalusia, Spagna.

Soggetto Promotore: Pubblico.

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.

Studio di Progettazione Architettonica: Cristòbal Mancheno Santana.

Tipologia di Alloggi: case a patio, duplex, 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 duplex ai piani superiori di terrazza, i restanti 26 sono alloggi unifamiliari.



FIG.14 Vista d'angolo di uno dei due interventi.

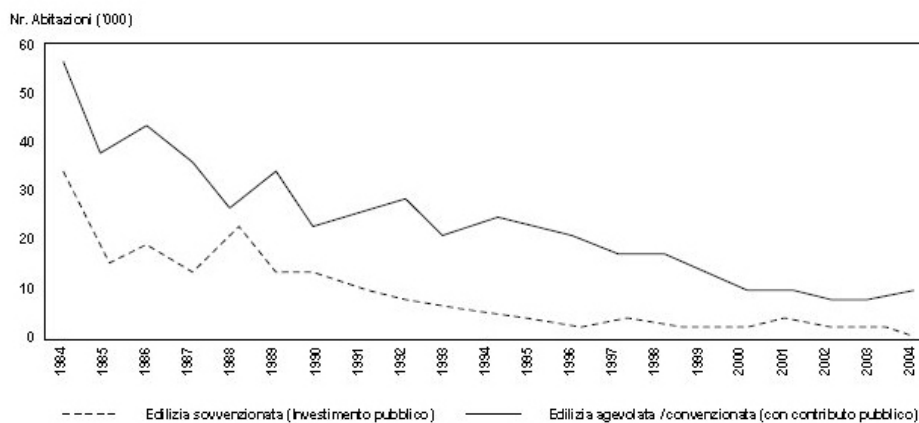


FIG. 15 Spazi interni privati, invisibili dal piano stradale.

La situazione *ITALIANA*

In Italia, con una situazione molto particolare, caratterizzata da un'alta percentuale di famiglie con abitazioni di proprietà, il problema della casa era stato ritenuto sostanzialmente risolto in virtù dell'elevata incidenza raggiunta dalla proprietà (circa l'80% delle famiglie italiane possiede la casa in cui abita (5)). Una convinzione che aveva fatto da sfondo alla riduzione della produzione di edilizia sociale che dal 1984 al 2004, con riferimento all'edilizia sovvenzionata (6), è calata da 34.000 abitazioni per anno a circa 1.900 (contro le oltre 80.000 della Francia e le oltre 30.000 della Gran Bretagna sempre nel 2004) e, con riferimento all'edilizia agevolata o convenzionata(7), da 56.000 a 11.000, arrivando nel 1998 alla cessazione della GESCAL ovvero del prelievo dell'1% sugli stipendi dei lavoratori dipendenti che aveva costituito sino ad allora la principale fonte di finanziamento pubblico del settore.

FIG.16 Abitazioni costruite con sovvenzioni e contributi pubblici, 1984-2004

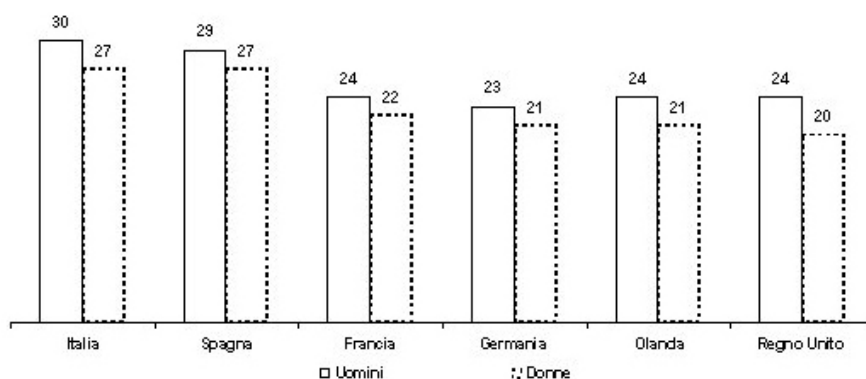


Fonte: CRESME, Febbraio 2008

Il forte incremento della percentuale di proprietari dell'abitazione ha generato in effetti condizioni di stabilità, con un insieme maggioritario di italiani che attraverso il 'mattone' è riuscito ad accumulare un capitale, ad abbattere i propri costi abitativi(8) e ad assicurarsi un'importante dote previdenziale per affrontare periodi di difficoltà. L'assottigliamento del mercato dell'affitto(9), d'altro canto, ha provocato una situazione di estrema difficoltà per coloro che non riescono a (o non desiderano) acquistare la casa e ha creato, in uno scenario di prezzi immobiliari cresciuti moltissimo, una vera e propria linea di demarcazione fra chi è proprietario della casa e chi vive in affitto, con un divario sociale accentuato anche da politiche fiscali che premiano la proprietà. Se si analizza più nel dettaglio il disagio abitativo, si comprende tuttavia perché esso rappresenti – anche quando di portata ridotta in termini relativi – un aspetto molto rilevante per la vitalità delle città. La fascia 'minoritaria' di coloro che non riescono ad accedere a un alloggio è in realtà molto strategica per lo sviluppo, in quanto è composta in larga parte da nuove famiglie (o aspiranti tali), studenti fuori sede, neo-laureati che cercano un lavoro – il più delle volte precario, in settori innovativi ma anche tradizionali e necessari alle città (come insegnanti, forze dell'ordine, infermieri ecc.) – o migranti di cui le nostre comunità hanno bisogno per far fronte a uno dei tassi di natalità più bassi al mondo. Gli effetti del disagio abitativo di queste minoranze sono poco visibili, difficili da percepire per chi non vi entri in contatto diretto, quasi 'subdoli' in quanto toccano cittadini che hanno poca 'voce' e che vivono il proprio disagio come un problema individuale.

Si pensi ai giovani che ritardano la formazione di una nuova famiglia, continuando a vivere nella casa dei genitori o agli studenti e ai lavoratori che viaggiano quotidianamente per molte ore per raggiungere il luogo di studio o di lavoro, o ancora a chi accetta soluzioni abitative improprie spendendo per la casa più del 40% del proprio stipendio. Considerare questi bisogni come individuali e non collettivi espone tuttavia al rischio che i relativi effetti sociali si manifestino quando il bisogno è diventato emergenza, con situazioni che la rigidità del mercato immobiliare rende difficili da affrontare. A questo proposito basta pensare a fenomeni come l'abbandono dei quartieri centrali (non limitato alle grandi città) e al relativo aumento del pendolarismo o alla formazione di quartieri dormitorio nelle cinture urbane, o alla formazione di *enclaves* di etnie straniere con gravi condizioni di sovraffollamento e di ghettizzazione, o ancora alla concentrazione di carico sociale e di degrado di alcuni quartieri popolari e ancora all'insicurezza generata da un mercato in nero dell'affitto e dell'occupazione abusiva che non permettono di censire chi risiede in città e di verificare il rispetto di standard minimi di sicurezza.

FIG. 17 Domanda abitativa latente: età media alla quale i giovani lasciano la famiglia di origine, anno 2005



Fonte: elaborazione Censis su dati Eurostat

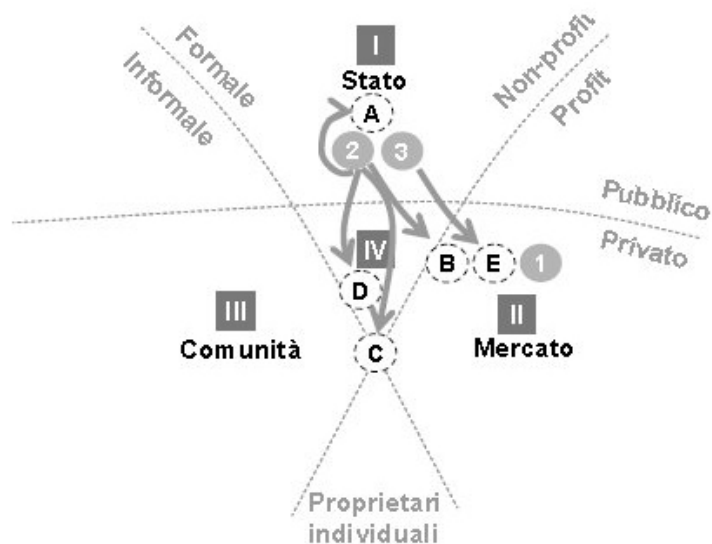
Se è infine relativamente intuitivo che un ulteriore effetto sociale del disagio abitativo sia la perdita di competitività economica di un territorio quando non riesce ad attirare forza lavoro per la mancanza di un'offerta di alloggi a condizioni abbordabili, non è altrettanto immediato mettere a fuoco che per mantenere poi intelligenze, talenti e iniziative economiche sia necessario che nel medio periodo l'intera città sappia rendersi attrattiva, migliorando la propria offerta in termini di qualità della vita, infrastrutture, servizi nonché di un contesto ambientale che assicuri una buona convivenza. Nonostante la scarsità di risorse, le Regioni hanno avviato politiche per la casa sperimentali ed innovative anche in ambito normativo (per quelle nazionali, si prega di fare riferimento alla sezione sul Piano Casa più avanti). Alcune leggi urbanistiche regionali (LUR) prevedono che quote di superfici (aree o immobili) vengano destinate all'edilizia sociale. È il caso della LUR della regione Lombardia 12/2005, articolo 11, comma 5, di quella del Veneto 11/2004, articolo 39 e anche del disegno di legge per la modifica della LUR Emilia Romagna 20/2000 e della recente legge 12/2008 della Regione Puglia. Su questo tema va ricordato che anche a livello nazionale sono state presentate diverse proposte di legge di riforma della normativa urbanistica, che affrontavano tra l'altro il tema del diritto all'abitazione come diritto di cittadinanza, e proponevano che l'alloggio sociale potesse rientrare tra gli standard urbanistici come standard aggiuntivo nei nuovi insediamenti di espansione. Gli orientamenti seguiti dalle Regioni tendono sostanzialmente a sviluppare tre linee d'azione:

- introdurre all'interno dei piani di trasformazione urbana una quota di nuove volumetrie edificabili vincolate all'affitto e concordate con gli operatori economici;
- far convergere investimenti pubblici e privati su uno *stock* di aree pubbliche edificabili da destinare alla locazione, prevedendo incentivi per i privati soprattutto in termini di costo delle aree rese disponibili;
- prevedere l'azione diretta di società immobiliari pubbliche per l'attuazione di nuovi interventi o la riqualificazione di immobili esistenti.

Questi orientamenti possono essere rappresentati da tre esempi concreti attuati da Amministrazioni comunali, il primo dei quali è il nuovo Piano strutturale di Firenze che prevede per gli operatori che realizzino interventi di edilizia residenziale di dimensione superiore a 2.000mq l'obbligo di destinare almeno il 20% della superficie ad alloggi per l'affitto convenzionato (10).

Il secondo esempio è rappresentato dal programma avviato dal Comune di Milano che ha utilizzato la Legge Regionale nr. 8 del 2005 (c.d. "legge Borghini"), che consente di derogare agli strumenti urbanistici vigenti e di utilizzare delle aree a standard di proprietà comunale per realizzare nuova edilizia sociale. Il Comune ha individuato 46 aree di sua proprietà sulle quali realizzare circa 1,2 milioni di metri quadrati di residenza, suddivisa in diverse tipologie: edilizia a canone sociale, a canone moderato/convenzionato/speciale ed edilizia residenziale universitaria. Dopo aver assegnato le prime 8 aree a interventi tradizionali di Edilizia Residenziale Pubblica e altre 2 aree per interventi di edilizia universitaria, il Comune ha ora avviato dei bandi per assegnare 11 aree a operatori privati (cooperative, costruttori edili, fondazioni di origine bancaria e altri soggetti) completando una prima fase che dovrebbe consentire di realizzare diverse migliaia di alloggi. Il terzo esempio è quello rappresentato da "La Immobiliare Veneziana" (IVE), posseduta dal Comune di Venezia, che oltre ad aver acquisito vari immobili comunali è anche il soggetto demandato a gestire gli interventi, a restaurare, frazionare, affittare o rivendere gli alloggi ottenuti. Per attuare gli interventi di edilizia sociale su alcune delle aree di sua proprietà, IVE ha deciso di seguire la strada del *project financing*; sono state indette delle procedure a evidenza pubblica per la cessione delle aree all'operatore privato che retrocedesse la maggiore quantità di appartamenti a IVE, a condizione che tali appartamenti avessero gli stessi standard qualitativi di quelli che, nel medesimo lotto, l'operatore intendeva cedere sul mercato. Gli esempi di strategie messe in atto dai Comuni di Firenze, Milano e Venezia sono descritti dallo schema che segue.

FIG.18 Esempi di recenti linee d'azione adottate da Amministrazioni comunali nell'Housing Sociale



Firenze impone a chi realizza interventi residenziali di dimensioni rilevanti di includere una quota del 20% di edilizia sociale; **Milano** ha avviato un programma su aree comunali a standard riservando le prime a soggetti pubblici e prevedendo per le altre delle *partnership* con costruttori edili, cooperative e operatori della finanza etica, selezionati con procedure a evidenza pubblica che massimizzano la quota di alloggi in affitto calmierato e la qualità progettuale; **Venezia**, attraverso la propria società operativa Immobiliare Veneziana, sempre a valere su aree in origine comunali attiva delle *partnership* con operatori che ricevono da IVE le aree a fronte della retrocessione di alloggi sociali (la procedura di selezione del partner, a evidenza pubblica, massimizza il numero di alloggi retrocessi e la qualità degli interventi). A fronte del crescente bisogno di nuovi interventi di edilizia sociale e della strutturale scarsità di risorse pubbliche, la principale tendenza in atto è quella di sviluppare *partnership* pubblico – private all'interno delle quali le amministrazioni contribuiscono delle opportunità attraverso la gestione del territorio, affinché gli operatori siano incentivati ad attuare degli interventi di edilizia sociale, ad esempio ottenendo aree comunali a basso costo, premi volumetrici o altre incentivazioni urbanistiche.

Housing sociale e fondazioni di origine BANCARIA

“In Italia fa fatica ad affermarsi una politica della casa che non sia meramente una politica edilizia. Difficoltà che pesa ancor di più nello scenario attuale, dove è necessario rispondere non solo al bisogno di un alloggio ma anche alle nuove forme dell’abitare che le trasformazioni sociali e i mutamenti degli stili di vita impongono. È anche per questo che la questione casa in Italia è cruciale per osservare il Paese e i suoi cambiamenti” (11).

Questa citazione sintetizza le ragioni per le quali l’housing sociale generalmente rappresenta un tema di interesse per le fondazioni di origine bancaria. Ma prima di analizzare più nel dettaglio le motivazioni che possono far maturare questo interesse, è forse opportuno partire da alcune caratteristiche della missione e del modo di operare delle fondazioni che risultano rilevanti rispetto all’housing social. Le fondazioni di origine bancaria sono delle istituzioni radicate nel territorio con la missione di sostenerlo e di promuoverne lo sviluppo e, come in altri campi, anche nel settore dell’housing sociale possono promuovere l’innovazione e contribuire all’avvio di progetti di interesse pubblico e sociale. Le fondazioni di origine bancaria non sono pertanto degli operatori immobiliari e, d’altra parte, se intendessero svolgere tale attività il risultato sarebbe quello di spiazzare gli operatori presenti sul mercato con la propria capacità finanziaria (soprattutto in momenti di scarsa liquidità e di tensioni finanziarie). In secondo luogo, le fondazioni di origine bancaria sono istituzioni di natura privata che amministrano un patrimonio, in alcuni casi molto rilevante, e ne erogano i proventi a beneficio della collettività di riferimento; sono cioè soggetti privati che operano per finalità di interesse pubblico e sociale ma occorre tener presente che le risorse che esse possono erogare non sono di per sé tali da riempire i vuoti lasciati dalla pubblica amministrazione in periodi di ‘tagli’ necessari. Il sistema di welfare a cui siamo abituati, una grande conquista sociale che dagli anni ‘40 ha presidiato i pilastri della previdenza, della sanità, dell’istruzione e dell’assistenza sociale sta attraversando una fase di ristrutturazione. Ciò accade per varie ragioni che vanno dall’incidenza che il debito pubblico ha raggiunto nel corso di alcuni decenni, agli squilibri nel rapporto tra popolazione attiva e pensionata, alla globalizzazione che obbliga gli Stati a competere anche sul fronte della fiscalità (un’imposizione eccessiva allontana le attività economiche). Tuttavia, come detto, le fondazioni di origine bancaria non sono in grado di rispondere alla riduzione della capacità di intervento delle politiche pubbliche, né nel settore dell’housing sociale né in altri, facendo leva sulle proprie erogazioni a causa della grandissima differenza tra il livello economico delle erogazioni disponibili e quello della spesa pubblica. Nell’ambito della propria missione ‘privata di interesse pubblico’ le utilità che una fondazione di origine bancaria può portare sono principalmente riferibili a interventi mirati a:

- sostenere lo sviluppo di realtà territoriali, ad esempio supportando attività che cercano di dare risposta a nuovi bisogni insoddisfatti sul piano sociale, culturale ed economico o anche a identificare risposte più efficaci a bisogni già noti;
- favorire la creazione e il consolidamento di soggetti sociali autonomi, che possano farsi carico dei bisogni della comunità con l’obiettivo di favorire la capacità della società di auto organizzarsi e di creare nuove soluzioni;
- fungere da “catalizzatore” degli attori interessati a risolvere dei problemi collettivi non tanto facendo leva sulle proprie risorse economiche quanto sulla posizione di soggetto neutrale, in grado di mediare tra le diverse parti coinvolte, e sulla capacità di intercettare nuovi bisogni grazie ai propri collegamenti con il territorio e all’esercizio dell’attività filantropica.

È forse interessante notare che nell’attuale sentire comune esiste una distinzione piuttosto netta tra la sfera ‘pubblica’ e quella ‘privata’ al punto che, chi non abbia avuto occasione di riflettere su questi temi o di entrare in contatto con il settore ‘privato sociale’, dubita che un soggetto privato possa operare propriamente per finalità pubbliche. Eppure il tema della libera organizzazione della società civile e del settore ‘privato sociale’ non è recente e, anzi, ha una storia molto lunga; in momenti addirittura precedenti al *welfare state* la nascita delle prime strutture sanitarie e assistenziali, a cavallo tra l’800 e il ‘900, è avvenuta grazie a

organizzazioni private che operavano per il bene pubblico. Oltre cent'anni fa nascevano da lasciti e da varie forme di aggregazione di soggetti privati importanti iniziative filantropiche in campo abitativo, ma anche gli stessi Monti di Pietà e le Casse di Risparmio – che cercavano di proteggere i cittadini dall'usura e di promuovere lo sviluppo attraverso il risparmio e il credito - di cui le stesse fondazioni di origine bancaria sono eredi. In una rinnovata necessità di 'casa', che per essere affrontata in modo efficace necessita di attivare e valorizzare le risorse locali e del settore 'privato sociale', la sfida dell'Housing sociale può rappresentare per le fondazioni di origine bancaria un importante ambito di esercizio delle proprie prerogative e della funzione di servizio per il territorio. Il risultato al quale le fondazioni possono puntare nell'housing sociale, e che in questa fase stanno già ricercando attivamente, è di condurre delle sperimentazioni che si sviluppino lungo tre assi principali:

- modalità di finanziamento delle iniziative (es. promuovendo la finanza etica, i fondi immobiliari dedicati all'housing sociale o anche una varietà di altri strumenti che agevolino il finanziamento e consentano di coinvolgere anche altri *sponsor* istituzionali oltre alle stesse fondazioni);
- contenuti e modelli gestionali innovativi, che oltre a coinvolgere le risorse del 'privato sociale' presenti sul territorio, puntino sull'attivazione dei residenti e sulla loro capacità di organizzarsi e di intervenire, in modo da renderli non solo destinatari di un servizio abitativo ma parte (attiva) di una comunità;
- schemi di partenariato pubblico - privato, cercando di elaborare i contenuti delle sperimentazioni in modo coordinato con le politiche pubbliche, mostrando nuove modalità attraverso le quali la Pubblica amministrazione, il Terzo settore e gli operatori privati possano divenire *partner* efficaci nell'affrontare il bisogno abitativo. Attraverso progetti sperimentali ed emblematici le fondazioni possono, infine, concorrere a una seconda tendenza del settore (oltre a quella già in atto, vista nella sezione precedente, di sviluppo di partnership pubblico – private), ovvero alla spinta delle iniziative abitative verso la qualità sociale e la formazione di comunità sostenibili, inclusive e attente ai bisogni dei loro membri più deboli.

FIG.19 Contributo che le fondazioni di origine bancaria possono dare all'Housing Sociale



Fonte: elaborazione FHS su schema di Gerard Van Bortel, OTB Research Institute of Housing, Urban and Mobility Studies

Ruolo delle FONDAZIONI

L'attività delle fondazioni di origine bancaria nel settore dell'housing sociale può assumere varie forme in base alle finalità perseguite e alle diverse combinazioni dei due ruoli che esse tipicamente possono rivestire, quello dell'investitore istituzionale che può destinare al settore immobiliare una parte delle proprie risorse di investimento patrimoniale (12) e quello di ente filantropico che eroga dei contributi a fondo perduto. A un estremo vi è quindi l'investimento immobiliare puro come una delle possibili scelte di diversificazione della gestione patrimoniale, tesa a equilibrare rischio e rendimento. Secondo questo primo approccio, la gestione del patrimonio è finalizzata a sostenere la missione di ente di erogazione generando dei proventi finanziari. Un altro approccio è poi quello di associare l'investimento immobiliare a logiche di sviluppo e di promozione dei sistemi locali, ad esempio effettuando investimenti in strutture strategiche per il territorio come quelle per l'istruzione, il turismo, i servizi o anche in progetti residenziali 'di mercato'. In questo secondo caso le fondazioni coniugano la gestione del patrimonio con la ricerca di ricadute positive per il territorio (c.d. 'esternalità' positive), ma senza impattare significativamente sulle proprie attese di rendimento finanziario. Un ulteriore possibile approccio prevede di finanziare investimenti immobiliari strettamente funzionali a particolari programmi filantropici della fondazione (c.d. *Program Related Investment*). In questo terzo caso, il rendimento atteso dall'investimento, a seconda della rilevanza e delle caratteristiche del programma filantropico sostenuto, può anche essere inferiore a quello di mercato, a condizione che comunque non venga messo a rischio il valore del patrimonio della fondazione. L'ultima modalità di intervento nel settore immobiliare, che si colloca all'estremo opposto rispetto alla prima, è l'erogazione di contributi a sostegno di iniziative di housing sociale – tipicamente proposte alla fondazione da operatori *non-profit* o pubblici – che non potrebbero essere realizzate altrimenti (es. strutture di prima accoglienza per persone senza dimora, fondi di garanzia). In questo quarto caso non ha senso parlare di rendimenti attesi in quanto la fondazione devolve il frutto del suo patrimonio senza alcuna attesa di rendimento. Lo schema che segue riassume le quattro ipotesi di possibile impegno di una fondazione di origine bancaria nel settore immobiliare.

FIG.20 Strumenti di intervento di una fondazione di origine bancaria nel settore immobiliare

Modalità di intervento nel settore immobiliare	1. Normali investimenti immobiliari	2. Investimenti strategici per il territorio	3. <i>Program Related Investments</i>	4. Erogazione di contributi
Rapporto tra missione filantropica e gestione del patrimonio	Missione filantropica ————— Gestione patrimonio	Missione filantropica ————— Gestione patrimonio	Missione filantropica ————— Gestione patrimonio	Missione filantropica ————— Gestione patrimonio
Razionale per la fondazione di origine bancaria	Diversificare l'investimento del patrimonio allocandone una quota al settore immobiliare	Ottenere un rendimento congruo da investimenti che creano delle ricadute sul territorio	Finanziare interventi funzionali a particolari programmi filantropici	Fornire un sussidio alla realizzazione di interventi (di enti <i>non-profit</i> o pubblici) che non risulterebbero sostenibili senza un contributo a fondo perduto
Rendimento atteso	Rendimento di mercato	Rendimento prossimo a quello di mercato	Rendimento compatibile con quello dei progetti filantropici sostenuti (deve almeno assicurare il mantenimento del valore del patrimonio)	Non rilevante

Fonte: "Fondazioni politiche immobiliari e investimenti nello sviluppo locale", Fondazione di Venezia, autori vari, Marsilio, novembre 2007

Si noti che le quattro modalità di intervento pur seguendo logiche molto diverse – che richiedono specifici presidi organizzativi e competenze professionali - possono essere combinate all'interno di uno stesso progetto attivando per la fondazione possibili sinergie sia in termini di massimizzazione dell'impatto sociale dell'attività che di presidio diretto della

qualità degli investimenti patrimoniali. Negli ultimi anni numerose fondazioni hanno avviato delle iniziative nel settore immobiliare sociale, dapprima prevalentemente erogando contributi a fondo perduto, ad esempio a beneficio di organizzazioni *non-profit* che acquistavano e ristrutturavano appartamenti acquisiti sul mercato o da ex-IACP. Gli appartamenti erano dedicati a soggetti svantaggiati che, oltre ad avere la possibilità di accedere a un alloggio, erano anche oggetto di piani intervento personalizzati e venivano messi in contatto con la rete dei servizi sociali (pubblici e privati). Da queste prime iniziative sono nati dei bandi e dei programmi di housing sociale più formalizzati che hanno consentito di accompagnare interventi anche molto significativi nelle aree dove si è poi maggiormente accresciuta la tensione abitativa, ad esempio con progetti finanziati da Compagnia di San Paolo, Fondazione Cariparma, Fondazione Cariparo, Fondazione Cariplo, Fondazione Carisbo, Fondazione Cassa di Risparmio di Forlì, Fondazione Cassa di Risparmio di Modena, Fondazione Monte dei Paschi di Siena. Nel periodo più recente le fondazioni hanno specializzato sempre di più il loro intervento. I bandi proseguono, ma sono destinati principalmente a finanziare interventi di prima e seconda accoglienza, cioè strutture abitative temporanee per soggetti senza dimora o che provengono da esperienze di particolare difficoltà e hanno bisogno – prima di gestire autonomamente un appartamento - di un periodo in cui “riprendere in mano la propria esistenza”. A margine dell’attività di erogazione a fondo perduto si è poi sviluppata l’attività di investimento di risorse patrimoniali, rivolta a realizzare interventi di terza accoglienza ovvero a offrire soluzioni abitative stabili inaugurando l’impegno delle fondazioni di origine bancaria secondo l’accezione che in questo momento catalizza la maggiore attenzione, ovvero quello dell’housing sociale dedicato alle famiglie “solvibili” troppo ricche per accedere all’Edilizia Residenziale Pubblica ma troppo povere per soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato. Nel 2006 è stata costituita Oikos, società partecipata dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria, dal Comune di Alessandria e dal Gruppo Norman, con l’obiettivo di promuovere, progettare e gestire strutture abitative destinate alle fasce più deboli del mercato della locazione presenti nella città di Alessandria. Il progetto di Oikos prevede la realizzazione di circa 60 appartamenti (oltre a box e uno spazio commerciale) per una superficie globale di circa 5.000 metri quadrati. L’assegnazione degli alloggi avverrà sulla base di una valutazione – effettuata con l’ausilio di una commissione di esperti e anche tenendo conto delle situazioni di emergenza segnalate dal Comune di Alessandria - delle condizioni personali familiari, sociali, economiche e dell’affidabilità dei soggetti che aderiranno all’apposito bando pubblicato dalla stessa Oikos. Gli alloggi saranno di ottimo livello come anche le parti comuni (sono previste aree verdi e spazi dedicati al tempo libero a completamento dei servizi a supporto dell’insediamento), e il canone di locazione sarà compreso tra 60 e 64 Euro per anno per metro quadrato, che secondo le stime di Oikos dovrebbe implicare circa il 20-25% di sconto rispetto ai canoni di mercato della zona. L’operazione prevede un investimento da parte della Fondazione Cassa di Risparmio di Alessandria pari a circa 5 milioni di Euro. Dopo 35 anni ai futuri inquilini verrà offerta la possibilità di divenire proprietari delle unità immobiliari, considerando i canoni sino ad allora versati alla stregua di

rate di un mutuo (senza anticipo). Un secondo esempio significativo è il *Progetto Sharing* – Condividere Idee e abitazioni, promosso da Fondazione Sviluppo e Crescita - CRT (con un impegno finanziario pari a 12 milioni di euro), Fondazione Oltre e Cooperativa Sociale D.O.C., che prevede l’acquisto e la ristrutturazione di un ex casa albergo delle Poste Italiane di circa 10.000 metri quadri a Torino. L’immobile sarà destinato a soluzioni residenziali temporanee a costo calmierato, per un totale di circa 180 unità residenziali e di 470 posti letto, corredate da servizi socio-relazionali, sanitari e commerciali da destinare non solo ai residenti, ma da aprire anche al quartiere. La realizzazione dell’intervento si stima richiederà 13,5 milioni di euro di investimenti, totalmente finanziati con capitale proprio. I destinatari saranno persone in situazione di disagio abitativo temporaneo, come ad esempio madri *single*, giovani coppie, immigrati, persone in attesa di un alloggio pubblico, studenti, lavoratori in trasferta: un *mix* di utenza che cerca di favorire forme di solidarietà e integrazione ed evitare la ghettizzazione. Si tratta di un progetto decisamente innovativo, perché ha pianificato al suo interno una molteplicità di servizi di supporto e di accompagnamento sociale. Questa iniziativa si inquadra nella strategia del c.d. *social*

venture philanthropy, che consiste nell'applicazione di modelli tipici del *venture capital* al mondo degli operatori *non-profit*, e prevede l'attivazione di due fondi, uno dei quali denominato *Social human purpose* e promosso dalla Fondazione Cassa di risparmio di Torino, con un investimento complessivo pari a 110 milioni (stanziati tra il 2006 e il 2007). Il fondo finanzia anche interventi destinati alla realizzazione di abitazioni in affitto a canone calmierato, e potrà essere utilizzato per sostenere la nascita di sperimentazioni in campo abitativo e, più in generale, per supportare iniziative a carattere sociale. La gestione sarà affidata a REAM SGR, la società di gestione di fondi costituita dalle Fondazioni Cassa di Risparmio di Alessandria e di Asti con il Gruppo immobiliare Norman, della quale è successivamente entrata a far parte anche la Fondazione Cassa di Risparmio di Torino. È prossimo al lancio anche il fondo immobiliare etico "Veneto Casa" promosso dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Padova e Rovigo e dalla Regione Veneto con un impegno di 5,5 milioni di Euro ciascuna, a fronte di un obiettivo di raccolta di 50 milioni di Euro (con un potenziale di investimento fino a un massimo di 100 milioni di Euro). Per la gestione del Fondo è stata selezionata Beni Stabili Gestioni SGR, la quale ha già registrato l'interesse alla sottoscrizione anche della Fondazione di Venezia e di altri investitori che hanno consentito a oggi di raggiungere impegni per 23 milioni di Euro. I promotori dell'iniziativa, che oltre alle fondazioni includono anche SINLOC (società di *advisory* finanziaria e investimento partecipata da varie fondazioni di origine bancaria), soggetti *non-profit* ed ex-IACP locali, hanno inoltre istituito una società apposita che si farà carico della promozione delle iniziative di investimento del Fondo "Veneto Casa" e ne pianificherà e gestirà i contenuti di interesse sociale. È stato invece avviato nel 2006 il fondo immobiliare etico "Abitare Sociale 1" che ha raccolto 85 (13) milioni di Euro (con un potenziale di investimento fino a un massimo di 170 milioni di Euro). Il Fondo Abitare Sociale 1 è gestito da Polaris SGR, società di gestione partecipata dalla Fondazione Cariplo, Fondazione Cassa di Risparmio di Forlì, Cassa Italiana dei Geometri, Congregazioni di Don Bosco e di Don Orione, mentre la promozione delle iniziative e dei contenuti di interesse sociale è affidata alla Fondazione Housing Sociale (14), istituita dalla Fondazione Cariplo nel 2004 assieme con la Regione Lombardia e l'ANCI Lombardia per promuovere il progetto "Housing Sociale". Il Fondo Abitare Sociale 1 ha una strategia di investimento specializzata nell'housing sociale e con l'aggiudicazione di 3 aree a Milano, avvenuta nel dicembre 2008, ha completato il processo di individuazione degli ambiti di intervento sui quali prevede di realizzare circa 700 alloggi, oltre a servizi e altre strutture di interesse pubblico. Gli investitori che partecipano al Fondo hanno accettato un rendimento obiettivo pari al 2% oltre l'inflazione, con un orizzonte di investimento di 20 anni e con un vincolo di rendimento massimo al 4% oltre inflazione, stabilendo di devolvere l'eventuale rendimento che eccedesse tale soglia come contributo a fondo perduto per ulteriori iniziative di housing sociale. Questi sono solo alcuni esempi di un panorama molto ricco e vivace di iniziative delle fondazioni di origine bancaria che sta evolvendo, sotto il coordinamento della Commissione per i servizi alla persona dell'ACRI, verso un approccio condiviso del mondo delle fondazioni all'housing sociale. A partire dalla lettura delle singole esperienze e dei risultati conseguiti, le fondazioni stanno elaborando obiettivi, strumenti e contenuti che rendano più efficace e conosciuta l'attività di ciascun ente sul proprio territorio. A questo proposito, possono essere identificate alcune fasi del processo in atto:

- percezione del bisogno – le varie fondazioni di origine bancaria, attraverso il rapporto con il territorio e l'esercizio dell'attività di erogazione, registrano i segnali di una nuova emergenza abitativa e sociale;
- sperimentazione – le fondazioni, ciascuna elaborando una politica filantropica che risponda ai propri valori, vincoli gestionali e alle opportunità del territorio, sperimentano nuovi modelli di intervento raccordandosi con gli operatori pubblici e privati del settore;
- sintesi delle sperimentazioni – le fondazioni si confrontano, ad esempio all'interno della Commissione servizi alla persona dell'ACRI o in occasione di eventi, quali Urbanpromo patrocinato dalla Fondazione di Venezia, sulle 'migliori pratiche', nonché sui possibili obiettivi e strumenti comuni per rispondere al disagio abitativo;
- diffusione delle migliori pratiche – le fondazioni trasformano il *knowhow* maturato in un bene pubblico, divulgando i risultati delle sperimentazioni sia al proprio interno che tra gli operatori e le autorità pubbliche;

□ adozione delle nuove pratiche – la fase conclusiva è rappresentata dall'adozione dei nuovi modelli di attività, degli strumenti e dei contenuti sviluppati da parte degli operatori pubblici e privati; in questo modo il risultato qualitativo inizialmente ottenuto dalle sperimentazioni 'emblematiche' delle fondazioni si può tradurre in una risposta anche quantitativa ai bisogni affrontati.

La sperimentazione condotta dalle fondazioni nell'ambito dell'housing sociale si dovrebbe pertanto indirizzare, oltre che verso la proposta di strumenti finanziari innovativi, anche verso contenuti sociali e modelli organizzativi che possano orientare – se funzionali - autorità pubbliche, operatori privati, istituzioni finanziarie e altri enti offrendo dei possibili strumenti da includere fra le opzioni disponibili per intervenire rispetto al bisogno socio-abitativo. Le fondazioni hanno iniziato a contribuire al dibattito sulla sussidiarietà e sull'innovazione nel settore dell'edilizia sociale. Ritornando alle cinque fasi illustrate più sopra, se nei prossimi mesi le iniziative in corso con riferimento al Piano Casa e agli importanti programmi edilizi che operatori pubblici e privati si accingono ad avviare si realizzeranno anche promuovendo delle 'comunità sostenibili' e dei servizi ad esse dedicati, le fondazioni probabilmente avranno espresso il loro potenziale per uno sviluppo del settore più ampio e più solido.

Nuovi strumenti per l'housing sociale: I FONDI IMMOBILIARI

Il progetto dell'housing sociale vede nel fondo comune d'investimento immobiliare è uno strumento particolarmente adatto per iniziative di housing sociale in quanto queste, collocandosi a cavallo tra interesse pubblico e privato, traggono grande beneficio da un assetto robusto nella gestione e flessibile nella definizione delle politiche di investimento e di *governance*. Rispetto a possibili veicoli societari o finanziari alternativi il fondo immobiliare si contraddistingue, infatti, per essere sottoposto alla vigilanza prudenziale della Banca d'Italia e per avere una *governance* articolata sulle figure della SGR che gestisce l'attività in modo professionale, massimizzandone il valore, di Comitati consultivi che consentono agli investitori di esprimersi sull'attività della SGR, di una Banca Depositaria, di Esperti indipendenti e Revisori che assicurano ulteriori livelli di controllo e garanzia. La flessibilità è data, fra gli altri elementi, dalla possibilità di includere nel Regolamento del fondo immobiliare dei vincoli di selezione degli investimenti sulla base di criteri etici e di finanza sostenibile che rispondano alle finalità di interesse pubblico delle iniziative, e di includere nei Comitati consultivi degli *stakeholders* che possano presidiare il rispetto di tali vincoli. Un fondo immobiliare è, in estrema sintesi, un patrimonio autonomo suddiviso in quote aventi lo stesso valore e gli stessi diritti, di pertinenza di una pluralità di partecipanti (investitori), gestito da una Società di Gestione del Risparmio (SGR) che lo investe esclusivamente o prevalentemente in beni immobili, diritti reali immobiliari o partecipazioni in società immobiliari. La vita di un Fondo, dalla raccolta fino alla liquidazione, è disciplinata da un Regolamento di gestione che rappresenta l'accordo attraverso il quale i partecipanti si affidano alla gestione in monte effettuata dalla SGR. Il Regolamento indica l'ammontare complessivo del Fondo, il periodo di tempo durante il quale gli investitori possono sottoscrivere le quote, la strategia di investimento, gli obiettivi di rendimento, la *governance* e tutti gli altri aspetti relativi al suo funzionamento. Dopo aver ottenuto l'autorizzazione del Regolamento da parte della Banca d'Italia, che ne verifica i contenuti rispetto alle previsioni del Testo Unico della Finanza, alla disciplina emanata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze e dalla stessa Banca d'Italia, nonché la sottoscrizione da parte dei partecipanti, la SGR dà avvio all'attività del Fondo. Il Regolamento di gestione può prevedere che la SGR istituisca alcuni presidi di governo finalizzati a condividere – nel rispetto dei principi e delle regole previsti dalla normativa - alcuni aspetti della gestione con gli investitori o anche con altri *stakeholders*, e in particolare:

□ un'Assemblea dei partecipanti, che si esprime per le decisioni di natura straordinaria o per quelle che possano incidere sull'impianto originario del rapporto partecipativo (es. sostituzione della SGR, modifiche al Regolamento, messa in liquidazione del Fondo, modifiche alle politiche di gestione) nonché, in genere, rispetto all'individuazione dei membri del comitato consultivo di cui sotto;

□ un Comitato consultivo (o *advisory committee*), che può essere chiamato a esprimere pareri su buona parte delle decisioni riguardanti la gestione del fondo, in alcuni casi anche con potere di veto (es. operazioni in cui la SGR possa trovarsi in conflitto di interessi).

Rispetto all'utilizzo del Fondo immobiliare, nel settore dell'housing sociale la previsione di un comitato consultivo consente di integrare la *governance* (fig. 11) delle iniziative ad esempio con:

□ presidi che vigilino rispetto al corretto perseguimento degli obiettivi di natura pubblica o sociale espressi dal Regolamento di gestione del Fondo (c.d. "Principi etici");

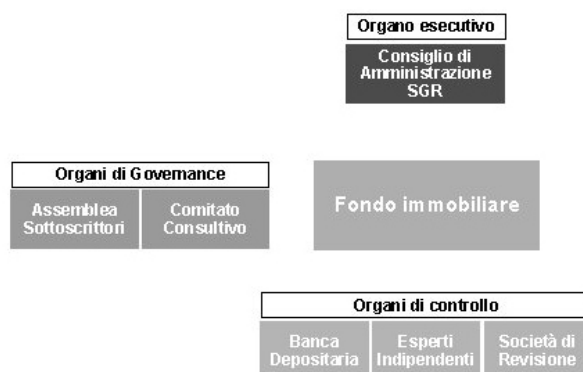
□ il controllo assicurato dal coinvolgimento dei partecipanti alla discussione delle opportunità di investimento e delle principali decisioni gestionali.

È questo uno dei requisiti tipicamente richiesti dagli investitori istituzionali;

□ la consultazione con *stakeholders* che rivestano un ruolo strategico per l'avvio e per la realizzazione degli interventi del Fondo, nonché per il loro coordinamento con le politiche abitative pubbliche.

Si possono ipotizzare varie politiche di gestione di un Fondo immobiliare caratterizzate da diversi livelli di rischio e di redditività attesa. La strategia di investimento del Fondo può in particolare prevedere vincoli di selezione degli investimenti sulla base di criteri etici o di finanza sostenibile(15), cioè criteri di investimento non finalizzati alla massimizzazione del valore del Fondo ma ad altre finalità di natura non finanziaria, esplicitando quali oneri connessi con le finalità etiche o di finanza sostenibile possano essere imputati al fondo.

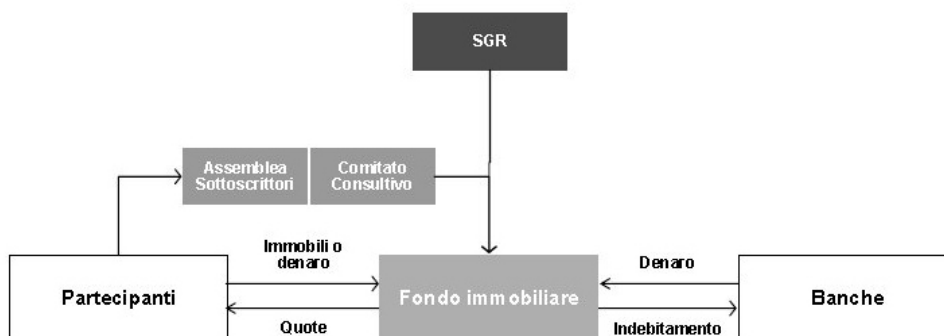
FIG.21 Esempio di struttura esecutiva, di governance e di controllo di un fondo immobiliare



Fonte: FHS

Qualsiasi fondo immobiliare che dedichi la propria strategia di investimento alla realizzazione di alloggi per finalità sociali, a prescindere dal rendimento finanziario che fissa come obiettivo, si fa carico di finalità etiche e di finanza sostenibile a cui la SGR si deve attenere secondo le previsioni del Regolamento di gestione. Il fondo ha autonomia patrimoniale rispetto alla SGR e agli eventuali altri fondi gestiti dalla stessa ma non ha personalità giuridica autonoma, per cui le relative decisioni sono sempre assunte dalla SGR (in nome e per conto del Fondo). I fondi immobiliari possono essere sottoscritti attraverso il conferimento di denaro (fondi sottoscritti per cassa) o di immobili (fondi ad apporto). A fronte dell'apporto il sottoscrittore riceve quote del fondo per un valore pari a quello degli immobili conferiti. I fondi per l'housing sociale possono essere di entrambe le tipologie. La procedura di apporto prevede, in modo analogo all'aumento di capitale di una società, numerose verifiche relative alle caratteristiche degli immobili conferiti e alla congruità del loro valore (condotte da un Esperto indipendente che stima il valore massimo attribuibile agli immobili tenendo conto anche dell'eventuale loro trasferimento 'in blocco' al fondo, che comporta tipicamente uno 'sconto di portafoglio' rispetto alla somma dei valori di ciascun immobile(16)). Essendo il fondo un prodotto finanziario una seconda verifica, condotta da un Intermediario finanziario, riguarda la coerenza tra le caratteristiche degli immobili apportati e quelle dell'istituendo fondo (es. coerenza con la strategia di investimento, con il suo rendimento atteso e con la capacità di distribuire frutti per la durata del fondo). Il fondo può dotarsi dei mezzi necessari per attuare la propria strategia di investimento (fig.12) utilizzando i proventi della sottoscrizione iniziale delle quote oltre che – se previsto dal Regolamento e soprattutto se sostenibile da un punto di vista finanziario - con indebitamento in misura non superiore al 60% (17) del complesso degli investimenti immobiliari. Il Regolamento può prevedere che i partecipanti versino immediatamente gli ammontari sottoscritti o che, in alternativa, tali ammontari vengano versati progressivamente e in funzione degli investimenti, evitando che si formi della liquidità in eccesso. In questo secondo caso il fondo viene definito 'a richiamo degli impegni' e consente, soprattutto nei fondi che prevedono una strategia di sviluppo immobiliare, di graduare nel tempo l'impegno dei sottoscrittori.

FIG.22 Istituzione di un fondo e provvista finanziaria



Fonte: FHS

I fondi immobiliari possono poi essere riservati a investitori qualificati (fondi riservati), che hanno capacità professionali che consentono loro di valutare in modo efficace i rischi dell'investimento, o aperti alla partecipazione di piccoli risparmiatori (fondi *retail*), per i quali sono previste misure speciali di tutela. I fondi per l'housing sociale allo studio o attivati sino ad ora sono tutti 'riservati', sia perché non dovendo ottemperare alle misure di tutela previste per i piccoli risparmiatori risultano più snelli e flessibili (nella fase di trutturazione e nella successiva gestione), sia perché essendo un prodotto relativamente nuovo le SGR hanno privilegiato investitori professionali in grado di partecipare alla *governance* del fondo e di confrontarsi sui rischi e sulle potenzialità dei singoli investimenti. I fondi immobiliari di diritto italiano sono tipicamente "chiusi" ovvero i partecipanti non possono entrarvi e uscirne liberamente e il diritto al rimborso delle quote viene riconosciuto solo a scadenze predeterminate (i partecipanti che desiderino uscire prima della scadenza possono solo cedere le proprie quote ad un nuovo investitore, ma il prezzo ottenuto generalmente presenta sconti piuttosto forti (18) rispetto al valore contabile delle quote). Per tentare di facilitare lo smobilizzo dell'investimento in un fondo immobiliare sono stati introdotti anche i fondi immobiliari "a finestre" o semi-aperti, il cui patrimonio può essere raccolto anche mediante emissioni di quote successive alla prima; in occasione delle finestre di riapertura del fondo possono essere effettuati, qualora il Regolamento lo preveda, rimborsi anticipati che consentono ai partecipanti di uscire senza penalizzazioni. La contabilità del fondo segue il principio del valore di mercato (c.d. *'marking to market'*) ovvero il valore di bilancio di un fondo immobiliare riportato nella relazione semestrale e nel rendiconto annuale considera le attività al loro valore di mercato stimato sulla base di perizie effettuate dagli Esperti immobiliari indipendenti; il valore della quota è quindi calcolato ogni sei mesi come differenza tra l'attivo e il passivo di bilancio (*Net Asset Value - NAV*) diviso per il numero di quote emesse dal fondo (*NAV pro quota*).

La durata massima di un fondo immobiliare è di 30 anni. Generalmente i Fondi hanno però una durata molto più breve, di circa 7 anni; i fondi di 'valorizzazione' o 'frazionamento', la cui strategia consiste nella vendita di un patrimonio ricevuto in apporto, possono avere durate anche inferiori ai 3 anni. I fondi di housing sociale tendono invece ad avere scadenze più lunghe, da un lato per far coincidere, quanto più possibile, la durata del fondo con quella del vincolo di locazione calmierata a cui sono tipicamente soggetti gli immobili di edilizia sociale, dall'altro, per consentire agli inquilini di completare dei piani di risparmio che facilitino l'acquisto a termine delle abitazioni dal fondo. L'allungamento della durata del fondo dipende, tuttavia, dalla disponibilità degli investitori a impegnarsi su orizzonti superiori ai 10 anni. Un Fondo può prevedere diversi comparti, ciascuno dotato di autonomia patrimoniale, di caratteristiche proprie e di propri organi consultivi. La presenza di diversi

comparti equivale a raggruppare vari fondi, che abbiano per altro degli elementi che li mettano in relazione, in una struttura unitaria; questo può comportare risparmi di costo, che devono tuttavia essere valutati caso per caso, in quanto ciascun comparto richiede lo svolgimento di molte attività amministrative e gestionali, come se si trattasse di un fondo autonomo. L'ammontare del fondo può essere suddiviso in diverse categorie di quote, prevedendo che le quote di ciascuna categoria abbiano lo stesso valore e gli stessi diritti e che categorie diverse abbiano diritti patrimoniali e amministrativi differenziati. Questa opzione aggiunge ulteriore flessibilità, per la strutturazione dei rapporti economici e di *governance* all'interno di un fondo immobiliare, in aggiunta a quella conseguibile mediante politiche di gestione etiche e l'istituzione di un Comitato consultivo, come visto in precedenza. La fiscalità di un fondo immobiliare viene in genere considerata mite. Il Decreto Legge 112/2008 (convertito con legge 133/2008) ha portato la ritenuta sui proventi distribuiti (o realizzati in fase di liquidazione) al 20% rispetto al precedente 12,5%, che allineava il regime fiscale dei fondi immobiliari a quello del risparmio gestito. Lo stesso livello di imposizione si registra per le Società di Investimento Immobiliari Quotate, per le quali tuttavia esistono numerosi vincoli che difficilmente le rendono compatibili con le operazioni di sviluppo immobiliare o con la proprietà di patrimoni in locazione che presentino una modesta capacità di reddito corrente. Alla sottoscrizione di un fondo immobiliare possono partecipare soggetti sia pubblici che privati; nel caso i sottoscrittori siano pubblici e la loro partecipazione comporti che l'apporto al fondo sia composto per oltre il 51% da beni dello Stato, di enti previdenziali, regioni, enti locali e loro consorzi, nonché di società interamente possedute dagli stessi soggetti, il fondo immobiliare può assumere la natura di fondo immobiliare con apporto di beni pubblici, di cui all'art. 14bis, L. 86/1994, acquisendo alcuni benefici fiscali. La normativa che disciplina i fondi ad apporto pubblico è la medesima prevista per i fondi ad apporto privato, con alcune differenze principalmente riconducibili all'obbligo di collocamento presso soggetti diversi dagli apportanti pubblici, entro 18 mesi dall'avvio, di un numero di quote superiore al 60% di quelle emesse a fronte dell'apporto, pena la liquidazione del fondo e la retrocessione degli immobili agli enti apportanti.

AVVIO e GESTIONE di un fondo immobiliare

Il processo di strutturazione e di lancio di un fondo immobiliare coinvolge diversi soggetti, fra cui: Banca d'Italia per l'approvazione del Regolamento, la SGR per la gestione del processo e la definizione del Regolamento, la banca depositaria per la custodia di titoli/quote, i partecipanti per la sottoscrizione delle quote e l'apporto degli immobili, le banche finanziatrici per il finanziamento del debito e gli esperti indipendenti per la valutazione degli immobili eventualmente da apportare al fondo. Tale complessità e i relativi costi di strutturazione, nonché i successivi costi di funzionamento della SGR (la cui attività deve ottemperare a obblighi organizzativi imposti dalla vigilanza della Banca d'Italia) in genere giustificano l'avvio di un fondo immobiliare solo se l'operazione ha un valore complessivo almeno pari a 100 milioni di euro. Normalmente la promozione di un fondo immobiliare viene condotta da una SGR che individua un'opportunità, sviluppa un progetto, lo propone a degli investitori (partecipanti) e quindi avvia il fondo. Si è tuttavia diffusa una prassi che vede gli stessi partecipanti – che individuano o possiedono delle opportunità come ad esempio aree, immobili o risorse finanziarie – sviluppare un progetto con l'aiuto di un *advisor* finanziario, diventarne essi stessi *sponsor* e poi selezionare una SGR che istituisca e promuova un fondo immobiliare loro dedicato. In questo secondo caso la selezione della SGR, che può avvenire mediante l'attivazione di un'apposita procedura a evidenza pubblica, è una scelta molto delicata e fondamentale per raggiungere gli obiettivi e le finalità del fondo in quanto alla SGR viene demandata l'attuazione del progetto che gli *sponsor* intendono sviluppare. Per maggiore efficacia, gli *sponsor* possono selezionare la SGR dopo aver predisposto degli schemi di *governance* (che fungano da traccia per la predisposizione del Regolamento da parte della SGR) e, soprattutto, un *business plan* che illustri lo sviluppo e i contenuti attesi per il Progetto, anticipando la gestione che si chiede alla SGR di mettere in atto. In ogni caso, un fondo immobiliare viene avviato sulla base di almeno due documenti predisposti dalla SGR: a) il Regolamento di gestione e b) dei contratti di sottoscrizione attraverso i quali i partecipanti si impegnano nei confronti della SGR a conferire le risorse necessarie a costituire l'ammontare del fondo. Per offrire la sottoscrizione del fondo a eventuali partecipanti che non siano anche *sponsor* dell'iniziativa, la SGR predispose in genere dei documenti di *marketing* che includono tipicamente c) un proprio *business plan* che illustra lo sviluppo atteso dell'attività e d) un *information memorandum* accompagnato da presentazioni di approfondimento dei principali aspetti del progetto di lancio del fondo (es. profilo della SGR (19), analisi del mercato di riferimento, esempi di investimento (20), strategia di uscita dagli investimenti ecc.). Nonostante il Regolamento sia il principale documento che regola la vita del fondo, la documentazione di *marketing* fissa comunque dei riferimenti importanti in quanto fa parte della base di informazioni valutate dagli investitori per assumere la loro decisione di partecipare al fondo. L'avvio di un fondo normalmente prevede le seguenti attività:

- concezione e strutturazione; analisi delle caratteristiche dell'eventuale portafoglio di apporto (valutazione di massima, raccolta di informazioni, elaborazione delle strategie di sviluppo e di valorizzazione), definizione di un *business plan* preliminare, delle ipotesi di *governance*;
- *pre-marketing*; incontri con potenziali sottoscrittori per valutare il loro interesse, in questa fase in linea di principio, per l'investimento proposto e ottenere il loro i loro commenti alla struttura di fondo ipotizzata;
- *selezione della SGR*; in genere un Fondo viene concepito, strutturato e promosso da una SGR; nel caso venga concepito e strutturato da altri soggetti (*sponsor*), è opportuno procedere alla selezione della SGR tramite apposite procedure competitive, prima di procedere con le fasi successive di strutturazione del fondo;
- finalizzazione del Regolamento; estensione finale del regolamento di gestione e presentazione alla Banca d'Italia per l'autorizzazione(21);

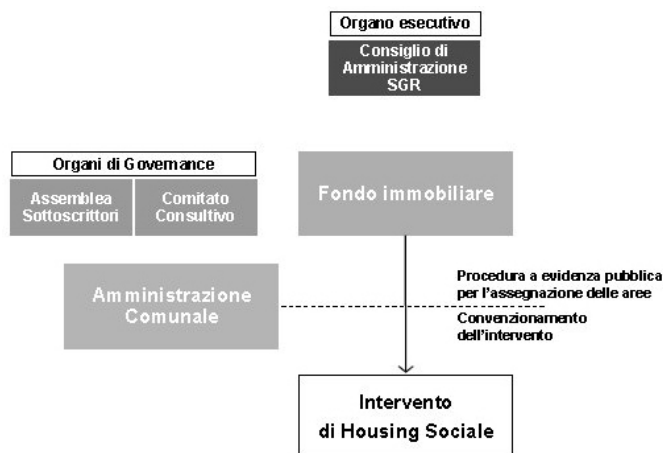
- *Due Diligence* e pre-valutazione; analisi approfondita degli aspetti legali, tecnici, urbanistici e valutazione degli immobili facenti parte del portafoglio di apporto (queste attività possono anche precedere o andare in parallelo con la finalizzazione del Regolamento);
- finalizzazione documentazione di *marketing* e *Data Room*; predisposizione del *business plan* di collocamento, dell'*information memorandum* e di eventuale altra documentazione di *marketing* oltre che di una *Data Room* nel caso queste informazioni e documenti siano utili ai potenziali sottoscrittori;
- sottoscrizione (o *marketing*) del fondo; a partire dall'autorizzazione del Regolamento, la SGR propone ai potenziali investitori la sottoscrizione del fondo per il periodo previsto dal regolamento e comunque non superiore a 18 mesi;
- avvio del Fondo(22); al raggiungimento dell'ammontare previsto di sottoscrizioni o comunque alla scadenza del periodo di sottoscrizione la SGR delibera l'avvio dell'attività del fondo; nel caso di un fondo ad apporto il momento dell'avvio tende a coincidere con quello della sottoscrizione degli atti d'apporto(23).

L'investimento del fondo può avvenire tramite l'acquisto di immobili a reddito (nel caso dell'housing sociale, trattandosi di immobili a uso residenziale, è da valutare con attenzione l'impatto fiscale) o anche di immobili da ristrutturare o aree da edificare, pegnando in questo caso il fondo in attività di sviluppo e riqualificazione immobiliare. Quest'ultima fattispecie deve essere disciplinata nel dettaglio dal Regolamento, sia nella descrizione della strategia di investimento che dei potenziali rischi, in quanto presenta particolari complessità operative nonché periodi iniziali durante i quali, a fronte degli esborsi finanziari necessari a supportare gli investimenti, non possono essere distribuiti frutti ai partecipanti. Per tutta la sua durata il fondo possiede, loca e gestisce (direttamente o tramite terzi) gli immobili; alla scadenza procede alla dismissione degli immobili nell'ambito delle attività di liquidazione (24), ritornando ai partecipanti gli ammontari inizialmente conferiti nonché i frutti della gestione eventualmente ancora non distribuiti.

L'investimento di un fondo immobiliare in un'iniziativa di housing sociale, l'esperienza del Fondo "Abitare Sociale 1"

L'investimento per la realizzazione di un intervento di housing sociale richiede di affrontare e coordinare aspetti molto diversi tra loro. Oltre alle dimensioni finanziarie ed edilizie tipiche per un fondo immobiliare (nelle quali viene generalmente considerato come ricompreso anche il tema della sostenibilità ambientale), è necessario sviluppare la dimensione dell'interesse pubblico e sociale dell'iniziativa curando la sostenibilità sociale e la progettazione di servizi dedicati a particolari categorie di utenza. Per proporre un'offerta abitativa a condizioni calmierate, sia in affitto che in vendita, un'iniziativa di housing sociale parte dalla ricerca di terreni o immobili a basso costo che consentano di contenere l'investimento iniziale preferendo per questo motivo, generalmente, opportunità di intervento su aree pubbliche quasi sempre comunali. Questo aspetto comporta per la fase di progettazione degli interventi un elemento aggiuntivo di complessità: l'acquisizione di aree pubbliche (quasi sempre in diritto di superficie a lungo termine, 90 o 99 anni), considerata la natura privata del fondo, deve avvenire attraverso una procedura a evidenza pubblica che assicuri che il fondo sia il soggetto attuatore in grado di massimizzare l'interesse dell'Amministrazione (ad esempio offrendo i canoni di locazione minori possibile o proponendo, a parità di condizioni economiche, un intervento di maggiore qualità sociale o urbanistica).

FIG.23 Acquisizione di aree comunali e procedure di assegnazione a evidenza pubblica



Fonte: FHS

Il progetto di housing sociale incappa a questo punto in una sorta di dilemma: la tutela dell'interesse pubblico, uno degli elementi qualificanti dell'attività di un fondo immobiliare dedicato all'housing sociale, si scontra con la tutela dei contenuti sociali del progetto, che difficilmente possono essere messi 'a gara' e trovare una base comparativa che consenta di valutare le diverse proposte. Il montaggio di un'operazione sociale richiede infatti un rilevante investimento di tempo e risorse nella costruzione di relazioni con gli ambiti locali di riferimento, nell'analisi dei loro bisogni e nella progettazione delle iniziative da attivare. La 'pratica' sperimentale messa a punto dal Fondo Abitare Sociale 1 prevede che la Fondazione Housing Sociale stipuli un protocollo di intesa istituendo un Gruppo di lavoro integrato con l'Amministrazione comunale e con gli altri *sponsor* dell'iniziativa, attribuendo al Gruppo di lavoro integrato la funzione di promotore dell'intervento di housing sociale. Con modalità analoghe a quelle previste dalla normativa per il *Project financing*, il progetto messo a punto dal Gruppo di lavoro integrato viene poi approvato dall'Amministrazione comunale e messo a gara attraverso una procedura a evidenza pubblica alla quale, tra gli altri, può aderire il Fondo. In caso di vittoria, il Fondo si aggiudica il diritto di stipulare una convenzione con l'Amministrazione comunale che costituisce il diritto di superficie sulle aree comunali a favore del Fondo e stabilisce gli obblighi e i vincoli che disciplinano l'interesse pubblico dell'intervento di housing sociale. Il Gruppo di lavoro integrato sviluppa gli *input* di interesse pubblico e sociale forniti sia dall'Amministrazione comunale sia da altri *stakeholders*, come nel caso la Fondazione Cariplo, avendo tuttavia cura di preservare la sostenibilità economica e la fattibilità dell'iniziativa di housing sociale, assicurando l'effettiva attuabilità dell'iniziativa prima che essa venga messa a gara per spuntare sul mercato le condizioni migliori. Fatta questa premessa, lo sviluppo di un intervento di housing sociale, dalla sua ideazione fino alla dismissione da parte del Fondo, può essere sintetizzato come segue:

- *scouting* di iniziative; incontri con varie amministrazioni (o con soggetti di altra natura che possiedano delle aree idonee) per analizzare la fattibilità preliminare e l'interesse a sviluppare un intervento di housing sociale;
- accordi preliminari; stipula di intese che illustrino gli obiettivi, l'oggetto e il possibile percorso dell'intervento di housing sociale (es. protocollo di intesa) istituendo un Gruppo di lavoro integrato che ne promuova i contenuti;

- promozione dell'iniziativa; attività congiunta, nell'ambito del Gruppo di lavoro integrato, per la promozione dell'iniziativa (progettazione preliminare degli aspetti immobiliari, economici e sociali);
- assegnazione delle aree; procedura a evidenza pubblica alla quale partecipa il Fondo come soggetto che si candida all'attuazione degli interventi studiati dal Gruppo di lavoro integrato;
- convenzione; stipula di un accordo tra Amministrazione comunale e Fondo (nel caso risulti aggiudicatario) che conferisce a quest'ultimo un diritto di superficie⁽²⁵⁾ a lungo termine (ad esempio, 99 anni rinnovabili a Crema, 90 anni a Milano) e fissa la durata e i termini della locazione sociale nonché le opere di interesse pubblico che devono essere realizzate;
- progettazione definitiva; completamento della progettazione, tramite professionisti selezionati dal Fondo (anche attraverso concorsi di progettazione);
- attuazione urbanistica; piani di lottizzazione, programmi integrati di intervento o altre procedure necessarie per completare il processo autorizzativo urbanistico;
- sviluppo/ristrutturazione immobiliare; con modalità che assicurino un'adeguata competizione tra i potenziali fornitori delle opere;
- locazione e gestione⁽²⁶⁾; messa a reddito degli immobili per la durata del fondo;
- vendita degli immobili; dismissione degli immobili sulla base dei criteri fissati nella convenzione stipulata con il Comune.

FIG. 24 Dall'ideazione di un intervento di Housing sociale alla sua dismissione da parte del fondo



Fonte: FHS

In un intervento di housing sociale gli aspetti edilizi e finanziari sono strettamente correlati al montaggio sociale dell'iniziativa e alla dimensione di *partnership* con l'amministrazione pubblica di riferimento. Per la strutturazione delle iniziative di investimento del Fondo Abitare Sociale 1 oltre alle attività prevalentemente edilizie illustrate più sopra, sono state svolte in parallelo anche le attività di progettazione della comunità e dei suoi servizi definendo un Progetto sociale per concorrere all'attuazione del quale è stata riservata una parte della capacità di investimento del fondo. Per la predisposizione del Progetto sociale, il Fondo Abitare Sociale 1 e la Fondazione Housing Sociale hanno in particolare proceduto a:

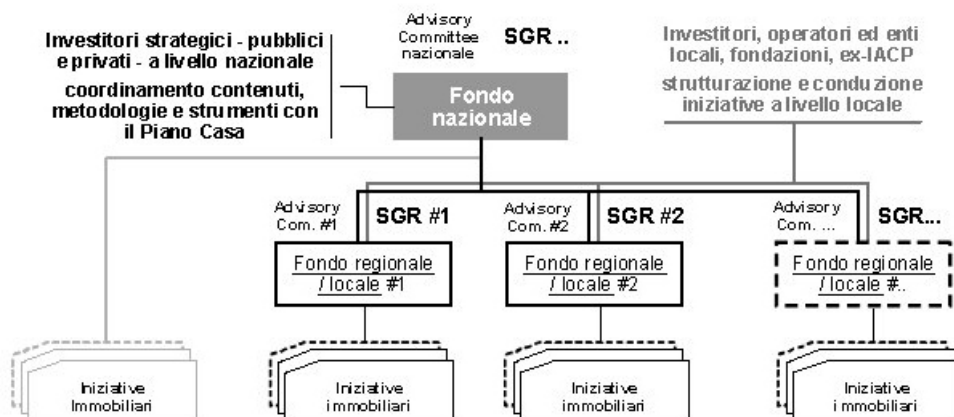
- definire un profilo di riferimento delle comunità da insediare con l'assistenza del Politecnico di Milano;
- elaborare delle modalità di formazione delle nuove comunità, che valorizzassero la *partnership* con operatori locali in grado di accompagnare questo processo;
- presentare agli operatori *non-profit* e *limited profit* attivi sul territorio e agli altri *stakeholders* locali le iniziative di housing sociale ipotizzate per raccogliere segnalazioni e proposte rispetto ai possibili servizi da insediare;
- sistematizzare le segnalazioni in proposte progettuali, coordinate anche con l'attività erogativa della Fondazione Cariplo (sia sul fronte dei servizi alla persona che dell'efficienza ambientale), valutandone la sostenibilità complessiva;
- raccogliere le ipotesi progettuali all'interno di tre proposte che sono state presentate al Comune di Milano per aderire all'Avviso pubblico bandito per l'aggiudicazione delle aree.

Dopo l'aggiudicazione, avvenuta nel mese di dicembre del 2008, la previsione è che l'attività proceda con una stretta collaborazione tra Polaris SGR e FHS, dove la prima si focalizzerà maggiormente sulla componente immobiliare e finanziaria dei progetti, mentre la seconda sovrintenderà al montaggio sociale e ai contenuti sperimentali delle iniziative.

Piano Casa e Sistema integrato di fondi immobiliari

L'art. 11 del D.L. 112/2008 (convertito con legge 133/2008) ha introdotto (27) i contenuti essenziali di un nuovo piano nazionale per l'edilizia abitativa (Piano Casa) fra i quali il comma 3, lettera a) (28) prevede l'attivazione di un Sistema Integrato di Fondi immobiliari dedicato alla realizzazione di edilizia sociale (SIF). Lo schema ipotizzato, del quale sono apparse sulla stampa varie anticipazioni, è molto innovativo e prevede l'attivazione di un fondo di investimento nazionale che faciliti l'avvio di serie di fondi locali, nei quali il fondo nazionale intende assumere delle partecipazioni di minoranza non superiori al 40%, a condizione che i fondi locali rispondano ai requisiti di interesse pubblico e sociale previsti dal Piano Casa e che verranno qualificati nel dettaglio anche dal Regolamento di gestione del Fondo nazionale. Per il Fondo nazionale sarebbe fissata una dotazione iniziale pari a 1 miliardo di euro (che a termine dovrebbe incrementarsi fino a 3), con l'obiettivo di realizzare circa 20.000 alloggi. Naturale candidata a lanciare e gestire il fondo nazionale è la Cassa Depositi e Prestiti SpA, istituzione finanziaria pubblica che, oltre a disporre di una consistente dotazione finanziaria, ha recentemente deciso di focalizzare le proprie linee di sviluppo su due dei principali deficit del paese: infrastrutture e casa. Oltre alla sostanziale discontinuità rispetto agli strumenti tradizionali del settore dell'edilizia sociale, in quanto il SIF propone risorse che hanno la natura di investimento (sia da parte del fondo nazionale che dei fondi locali) e non di sussidio, con problematiche attuative del tutto diverse, una delle principali innovazioni che si preannunciano riguarda le modalità di interazione tra la dimensione nazionale e quella locale. La struttura del SIF consente infatti di sfruttare delle sinergie nazionali, si pensi alle risorse dello stesso fondo nazionale, ma anche alla possibilità di trasferire buone pratiche o di avvalersi di strumenti condivisi che supportino lo sviluppo del settore (es. fondi di garanzia, risparmio casa), mantenendo allo stesso tempo la massima flessibilità nel montaggio delle iniziative e nel loro governo a livello locale. Lo schema prevede infatti che la *governance* dei fondi di investimento 'operativi' sia retta dal ruolo di SGR, Comitati Consultivi e investitori locali, che rappresenteranno la maggioranza del capitale di rischio impiegato dai fondi e che, sempre a livello locale, si dovranno confrontare con le Amministrazioni comunali, con le Autorità regionali e con gli operatori per il montaggio e la gestione delle iniziative. Raggiunta la massa critica di iniziative che renda possibile l'attivazione di un fondo i promotori, che potranno essere i più vari – ivi incluse le fondazioni di origine bancaria -, si candideranno a ricevere l'investimento 'finanziario' del fondo di fondi nazionale. Quest'ultimo come detto non potrà superare la soglia del 40% e rimarrà quindi un partecipante rilevante ma di minoranza rispetto alla *governante* locale, potendo esercitare il proprio ruolo soprattutto rispetto alla verifica della rispondenza dei contenuti delle iniziative rispetto a quelli del Piano Casa e ovviamente ai parametri che lo stesso fondo nazionale riterrà di fissare a tutela del proprio investimento.

FIG. 25 Relazioni tra fondo nazionale e fondi di investimento operativi locali



Fonte: FHS

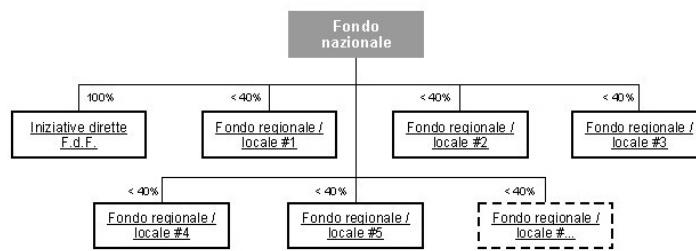
Per le iniziative locali, l'esistenza di un fondo nazionale disponibile in linea di principio a partecipare all'avvio di fondi e iniziative locali, dovrebbe quindi comportare migliori condizioni per:

- l'avvio delle iniziative, fornendo la propria assistenza sia alle amministrazioni sia agli operatori per facilitare la negoziazione e l'incontro dei rispettivi interessi pubblici e privati;
- il finanziamento, sottoponendo le iniziative al proprio scrutinio di investitore e fornendo implicitamente dei segnali rispetto alla validità dei progetti una volta deciso il co-investimento fino al 40%;
- il miglioramento dei contenuti, attraverso il trasferimento di buone pratiche, modalità attuative e la promozione di strumenti che sostengano lo sviluppo del settore.

Per quanto riguarda le aree geografiche dove non fosse possibile identificare dei promotori locali, è stato infine previsto che il Fondo nazionale possa intervenire anche direttamente, in misura nel complesso non superiore al 10% dei propri investimenti, istituendo uno o più Fondi 'operativi' sia in specifiche aree geografiche che aggregando iniziative locali anche non contigue tra loro.

Il Fondo nazionale, in estrema sintesi, non si presenta tanto come uno strumento che riporta al livello nazionale la gestione delle iniziative di edilizia sociale, quanto invece come uno strumento che ha la finalità di facilitare e aumentare la diffusione di iniziative locali coordinandole con le politiche abitative pubbliche (Piano Casa nazionale, ma anche piani regionali e comunali), fissando degli standard minimi per l'attività e offrendo in cambio delle risorse finanziarie che facilitano l'attività di promozione da parte di una pluralità di operatori locali: Fondazioni di origine bancaria, SGR ma anche enti pubblici, cooperative e sviluppatori privati.

FIG. 26 Iniziative dirette e indirette del fondo nazionale



Fonte: FHS

Tra le numerose iniziative realizzate in risposta alla domanda di casa, sono state individuate le esperienze che si caratterizzano e si distinguono per l'innovazione degli strumenti utilizzati, la durata nel tempo dell'operazione, il positivo impatto dei risultati ottenuti.

LOMBARDIA (Milano)

Villaggio Barona

Il Villaggio Barona è uno dei principali interventi di housing sociale nella periferia di Milano, rilevante per la sua concezione di centro di assistenza integrato, che affianca soluzioni abitative e commerciali ad attività di servizio alla persona. Sorge in un'area della periferia sud-ovest di Milano, ampia circa 45.000 mq, situata tra le vie Svevo, Ponti, Cassoni e Zumbini e dismessa da attività industriali e artigianali. La realizzazione del villaggio costituisce un intervento di riqualificazione urbana dal carattere innovativo e che presenta diversi elementi distintivi in tema di rete di collaborazione tra enti pubblici, soggetti privati e operanti nel privato sociale. La partecipazione di 1000 volontari per la maggior parte residenti nel quartiere stesso ha, fra l'altro, permesso di porre al centro della vita del quartiere una serie di realtà e di situazioni sociali in passato poste ai margini. Il progetto nasce dalla collaborazione tra la Fondazione Attilio e Teresa Cassoni, proprietaria dell'area di intervento, e la Parrocchia dei Santi Nazaro e Celso che si è avvalsa anche del supporto dell'Associazione di volontariato Sviluppo e Promozione. Altri soggetti coinvolti nell'intervento sono stati la Cooperativa La Cordata, gestore del pensionato, e l'Ospedale S.Paolo di Milano per la gestione del Centro Psicosociale. Per quanto riguarda la progettazione dell'intervento essa è stata affidata al Dipartimento di Architettura e Pianificazione del Politecnico di Milano che ne ha curato anche la fase realizzativa. In base al piano regolatore del 1976, l'area era vincolata a standard e solo grazie ad un innovativo trattamento tecnico è stato possibile includere nell'intervento le case e le attività commerciali che ricoprono una funzione sociale, poiché sono state incluse nelle funzioni di servizio per la comunità insediata. Per poter ottenere la destinazione a "servizi collettivi di interesse comunale", la Fondazione Cassoni ha stipulato una convenzione con il Comune di Milano nella quale si è impegnata, tra l'altro, all'asservimento perpetuo dell'area ad uso di interesse pubblico. Scopo dell'intervento è stato quello di integrare funzioni di interesse pubblico e risposte ai bisogni diffusi nella comunità locale, individuando interventi sociali rivolti a categorie svantaggiate. Lo spazio fisico è stato organizzato in modo da favorire l'incontro tra gruppi sociali differenti per divenire luogo della contaminazione tra linguaggi diversi. Il progetto è suddiviso in quattro lotti di intervento caratterizzati da diverse funzioni: la residenza sociale, le attività commerciali, il pensionato sociale integrato, i servizi alla persona e il verde pubblico. Nello specifico, l'intervento è consistito nella realizzazione di:

- 78 alloggi di edilizia sociale in locazione a canone calmierato e agevolato con annessi spazi per il commercio e l'artigianato (primo lotto)
- 4 comunità alloggio per ragazze madri, disabili intellettivi, anziani e malati terminali da 250 mq ciascuna (primo lotto)
- il pensionato sociale integrato 110 posti letto per studenti, lavoratori e soggetti deboli segnalati dai servizi sociali (secondo lotto)
- strutture di servizio rivolte a famiglie in difficoltà con bambini in età prescolare, o per gli anziani del quartiere (terzo lotto)
- un centro di animazione e promozione culturale (terzo lotto)

- un giardino attrezzato di uso pubblico su una superficie complessiva di 22.000 mq (quarto lotto)

La realizzazione del Villaggio è partita nell'ottobre 2001. Il primo lotto comprendente le abitazioni di edilizia sociale e le comunità alloggio è stato completato nel dicembre 2003, mentre il pensionato integrato del secondo lotto è stato terminato nel settembre del 2005. Il terzo lotto con i servizi è stato terminato nel 2008. Mentre è ancora in fase di completamento il parco che andrà a costituire il cuore del Villaggio e il luogo di connessione tra le sue diverse parti e le strutture dei servizi alla persona. I diversi progetti hanno potuto usufruire di finanziamenti ed agevolazioni.

Oltre alla Fondazione Cassoni, contributi importanti sono stati elargiti dalla Fondazione Cariplo e dalla Banca Popolare di Milano. Altri sostenitori del progetto sono stati Mediaset, Mondadori, Cattolica Assicurazioni, la società Borio Mangiarotti (società costruttrice), la Società La Ligure e la Fondazione Icare.

Per quanto riguarda le residenze sociali si tratta di alloggi in locazione inseriti nel mercato per un 15% a canoni "molto sociali", dunque in prima fascia, così da accogliere situazioni di grave disagio abitativo e per un 85% a "canone concordato" ovvero in seconda fascia, per facilitare l'accesso alla casa in un sistema simile a quello del mercato. Il pensionato sociale, gestito dalla Cooperativa La Cordata, è invece stato suddiviso in base alla permanenza delle utenze: dei 5 nuclei, 3 sono stati destinati alle permanenze lunghe (mensili o annuali) mentre i restanti 2 nuclei sono stati adibiti ad ostello e foresteria, con un tempo di permanenza previsto di due/tre giorni.

Il Villaggio Barona ha rappresentato una sfida impegnativa per le realtà del terzo settore coinvolte e ha assunto una forte connotazione sperimentale e innovativa in virtù del fatto di essere innanzitutto uno dei primi interventi promossi, realizzati e gestiti da un proprietario privato "sociale". Ulteriore importante fattore innovativo e determinante per la concretizzazione del progetto è stata la definizione della nuova procedura di attuazione urbanistica che ha consentito di realizzare, grazie alla forma dell'asservimento perpetuo all'uso pubblico, un intervento integrato dal punto di vista funzionale su un'area destinata dal piano a servizi collettivi.



FIG.27 Planimetria



FIG.28 Vista aerea dell'area

Il Quartiere Stadera

Il *Programma di riqualificazione urbana del quartiere Stadera* è un'interessante esperienza di nuova gestione del patrimonio pubblico da parte del comune attraverso la cooptazione del terzo settore, in particolare della cooperativa Dar-Casa, in un progetto sperimentale di recupero e ristrutturazione di abitazioni pubbliche e di successiva assegnazione a famiglie immigrate. L'intervento rappresenta il primo su scala così grande nella storia della città; come abbiamo visto, in passato l'ente pubblico si rivolgeva al privato sociale per la gestione di singoli appartamenti, mai per un intero edificio, e senza che fosse previsto in modo organico anche un'attività di accompagnamento sociale. L'esperienza, iniziata nel 2000 ha visto coinvolto come principale soggetto di riferimento Dar-Casa, una cooperativa di abitazione che si propone di cercare alloggi a basso costo da affittare ai lavoratori italiani e stranieri che non possono sostenere un canone di mercato. Alla cooperativa è stato assegnato uno degli edifici del blocco delle quattro corti di Stadera che sono state ristrutturate e quasi integralmente assegnate alla popolazione immigrata. Si trattava di persone iscritte da anni alla cooperativa, con rilevanti problemi di inserimento abitativo. L'inserimento della popolazione immigrata è stato possibile grazie alla sensibilità di vari attori, istituzionali e non, ed ha avuto un carattere assolutamente sperimentale in quanto mai prima era stato realizzato un intervento di tale portata, consistente in 51 alloggi dati a famiglie immigrate, per un totale di più di 150 persone, con la realizzazione parallela di un programma di mediazione territoriale a sostegno dell'inserimento abitativo. Stadera è un quartiere di edilizia popolare situato alla periferia sud di Milano nel quale la quasi totalità delle case (90%) appartiene all'ALER (ex IACP). Dalla anni '90 la presenza di immigrati di diversa provenienza ha registrato un continuo incremento. Gli alloggi sono in situazione di degrado e abbandono e c'è una forte presenza di occupazioni illegali. La logica del programma era intervenire in modo complessivo sul quartiere, riqualificando il patrimonio di edilizia residenziale, aumentando la disponibilità di alloggi e la dotazione di servizi, mettendo in campo un circolo virtuoso volto a sostenerne lo sviluppo, ma anche ridurre il livello di tensione sociale, cercando di inserire nel quartiere nuovi abitanti che modificassero la forte concentrazione di problematiche sociali e potessero svolgere un ruolo positivo e di rinnovamento rispetto alla situazione nel quartiere.

Questa operazione è stata fatta sottraendo alcuni degli alloggi all'edilizia residenziale pubblica ed assegnandoli fuori bando a operatori del privato sociale che, lavorando nel campo del disagio abitativo, potessero contribuire alla gestione del processo. Attraverso l'intervento dell'operatore privato si perseguiva anche lo scopo di ridurre i tempi e i costi della ristrutturazione, rimettendo in tempi brevi sul mercato un buon numero di alloggi popolari. Nel luglio del 2001 viene firmata la Convenzione trilaterale tra Regione, Aler e Agenzia Lombarda riguardante l'edificio delle Quattro Corti, un blocco comprendente quattro edifici e ben 200 appartamenti, e che prevedeva che:

- la ristrutturazione delle Quattro Corti, fosse svolta per metà dall'Aler e per metà da un operatore privato, indicato dall'Agenzia Lombarda per l'Affitto;
- la ristrutturazione delle abitazione fosse svolta da Dar casa e dalla cooperativa La Famiglia, come operatori identificati dall'Agenzia;
- le case ristrutturate fossero assegnate al di fuori dei bandi ordinari per l'edilizia residenziale pubblica;
- le cooperative ottenessero la gestione degli alloggi ristrutturati in comodato gratuito per 25 anni;
- gli alloggi fossero affittati al canone concordato ex L. 431/98, superiore a quello per l'assegnazione degli alloggi ERP, ma inferiore a quello di mercato.

Per quanto riguarda le categorie di utenza ammesse alla locazione, l'intento è stato quello di rompere il carattere monoclasse del quartiere, inserendo, attraverso l'operatore privato, soggetti che presentassero situazioni di disagio meno forti rispetto alla media. In questo senso l'inserimento di famiglie immigrate è stato definito come elemento positivo di riqualificazione del quartiere, anche grazie alla mediazione di Dar casa. I lavori di ristrutturazione sono iniziati nel marzo del 2002 e le assegnazioni si sono interamente concluse nella primavera del 2005. La ristrutturazione è stata effettuata accorpando gli

alloggi più piccoli per ottenere bilocali e trilocali di circa 60 mq., in modo che fossero idonei ad ospitare anche nuclei familiari. Al termine della ristrutturazione sono stati resi disponibili 48 appartamenti per ogni edificio; e alle due cooperative è stata lasciata libertà nell'assegnazione degli alloggi, pur nel rispetto dei criteri previsti dalla Convenzione.

Per quanto riguarda i criteri di assegnazione degli alloggi, Dar casa ha attinto al bacino dei propri soci, utilizzando come criterio per l'assegnazione quello dell'anzianità di iscrizione alla cooperativa, con una sola eccezione: l'inserimento di alcuni iscritti di nazionalità italiana, per evitare una eccessiva concentrazione di popolazione straniera e fenomeni di ghettizzazione. L'assegnazione finale degli alloggi ha fatto sì che i 2/3 fossero assegnati a famiglie straniere e gli alloggi rimanenti a famiglie italiane. Sono stati così inseriti 31 nuclei di famiglie straniere, per un totale di circa 90 persone e con una la presenza di 18 nazionalità diverse.

La cooperativa La Famiglia, invece, segue una modalità differente di assegnazione, con la raccolta di domande in collaborazione con il comitato di quartiere, il sindacato degli inquilini della zona, la parrocchia, le cooperative consorziate. Realizza quindi interviste volte a verificare l'esistenza dei seguenti requisiti:

- lo stato di disagio abitativo;
- la presenza di un reddito che consentisse comunque di sostenere il canone di cui alla L. 431/98 (vedi sopra).

Il risultato è stato l'inserimento di 31 nuclei familiari italiani, in gran parte provenienti dal quartiere, e 17 stranieri, per un totale di 43 persone. L'Aler infine ha assegnato i suoi alloggi attraverso apposito bando e, cercando di intervenire sulla situazione delle famiglie del quartiere, ha dato assoluta priorità a coloro che risiedono nel quartiere. L'assegnazione a famiglie immigrate è stata in questo caso minoritaria (tre nuclei familiari).

Successivamente all'assegnazione degli alloggi, Dar-Casa si è impegnata, a realizzare, con le proprie risorse, un programma di accompagnamento delle famiglie inserite, per garantire assistenza in caso di problemi con la manutenzione dell'alloggio, il pagamento puntuale del canone, il rispetto di rapporti di buon vicinato. Nel progetto è stato incluso un programma di mediazione territoriale svolto prima dell'inserimento abitativo, per preparare il quartiere all'arrivo delle 51 famiglie immigrate e limitare i rischi di scontro o di rigetto. L'intervento, finanziato dai Servizi Sociali del Comune di Milano, Settore Stranieri, è stato affidato ad ABCittà, cooperativa sociale esperta di progettazione partecipata. L'operazione di ristrutturazione, invece, è stata finanziata dalle cooperative attraverso canali differenti, con costo notevole, circa 2 milioni di euro per ciascuna; per Dar-Casa si è trattato dell'intervento più costoso svolto dalla sua costituzione. Grazie ad un generoso contributo della Fondazione Cariplo (circa un milione di euro) le due cooperative riescono a coprire circa 1/3 dell'intervento. La restante parte è stata reperita attingendo in parte al prestito sociale, in parte accendendo un mutuo bancario.

co-housing: Urban Village Bovisa 01

Il modello abitativo del Cohousing – letteralmente co-abitazione- è nato in Danimarca nel 1972, grazie ad un'esperienza portata avanti da ventisette famiglie di Copenhagen, che si è poi diffusa in diversi stati del Nord Europa, negli USA e in Australia. Favorendo la condivisione degli spazi e delle spese di gestione da parte di più individui o famiglie, può rappresentare una risposta efficace ai nuovi bisogni della società postindustriale che sente l'esigenza di rinforzare i legami sociali e di perseguire stili di relazione funzionali ad una sana convivenza tra le persone, anche attraverso la realizzazione di nuove forme abitative. La pratica si rende preziosa nelle condizioni in cui i bisogni sociali siano pressanti - anziani, disabili, ma anche minori - poiché il sostegno reciproco e vicendevole che la comunità può scambiarsi migliora notevolmente la qualità di vita e di relazione. La possibilità, inoltre, di condividere con altri cohousers i costi di molti servizi consente un abbattimento delle spese individuali e un notevole vantaggio economico per i singoli nuclei familiari. Il co-housing è un modello di piccola comunità, essenzialmente urbana, caratterizzato da livelli di condivisione diversi a seconda dei casi. Di solito vede riuniti dai 10 ai 40 nuclei familiari, ognuno dei quali possiede una propria abitazione, ma condivide con altri membri gli spazi comuni, che vanno a costituire il centro propulsore delle comunità e che in genere costituiscono intorno al 20% del totale costruito. Oltre agli spazi abitativi, talvolta gli abitanti della comunità scelgono di mettere in comune anche alcuni servizi e la gestione economica della struttura. Per quanto riguarda spazi e attività comuni, molto spesso gli abitanti in cohousing hanno una cucina-sala da pranzo dove si ritrovano per cenare almeno alcune sere a settimana, una lavanderia, uno spazio per il riciclaggio e un grande ripostiglio-magazzino. In altri casi si hanno in comune un salotto, un angolo bar o una biblioteca, oppure stanze per gli ospiti o uno spazio autogestito dagli adolescenti o dai bambini. Talvolta anche più semplicemente gli abitanti scelgono di condividere una stanza

per guardare la televisione o fare musica. Nel caso di grandi aree a disposizione, e quando l'edificio lo permette, viene predisposta anche un'area attrezzata comune all'aperto. L'Urban Village Bovisa 01 è uno dei più grandi insediamenti in cohousing d'Italia che include residenze e spazi in condivisione. Si trova a Milano in via Dodandoni 12 nell'area industriale dismessa di Bovisa, nei pressi della sede del Politecnico e a ridosso della nuova sede dell'Accademia di Brera, in un'area già a destinazione residenziale. Il progetto, avviato nel 2005 e attualmente in fase di realizzazione, consiste in trentadue unità abitative, di differenti tagli e schemi tipologici, disposte attorno ad un'ampia corte di 400 mq, dotate di garage e giardino, 700 mq di spazi comuni e una piscina con solarium. Le consegne delle nuove case sono previste per il mese di giugno del 2009. Già ventisei famiglie hanno aderito al progetto e acquistato le loro abitazioni, entrando così a far parte della più grande comunità residenziale mai formata in Italia. Principalmente sono giovani coppie, giovani famiglie, ma anche alcuni membri della terza età. La comunità da subito ha iniziato a riunirsi per stilare la "carta costituzionale" dell'Urban Village e definire le caratteristiche e le sistemazioni dei loro spazi comuni, nonché le forme di governo della comunità nascente. Inoltre, in maniera collettiva e partecipata, sono stati progettati gli spazi condivisi previsti nell'intervento: il living condominiale, la lavanderia, la sala hobby, l'area della piscina e l'ampio giardino. In Italia, ad oggi, all'attivo risultano sei progetti di cohousing alcuni già in dirittura d'arrivo. La società che in Italia gestisce la loro realizzazione è la Cohousing Ventures, il cui compito è innanzitutto quello di reperire, attraverso un gruppo di professionisti, le aree più adatte al tipo di coabitazione. Alla società spetta inoltre il compito di verificare la fattibilità del progetto, assistere le famiglie nella costruzione della nuova comunità, attivare sistemi per la ricerca dei coresidenti, fornire consulenze legali e infine gestire i rapporti con le imprese di costruzione. La maggior parte dei progetti di co-housing nasce dalla volontà di un gruppo di amici o conoscenti che decidono di intraprendere un processo che li porterà alla realizzazione di una vera e propria comunità. In altri casi è invece la società di accompagnamento che si occupa della formazione dei gruppi di coresidenti. Questa attività richiede un tempo vario che, generalmente, va dai sei ai nove mesi, nel quale si cerca di mettere assieme soggetti che abbiano la stessa idea di condivisione che non si limita solo

alla spartizione degli spazi comuni ma si spinge alla scelta delle soluzioni progettuali e tecnologiche per le proprie abitazioni e soprattutto ad un modo comune di concepire la vita che parte proprio dalla dimensione quotidiana. Il buon esito di queste operazioni si esplica innanzitutto in un abbattimento dei costi fissi poiché uso e proprietà sono ripartiti su più persone. Inoltre la convivenza tra più generazioni e gli scambi di vicinato possono indurre una riduzione di alcuni cosiddetti "costi sociali" legati alla cura e all'assistenza.



FIG. 29 Realizzazione modello 3d dell'intervento



FIG.30 Particolare modello 3d

UMBRIA (Terni, Perugia)

“Un tetto per tutti”

Il progetto “Un tetto per tutti” propone un possibile modello di intervento per risolvere il problema del disagio abitativo praticando un’edilizia sociale di qualità attraverso l’utilizzo della pratica dell’autocostruzione. Per realizzarlo nel 2001 è stata fondata la *cooperativa sociale Alisei* che come braccio operativo del progetto riunisce nella sua compagine architetti, esperti di immigrazione, psicologi, mediatori e amministratori. La scelta di incentivare l’autocostruzione nasce dalla consapevolezza che per molti immigrati il problema della casa non è legato al reddito, ma alla scarsa capacità di patrimonializzazione. L’autocostruzione consiste nel fatto che a costruire sono gli stessi futuri proprietari, impegnati a prestare la loro opera manuale per un numero prestabilito di ore fino al completamento del progetto. L’attività edile è naturalmente diretta e controllata da professionisti e da organismi di consulenza cui è affidata la soluzione di tutti i problemi legali e burocratici legati alle pratiche edilizie. I progetti adottati presentano tecniche semplici e materiali a costi non troppo elevati, ma di qualità, per edificare nuovi quartieri sollecitando la costituzione di cooperative dei futuri proprietari. In questa maniera si riesce ad abbattere i costi di costruzione sino al 70%. Condizioni necessarie per la riuscita del progetto, oltre che la buona volontà degli autocostruttori e la presenza delle professionalità necessarie, sono il coinvolgimento degli enti locali, ed in particolare del comune, sia per la concessione a prezzo calmierato di terreni adibiti all’edilizia popolare (PEEP), che per le concessioni edilizie e infine per fornire le garanzie di pagamento alle banche che concedono i mutui. L’iter di realizzazione è stato avviato nella primavera del 2001, quando la Alisei Coop ha presentato il progetto alla Regione Umbria e agli assessorati competenti delle amministrazioni comunali di Perugia, Terni e Marsciano. Una volta vinte le resistenze degli uffici tecnici, nell’aprile 2001 la regione Umbria, i comuni di Perugia, Terni e Marsciano, Alisei Coop. e Gepafin (finanziaria regionale) hanno firmato un Protocollo d’intesa. Oltre ai comuni, impegnati a mettere a disposizione i terreni edificabili, anche la Regione Umbria ha assunto compiti di promozione, sostegno dell’intervento sperimentale e monitoraggio. Nello specifico ha assegnato un finanziamento iniziale di 62.000 euro alla cooperativa Alisei Coop per l’avvio dei progetti e ha dato mandato alla finanziaria Gepafin di fare da intermediaria e da garante con gli istituti bancari per l’accesso ai finanziamenti e per la copertura delle spese. Le domande di partecipazione al bando sono state superiori alle attese: 150 a Marsciano, più di 60 sia a Terni che a Perugia. In particolare, si è ricevuto un numero di domande da parte di cittadini italiani superiore alle aspettative. Una Commissione di selezione, formata da alcuni rappresentanti della Alisei Coop e delle istituzioni coinvolte, ha esaminato le domande e verificato il possesso dei requisiti richiesti. Uno dei criteri utilizzati è stato quello della varietà di nazionalità dei richiedenti, al fine di costituire un gruppo con caratteristiche di multi-etnicità. Nell’arco di sette mesi sono stati selezionati e preparati i primi 51 autocostruttori, per più della metà di nazionalità straniera. La Alisei Coop ha poi organizzato incontri allo scopo di illustrare la tecnica dell’autocostruzione e le fasi del progetto. Durante gli incontri, con l’ausilio di psicologi, sono state indagate le motivazioni dei partecipanti. Tra il 2001 e il 2002 si sono formate, con l’assistenza della Alisei Coop, la *cooperativa Quarantottomani* a Terni e la *cooperativa Casatua* a Marsciano e infine la *cooperativa Arna Insieme* a Perugia. Una volta costituite, le tre cooperative edilizie hanno presentato ai Comuni la domanda di concessione dei terreni e hanno avviato la fase di progettazione che si struttura come un processo partecipato che ha coinvolto i soci autocostruttori e gli architetti di Alisei. Si è progettato tenendo conto di fattori e vincoli imprescindibili come la volumetria disponibile, il numero di case da edificare, la loro disposizione sul terreno, i materiali da impiegare; è stato mantenuto inoltre uno dei principi fondamentali dell’autocostruzione, che è quello secondo il quale tutte le cellule abitative

sono standardizzate, ossia perfettamente uguali tra loro. Il progetto finale è composto da villette a schiera di 100 mq, con tre camere da letto, una cucina, un soggiorno, due bagni con garage e giardino. In attesa dell'approvazione del progetto per il rilascio del permesso di costruire da parte delle autorità competenti, i tecnici di Alisei hanno definito il prezzo delle abitazioni, dato dalla somma di materiali, attrezzature, assistenza tecnica e costo del terreno, risultato pari a circa 70.000/75.000 euro per unità abitativa e hanno individuato, con la collaborazione della Gepafin, le banche cui sottoporre il piano finanziario. La richiesta di finanziamento, proveniente dalle tre cooperative, è stata accolta a Perugia dalla Banca dell'Umbria, a Marsciano dalla Banca Popolare di Todi, a Terni dalla Cassa di risparmio di Terni e di Narni. Una volta esercitati, da parte delle banche, i necessari controlli sulla situazione economica dei singoli soci (già effettuata dalla Cooperativa Alisei in fase di selezione), le banche hanno disposto un prefinanziamento, per far partire il cantiere. Terminati i lavori, le abitazioni sono state sorteggiate e attribuite agli autocostruttori con il vincolo di vietata alienazione per almeno cinque anni. Solo una volta ricevute le case, quest'ultimi hanno iniziato a pagare i mutui a loro assegnati, che proprio a causa del ridotto costo a loro carico saranno verosimilmente molto contenuti. In ogni caso ciascun autocostruttore ha avuto la possibilità di scegliere la formula di mutuo più conveniente, da pagare al massimo in 20 anni. Il progetto ha avuto un successo che è andato oltre le più rosee aspettative: sono in via di completamento 51 abitazioni nei tre cantieri umbri. In tempi molto brevi le prime 48 famiglie entreranno in possesso dei propri alloggi. A seguito di questa prima esperienza sono stati aperti altri cantieri: a Perugia (per 46 unità abitative), in diverse località nella provincia di Ravenna per un totale di 50 abitazioni, a Cesena per 20 unità abitative, in provincia di Milano per 56 abitazioni, in provincia di Padova per 16 unità abitative. Per il prossimo futuro la Cooperativa Alisei è già impegnata nella promozione di una legge nazionale sull'autocostruzione associata. L'obiettivo è principalmente quello di trasferire la buona pratica e di evitarne usi distorti o scorretti. Nella legge dovrebbe essere sancito che l'autocostruzione è una pratica che va incentivata, anche economicamente, all'interno dei Piani Regolatori Regionali; che gli autocostruttori non anticipano niente, ma pagano solo un mutuo a casa finita; che non c'è sovvenzione diretta da parte dell'ente pubblico. Ma tuttavia è necessario il supporto dell'ente pubblico per l'individuazione delle aree edificabili, per avere la concessione edilizia, per dare garanzie alle banche per il finanziamento.

TRENTINO ALTO ADIGE (Aldeno)

ITEA TRENTO: Coresidenza

A differenza della maggior parte delle esperienze di coresidenza che nascono da iniziative di privati cittadini, Itea Trento nasce dalla collaborazione fra tre enti pubblici: la Provincia Autonoma di Trento, l'Istituto Trentino Edilizia Abitativa (ITEA) e il Comune di Aldeno, che coglie questa occasione per affrontare anche un problema di riqualificazione urbana recuperando lo spazio produttivo, ora in disuso, della Cantina Sociale. Lo scopo principale del programma è, all'interno di abitazioni tipologicamente e tecnologicamente idonee, offrire a soggetti anziani soli, una modalità abitativa che, pur in condizioni di relativa autosufficienza, ne

ritardi il più possibile il ricovero in strutture istituzionali. Il comune di Aldeno si colloca fra Trento e Rovereto, e presenta una conformazione disposta su un asse lineare nord-sud lungo la riva destra dell'Adige. Nello sviluppo che ha seguito il secondo dopoguerra sono stati realizzati nuovi insediamenti residenziali e produttivi.

Fra questi, l'edificio della cantina sociale, collocato in posizione strategica, alle porte del centro abitato. L'edificio da anni dismesso, incombeva sul paesaggio con la sua mole priva di qualità. Nel piano di recupero, l'area di pertinenza di forma stretta e allungata è stata destinata ad accogliere, oltre alla coresidenza, altri servizi d'interesse comunale fra cui l'autorimessa dei vigili del fuoco e quella degli automezzi comunali. Infine all'incrocio fra le due strade che fiancheggiano l'area, si è deciso di collocare uno spazio di rappresentanza, come una sorta di reception urbana. Il progetto architettonico ha quindi dato corpo ad un programma sociale che riguardava non solo la dimensione interna della coresidenza ma anche quella esterna. Al suo interno la coresidenza di Aldeno comprende 23 alloggi di diverso taglio, con una superficie che va da un minimo di 46 mq ad un massimo di 100 mq, destinati a tre categorie di utenti: anziani, famiglie giovani (anche con bambini piccoli), famiglie mature (con figli più grandi) e comprende anche un nucleo di servizi comuni di pertinenza. Inoltre, nella sua dimensione esterna, il progetto dà spazio ad alcuni servizi destinati agli anziani assistiti dal servizio sociale comprensoriale. Il piano complessivo dispone le diverse funzioni secondo una logica urbana, in una sequenza che pone all'inizio del lotto, ossia nel punto più vicino al centro cittadino, i servizi sociali, che offrono, nell'ambito dei programmi di assistenza domiciliare, l'opportunità di trascorrere periodi diurni dedicati alla cura della persona, all'igiene (bagno assistito, lavanderia), all'alimentazione (cucina-pranzo) alla ricreazione e al riposo pomeridiano. La coresidenza si sviluppa su tre livelli fuori terra: al piano terra si trovano prevalentemente locali di uso collettivo, mentre al primo e al secondo piano gli alloggi. Nel lotto sono collocate anche le due autorimesse dei Vigili del Fuoco e Comunale, ed infine, lo spazio di rappresentanza Municipale. Il progetto prende a modello tipologico la tradizione delle corti storiche di Aldeno e esprime efficacemente l'antico spirito di coesione abitativa delle genti del luogo ben adattandosi all'innovativo programma della coresidenza. I due piani destinati agli alloggi si sviluppano secondo un concetto tipologico anch'esso desunto dalla tradizione, il ballatoio, chiudibile, nel pieno rispetto del principio del risparmio energetico. Oltre alla grande sala, al piano terra, nella corte aperta sulla strada a monte, nel lato ovest verso il paesaggio dei vigneti, trovano posto: la portineria, un piccolo ambulatorio a disposizione dell'assistenza domiciliare infermieristica, una piccola palestra per attività ginniche dotata di spogliatoi e servizi, ed infine un laboratorio per attività manuali, ad esempio di tipo artigianale, ecc.. Le molteplici attività offrono agli abitanti della coresidenza più anziani l'occasione per trasmettere ai giovani esperienze artigianali in estinzione.

Il progetto è stato realizzato utilizzando la metodologia AWS (Awareness Scenario Workshop). Attraverso ripetuti incontri con gli abitanti, le associazioni e gli enti

amministratori interessati, hanno organizzato dei Focus group, per definire il progetto nelle sue caratteristiche funzionali, sociali, estetiche, culturali.

Particolari accorgimenti sono stati adottati in tutti gli alloggi, al fine di consentire livelli di comfort, fruizione, sicurezza e accessibilità a misura degli utenti deboli: tutti gli alloggi sono stati predisposti per l'applicazione di domotica, security e safety. Questa scelta evita discriminazioni tipologiche o tecnologiche, rifacendosi al principio noto come *universal design* secondo il quale la soglia qualitativa è per tutti quella relativa alle esigenze degli utenti che in via temporanea o stabile si trovano nella condizione più disagiata.

Per il comfort ambientale sono stati adottati impianti di ventilazione forzata e programmata al fine di garantire livelli adeguati di purezza e umidità dell'aria negli alloggi; per la sicurezza sono stati approntati dispositivi atti a evitare incidenti domestici, la chiamata di soccorso e il controllo remoto dell'impianto di riscaldamento centralizzato. Per quanto riguarda l'accessibilità i servizi igienici sono stati predisposti all'utilizzo da parte di soggetti disabili motori. Per la fruibilità si prevedono infissi esterni dotati di sottofinestra per consentire la vista del paesaggio esterno anche in posizione seduta o allettata e logge interamente vetrate; per l'ambiente e il risparmio energetico oltre al recupero dell'acqua piovana per l'irrigazione degli spazi verdi, sono stati montati pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria e predisposti pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.

Negli alloggi realizzati sono stati effettuati interventi di cablatura degli edifici per fornire in via potenziale tutti i servizi telematici utilizzabili dai servizi di assistenza e controllo personalizzati sulla base delle esigenze espresse dalla persona, e per garantire ai residenti negli alloggi l'accesso ai servizi telematici quali il telelavoro, la telemedicina, la teleassistenza, il telesoccorso, il controllo termoisolometrico, il controllo di manovra degli impianti, l'home-banking, l'accesso ad internet. L'introduzione dell'articolo 25 bis della Legge provinciale 21/1992 ha consentito di dare effettivamente corso alla sperimentazione del progetto della coresidenza. Gli elementi fondamentali della gestione sociale della coresidenza, sperimentati nel Comune di Aldeno, sono legati alla composizione della coresidenza, alla popolazione anziana ed alle famiglie coinvolte. Particolare importanza viene data anche alla formazione degli attori della coresidenza, alla presenza di un facilitatore delle relazioni (tutor) ed al coinvolgimento di attori sociali quali associazionismo familiare, volontariato o altre istituzioni. Come è immaginabile, i servizi offerti risultano indispensabili. Gli anziani che fanno domanda per la coresidenza devono soddisfare i criteri per la permanenza negli alloggi pubblici previsti dalla LP n. 21/1992, art. 25 bis. La selezione dei soggetti da alloggiare nella copresidenza avviene, previa presentazione di specifica domanda, sulla base di specifiche condizioni fra cui: il possesso dei requisiti per la permanenza negli alloggi pubblici indicati dalla LP n. 21/1992, art. 25 bis; la manifestazione esplicita, a seguito di dettagliata esposizione dei contenuti del nuovo modello abitativo, di aderire al progetto della coresidenza (coinvolgimento attivo della persona, sostegno agli altri attori della coresidenza, partecipazione delle attività, ecc.). Nella scelta viene data la preferenza alla presenza di legami affettivi parentali fra l'anziano e le coppie giovani (genitori anziani con figli; parenti anziani con figli) e si tiene in considerazione la richiesta di avvicinamento da parte di un anziano non residente nel Comune interessato dalla coresidenza con una famiglia di parenti che risulta essere residente nel Comune in cui viene realizzata la coresidenza. Per tutti i nuclei che entrano a fare parte della coresidenza vengono valutate non solo le condizioni economiche ma anche il cosiddetto curriculum sociale. Tali requisiti sociali riguardano in particolar modo aspetti di natura attitudinale, psicologica e sociologica delle famiglie richiedenti e valutano, fra l'altro, le esperienze come famiglie affidatarie e adottive, di accoglienza o di impegno sociale, di volontariato, i legami con il territorio (impegno sociale, culturale, civico), nonché le particolari professionalità ricollegabili allo spirito della coresidenza (sanitarie e socio-assistenziali) o una competenza in attività di microartigianato (lavorazione del legno, cuoio, cucito, ricamo), artistiche (pittura, musica) e hobbystiche, la presenza all'interno della famiglia di disabili ed i legami affettivi parentali fra coppie giovani e anziani. A parità di condizioni sociali ha la precedenza nell'assegnazione la famiglia che possiede un reddito inferiore e/o vive in condizioni abitative disagiate.

CAMPANIA (Napoli)

Il quartiere Siberia

A poche centinaia di metri dalle Vele di Scampia un gruppo di abitanti degli alloggi IACP si difende dal degrado sociale circostante e si organizza per migliorare il proprio ambiente di vita. Il Rione Siberia (burocraticamente Lotto IV della Legge 422/68 ed il Lotto VI della Legge 1179/65), rispettivamente localizzati in Via Pietro Piovani ed in Via Pietro la Vigna a Piscinola sono tra i Rioni meglio tenuti di case popolari. Gli assegnatari originari provengono dalla realtà fortemente degradata di un rione, denominato "Siberia" originariamente ubicato in altra zona della città, adiacente a Corso Malta. Consapevoli del miglioramento della qualità di vita determinato dal loro trasferimento nei fabbricati di nuova costruzione negli anni Settanta, gli abitanti hanno ritenuto di doversi adoperare per conservare e migliorare quanto loro veniva offerto. Da qui inizia la storia del Rione "Siberia II", in cui l'impegno del gruppo che si esprime nell'autofinanziamento per mantenere il decoro ambientale, e per sostenere attività sociali, ha un importante risvolto anche di prevenzione e contenimento di fenomeni di emarginazione e degrado culturale. Nel comparto ubicato in Via Pietro Piovani abitano 156 famiglie, che hanno dato vita ad un Comitato denominato "Siberia". Le famiglie si tassano spontaneamente per pagare un giardiniere addetto alla cura degli spazi verdi, che hanno personalizzato con statue e opere varie. Nell'ambito del Rione è stato realizzato dallo IACP, con contributi anche della Regione Campania, un campo di calcio in erba sintetica, gratuitamente usufruito dai ragazzi e gestito dal Comitato degli abitanti.

Funzione sociale ed economica dell'autogestione

Gli insediamenti di edilizia residenziale pubblica, in particolare quelli recenti, soffrono, in Italia come negli altri paesi europei, di fenomeni di disgregazione sociale che derivano da una serie di fattori:

- la creazione ex-nihilo di nuove parti di città comporta un processo di "colonizzazione" da parte dei primi abitanti, che vivono sulla propria pelle il disagio della fase di completamento delle strutture di servizio alla residenza (viabilità, illuminazione pubblica, trasporti, servizi di base), processo che induce un sentimento di estraniamento e di insicurezza nei confronti dell'ambiente di vita;
- la popolazione che abita i nuovi quartieri di edilizia pubblica proviene da diversi luoghi della città e da diverse condizioni sociali, manca il senso del "gruppo" sociale di appartenenza, sono frequenti gli episodi di frizione e di diffidenza che si creano fra alloggio e alloggio, fabbricato e fabbricato, aggravati dai primi atti di vandalismo e di intrusione che si verificano.

Le condizioni di disagio, a fronte dei ritardi che spesso si verificano nel completamento delle strutture di servizio, contribuiscono a creare un fenomeno di conflittualità fra utente ed ente gestore che sfocia spesso in una morosità diffusa. A questo punto si entra in un circolo vizioso, in cui alla morosità corrisponde la scarsa qualità del servizio manutentivo, che genera a sua volta nuova morosità. La popolazione dei quartieri di edilizia pubblica, peraltro, è pervasa dalla cultura dell'assistenzialismo, per cui la buona gestione degli spazi abitativi esterni al proprio alloggio deve forzatamente essere assicurata dal servizio pubblico e ogni disfunzione, sia essa provocata da uso scorretto, come da effettivo malfunzionamento degli impianti o delle strutture, diventa nuovo oggetto di contenzioso. La proposta agli utenti di attivare l'autogestione dei fabbricati da loro abitati, in queste condizioni, si scontra spesso con un rifiuto, in quanto viene letta come un modo per scaricare sul gruppo di volontari che

se ne accollì l'onere il contenzioso connesso alla morosità sui servizi e agli atti di vandalismo. Le esperienze in cui sono stati attivati meccanismi di gestione della manutenzione di fabbricati e spazi esterni con la partecipazione attiva degli abitanti dimostrano tuttavia come questo dispositivo sia in grado di creare quella coesione sociale e quel processo di riconoscimento degli abitanti rispetto al loro habitat, che mancano nei quartieri recenti.

Contesto normativo dell'autogestione

L'autogestione è prevista fin dal 1972, col D.P.R. 1035 del 31.12.1972, all'art. 24. Successivamente tale forma di gestione è stata ribadita dalla Delibera CIPE del 19 novembre 1981, che al punto 12, recita "gli enti gestori favoriscono e promuovono la autogestione da parte dell'utenza dei servizi accessori e degli spazi comuni (c.d. servizi a rimborso) in conformità con il regolamento tipo definito dalla Regione.... E' in facoltà dell'ente gestore, sulla base di apposito regolamento, estendere l'autogestione alla piccola manutenzione, accreditando agli organi dell'autogestione una parte della quota del canone destinata alla manutenzione non superiore al 30%, con esclusione di qualsiasi altra riduzione. Gli assegnatari che si rendono morosi verso l'autogestione sono considerati a tutti gli effetti inadempienti degli obblighi derivanti dal contratto di locazione."

Nonostante la norma prevedesse una graduale estensione dell'autogestione alla totalità del patrimonio pubblico, di fatto le esperienze attivate sono sporadiche, e l'iniziativa si è sempre scontrata con la diffidenza degli utenti verso una responsabilizzazione vista soprattutto come disimpegno da parte dell'ente gestore. Il caso del rione Siberia è un caso anomalo, in quanto si colloca al di fuori dell'inquadramento normativo dell'autogestione, pur conseguendo gli stessi risultati sul piano della gestione degli spazi comuni.

PIEMONTE (Torino)

Via Arquata

Il quartiere di case popolari di via Arquata è stato scelto dal Comune di Torino come area in cui sperimentare un intervento di riqualificazione urbana e sociale all'interno del programma di intervento denominato "Contratto di quartiere" promosso dal Ministero dei Lavori pubblici. La proposta è stata completata nel 1998 e si ispira ad un approccio integrato che prevede azioni di recupero tanto di livello urbanistico ed edilizio, quanto di sviluppo locale in ambito sociale ed occupazionale. Il Progetto Speciale Periferie del Comune di Torino (PSP) svolge un duplice ruolo di supervisore del programma e di coordinamento operativo locale, con una presenza fissa nel quartiere attraverso un presidio realizzato da alcuni operatori in attuazione di una "Azione di sviluppo locale partecipato di via Arquata". Tale presidio diventa la sede operativa del progetto ma anche uno sportello per il cittadino, luogo di incontro per gli anziani e i giovani del quartiere. La sede infatti diventa il luogo dove si svolgono azioni significative di accomunamento anche del programma di recupero edilizio ed urbanistico tramite sia un'azione di monitoraggio dei bisogni che di supporto all'azione esecutiva degli interventi svolti dall'Atc di Torino (Azienda territoriale della Casa ex Iacp). Le metodologie proposte sono di tipo negoziale e partecipativo: sono state realizzate attività di indagine ascolto, cantieri-evento, focus group, legati all'individuazione di problemi, risorse, strategie per il raggiungimento degli obiettivi previsti. Tre sono le principali strutture organizzative messe in atto per la gestione del programma: Il Tavolo sociale, il Tavolo tecnico-politico, l'Agenzia di sviluppo locale.

Il Tavolo sociale è un laboratorio sperimentale per l'attuazione di politiche integrate che coinvolge: l'Agenzia Territoriale della Casa di Torino (ATC), Azienda sanitaria locale, Comitato spontaneo di quartiere, cooperative sociali, organizzazioni sindacali, associazioni di volontariato, con il compito di attuare le proposte progettuali (già avanzate e redatte nel 1996) e definire azioni ed interventi.

Il Tavolo tecnico-politico è un gruppo di lavoro formato da soggetti referenti istituzionali quali: Comune, Regione, Atc, al fine di favorire la concertazione istituzionale da coordinare con i lavori del Tavolo sociale. L'Agenzia di Sviluppo locale è una struttura per la mediazione e l'accompagnamento ai soggetti locali alla quale partecipano alcuni soggetti costituenti il Tavolo sociale: Comitato spontaneo di quartiere, cooperative sociali, organizzazioni sindacali, associazioni di volontariato, che svolge funzioni di coordinamento degli attori e delle competenze attorno ad un unico progetto (gestione delle parti sociali del Cdq) e di controllo qualitativo dei lavori (istituzione della figura del "direttore sociale dei lavori" designato dall'Agenzia che valida tutte le fasi del progetto) L'Agenzia di sviluppo locale di via Arquata è la prima esperienza di sviluppo locale riconosciuta come organizzazione di partecipazione dei cittadini attraverso la partecipazione di forme organizzate di cittadini per la gestione della cosa pubblica. Essa si configura sia come un "attore" della trasformazione sia come un "servizio": è una associazione di soggetti responsabile dell'integrazione dei servizi presenti nell'area in coordinamento con gli operatori dei servizi sociali della Circoscrizione. Il compito dell'Agenzia è quello di mettere a punto un piano di integrazione dei servizi, coordinare gli interventi e monitorarli.

Uno degli aspetti caratteristici dell'esperienza del contratto di quartiere di via Arquata è stato quello di fare lavorare le associazioni con il servizio sociale pubblico, ovvero i servizi sociali, sanitari, le scuole. Il Contratto di Quartiere prevedeva l'attuazione di una serie di interventi sull'edilizia residenziale pubblica (parzialmente già alienata), sui cortili e sugli spazi esterni, come la riqualificazione di aree pedonali con piazzette attrezzate e barriere antirumore e la sistemazione delle aree verdi e dei parcheggi comuni. La scala dei servizi era però particolarmente importante, al fine di rompere l'isolamento in cui il quartiere

versava nonostante la sua posizione centrale, a causa della vicinanza con l'asse ferroviario ed il cavalcavia di corso Dante. Erano quindi previsti il recupero di nuovi spazi comuni (ex locali commerciali, ex deposito comunale e sala pubblica) da adibire a centro di incontro per anziani e giovani e la creazione di una sala polifunzionale sotto la sede dell'ATC. Il progetto di recupero coinvolge 42 palazzine costruite negli anni Venti di proprietà dell'Atc di Torino, di quattro piani ciascuna e caratterizzate da un taglio degli alloggi molto piccolo. Gli alloggi coinvolti erano in totale 823 (di cui 250 già ceduti in proprietà) portati a 800 (di cui 12 duplex) attraverso la ristrutturazione. I residenti erano per la maggior parte persone sole o anziani o genitrici con unico figlio/a ed il 30% dei residenti risultava in carico ai servizi sociali. Le caratteristiche degli alloggi, la loro diversificazione proprietaria e la fragilità degli utenti hanno ispirato la metodologia di intervento basata su un piano della mobilità che prevede un cambio degli alloggi all'interno dello stesso palazzo e sulla creazione di "moduli di ristrutturazione" per piani e per colonne introducendo una struttura tecnologica da sovrapporre a quella esistente e contenente elementi di dotazione aggiuntiva.

Oltre all'intervento fisico il programma propone due principali filoni di intervento: le azioni di sviluppo locale partecipato e le attività di formazione lavoro.

Le azioni di sviluppo locale partecipato coinvolgono una molteplicità di soggetti quali Amministrazione comunale (servizi socio-assistenziali, socioeducativi, culturali), Circoscrizione 1 (servizi socio-assistenziali), ATC (servizio progettazione, manutenzione, inquinato, condomini), ASL (dipartimento salute mentale e tossicodipendenze, servizio infermieristico territoriale), e privato operante nel sociale (Quattro cooperative sociali ed una associazione operanti nel settore dei servizi alla persona, tre associazioni di volontariato pensionati, Forum del terzo settore) e sviluppano molteplici servizi alla persona: assistenza domiciliare di condominio, attività ricreative, culturali e di mediazione e gestione dei conflitti; servizio di lavanderia; sportello di segretariato sociale; interventi di educativa territoriale e di strada; assistenza ai pensionati; servizio di spesa a domicilio, sostegno, socializzazione integrazione per utenti del servizio mentale, iniziative di cittadinanza attiva.

Le attività di formazione al lavoro individuano come soggetti istituzionali, quattro cooperative sociali e una associazione operanti nel settore dei servizi alla persona, tre associazioni di volontariato dei pensionati che sviluppano attività per l'integrazione degli utenti del servizio di salute mentale; iniziative di "cittadinanza attiva"; progetto di integrazione sociale per lavoratori svantaggiati (fondi unione europea); creazione di partnership tra attori locali; inserimento lavorativo in imprese sociali per la manutenzione dei servizi e il recupero del quartiere in associazione con due centri di formazione professionale; inserimento lavorativo delle donne disoccupate residenti negli interventi di sviluppo locale.

L'aggiunta del progetto Policy

Nella fase finale del progetto, ATC Torino ha saputo cogliere l'opportunità del progetto europeo Policy21, per aggiungere un ulteriore elemento qualitativo al programma. Il progetto, completato recentemente, prevedeva l'installazione di una rete dei teleriscaldamento a servizi di 30 degli edifici del CdQ (622 alloggi) e dalla sede ATC, alimentata da una centrale di trigenerazione, l'installazione di impianti fotovoltaici per una potenza totale di 100 kwp (edifici coinvolti:11); la sostituzione di circa 500 serramenti con vetri basso-emissivi (alloggi coinvolti: 180 circa); l'installazione di lampade ad induzione per l'illuminazione degli spazi comuni e di contatori individuali di acqua con telelettura; il tutto collegato ad un gestore telematico dei flussi energetici. Gli impianti fotovoltaici per un totale di 100 kW sono collocati sul tetto di 11 edifici e sui frangisole dell'edificio pluri piano della sede ATC.

Il nuovo impianto di trigenerazione installato nella sede ATC fornirà calore e acqua sanitaria al quartiere tramite la rete di teleriscaldamento; calore e raffrescamento all'edificio ATC ed inoltre convoglierà tutta l'energia elettrica prodotta in rete. La riqualificazione del complesso

di abitazioni si completa così con un intervento destinato a ridurre i consumi energetici per gli abitanti e le emissioni di CO2 dell'intero quartiere.

Nuovi modelli finanziari a costo zero per l'amministrazione: Casa Spa, Ater Roma

La carenza di risorse pubbliche per affrontare la riqualificazione del patrimonio di edilizia sociale, che versa spesso in cattive condizioni a causa dell'arretrato di manutenzione accumulato nel tempo come conseguenza dell'esiguità degli affitti che non consentono margini per intervenire, è ormai un dato di fatto consolidato. Il patrimonio inadeguato che necessita di interventi importanti di rinnovo impiantistico e strutturale ammonta ad oltre 450.000 alloggi e quindi non è pensabile di affrontare in tempi brevi questi numeri con risorse pubbliche.

Da anni gli enti gestori stanno immaginando delle strategie appropriate per intervenire, utilizzando al massimo le risorse disponibili e sfruttando al meglio le opportunità offerte dalla valorizzazione del patrimonio, attraverso la trasformazione degli spazi inutilizzati e la ricerca di partenariati pubblicoprivato. Inaspettatamente, un aiuto è giunto dalle politiche di risparmio energetico e dalla liberalizzazione delle fonti di energia. La disponibilità di vasti spazi disponibili per l'installazione di pannelli fotovoltaici, da una parte, la possibilità di sostituire gli impianti di riscaldamento esistenti con impianti di cogenerazione da mettere a disposizione di altre amministrazioni o di privati offre la possibilità di ricavare risorse da destinare alla riqualificazione degli edifici di edilizia residenziale pubblica.

Gli esempi cominciano ad essere presenti un po' in tutta la penisola: ne presentiamo alcuni fra i più significativi in quanto esplorano delle piste di intervento innovative che possono essere facilmente trasferite ad altre situazioni: un intervento su vasta scala, possibile solo in presenza di un patrimonio di ampie dimensioni, quale quello dell'Ater di Roma, un intervento che punta a risolvere in un colpo solo due problemi: la presenza di amianto e la necessità di rifacimento delle coperture. Tutti questi interventi utilizzano uno strumento quale il Finanziamento Tramite Terzi (Third Part Financing - FTT), strumento di ingegneria finanziaria che prevede la fornitura globale, da parte di una società esterna, dei servizi di diagnosi, finanziamento, gestione, installazione e manutenzione necessari alla realizzazione di impianti tecnologici. Dalle prestazioni dell'impianto deriverà quel risparmio energetico-finanziario che garantisce l'ammortamento dell'investimento iniziale e del pagamento dei servizi

erogati. Il FTT è attuato attraverso il ricorso a una Energy Service Company (ESCO), società esterna specializzata in servizi energetici, il cui compito è di proporre ad un utilizzatore di energia l'esecuzione di un intervento di razionalizzazione energetica, offrendosi di sostenere l'investimento ed il rischio legato all'eventualità di un mancato risparmio, a fronte della stipula di un contratto pluriennale in cui siano fissati gli utili della stessa.

TOSCANA

Il problema che si pone in Toscana agli operatori dell'alloggio sociale è duplice, in quanto essendo la proprietà dei fabbricati comunale, nel caso di richiesta di un finanziamento non ci sono garanzie accessorie della proprietà e la sola garanzia è data dall'attribuzione dei canoni di locazione e/o dei proventi di vendita all'ente gestore. In questo quadro, Casa S.p.A, la società pubblica per la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica di Firenze, si è posta il problema di come poter contribuire, di concerto con i Comuni interessati, alla soluzione del problema della presenza nelle coperture di alcuni complessi edilizi. Di eternit e dei costi da sostenere per la loro messa in sicurezza. A questo scopo Casa S.p.A. ha pensato di utilizzare la recente normativa di attuazione e incentivazione introdotta dal D.M. 10.02.2007 che ha stabilito i criteri e le modalità per incentivare la produzione di energia elettrica da impianti solari fotovoltaici.

Ha proceduto quindi ad uno studio di fattibilità tecnico-economica di un intervento che preveda la rimozione e smaltimento delle coperture in eternit esistenti, il montaggio di una nuova copertura con l'installazione di campi fotovoltaici, ricercando l'equilibrio economico-finanziario attraverso i ricavi derivanti dagli incentivi previsti dal conto energia (installazione dell'impianto fotovoltaico e vendita dell'energia prodotta). Il punto di partenza del piano finanziario è che il finanziamento dovrà coprire il 100% del costo e la sola garanzia del finanziamento è data dalla canalizzazione del conto energia e dalla vendita dell'energia prodotta, mentre la tempistica di rimborso del finanziamento dovrà tenere conto dell'attivazione dell'impianto fotovoltaico. I risultati di tale verifica sono positivi, nel senso che al verificarsi di determinate condizioni, quali la dimensione, la morfologia e il soleggiamento delle coperture interessate dall'installazione del campo fotovoltaico, e di conseguenza il rendimento ottimale dell'impianto fotovoltaico installato, e le modalità della provvista finanziaria, necessaria a far fronte all'investimento, sul mercato creditizio, puntando al mutuo a tasso fisso per 18-20 anni, gli introiti derivanti dalla sommatoria del conto energia per la produzione elettrica così realizzata e dalla vendita dell'energia elettrica prodotta, sono allineati con gli oneri finanziari necessari per coprire le spese dell'intera operazione. Il piano finanziario quindi dimostra che l'operazione è possibile e già i primi esempi sono stati realizzati. La Regione dal canto suo promuove e coordina gli interventi e contribuisce a sostenere le attività di verifica e progettazione, da un punto di vista tecnico e finanziario. Si stima che i costi di questo programma ammontino complessivamente a 55 milioni di euro. La resa economica, in un arco di 20 anni, della vendita di energia e degli incentivi previsti dal Governo (Decreto Ministeriale 10-2-2007 per l'installazione di pannelli fotovoltaici) sarà di circa 64 milioni di euro. Ne risulta un utile di 9 milioni di euro che va a coprire i costi di rimozione e smaltimento dell'amianto delle coperture eternit.

LAZIO

Oltre 1.000 alloggi recuperati ecologicamente, ovvero un intervento di circa 160 milioni di euro in tre complessi Erp situati nell'estrema periferia della Capitale realizzato a costo zero per l'ATER del Comune di Roma. È la prima volta che un'azienda di edilizia pubblica residenziale italiana raccoglie la sfida del cosiddetto "conto energia" e utilizza il project financing per un'operazione di questa dimensione, che ha tre obiettivi: risanare il proprio patrimonio immobiliare, rispettare l'adeguamento energetico imposto dalla legge, non spendere soldi pubblici per l'investimento. Un progetto ambizioso a due anni dalla ratifica in Italia del Protocollo di Kyoto.

Con serre solari, pareti ventilate, coperture e muri vegetali sarà realizzato l'adeguamento energetico, e nello stesso tempo la necessaria manutenzione straordinaria avverrà utilizzando anche le innovative azioni di bioedilizia. Pannelli solari, sistemi fotovoltaici e miniwind saranno invece installati per la produzione di energia elettrica in misura massimamente compatibile per essere anche venduta. Tutto ciò avverrà con finanza di progetto, ovvero ricorrendo ai privati che, tramite gara pubblica, si sono aggiudicati la realizzazione dei lavori (ivi compresi l'abbattimento delle barriere architettoniche e la sistemazione a verde degli spazi esterni) e la gestione ventennale degli impianti di produzione energetica. Un investimento che si ammortizzerà nei primi dieci anni e che produrrà guadagni nei successivi dieci. Al termine della convenzione ventennale, l'ATER diventerà proprietaria degli impianti. Il progetto prevede di recuperare 3 MWh di energia, di produrne 16 MWh all'anno e di evitare 100.000 tonnellate di emissioni annue di CO₂.

Il bando di project financing pubblicato nel 2007 si articola in tre programmi di recupero ecologico, che comprendono la realizzazione di opere edilizie di riqualificazione, l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonte energetiche alternative (FER) e la realizzazione di volumi tecnici e di servizio. Gli interventi coinvolgono tre quartieri dell'Ater di Roma: Tor Sapienza, n. 504 alloggi, Casale Caletto, n. 440 alloggi e Decima, n. 72 alloggi. Il corrispettivo per la realizzazione dei lavori è connesso alla gestione economica ventennale dei singoli interventi limitatamente alla vendita dell'energia elettrica prodotta dalle FER, alle relative tariffe incentivanti, al meccanismo premiale per gli interventi di efficienza energetica negli edifici, alla cessione di volumetrie di servizio nell'ambito delle quali sono compresi i volumi tecnici strettamente funzionali alla produzione e gestione di energia dalle FER (che restano esclusi dalla cessione). Il finanziamento a carico dell'ATER è quindi pari ad Euro zero, tranne che per l'intervento di Decima, per il quale sono previsti anche contributi regionali. Il periodo medio di ammortamento del capitale investito è previsto mediamente in dieci anni. La gestione manutentiva delle opere realizzate è a totale carico del promotore per l'intera durata della convenzione. La valutazione delle proposte premiava anche la previsione di meccanismi di partecipazione degli abitanti alla progettazione ed alla gestione del progetto. Il modello proposto da Ater Roma è particolarmente significativo per la dimensione che consente di affrontare nel progetto di FTT interventi di riqualificazione a scala urbana e non solo di edificio. Il numero di partecipanti alla gara (un solo soggetto) ha però testimoniato l'inadeguatezza del sistema delle ESCO ad affrontare questa scala di problematiche. Eppure la carenza di risorse finanziarie per la riqualificazione renderà sempre più frequente il ricorso a questo modello di intervento che consente di coinvolgere capitali privati sfruttando le opportunità di valorizzazione del patrimonio.

(Note)

¹ Nel periodo dal 1993 al 2004 il tasso di crescita degli affitti è stato mediamente più di 3 volte superiore al tasso di crescita dei redditi familiari (Fonte: Questioni di economia e finanza, Occasional papers, "L'accesso all'abitazione di residenza in Italia", Numero 9 - Luglio 2007, di Giovanni D'Alessio e Romina Gambacorta). Nel periodo 1998 - 2006 le quotazioni delle abitazioni usate sono aumentate complessivamente del 57,9% in termini reali (Fonte: Nomisma, "Primo rapporto sul mercato immobiliare 2007).

² Nel 2006 la spesa media per l'abitazione delle famiglie in affitto ha raggiunto il 27,9% del reddito familiare (spesa media €503 al mese contro un reddito medio pari a €1.832), dove generalmente la soglia 25% indica una condizione di sofferenza. Fonte: Elaborazioni Cittalia ANCI Ricerche su dati Istat, Indagine sul reddito e le condizioni di vita, tratto da "I Comuni e la questione abitativa", ottobre 2008.

³ Decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti di concerto con i Ministri della solidarietà sociale, delle politiche per la famiglia, e per le politiche giovanili e le attività sportive del 22 aprile 2008 pubblicato nella G.U. del 24 giugno 2008, n. 146. Prima del Decreto Interministeriale, la legge finanziaria del 2008 (legge 244/2007) aveva definito la "residenza di interesse generale destinata alla locazione", comprensiva di "edifici non di lusso localizzati in comuni ad alta tensione abitativa e vincolati alla locazione a canone sostenibile per almeno 25 anni" introducendo il principio secondo il quale fabbricati destinati alla locazione di lunga durata, anche se di proprietà privata, rappresentano un servizio economico di interesse generale e come tali rientrano nella definizione di alloggio sociale. Gazzetta Ufficiale N. 146 del 24 Giugno 2008 **MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE** **DECRETO 22 aprile 2008 Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea.** IL MINISTRO DELLE INFRASTRUTTURE di concerto con IL MINISTRO DELLA SOLIDARIETA' SOCIALE IL MINISTRO DELLE POLITICHE PER LA FAMIGLIA IL MINISTRO PER LE POLITICHE GIOVANILI E LE ATTIVITA' SPORTIVE Vista la decisione 2005/842/CE della Commissione europea riguardante l'applicazione dell'art. 86, paragrafo 2, del Trattato CE agli aiuti di Stato sotto forma di compensazione degli obblighi di servizio pubblico, concessi a determinate imprese incaricate della gestione di servizi d'interesse economico generale; Vista la legge 8 febbraio 2007, n. 9, recante «Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali» ed in particolare l'art. 5 che dispone che vengano definite, con apposito decreto del Ministro delle infrastrutture di concerto con i Ministri della solidarietà sociale, delle politiche per la famiglia, per le politiche giovanili e le attività sportive, previa intesa con la Conferenza unificata di cui all'art. 8 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281, le caratteristiche e i requisiti degli alloggi sociali esenti dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato, ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea; Vista l'intesa, espressa dalla Conferenza unificata nella seduta del 20 marzo 2008, sulla proposta di decreto di cui al richiamato art. 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9, predisposta dal Ministro delle infrastrutture di concerto con i Ministri della solidarietà sociale, delle politiche per la famiglia, per le politiche giovanili e le attività sportive; Decreta: Art. 1. Definizioni 1. Ai fini dell'esenzione dall'obbligo della notifica degli aiuti di Stato di cui agli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea, il presente decreto provvede, ai sensi dell'art. 5 della legge 8 febbraio 2007, n. 9, alla definizione di «alloggio sociale». 2. E' definito «alloggio sociale» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di edilizia residenziale sociale costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie. 3. Rientrano nella definizione di cui al comma 2 gli alloggi realizzati o recuperati da operatori pubblici e privati, con il ricorso a contributi o agevolazioni pubbliche - quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree od immobili, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico - destinati alla locazione temporanea per almeno otto anni ed anche alla proprietà. 4. Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite l'offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all'accesso alla proprietà della casa, perseguendo l'integrazione di diverse fasce sociali e concorrendo al miglioramento delle condizioni di vita dei destinatari. 5. L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali. Art. 2. Caratteristiche e requisiti 1. Le regioni, in concertazione con le Anci regionali, definiscono i requisiti per l'accesso e la permanenza nell'alloggio sociale. 2. Il canone di locazione dell'alloggio sociale di cui all'art. 1, comma 2, e' definito dalle regioni, in concertazione con le Anci regionali, in relazione alle diverse capacità economiche degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio. L'ammontare dei canoni di affitto percepiti dagli operatori deve comunque coprire i costi fiscali, di gestione e di manutenzione ordinaria del patrimonio tenuto conto, altresì, della funzione sociale dell'alloggio come definito dal presente decreto. 3. Il canone di locazione dell'alloggio sociale di cui all'art. 1, comma 3, non può superare quello derivante dai valori risultanti dagli accordi locali sottoscritti ai sensi dell'art. 2, comma 3, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, e successive modificazioni ed integrazioni ovvero, qualora non aggiornati, il valore determinato ai sensi dell'art. 3, comma 114, della legge 24 dicembre 2003, n. 350, e può essere articolato in relazione alla diversa capacità economica degli aventi diritto, alla composizione del nucleo familiare e alle caratteristiche dell'alloggio. 4. Agli operatori pubblici individuati come soggetti erogatori del servizio di edilizia sociale in locazione permanente sulla base delle vigenti normative ed agli operatori pubblici e privati selezionati mediante procedimento di evidenza pubblica per la realizzazione degli alloggi di cui all'art. 1, comma 3, spetta una compensazione costituita dal canone di locazione e dalle eventuali diverse misure stabilite dallo Stato, dalle regioni e province autonome e dagli enti locali. Tale compensazione non può eccedere quanto necessario per coprire i costi derivanti dagli adempimenti degli obblighi del servizio nonché un eventuale ragionevole utile. 5. Le regioni, in concertazione con le Anci regionali, fissano i requisiti per beneficiare delle agevolazioni per l'accesso alla proprietà e stabiliscono modalità, criteri per la determinazione del prezzo di

vendita, stabilito nella convenzione con il comune, per il trasferimento dei benefici agli acquirenti, anche successivi al primo, tenuto conto dei diversi sussidi accordati per l'acquisto, la costruzione o il recupero. 6. Salvo diversa disciplina regionale, in relazione a particolari programmi d'intervento, gli enti locali possono stabilire specifici canoni, criteri di accesso e permanenza, assumendo a proprio totale carico i costi delle compensazioni spettanti agli operatori, da coprire anche attraverso valorizzazioni premiali di tipo urbanistico. 7. L'alloggio sociale deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Nel caso di servizio di edilizia sociale in locazione si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare - e comunque non superiore a cinque - oltre ai vani accessori quali bagno e cucina. L'alloggio sociale deve essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative. 8. Le disposizioni del presente decreto sono applicabili nelle regioni a statuto speciale e nelle province autonome di Trento e Bolzano compatibilmente con gli statuti speciali e con le relative norme di attuazione. Il presente decreto sarà pubblicato nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana. Roma, 22 aprile 2008 Il Ministro delle infrastrutture Di Pietro Il Ministro della solidarietà sociale Ferrero Il Ministro delle politiche per la famiglia Bindi Il Ministro per le politiche giovanili e le attività sportive Melandri Registrato alla Corte dei conti il 22 maggio 2008 Ufficio controllo atti Ministeri delle infrastrutture ed assetto del territorio, registro n. 5, foglio n. 136

4 L'obiettivo di ottenere il massimo risultato economico da un'attività può entrare in conflitto con i suoi eventuali contenuti sociali e di interesse pubblico. *Non-profit* e *limited-profit* significa che un ente ha dei vincoli alla distribuzione (ai soci) dei propri risultati economici, con la conseguenza che gli eventuali avanzi della gestione devono essere in tutto o in parte ritenuti e destinati a rafforzare il patrimonio, a migliorare l'attività o a perseguire finalità anche non economiche che facciano parte della missione dell'ente.

5 In Italia la percentuale di proprietari di case supera l'80% (la percentuale delle famiglie che possiede la casa in cui vive comprende anche la tipologia di usufrutto e di uso gratuito. In particolare, le famiglie che vivono in casa di proprietà sono per l'Istat il 73,3%. Il 14,5% di tali famiglie paga un mutuo. La media del mutuo è di 471 Euro al mese). Fonte: ISTAT, "I consumi delle famiglie – Anno 2007", Luglio 2008.

6 Per edilizia sovvenzionata si intendono tutte le abitazioni realizzate da enti pubblici (Comuni o ex-IACP) con finanziamento dello Stato. Si tratta degli alloggi di edilizia residenziale pubblica (E.R.P.), le cosiddette "case popolari".

7 Per edilizia convenzionata si intende la costruzione, previa convenzione con i Comuni, di abitazioni destinate alla vendita o alla locazione in cui valore di mercato viene stabilito dall'Amministrazione Comunale che rende disponibili le aree attraverso dei bandi. Il costruttore o la Cooperativa ottengono dal Comune in genere anche agevolazioni di tipo fiscale e relative agli oneri di urbanizzazione. Per edilizia agevolata si intendono le abitazioni realizzate con la concessione di agevolazioni pubbliche che possono andare da mutui a tasso agevolato ai singoli nuclei familiari a contributi a fondo perduto concessi agli operatori che realizzano gli interventi.

8 Il rapporto tra i costi dell'abitazione e il *budget* delle famiglie proprietarie di un'abitazione nel 2006 si attesta a circa l'11,3%. Fonte: Elaborazioni Citalia ANCI Ricerche su dati Istat, ottobre 2008.

9 Le famiglie in affitto sono, secondo le più recenti stime Istat relative al 2007, il 17,2%, un numero in costante calo negli ultimi anni (18,8% nel 2005 e 17,7% nel 2006). Fonte: ISTAT, "I consumi delle famiglie – Anno 2007", Luglio 2008.

10 In alternativa all'affitto permanente l'operatore può scegliere di limitare l'affitto a 12 anni versando una somma al Comune che consenta a quest'ultimo di realizzare altrove altrettanti alloggi da locare per i successivi 18 anni (periodo residuo rispetto ai trent'anni di normale ammortamento di un investimento immobiliare), oppure di non realizzare la volumetria prevista ma di versare in cambio al Comune la somma equivalente alla mancata realizzazione di alloggi per l'affitto convenzionato. Housing sociale e fondazioni di origine bancaria.

11 Giovanni Caudo con Sofia Sebastianelli, *Dalla Casa all'Abitare*, volume Biennale di Venezia 2008

12 Il D.L. 143/2003 consente alle fondazioni di origine bancaria di effettuare investimenti immobiliari diversi da quelli strumentali per una quota non superiore al 10% del patrimonio.

13 Di cui 10 conferiti dalla Fondazione Cariplo, promotore dell'iniziativa, 20 dalla Cassa Depositi e Prestiti, 10 rispettivamente da Regione Lombardia, Banca Intesa San Paolo, Banca Popolare di Milano, Generali Assicurazioni, Cassa Italiana dei Geometri e 2,5 ciascuna da Telecom Italia e Pirelli RealEstate.

14 La Fondazione Housing Sociale ha recentemente modificato il proprio statuto ampliando il campo di attività dalla regione Lombardia a tutto il territorio nazionale e allargando la partecipazione agli organi di governo ad altre ad altre fondazioni di origine bancaria.

15 Provvedimento della Banca d'Italia del 14 aprile 2005.

16 Ciò anche perché la vendita frazionata richiederebbe molto tempo, con attività complesse e rischi non sempre facilmente valutabili.

17 I fondi immobiliari 'speculativi' possono superare la soglia del 60% .

18 Lo sconto può variare indicativamente dal 15 al 45% a seconda della congiuntura di mercato, della durata residua del fondo e delle caratteristiche del patrimonio. In occasione di operazioni straordinarie (possibili per i fondi in modo analogo alle società) lo sconto si può ridurre o addirittura azzerare.

19 Base azionaria della SGR, sui dati finanziari di sintesi, esponenti, informazioni sul *team* di gestione del fondo (molto importante per gli investitori che, spesso, chiedono che uno specifico *retention plan* riduca i rischi di *turn-over* del *team*), operazioni concluse dalla SGR e dal *team* ecc..)

20 Molto spesso anche in un fondo sottoscritto per cassa si presentano ai sottoscrittori delle potenziali iniziative di investimento (c.d. *seeding portfolio*) per mostrare la capacità della SGR ed una concreta esplicitazione della strategia di investimento. In questo caso può essere necessario allestire una *Data Room* nella quale i sottoscrittori possano effettuare verifiche puntuali di accordi preliminari, informazioni amministrative e urbanistiche ecc..

21 L'autorizzazione del regolamento di gestione da parte della Banca d'Italia richiede tipicamente 90 giorni (tempo massimo previsto dalla normativa).

22 L'avvio del fondo può avvenire anche in un momento precedente alla scadenza del periodo di sottoscrizione, se previsto dal Regolamento, rendendolo immediatamente operativo e continuando in parallelo a raccogliere le sottoscrizioni (c.d. Pre-closing) fino alla scadenza del periodo di collocamento.

23 Un fondo ad apporto può prevedere che le risorse iniziali siano conferite anche per cassa. La stipula degli atti d'apporto può inoltre avvenire anche in un momento successivo a quello dell'avvio del Fondo, liberando le quote sottoscritte dall'apportante solo al trasferimento del relativo immobile.

24 In caso di cessione di alcuni immobili prima della scadenza, il fondo può procedere oltre che alla distribuzione delle plusvalenze realizzate anche a restituire una parte dell'investimento iniziale effettuato dai sottoscrittori attraverso dei rimborsi parziali pro-quota.

25 La stipula della convenzione può avvenire anche in un momento successivo a quello indicato. Il diritto di superficie è oneroso: in genere il prezzo del diritto di superficie viene fissato pari al valore di monetizzazione delle aree a standard.

26 Uno degli elementi innovativi del Progetto Housing Sociale prevede che la gestione venga affidata agli stessi inquilini riuniti in cooperativa.

27 Perché si possa dare attuazione ai contenuti del Piano Casa è necessario un DPCM, previa delibera del CIPE e su proposta dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti.

28 DL 112/2008, Art. 11, comma 3, let a): *"costituzione di fondi immobiliari destinati alla valorizzazione e all'incremento dell'offerta abitativa, ovvero alla promozione di strumenti finanziari immobiliari innovativi e con la partecipazione di altri soggetti pubblici o privati, articolati anche in un sistema integrato nazionale e locale, per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale"*.

una comunità per *CRESCERE*

PRINCIPI E obiettivi

I principi su cui si basa un intervento di housing sociale vedono il coinvolgimento e l'integrazione di dimensioni progettuali differenti e numerosi attori.

Al fine di un più semplice e rapido coordinamento delle parti è utile che l'intervento faccia riferimento a una visione progettuale che sia:

- generale, per risultare applicabile ad aspetti anche molto diversi tra di loro;
- articolata, per offrire a tutti gli attori degli elementi utili a interpretare la propria quota di progetto;
- immediata, per essere comunicata in modo facile, sia all'interno che verso l'esterno.

Dopo aver concluso la fase di comprensione dei vincoli e delle vocazioni territoriali di via Cenni, il gruppo di lavoro ha scelto come visione progettuale "una comunità per crescere". Il focus del progetto è quindi la costituzione di una comunità, intesa come rete di rapporti sociali basati su persone che interagiscono attraverso interessi comuni e che condividono le stesse fasi della vita. Quella di via Cenni sarà una comunità per crescere perché progettata per favorire l'uscita di casa dei giovani, ma anche di altre persone che intraprendono una strada verso l'autonomia, la crescita e il consolidamento di nuovi nuclei familiari. A questo proposito l'intervento prevede la costituzione di servizi articolati e mirati e la disponibilità di risorse e spazi da condividere. Il *mix* di residenze e servizi è progettato in modo da incoraggiare le persone a sviluppare rapporti di fiducia, di comprensione reciproca, valori condivisi e di buon vicinato. I servizi saranno aperti a un vicinato elettivo ma anche alla città. In questo modo il progetto intende creare una nuova centralità che articoli residenze e servizi, dando al quartiere un punto di aggregazione che oggi non esiste e all'intervento una dimensione di socialità che contribuisca allo sviluppo di una comunità stabile e crei occasioni di incontro con il territorio. La ricerca tipologica relativa all'Housing sociale, sperimentata da decenni in alcuni Paesi europei, ha prodotto preziose indicazioni sulla distribuzione spaziale e sulle scelte formali da adottare per favorire il raggiungimento di determinati obiettivi sia in ambito sociale che in termini di qualità dell'abitato. Un confronto tra il *modus operandi* italiano e la prassi europea ha portato a numerose considerazioni di carattere critico e disciplinare.

La prima tra queste riguarda l'importanza da attribuire al rafforzamento dell'identità del luogo e alla definizione delle future interazioni tra il quartiere preesistente e il nuovo insediamento. L'area di via Cenni, che si trova all'interno di un settore densamente costruito ed abitato, ben servito, prossimo a poli attrattori (l'ospedale S. Carlo Borromeo, la Fondazione Don Gnocchi, lo stadio S. Siro, il Parco delle Cave, il Parco di Trenno e Boscoincittà), è carente di spazi pubblici verdi e di aggregazione. In occasione dell'intervento l'area dovrebbe essere valorizzata come una risorsa da destinare alla realizzazione di ambiti dedicati alla tranquillità residenziale, animati da servizi, strutture per l'aggregazione, occasione d'incontro tra i nuovi residenti e la comunità di vicinato, potenziali fruitori dei servizi locali ed urbani offerti dall'intervento. Il progetto di via Cenni andrebbe pensato come l'occasione per trasformare un isolato considerato anonimo e irrisolto dal punto di vista urbanistico, in un attrattore locale che offra occasioni di socializzazione,

intrattenimento e di sviluppo di reti sociali. In un intervento di housing sociale gli spazi pubblici dell'intervento acquisiscono particolare importanza perché rappresentano il terreno di scambio, sia fisico che simbolico, tra il nuovo insediamento e la comunità esistente; si può dire che la qualità del nuovo spazio pubblico e il valore che riesce a creare sono la "dote" che l'intervento porta al quartiere esistente. L'intervento di via Cenni è caratterizzato dalla presenza di uno spazio dedicato ai giovani che, oltre ad offrire dei servizi dedicati al lavoro e alla formazione, è pensato per accogliere attività di intrattenimento a scala urbana. Queste attività che possono rappresentare per il quartiere un'importante risorsa devono essere concepite mantenendo sempre distinto lo spazio pubblico da quello residenziale. La relazione con lo spazio pubblico del quartiere, come abbiamo detto, deve essere significativa senza però compromettere la protezione dello spazio semipubblico intemo all'intervento. La progettazione degli spazi aperti deve essere in grado di garantire una certa continuità paesaggistica, in modo da sfumare i diversi livelli di appartenenza al luogo - dal pubblico al privato e viceversa - senza mai creare delle vere e proprie barriere. L'organizzazione dello spazio aperto deve consentire di avere una chiara suddivisione tra gli ambiti accessibili a tutti (luoghi pubblici e servizi locali e urbani) e quelli accessibili principalmente agli inquilini (spazi aperti immediatamente vicini agli edifici e servizi integrativi all'abitare) senza che questa separazione sia determinata dalla presenza di barriere fisiche come recinzioni. La definizione degli ambiti dovrà essere determinata principalmente da elementi paesaggistici, compositivi e dalla disposizione degli edifici. Strategica in questo senso sarà la collocazione dei servizi che, in relazione alle diverse modalità d'uso, potrà scandire i passaggi da una tipologia di spazio aperto all'altra.

Un ulteriore elemento che è indispensabile valutare nella composizione plani volumetrica dell'intero intervento, o nella progettazione degli edifici, è rappresentato dalla necessità di favorire realtà di caseggiato gestibili e che consentano la costituzione di un vicinato, tenendo conto che l'intervento di via Cenni darà alloggio a circa centotrenta famiglie.

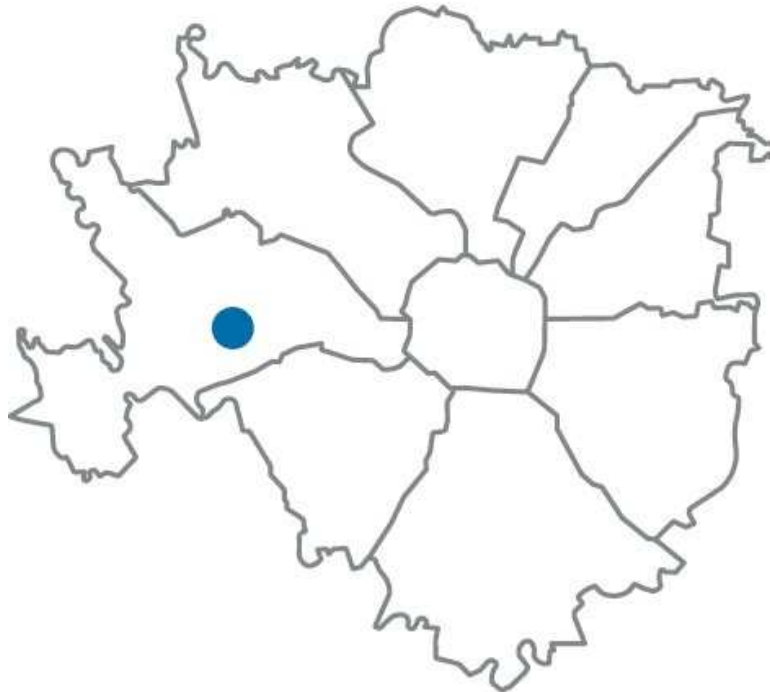
Particolare attenzione deve essere posta all'articolazione e alla progettazione degli spazi di vicinato interni all'intervento: spazi verdi, spazi riservati al gioco dei bambini, spazi di attività per gli adulti, attività di servizio, permeabilità pedonale ai singoli edifici e collegamenti pedonali. Tutti questi spazi dovranno essere progettati affinché si moltiplichino le possibilità d'incontro e di scambio all'interno dell'intervento. Gli spazi verdi e di gioco andranno pensati in relazione alle diverse fasce d'età con l'intento di creare, per esempio, degli spazi più distanti dall'edificato per gli adolescenti, che consentano loro di stare insieme senza disturbare la comunità, e spazi molto vicini al caseggiato utilizzabili dai bambini che potranno così sperimentare la propria autonomia, rimanendo sempre sotto la custodia degli adulti. Questi sono solo degli esempi finalizzati a sottolineare la necessità di progettare gli spazi aperti secondo un disegno che sia in grado di offrire molteplici possibilità di fruizione. Tra questi spazi ne vanno previsti alcuni flessibili che, opportunamente integrati al disegno generale, possano essere pensati in un secondo tempo in base alle esigenze della nuova comunità e con il coinvolgimento della stessa, senza che questo comprometta il progetto generale. Per esempio: piccoli spazi verdi coltivati e curati dagli inquilini, ambiti da poter destinare a funzioni comunitarie come barbecue e picnic. Tra gli spazi semi-pubblici rientrano anche gli spazi comuni interni all'immobile, quali portineria, androni e corpi scale. In tutti gli interventi di housing sociale è data molta importanza alla portineria che viene trattata come una vera e propria reception, uno spazio che accoglie ma che è anche formalmente rappresentativo. Così come l'androne o ingresso di ogni singola scala deve essere un luogo dove ci si può fermare a chiacchierare, dove è possibile avere una bacheca, dove i bambini possono lasciare degli oggetti, in altri termini un luogo vivace e

non solo di transito. Infine, alla gerarchia degli spazi aperti, pubblici, semi-pubblici e privati, determinata dal progetto deve corrispondere un'organizzazione altrettanto graduata di percorsi stradali, ciclabili e pedonali, che preveda la collocazione dei percorsi stradali principali il più distante possibile dall'abitato. Un'altra variabile importante della progettazione architettonica è l'adattabilità degli spazi, residenziali e non, a nuove funzioni ed esigenze senza che questo comprometta l'organicità del disegno complessivo dell'edificio. Gli spazi residenziali sono formati da alcune tipologie di base (bilocale, trilocale, quadrilocale) e da alcune tipologie speciali (alloggi per giovani lavoratori/studenti, alloggi per famiglie solidali, appartamenti per "mamme di giorno") questo implica una progettazione che li renda facilmente accorpabili e adeguabili a nuovi bisogni e normative. Il concetto di flessibilità è un'istanza importante che però spesso nella pratica si rivela discutibile. Gli elementi che la rendono critica sono principalmente di tipo impiantistico, normativo, strutturale ed economico. Lo sviluppo del concetto di flessibilità deve concentrarsi, in questo progetto, sui seguenti fronti: uno è quello dell'aggiornamento tecnologico dell'edificio nel corso del tempo, che significa poter intervenire sugli impianti facilmente e tempestivamente, anche per le manutenzioni ordinarie; il secondo è quello della ottimizzazione strutturale al fine di ridurre i vincoli distributivi; il terzo è la possibilità di sperimentare, per gli spazi interni dei servizi e per alcune tipologie residenziali speciali (per esempio per le famiglie solidali) l'adattabilità degli spazi. In particolare per i servizi è indispensabile pensare ad una distribuzione degli spazi che non vincoli eccessivamente i locali alla funzione a loro attribuita, ma che li renda flessibili nell'uso durante il giorno. Mentre per gli alloggi speciali è possibile immaginare una realistica accorpabilità degli alloggi o parti di essi. Le tipologie residenziali e i servizi vanno disposti nell'edificio pensando accuratamente alle relazioni tra le diverse tipologie, le quali devono dipendere dai diversi modi di vivere e dai vantaggi di eventuali vicinanze. Tutto questo per garantire una proficua mixité di tipologie che può corrispondere anche ad una mixité sociale. Il progetto dei servizi è il risultato delle analisi condotte con riferimento ai bisogni di via Cenni, anche di natura commerciale o comunque necessari a comporre un adeguato *mix* di funzioni sul territorio. Il programma è stato formulato sulla base di un'analisi preliminare della sostenibilità economica, della coerenza con il *concept* complessivo dell'intervento e del contributo di ciascuna attività alla valorizzazione del carattere del luogo. Il criterio seguito nella progettazione dei servizi è la creazione dei c.d. Sistemiservizio, ovvero servizi composti da più funzioni collegate tra loro. I Sistemiservizio associano funzioni a scala urbana ad attività rivolte al vicinato o alla sola residenza, legate tra loro da una specifica utenza oppure da una tematica comune (salute, ambiente, ecc). Una caratteristica distintiva dei servizi progettati è che oltre a rispondere a un bisogno sono contemporaneamente pensati, dove possibile, per offrire alla comunità luoghi di incontro e di socializzazione. Servizi locali e urbani: servizi che oltre a supportare la nuova comunità si aprono alla realtà locale preesistente, consolidando il tessuto sociale e facilitando l'integrazione (contribuendo a evitare l'effetto del c.d. "*gated village*"). I servizi locali e urbani possono essere pensati in modo focalizzato per categorie specifiche di utenti o, al contrario, incrociando tipologie di utenza che risultino complementari (ad esempio, anziani e bambini); il fatto di essere rivolti a tutta la comunità fa sì che nello stesso luogo, ad esempio, uno spazio ricreativo polifunzionale, si possano generare nuove e interessanti interazioni. Servizi integrativi per l'abitare: spazi, locali e dotazioni destinati in modo esclusivo (o comunque prevalente) ai nuovi residenti, che rendano più vivibile lo spazio residenziale e dove gli utenti possano interagire tra loro per produrre un beneficio riconosciuto dalla comunità (ad esempio, curare il verde comune). E' all'interno di questi spazi che i residenti rivestono il duplice ruolo di beneficiari e attori dei servizi. Questi servizi integrativi per l'abitare sono pensati per aumentare il grado di socializzazione all'interno della comunità, stimolando le persone a

organizzarsi e a collaborare tra loro per trovare soluzioni a problemi legati alla vita quotidiana (dalla cura dei bambini all'acquisto del cibo) spesso attivando modelli economici alternativi (es. Banca del Tempo, Gruppi di Acquisto Solidale). Servizi residenziali: servizi costituiti dall'assegnazione di alloggi a soggetti del Terzo Settore affinché li utilizzino per ospitare persone con bisogni particolari, in condizione di svantaggio e di autonomia ridotta, svolgendo un'esplicita e riconosciuta funzione socio-assistenziale. Questi servizi saranno gestiti da organizzazioni specializzate nei particolari bisogni, che assicureranno l'attuazione di adeguati programmi di accompagnamento. L'assegnazione dei relativi alloggi avverrà con un certo grado di flessibilità in modo da rispondere meglio al tipo di bisogno specifico e all'andamento della comunità. Funzioni compatibili con la residenza: servizi di carattere commerciale o pubblico, piccole attività produttive o del terziario. In alcuni casi i servizi di questo tipo possono essere collegati tra loro o con le altre tipologie di servizi descritte in precedenza, creando una rete di servizi allargata.

IL contesto

L'area è situata si trova nella zona 7, parte ovest di Milano, in un settore semi-periferico privo di insediamenti produttivi rilevanti, ma con la più alta concentrazione di aree verdi di tutto il comune di Milano, 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. E' scontato quindi che il progetto andrà ad inserirsi in un contesto che subirà cambiamenti significativi in un futuro non ancora definito. 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. 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. 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.

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 Milanesi di via Novara. 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.



DIMENSIONI DELLE AREE

A 11.951 mq

B 5.090 mq



Totale 17.041 mq

LA cascina MILANESE

PERCORSO STORICO

La presenza della cascina all'interno dell'area di progetto assume un ruolo di rilievo e necessita di un approfondimento sia dal punto di vista storico che tipologico. Il territorio milanese è caratterizzato fin dal X secolo dalla presenza di cascine dislocate nelle campagne e in taluni casi in città. Si trattava per lo più di depositi per prodotti agricoli o fienili, presumibilmente costruiti in materiale deperibile, come paglia e argilla, e talvolta annessi alle abitazioni cittadine. Queste costruzioni, a partire dal XIII secolo, iniziarono a caratterizzarsi come strutture insediative composite, fatte di edifici di abitazione e rustici, con una diffusione sempre maggiore, come ebbe modo di testimoniare anche Bonvesin de la Riva nel 1288. Ma già nel 1207, ad esempio, le numerose cascine "de la Bazana" (a sud di Milano, nella Pieve di Cesano Boscone), erano di proprietà di vecchi ceti aristocratici, e ospitavano i "cassinari" ai quali era stata affidata la conduzione dei fondi. La "Compartizione delle fagie", una fonte fiscale del 1345 riguardante la suddivisione degli oneri tributari fra tutti i proprietari che avevano possedimenti lungo le strade che dalla parte meridionale della città si dipartivano verso il contado, costituisce oggi un riferimento particolarmente prezioso in quanto fornisce un vasto elenco, seppur parziale, delle cascine situate sul nostro territorio. Le cascine più vicine alle mura cittadine erano ovviamente limitate per quanto riguarda lo spazio di terreno a disposizione, come nel caso delle strutture appena fuori Porta Ticinese, caratterizzate per essere dotate di sole 60 pertiche di terra, ma quasi sempre fornite di torchio e mulino. Allontanandosi progressivamente dalle mura, si potevano incontrare nuclei di maggior estensione, con una tipologia di coltura anche più varia, come ad esempio nelle cascine sorte attorno al monastero di San Barnaba al Gratosoglio, dove si avevano vigneti e cereali. Sappiamo che nel 1437, il 40% delle 1.526 pertiche delle cascine di Basmetto, della Crosta e della Torretta, appartenenti al monastero di San Barnaba, era sistemato a prato irriguo: coltura legata all'abbondanza di corsi d'acqua e già notevolmente diffusa, con ogni probabilità, in relazione allo sviluppo dell'allevamento, peraltro non sempre documentato. Per quanto riguarda lo schema architettonico e tipologico delle cascine, sebbene in tutti i trattati di architettura vi fosse sempre una parte dedicata alla casa contadina e alla azienda agricola (si veda ad esempio Leon Battista Alberti, Sebastiano Serlio, Andrea Palladio, Vincenzo Scamozzi, fino alla trattatistica settecentesca del Milizia), non è possibile riferirci a modelli tipizzati. Possiamo invece parlare di esempi: uno dei meglio documentati è quello della cascina Roverbella nei pressi di Pantigliate, di proprietà della famiglia Amiconi. Un documento trecentesco attesta che la cascina era composta da due grossi corpi di fabbrica, uno dei quali con orientamento da settentrione a mezzogiorno. Partiamo proprio da quest'ultimo. Attenendoci a quanto indicato si possono elencare nell'ordine: due camere, la "caminata" o stanza del camino con portico e con i "solaria de supra", quattro "cassi di cassina in quibus sunt stabia bestiarum", cioè le stalle, che anche nella cascina moderna manterranno il medesimo orientamento. Dopo le stalle una "caxela", probabilmente adibita alla trasformazione dei prodotti derivati dal latte, due grandi camere fornite di portico, un'altra "caminata" con portico e piano superiore. Tutto ciò costituiva un unico blocco edilizio circondato sui tre lati da un fossato, una delimitazione e al contempo una protezione che si utilizzava molto spesso in alternativa alle siepi vive o morte.

Alle spalle dell'edificio, oltre il canale, si aveva un brolo ampio otto pertiche; sul davanti la corte col pozzo e il torchio; in posizione decentrata, per evitare pericoli di incendio, il forno. A oriente, perpendicolare al primo, vi era un secondo edificio costituito da "cassi sex cassinae cupati" ossia sei cassi coperti di tegole. Ai grandi fondi agricoli da loro controllati fin dal XIV secolo (i Brivio ad esempio nel 1397 ottennero in enfiteusi perpetua le terre del monastero di Santa Maria di Calvenzano), alcune nobili famiglie milanesi riuscirono a sommare (alla fine del Settecento) quelli derivanti dagli acquisti dei terreni degli ordini religiosi soppressi. Proprio così gli Stampa, oltre ai beni da loro già posseduti in quella zona, entrarono in possesso delle 500 pertiche del soppresso monastero di S. Vittore Grande di Milano. Accanto a questi grandi proprietari terrieri ed immobiliari, occorre ricordare come l'impennata dell'organizzazione del lavoro agricolo dell'area milanese sia una conseguenza dell'affermarsi della figura del cosiddetto fittavolo. Questi infatti, fino a quel momento intermediario e appaltatore di fondi, iniziò ad acquisire una mentalità imprenditoriale gestendo direttamente l'azienda, con contratti novennali, sfruttando lavoratori salariati, versando un affitto assai elevato ai proprietari, ma diventando di fatto esso stesso una sorta di potente padrone all'interno della cascina dove, come ricorda il Cattaneo, i salariati infatti "non conoscono ulteriori padroni". Così, nel corso del XVIII secolo, si conclude il processo di tipizzazione delle cascine dal punto di vista architettonico, tipologico e funzionale. Gli elementi essenziali che si individuano nella grande azienda agricola della Bassa sono: le abitazioni (quella dei salariati e quella del fittabile), i rustici e i locali per la lavorazione dei prodotti. L'impianto che racchiude tali costruzioni è a corte chiusa, quantomeno su tre lati, ma spesso anche il quarto lato veniva cintato da un muro. Il portone d'ingresso poteva trovarsi sia nel muro di cinta, quanto più spesso attraverso il blocco delle case dei salariati. L'impianto chiuso nacque prevalentemente per motivi di difesa da possibili furti e razzie, molto frequenti nelle campagne soprattutto nelle ore notturne. Una volta sprangato il portone, la cascina era quasi una fortezza. Esistevano poi numerose vere cascine-fortezze, overosia fortificate con tanto di torri d'avvistamento e ponti levatoi, diffuse soprattutto nel '400 e nel '500. Solo a partire dalla metà del XIX secolo si abbandonò la struttura a corte chiusa, anche per l'esigenza di ampliare spesso il numero dei fabbricati, sulla scorta della diminuzione dei furti e delle violenze nelle campagne, conseguenza di migliori attività di polizia e di controllo del territorio da parte dello Stato. All'interno della corte (come appunto venne a chiamarsi il complesso della cascina che si affaccia su di un cortile-ai, spazio comune e collettivo di lavoro) si trovano dunque le abitazioni dei contadini che occupano un fabbricato a corpo semplice stretto e allungato, privo di qualsiasi elemento decorativo. Ogni famiglia dispone di un locale con camino a piano terra, il luogo della vita domestica, e di uno al piano superiore, entrambi dotati di due finestre giustapposte. Dalla stanza del camino si accede direttamente al solarium con una ripida scala alla fratesca che verrà eliminata quando la distribuzione a ballatoio prenderà il sopravvento. Queste abitazioni definite in alcune consegne d'affitto "cassi di casa", nella loro ripetitività seriale assumono quasi la rigidità di un modulo, da 20 a 30 mq per locale, e sono prive di qualsiasi comodità. Solo eccezionalmente sono dotate di fornello di cotto e di acquarolo di vivo, come risulta in una consegna del 1739. La pavimentazione della caminata era comunemente di terra o in qualche caso di cotto, mentre per il locale soprastante, lo spazzacà, vengono utilizzati "matoncini, pianele, o gerone". Ben differente è la casa del fittavolo o del padrone della cascina. Ubicata in una posizione che permette un controllo sull'attività interna particolari decorativi. I locali che la compongono sono numerosi e il collegamento fra piano terreno e piani superiori avviene tramite una scala interna in due andate. Anche i particolari erano curati: lo si deduce da un documento secondo cui la cucina ha "suolo di cotto e finestre, guarnierio nel muro con anta, l'acquarolo di cotto buono, camino e fogolaro di cotto". Spesso alla casa del fittavolo sono uniti, o

quantomeno prossimi, la caneva (cioè la ghiacciaia), il locale del torchio, le dispense, la lavanderia, la casa che serve per fabbrica e, poco distante, il forno con suolo e volto di cotto. Stalle, fienili, portici, depositi, porcilaie e pollai vengono comunemente accomunati sotto la denominazione di rustici. L'elemento che caratterizza le cascine della Bassa è sicuramente lo stallone delle vacche, lungo da 5 a 12 cassi. Chiusi al piano terreno e aperti invece nel sovrastante fienile, detto cassina. Sui lati lunghi si trovano le mangiatoie e le piccole finestrelle e al centro del locale una corsia di passaggio per espletare i lavori di mungitura e pulizia. La stalla, per garantire un maggior calore durante l'inverno, è generalmente costruita con una altezza tanto che "un homo comune non tocchi appena col capo", come raccomandava il Falci nel XVII secolo. Verso corte la falda del tetto si prolunga fino ad appoggiarsi sui pilastri (un portico usato come ricovero per gli attrezzi o come stalla estiva). Legato alla notevole diffusione della coltivazione della vite, il locale del torchio è presente di frequente nelle cascine di area milanese (a partire dal XVI secolo). Lo troviamo quasi sempre in prossimità della casa del fittavolo che sovrintende direttamente alla vendemmia e alle successive fasi di vinificazione.

CASCINE e territorio

CARTOGRAFIA STORICA

Lo studio e l'analisi della cartografia ancora reperibile permette l'individuazione delle cascine esistenti in quello che oggi è il territorio del comune di Milano. Leggendo gli antichi manufatti è possibile non solo localizzare i vari insediamenti (non tutti ovviamente ancora esistenti), ma anche datare gli stessi, e ciò confrontando le mappe delle varie epoche al fine di individuare in quale periodo, approssimativamente, una cascina venne fondata. Le due mappe più antiche, buona fonte per la rappresentazione delle campagne attorno a Milano, sono quelle preparate in occasione delle visite pastorali di Carlo Borromeo a partire dal 1566, che si svolsero nelle pievi di Segrate (FIG.1) e di Cesano (FIG.2).

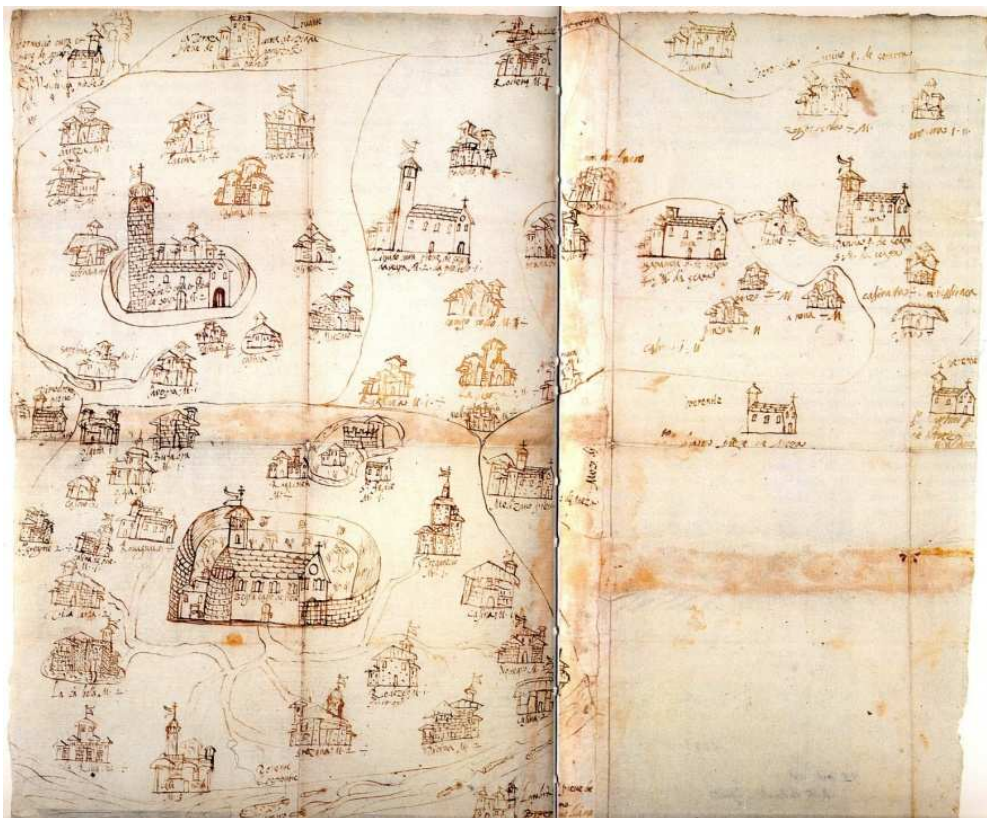


FIG.31 Visita pastorale di Segrate

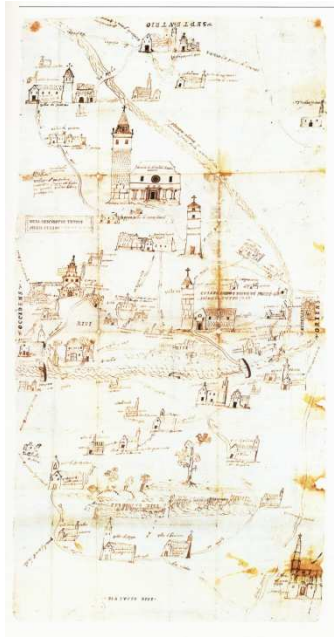


FIG.32 Visita pastorale di Cesano

Nel 1600 venne invece data alle stampe la prima edizione della carta di Giovanni Battista Claricio (FIG.3), intitolata "carta dei dintorni di Milano per il raggio di 5 miglia di braccia milanesi". Questa mappa, molto dettagliata e con l'indicazione di tutti gli insediamenti rurali compresi in un territorio che si sviluppava nei sette chilometri di distanza dalle mura spagnole, permette di reperire tutte le cascine esistenti a questa data, avendone l'autore inserito il relativo nome. Per l'epoca settecentesca sono utilizzabili le 2387 mappe di campagna del catasto teresiano, redatte tra il 1721 e il 1723 e volute da Carlo VI (anche se poi il complesso lavoro fu terminato solo nel 1760 sotto il governo di Maria Teresa). La validità degli accertamenti e delle rilevazioni del catasto teresiano durarono fino alla metà dell'Ottocento, quando venne sostituito dal nuovo catasto per il Lombardo-Veneto. L'analisi si chiude con la carta edita dal tenente Giovanni Brenna, del 1833-1842, raffigurante Milano al centro e il territorio agricolo circostante, esteso a nord fino a Sesto San Giovanni, a est fino a Peschiera, a sud fino a San Giuliano/Quinto de Stampi, ad ovest fino al borgo di Seguro.

ANALISI A SCALA TERRITORIALE

Le cascine oggi presenti nel territorio milanese sono state infatti nel passato degli importanti centri prima di tutto economici, oltre che abitativi e di servizi. Esse erano collocate, per quanto riguarda la bassa milanese, in maniera diffusa ed isolata nelle campagne, e ne costituivano il fulcro: erano artefici delle trasformazioni del territorio in cui si inserivano, e contemporaneamente erano anche espressione di tale territorio. La FIG.4, che risale al 1578 e proviene dal “libro dei prati del Monastero di Chiaravalle” mostra chiaramente l’indissolubile legame tra i manufatti (ed entità sociali ed economiche) del monastero e delle cascine con questi elementi: la “strada per Nosedo” e la sua congiunzione con la “strada romana” (la via Emilia), i tanti corsi d’acqua che attraversano i campi dai fontanili di Vaiano Valle al monastero, ecc.

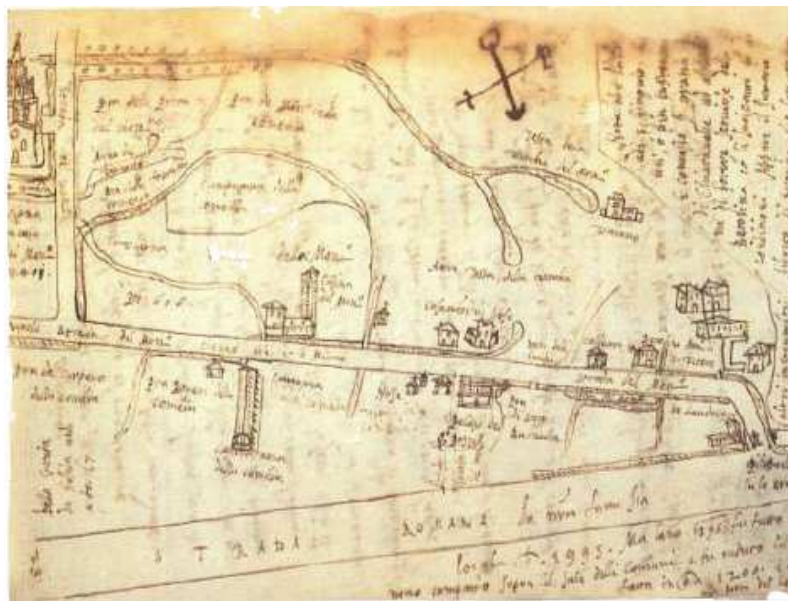


FIG.33 da “Libro dei prati del Monastero di Chiaravalle” . 1578

La relazione con l’acqua, oltre che ovviamente con la terra, appare particolarmente evidente. Infatti, grazie alla immensa disponibilità di acque, l’agricoltura milanese si distingueva nel suo essere idraulica: in questo contesto, le cascine era anche i luoghi di gestione delle acque e quindi di cura del territorio. La FIG.5 evidenzia come la cascina San Gregorio ed i terreni nel suo intorno, compreso le quattro marcite, fossero percepite nel Settecento come un tutt’uno. Allo stesso modo, appare un tutt’uno l’area di poco maggiore (FIG.6 realizzata nel 1844), costituita attualmente dal Parco Lambro, in cui le diverse cascine appaiono come un tassello importante di un sistema complesso costituito dal fiume, dai canali e dall’insieme

di manufatti (elencati nel cartiglio), per la regolazione dell'irrigazione (prese, chiuse, tombini...) Questi pochi esempi rimandano al più generale sistema territoriale in cui le cascine sono storicamente sorte. Se guardiamo le cartografie del 1888 riconosciamo gli assi portanti di tale sistema (le strade che fuoriescono dal capoluogo, i canali i navigli ed i fiumi, i fontanili e le rogge, la trama degli appezzamenti del terreno agricolo, ecc.) su cui si inseriscono le cascine. Nella FIG.7 si riconosce facilmente le cascine attualmente di proprietà comunale Vajano (Vaiano Valle), Nosedo (Nosedo e San Giacomo), Grande, Merezzate e Cuccagna. In quella successiva, sono riportati i nomi delle cascine di Trenno (ora Rizzardi e Cascinetta), Cottica, Boldinasco, San Romano, Bellaria, Brusada, Case nuove, Torrette, Linterno, Sella Nuova, Basciana, Geregnano, Corba, Cassinazza. In alcuni casi, nel tempo, attorno ad esse si sono sviluppati degli insediamenti maggiori. Altre volte, sono state inglobate nel territorio urbanizzato di Milano. Per analizzare dal punto di vista territoriale la situazione attuale delle cascine di proprietà comunale, di seguito vengono riportate quattro tavole che le inquadrano alla scala comunale.

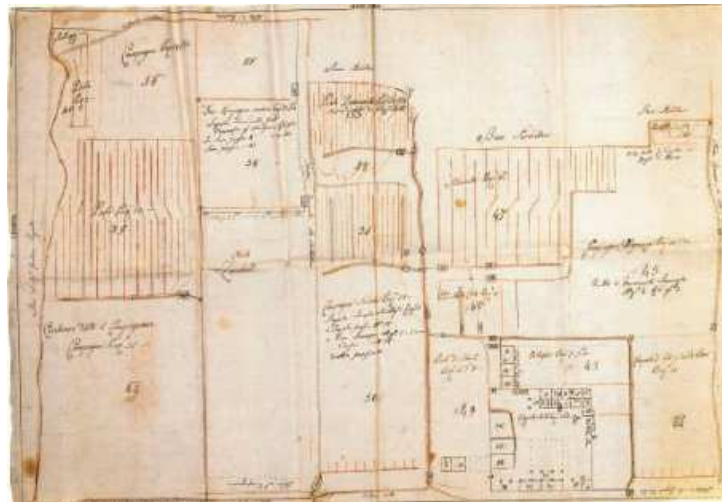


FIG.34 Prati marcatori e campi nei pressi della cascina san Gregorio vecchio – fine Settecento

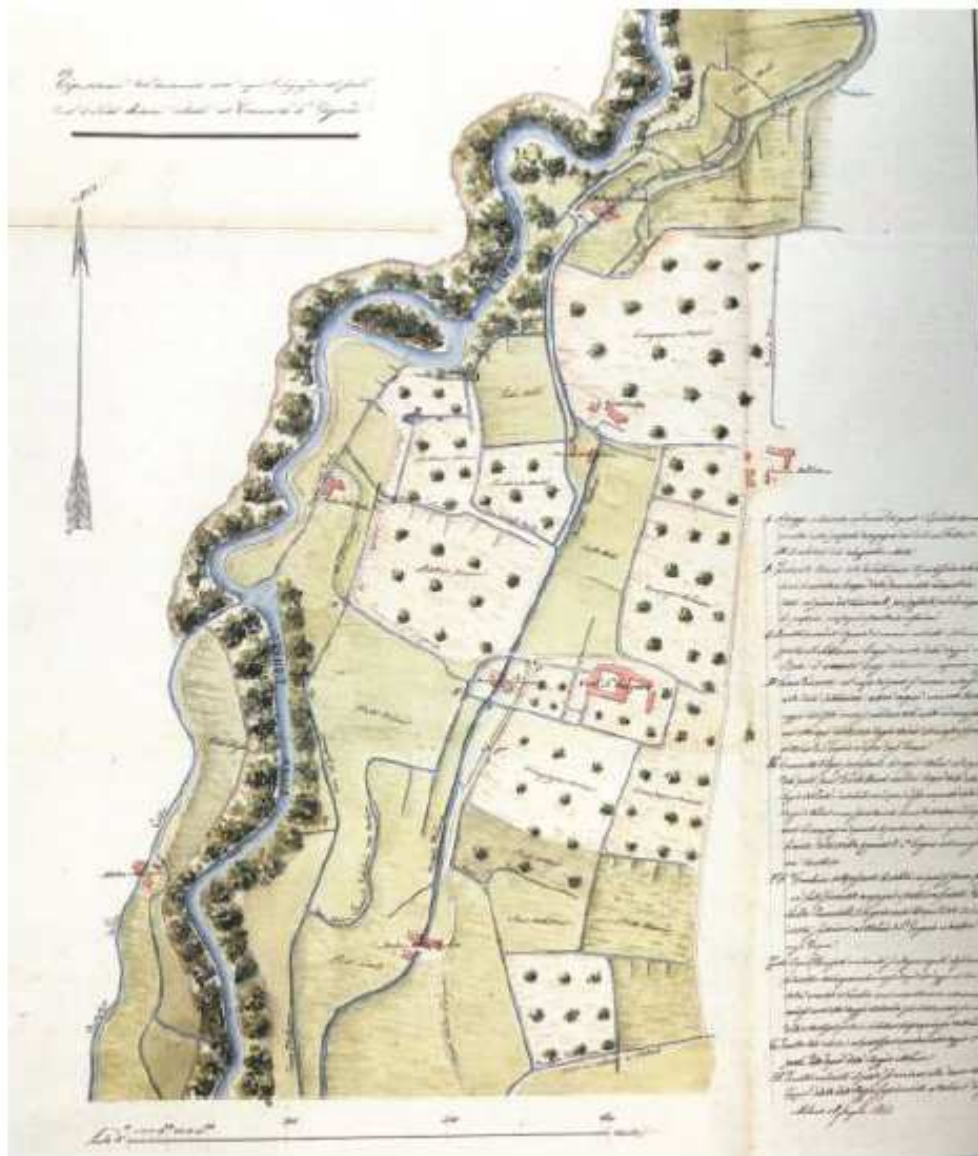


FIG.35 "Tipo visuale dell'andamento delle acque d'irrigazione dei fondi dell'eredità Biumi nel comune di San Gregorio" - 1844

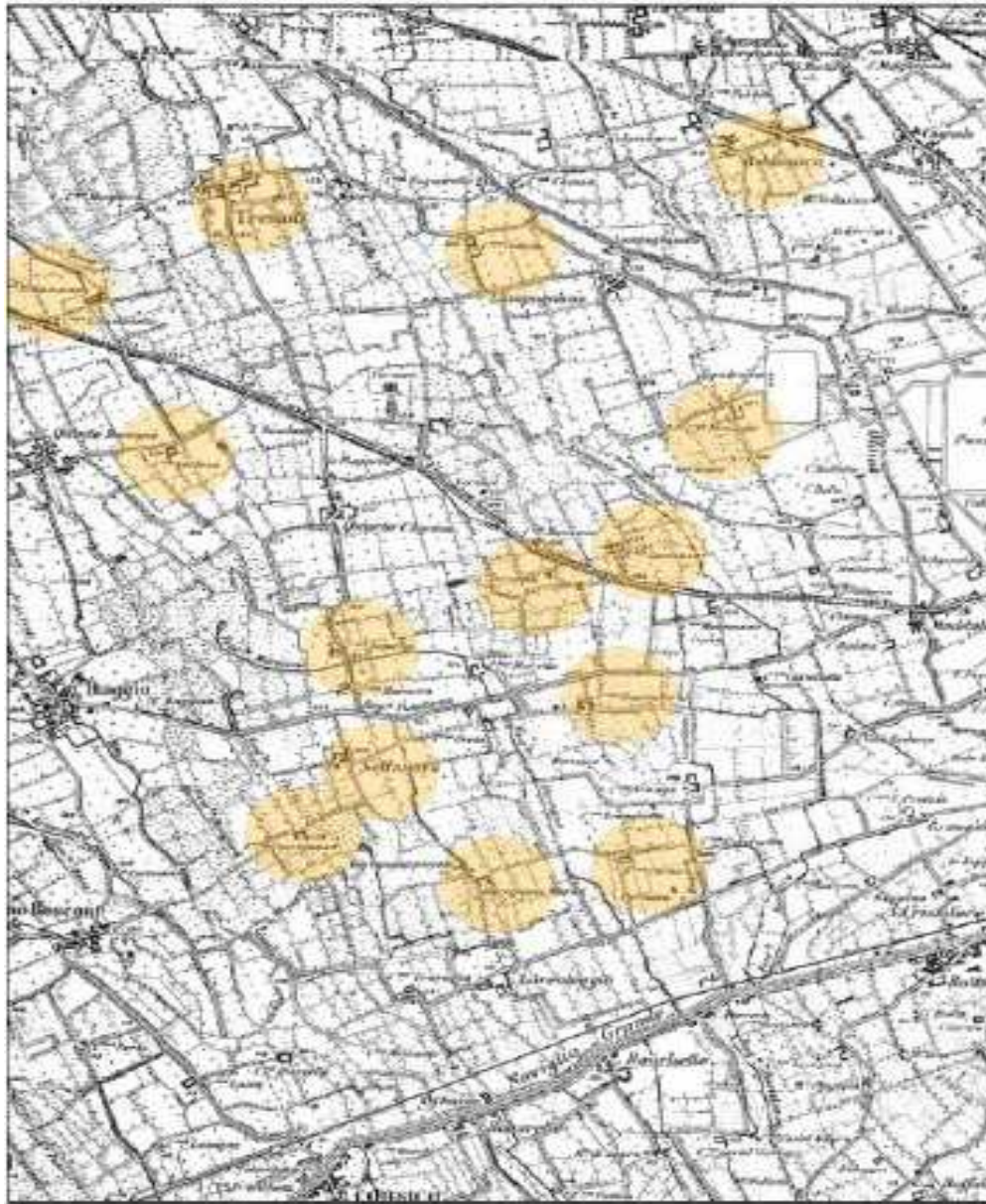


FIG.36 IGM 1888. In evidenza i nomi delle attuali cascate di proprietà comunale. Elaborazione PIM.

IL SISTEMA INSEDIATIVO

In linea generale, si vede come una parte delle cascine sia oggi stata completamente inglobate dalla città. Un numero consistente è stato invece fortemente investito dall'urbanizzazione, ma rimane ai suoi margini, segnando in qualche modo il confine tra le aree verdi ed il costruito. Restano escluse dai fenomeni diretti di urbanizzazione solo alcune cascine: una parte di quelle presenti nel quadrante sud del Parco Agricolo e, in misura minore, quelle poste all'interno del parco Lambro. Nelle tavole sono anche riportate le cascine non di proprietà comunale ("insediamenti rurali"): se consideriamo anche esse, vediamo tuttavia che, soprattutto al di fuori dei confini comunali, molti di esse si trovano ancora inserite in contesti agricoli. Sempre in questa tavola sono riportati i servizi con valenze sovra locali. Si nota tra l'altro la concentrazione di attività ricettive nel centro di Milano, e quella di facoltà universitarie sempre nel centro ed in città studi, nelle vicinanze dei parchi Lambro e Forlanini.

PAESAGGIO E BENI STORICO ARCHITETTONICI

La tavola che segue, riferita al sistema paesistico ambientale e ai beni storico architettonici mostra più chiaramente le caratteristiche delle aree verdi in cui le cascine si inseriscono. Si vedono le cascine, non solo quelle di proprietà comunali, interessate dalle risaie (poste in misura minore a nord ovest, tra cascina Rizzardi e cascina San Romano e in parte maggiore a sud ovest, ai due lati del Lambro meridionale). Una parte minima di cascine, in prevalenza quelle inserite nel parco della Vettabbia, sono a diretto contatto con campi coltivati a prato e a seminativi. Le altre cascine adiacenti o circondate da aree verdi sono infine inserite in parchi urbani (tutti inseriti, tranne il Parco Nord ed il Parco Lambro, nel più ampio contesto del parco agricolo). La tavola inizia a far intravedere l'importanza dei corsi d'acqua come elementi di interpretazione dei contesti in cui le cascine sono inserite. In essa, ad est, appare chiaramente il fiume Lambro, mentre ad ovest, nel territorio interessato dalla Via d'acqua per l'Expo, l'Olona si interrompe infatti, per essere interrato nel suo tratto sotterraneo alla città e in parte per essere immesse nel deviatore Olona.

ACQUE E VINCOLI

Nella tavola seguente vediamo a sud di Milano, la ricchezza di corsi d'acqua minori ma molto fitti: dal (futuro) parco delle risaie, al Ticinello fino alla Vettabbia è una fitta rete, invece che un unico fiume, che intesse il territorio in modo capillare ed altrettanto importante. Come vedremo più avanti, questo studio si concentrerà su tre ambiti che prenderemo in considerazione per i progetti pilota. Essi sono 1) i parchi del Fiume Lambro (Lambro e Forlanini), 2) il parco della Vettabbia, 3) i parchi della via d'acqua/ valle del Lura (Parco delle cave, Boscoincittà e Trenno). Questi costituiscono dei sistemi territoriali complessi, in cui la presenza delle acque è centrale. Esse tuttavia appaiono con caratteristiche molto diverse. Il fiume Lambro, che attraversa a cielo aperto tutto il territorio comunale, si presenta come un elemento di grande potenzialità ancora da riqualificare: le sue acque sono attualmente inadatte all'utilizzo agricolo e la sua presenza viene spesso vissuta dagli utilizzatori dei parchi come pericolosa e degradata. Diversamente, il parco della Vettabbia è recentemente stato riqualificato ed è connotato dalla presenza del Depuratore di Nosedo che permette l'immissione in agricoltura delle sue acque in uscita ed è elemento rigeneratore di una serie di attività di recupero ed insieme innovazione agricola ed idraulica (la ricreazione di una marcita posta tra l'abbazia e la cascina San Bemardo, il mulino dell'abbazia, ecc.). Diverso ancora il caso dei parchi posti lungo la via d'acqua prevista per Expo: esso è connotato dalla marcata presenza del deviatore Olona, ma anche di una serie di altri corsi d'acqua minori, alcuni dei quali già riqualificati. Questa area, riconoscibile anche come la valle del Lura, vede la presenza di importanti specchi d'acqua del Parco delle cave, ed è oggetto di una serie di progetti in vista dell'Expo. In questi tre contesti territoriali - si vedano le tre Tavole di inquadramento est, sud ed ovest - le cascine hanno giocato e giocano tutt'ora ruoli differenti. Per questo anche i tre progetti pilota prevedono un mix funzionale con percentuali differenti delle diverse funzioni previste (agricola, sociale, servizi al parco, abitativa...) Tornando alla tav.3, viene mostrato il Sistema dei vincoli in cui le cascine vengono a collocarsi. Innanzitutto esse possono essere suddivise tra quelle appartenenti a Parchi Regionali (Parco Agricolo Sud e Parco Nord). Di queste, inoltre, alcune vanno a cadere negli ambiti previsti dai Piani di Cintura Urbana, che richiedono una serie di ulteriori procedure decisionali. Alcune cascine, inoltre, oltre ai vincoli storico monumentali, sono sottoposte ad ulteriori vincoli paesistico-ambientali (D.lgs 42/04).

INFRASTRUTTURE

La tavola mostra il sistema delle infrastrutture e dell'accessibilità, con particolare riferimento al trasporto pubblico su ferro (linee metropolitane esistenti e previste, ferrovie e principali metro tramvie) e alla mobilità lenta (piste ciclabili esistenti e previste).

In sintesi, da punto di vista territoriale, possiamo dividere le cascine del comune di Milano tra quelle che ancora mantengono o possono mantenere prevalentemente la loro funzione originaria (aziende agricole/produzione più funzioni abitative e sociali) e quelle che devono reinventarsi una funzione territoriale per loro innovativa ma potenzialmente ancora rilevante per il controllo e la riqualificazione territoriale. Proprio la loro collocazione, infatti, posta nel complesso nella fascia intermedia tra suolo urbanizzato e contesto agricolo permette loro di assumere l'importante ruolo di cerniera tra queste due dimensioni che storicamente hanno segnato nei secoli la natura di Milano. E' importante da questo punto di vista inquadrare l'insieme delle cascine all'interno delle trasformazioni territoriali oggi in atto e degli strumenti urbanistici che le stanno governando. In particolare diventano centrali le intenzionalità del PGT attualmente in elaborazione. Esse prevedono tra l'altro, in una prospettiva di medio-lungo periodo, il riaccorpamento, sotto l'unica proprietà pubblica, dei terreni posti attorno alle cascine: un'azione, questa, vista come preconditione per la riqualificazione dal punto di vista economico delle cascine e perché le funzioni agricole tornino, dove possibile, centrali. Accanto a questo strumento urbanistico, vanno contemporaneamente integrati una serie di altri strumenti quali, per esempio, l'istituzione dei distretti agricoli. Le proposte di questo studio di fattibilità vanno dunque inquadrare all'interno della cornice delle politiche comunali. Un patrimonio che va recuperato. A Milano ci sono più di 50 cascine di proprietà comunale molte delle quali abbandonate o sott'utilizzate. Disposte a raggiera all'interno dei confini del comune, rappresentano esempi di architettura agricola lombarda di grande valore storico, culturale e ambientale. Negli anni, alcune di queste cascine sono state inglobate nel tessuto urbano dallo sviluppo della città, altre si trovano invece ancora in aree agricole o all'interno di parchi; alcune sono tuttora parzialmente utilizzate per l'attività agricola, altre sono parzialmente abitate ma hanno perso la dimensione agricola, altre ancora sono abbandonate e in rovina. Questo stato di abbandono progressivo, fuori da un disegno urbanistico chiaro e definito, ha favorito la perdita di un patrimonio architettonico di grande valore. Una risorsa di luoghi votati all'agricoltura, all'alimentazione, all'abitare e alla cura del territorio. Se, storicamente, l'identità delle cascine milanesi è legata all'abitare, all'agricoltura e all'alimentazione, negli anni recenti a queste vocazione se ne è aggiunta un'altra che si è sviluppata - a volte anche in modo informale - intrecciandosi con quella originaria oppure sostituendola. Molte cascine milanesi sono state infatti recuperate e tenute in vita da soggetti del terzo settore e associazioni di cittadini che al loro interno hanno trovato spazi disponibili e flessibili per ospitare attività sociali e culturali di diverso tipo e servizi per i cittadini: centri di accoglienza, comunità di alloggio e cura, centri sociali, spazi per la cultura, l'arte, la didattica e il tempo libero.

cascina *TORRETTE DI TRENNO* Via Cenni 11, MILANO

A seguito dell'analisi precedentemente proposta, andiamo ora ad analizzare, sempre storicamente e tipo logicamente, la cascina Torrette di Trenno, presente all'interno dell'area di progetto. La carta seicentesca del Claricio riporta già, nella fascia occidentale del suburbio milanese, una cascina *Toretta*, documentando quindi la vetustà di questo edificio. Nelle mappe del Catasto teresiano (FIG.8) la Cascina, di proprietà dei Padri Barnabiti, compare a sud-ovest della via per Novara ed è rappresentata come un edificio con pianta a C, aperta verso occidente. Le colture circostanti sono identificabili in prati irrigui e seminativo. L'impianto della Cascina non subisce variazioni nel periodo successivo; nel Catasto della metà dell'800 (FIG.9) è praticamente immutato e tale si può dire che rimarrà fino a oggi. Fa eccezione la più recente costruzione di un deposito porticato che, addossandosi al muro di recinzione, chiude l'unico lato ancora libero da edifici.



FIG.37 Catasto Teresiano

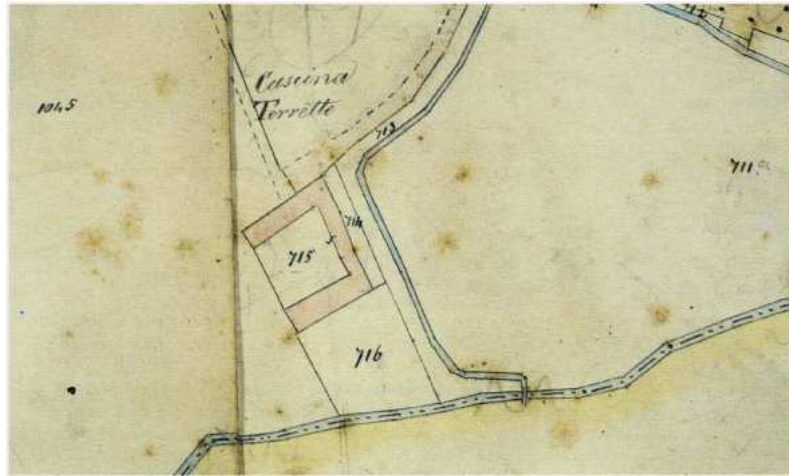


FIG.38 Catasto Lombardo Veneto

“...Lungo la direttrice appena lasciata, oltrepassata piazza Melozzo da Forlì, s’imbocca la via Novara che pare saluti definitivamente la città.

Incontri i primi fossatelli che corrono via leggeri tra l’erbe ed i filari d’alberi, e poco avanti appaiono nella campagna le mura rose di vecchi cascinali, con le porte delle stalle che s’aprono lasciando scorgere le bestie accovacciate e, sopra le stalle, accatastato, il fieno. Ne trovi di vastissime, come le Cascine Casenuove e la Resciona sulla destra, e la Torretta sulla sinistra, e viene spontaneo ricostruire con la fantasia l’aspetto di signorili abitazioni suburbane ora semidistrutte, forse a causa della decadenza...”

Da “Passeggiate milanesi fuori porta” a cura di Raffaele Bagnoli Almanacco della Famiglia Meneghina 1965.

La Torrette si trova in Via Cenni, 11 (P.zza Amati, Via Domokos); attualmente è la cascina funzionante più vicina al centro di Milano. In origine da qui passava l’antica via per Vercelli, infatti il nome della cascina deriva dalla presenza di una torretta di guardia romana sorta attorno al cippo che delimitava il terzo miglio (il secondo miglio corrispondeva al borgo di San Pietro in Sala). Presente già prima del 1600, risultava di proprietà dei Padri Barnabiti ed era rappresentata come un corpo a “C” aperto verso ovest. Le colture circostanti erano a prati irrigui e seminativi. La cascina non subì grosse variazioni nei secoli successivi; praticamente l’impianto risulta immutato ancor oggi, fatta eccezione per un porticato addossato al muro di recinzione. Come in tutte le classiche cascine milanesi, in mezzo al cortile c’è l’aia, a nord-ovest vi sono le abitazioni con un fabbricato a due piani; sul lato

opposto, assieme a edifici adibiti a deposito c'è la stalla col fienile sovrastante sorretto dai tradizionali graticci per l'aerazione del fieno; a nord-est ci sono i magazzini ed il granaio, di fronte il portico per il ricovero degli attrezzi.

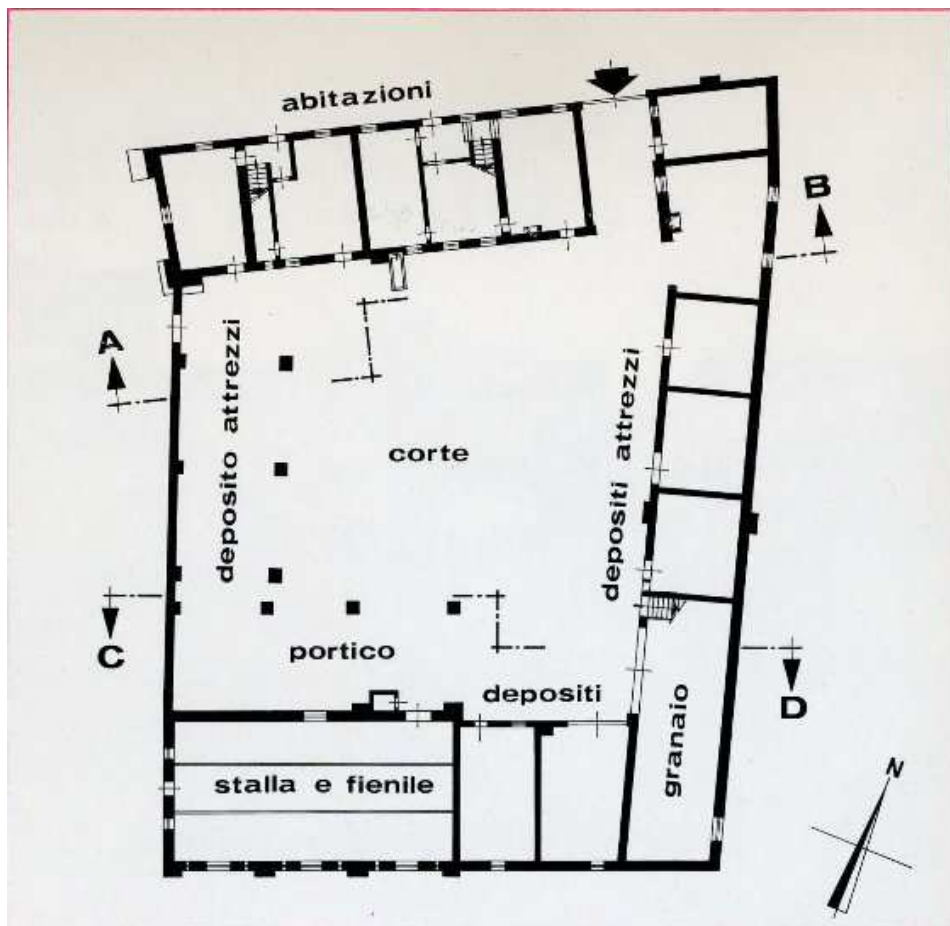


FIG.39 PIANTA PIANO TERRA

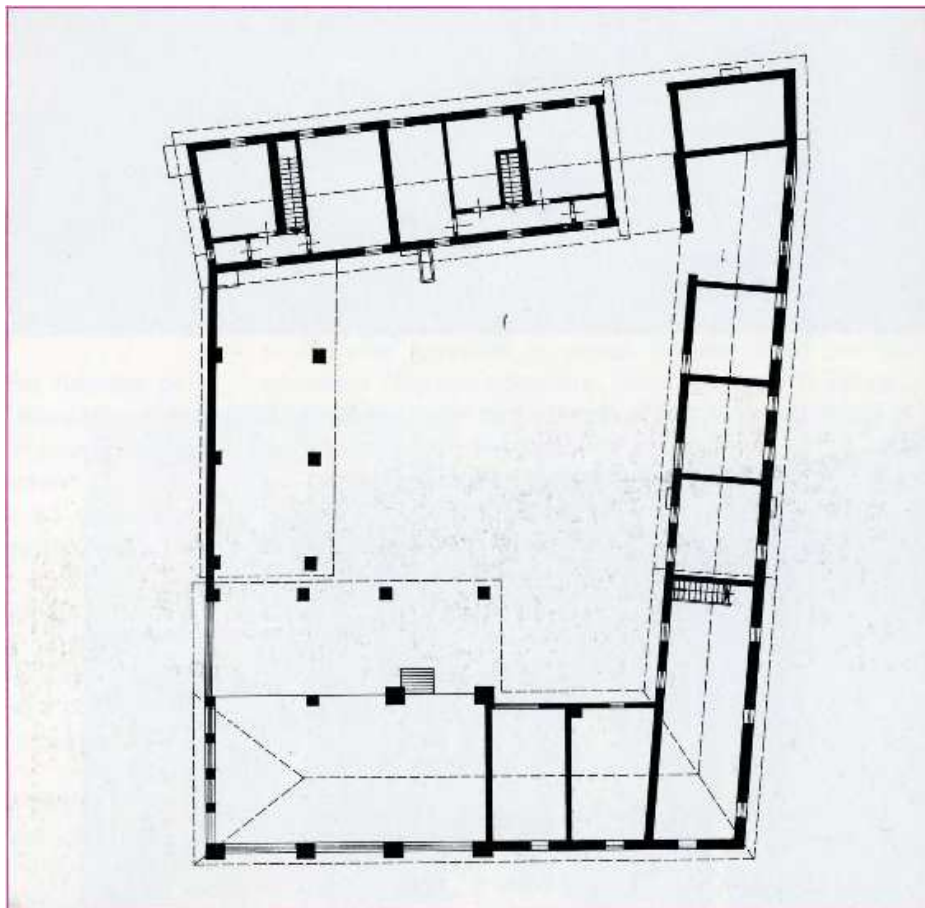


FIG.40 PIANTA PIANO PRIMO

La cascina (fig.10) è stata acquisita dal Comune di Milano nel 1938. Attualmente è in affitto alla famiglia Ravagnati che mantiene ancora la sua funzione agricola. Fino a qualche decennio fa in questa cascina abitavano 35-40 persone, ora ci sono solo due famiglie.

Prima dei Ravagnati, la cascina Torretta, è stata per qualche tempo affittata alla famiglia Veneziani che l'avevano rilevata direttamente dai monaci Benedettini. La cascina Torretta nasce quindi come proprietà Benedettina. Sul muro del magazzino, a sinistra del portone di accesso, si intravede un affresco votivo a sfondo religioso, peccato che il tetto sia in parte sfondato e sopra le travi si intravede una porzione di cielo. Il terreno di pertinenza della Torrette era di 350 pertiche irrigate con le acque del Fontanile

Grande con sorgente in Via Novara, all'incrocio con Via Caldera, nei pressi dell'Osteria "Cà Rossa" e della passerella ciclopedonale di collegamento tra Boscoincittà, il Parco di Trenno ed il Parco delle Cave. La sorgente del Fontanile Grande era veramente imponente. Trasformato dapprima in discarica di materiale edile, venne definitivamente interrato nel 1990 per il raddoppio di Via Novara eseguito in occasione dei Mondiali di Calcio.



FIG. 41 Veduta aerea della cascina Torrette di Irenno

L' *IDEA*

La FINESTRA sul cortile

Il progetto ha preso forma seguendo una destinazione che volesse racchiudere in se principi di convivenza e volontà di creare relazioni sociali. La finestra, parte del titolo di progetto ed elemento architettonico conformante e determinate nella fase di progettazione, segna sia fisicamente che concettualmente tutto il lavoro. Il rimando hitchcockiano (1) è tornato utile come riferimento per numerosi aspetti, che seppur lontani in contesto luogo e anni, hanno rappresentato fonte d'ispirazione per la trattazione di un tema caro all'architettura quale quello della corte. Dunque nell'impostazione del lotto, nella disposizione degli edifici, si è voluta ricreare questa corte interna a rimando della tipica impostazione delle case a corte e a richiamo della vicina cascina con la quale il nuovo intervento doveva dialogare. La scala di intervento vede il ricreare un interno di dimensioni molto ampie dentro al quale prendono vita svariate interrelazioni e giocano un ruolo decisamente importante numerosi attori. Si parla di spazi verdi e spazi per le attività ludiche, spazi liberi e di passaggio, percorsi segnati e percorsi liberi, il tutto a creare una serie di relazioni che animo la corte. I servizi pubblici presenti (gestore sociale, living room, e utensileria/lavanderia) gestiscono queste relazioni ne contaminano il loro evolversi creando punti focali e percorsi consueti per chi attraversa il lotto.

Ma perché una finestra sul cortile? Il grande spazio pubblico che inquadra il lotto e ne stabilisce il confine sia fisico che concettuale con la città è concepito come una grande finestra. Un luogo di ritrovo con attività di ristorante e bar, una grande terrazza condivisa dalla quale è possibile osservare l'intero intervento e scambiare relazioni sociali. Una finestra come diaframma tra la città e la corte, una finestra che apre a un paesaggio sociale nuovo ma mantenendo comunque uno stretto legame tra l'intervento e la città stessa di cui ne fa parte.

Il tema della finestra è trattato in tutto il progetto con particolare attenzione, riproponendosi sotto svariate forme che vanno dalle semplici aperture che scandiscono i prospetti, riproponendosi talvolta sotto forma di logge e talvolta aperte su terrazze, alle " *fenestre sul cielo*" aperture ricavate dai giardini pensili che consentono un apporto luminoso ai passaggi posti a livello zero. Il rimando alla finestra in questo caso è solo concettuale, trattandosi di vere e proprie aperture che consentono affacci a apporto luminoso. Nuove prospettive che regalano paesaggi singolari. In pianta in prospetto e in sezione il tema ha una trattazione a 360 gradi rendendosi così elemento di grande importanza da guadagnarsi un posto di rilievo in tutta l'evoluzione del progetto.

Paesaggi SOCIALI

La dimensione paesaggistica ha avuto grande rilievo nell'atto progettuale. Il tema del paesaggio sociale è stato oggetto d'esame ritenuto elemento fondante per una pratica progettuale attuale e che rispettasse i principi dell'eco-sostenibilità.

L'umanizzazione del paesaggio urbano attraverso la "...trasformazione come processo protratto nel tempo..." (2) (P. Eisenman) è un contributo culturale indispensabile per una ricerca analogica dei principi evolutivi, che innescano una mutazione eco-sostenibile dell'architettura.

Le utopie fattibili, di cui parla Aldo Rossi (3), consentono agli architetti nella realtà costruita di modificare e di umanizzare la macchina abitativa di Le Corbusier(4), al fine di recuperare e rigenerare il landscape geografico della città.

Il dialogo tra l'uomo e lo spazio in cui quotidianamente abita, garantisce l'armonia e la qualità del vivere, un bene che è la ragione stessa della vita; l'offerta di aree aperte con funzioni di luoghi aggreganti deve avere una priorità assoluta. La piazza come spazio pulsante (cuore) di un contesto costruito in cui la natura è protagonista, si introduce l'idea della strada giardino, cara a Ponti (5), e generatrice di un paesaggio urbano non più schiavo della lava grigia di cemento ed asfalto "...I progetti dovranno mirare alla qualità del contesto...".

L'obiettivo è di conservare una continuità geografica del paesaggio antropico, al fine di stabilire un confronto evolutivo tra ambiente e progetto. Questo principio si integra con il pensiero di James Wines fondatore del gruppo americano dei Site (7), che con il concetto di contestualizzazione applicato all'architettura propone una ricerca environmental sul paesaggio, evidenziando il rapporto tra uomo e ambiente e creando così un'architettura composta di acqua, aria, terra e luce. Il riconoscere all'abitante del sito il potere di prendere decisioni, il diritto a modificare il luogo in cui vive, rinforza ulteriormente questo legame inscindibile tra persone e il genius loci.

Il paesaggio come spazio simbolico della comunità insediata è la questione che inevitabilmente si sono posti anche gli urbanisti, in relazione alla progettazione di forme di territorializzazione che non si limitino a una mera criogenizzazione dell'esistente o, per converso, alla nichilistica rassegnazione all'omologazione azzerrante. Se il paesaggio è la creazione di un'intera cultura o di un intero popolo, la sua perpetuazione e incremento è correlativa a ciò che è stata indicata come "la ricostruzione della comunità". Se "la comunità che sostiene se stessa fa sì che l'ambiente naturale possa sostenerla nella sua azione", il primo requisito per mantenere la peculiarità di un paesaggio è quello di non imporre sul luogo logiche economiche esogene ed estranee, modelli e ritmi di sviluppo che non tengano conto delle peculiarità locali. Come ribadisce il documento preparatorio della Conferenza nazionale per il Paesaggio del 1999, "*per evitare indebiti appiattimenti, occorre far comprendere con assoluta chiarezza che il paesaggio è specificità, è differenza, è localismo. Non sono dunque ammissibili disinvolute operazioni di trasferimento a diversi contesti di soluzioni che vanno cercate di volta in volta sulla base delle singolarità delle situazioni da trattare*"(8).

È a partire da queste motivazioni che da più parti si è iniziato a riscoprire la centralità del senso del luogo, di cui il paesaggio è la manifestazione più visibile (anche se non tutta immediatamente visibile), come coappartenenza di territorio e comunità degli abitanti, ma anche di tutta una serie insopprimibile (pena la virtualizzazione del paesaggio) di dimensioni, dalla memoria e tradizionalità – dunque il rapporto con gli ascendenti – agli aspetti della conformazione naturale ed ecologica, alle simbolizzazioni rituali e sacrali depositate come segni nel territorio, alla responsabilità verso i venturi. La fisionomia di un luogo, la sua coerenza espressiva sintetizzata in quella complessa unità di senso simbolico ed estetico che chiamiamo paesaggio è stata, a buon diritto, identificata tramite l'immagine del genius loci o del carattere individuale del luogo. L'idea che una vera e propria personalità si esprima nel paesaggio è utile a comprendere il significato e l'importanza della coerenza che ogni atto territorializzante deve possedere per non essere aggressivo e

potenzialmente dissolutore dell'unità espressiva del luogo. Quando una serie di interventi inopportuni, disordinati, dissonanti si attua sul territorio, esso finisce in una progressiva illeggibilità e disorganizzazione che si ripercuote come impossibilità di riconoscimento da parte della comunità, con effetti di ulteriore degrado, incuria, vandalismo ma anche disgregazione e malessere sociale. Gran parte della responsabilità del degrado o della distruzione irreversibile prodotti sul territorio ricade proprio sull'ideologia dell'indiscutibile primato di un'economia concepita come redditività immediata, incurante e miope degli effetti a lungo termine, e sulla convinzione che rispetto alla centralità del suo valore non sia possibile porre limiti reali, tanto meno quelli legati a significati apparentemente immateriali come la bellezza o la conservazione della memoria.

SISTEMA *FUNZIONALE*

Analisi *intervento*

L'intervento ha rispettato tutti i limiti previsti dal concorso, precedentemente riproposti, nell'attuazione di un progetto che comprendesse tutte le qualità e caratteristiche da rispettare proponendosi inoltre come innovativo e caratteristico. Lo schema di intervento è sintetizzabile attraverso dei layer funzionali che sovrapponendosi hanno dato vita all'intero complesso. Si può parlare di un livello -1 comprensivo di parcheggi cantine e vani tecnici, un livello 0 in cui pubblico e privato trovano momenti di interrelazione e in cui gli spazi aperti denotano un complesso sistema organizzativo, ed infine un livello ultimo +1, i giardini pensili elementi di connessione, direttrici, legami che connettono servizi, e residenze creando spazi comuni di aggregazione.

Dalla città al lotto, è questo il percorso che verrà ora descritto, e che si presenterà come un susseguirsi di eventi che vanno dai servizi di quartiere ai servizi della comunità fino agli spazi ludici per la comunità. Si è voluto ragionare sulla viabilità permettendo una perfetta fruizione del lotto nella parte più adiacente alla città. Parte che si propone di offrire un Foyer con bar e ristorante e annessa sala per la musica e conferenze, e il centro di riabilitazione fisioterapica. Questi servizi sono i più limitrofi alla città e sono quelli più fruibili a livello di quartiere se si parla di mobilità con autoveicoli. La permeabilità del lotto ciclopedonale è garantita dalla presenza di una pista ciclabile collegamento tra via Novara e via Fratelli Zoia, un percorso che costeggia l'intero lotto e che si propone con una serie di accessi ad esso. All'interno del lotto troviamo dislocati su tre punti strategici i servizi per la comunità di abitanti. I servizi sono rispettivamente: il gestore sociale, la living room, e l'utensteria e lavanderia. I tre punti sono facilmente raggiungibili da tutte le parti del lotto, disposti ai piani terreni prevedono delle piccole piazzette di fronte come luoghi di ritrovo dove poter sostare e allo stesso tempo luoghi visivamente riconoscibili e dunque di facile fruizione. Man mano che ci addentriamo nel lotto incontriamo nella parte dedicata a verde, come previsto dal concorso, gli spazi inerenti le attività ludiche che, alternandosi a zone con piantumazione di diverse specie di alberi tipici del bosco lombardo, completano il mix funzionale al fine di ottenere un equilibrio di intervento. La parte ludica prevede la presenza di un campo da basket, e uno skate park. Entrambi sono facilmente fruibili dai percorsi ciclopedonali pensati affinché il nuovo intervento possa diventare un nuovo punto di riferimento per il quartiere. Passando dal livello zero a quello meno uno, trova spazio il grande parcheggio interrato che prevede 160 posti auto pertinenziali più spazi cantine e vani tecnici. Il parcheggio prevede entrata e uscita da via Gabetti, e permette l'accesso ai vani scala dei singoli edifici residenziali.

Il livello +1 prevede la presenza di giardini pensili, elementi questi che creano spazi verdi anche ad un livello che sia quello zero. Si è puntato molto sul verde e sull'utilizzo di numerose aree di copertura a verde, sfruttando a piene tutte i benefici che se ne possono trarre da questo tipo di coperture. I giardini pensili permettono un apporto luminoso ai passaggi a livello zero grazie alle finestre sul cielo, aperture di svariate dimensioni che contribuiscono a rendere e contraddistinguere stilisticamente l'intervento.

All'interno di questo schema funzionale su tre diversi layer si vanno ad inserire i quattro edifici residenziali. Edifici che raggiungono un'altezza rispettivamente di sette e quattro piani. Scelta determinata dalla disposizione di questi all'interno del lotto per poter garantire un perfetto irraggiamento solare ed evitare l'ombreggiamento reciproco. Gli edifici vedono al loro interno la forte presenza di elementi verdi. Oltre ai giardini pensili si è pensato a logge comuni e terrazze comuni, che diventano elemento filtro tra pubblico e privato. Elementi

architettonici che ancora una volta sono scelti per garantire un elevato controllo ambientale oltre che per concorrere al raggiungimento di un'idea: le facciate nord, est e ovest sono progettate con particolari sistemi di ombreggiatura e il fronte sud presenta terrazze con spazi ombreggiati. La funzione delle terrazze è molto importante: esse fanno da "tampone ambientale" proteggendo dagli sbalzi climatici tra la stagione invernale e quella estiva. Il risultato che si vuole conseguire è un'estrema riduzione dell'impiantistica durante tutte le stagioni dell'anno. Questi elementi caratterizzano notevolmente il progetto creando un gioco di pieni e vuoti, in cui un ruolo importante è svolto anche dalle logge, che da vita al prospetto. Gli elementi verdi variano come numero e posizione nei singoli edifici, come le logge verdi, i balconi, il tutto a creare una distribuzione caotica ma che nell'insieme è equilibrata.

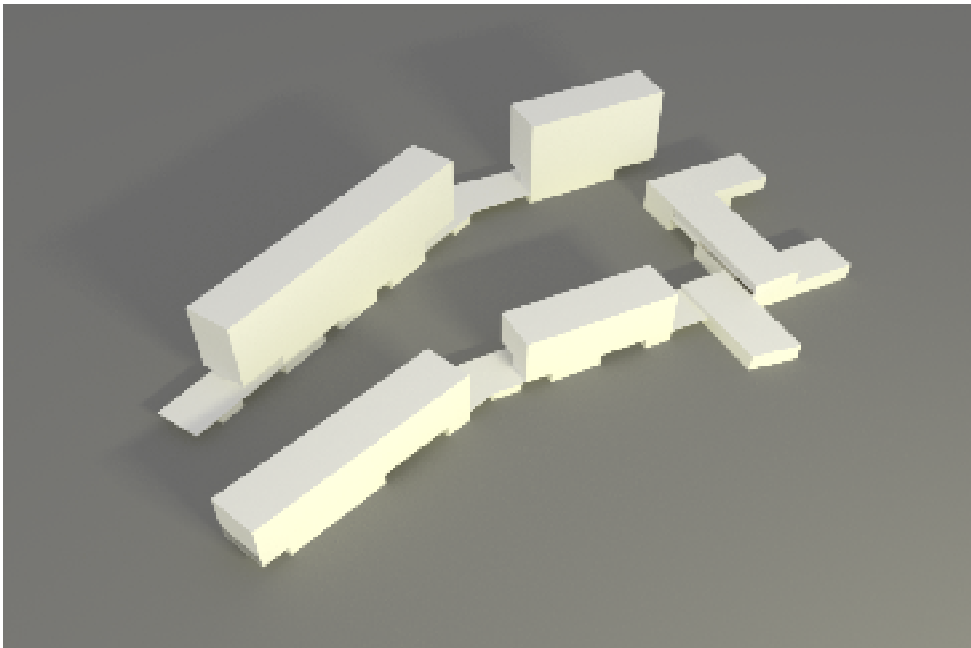
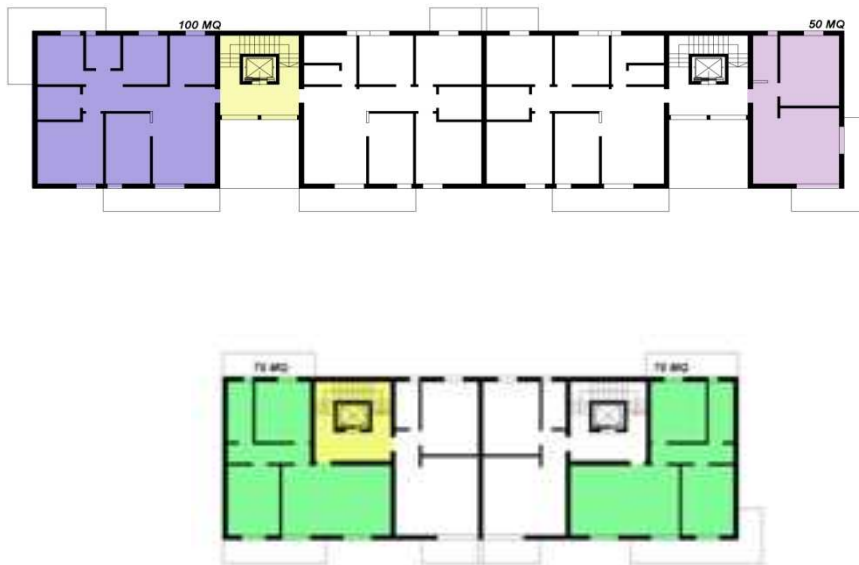


FIG.42 Schema volumetrico dell'intervento

TIPOLOGIE abitative

Le residenze progettate rispecchiano il taglio proposto dal concorso, rispettivamente da 50, 75 e 100 mq. Si è partiti da un modulo 5x10m ragionando su una griglia strutturale di 5x5 e ottenendo così soluzioni modulari che si alternano creando una composizione alternata nei vari piani. I vani scale presenti nei 4 corpi di fabbrica principali servono rispettivamente dai due a tre appartamenti a seconda del piano. Si è optati per questa soluzione in linea considerando questa tipologia edilizia più consona al progetto. Ogni appartamento a seconda del taglio è dotato di logge balconi di differenti misure mantenendo una profondità minima di 150 cm.



Sono riportate a titolo esemplificativo due tipologie di piante di due differenti edifici, in cui è possibile osservare gli schemi di assemblaggio dei moduli abitativi. È possibile notare inoltre la svariata proposta dei balconi che hanno reso il gioco dei prospetti molto più complesso e particolareggiato.

PROSPETTI

Vengono ora riportati i prospetti dei quattro edifici residenziali. Il gioco dei pieni e dei vuoti animato dalle logge balconi e dalle terrazze permette un effetto d'insieme del tutto particolare.

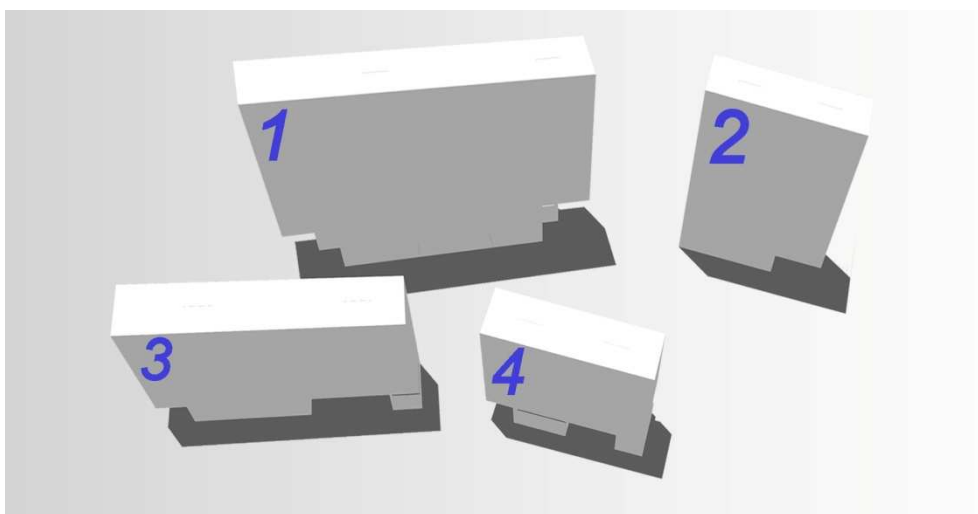
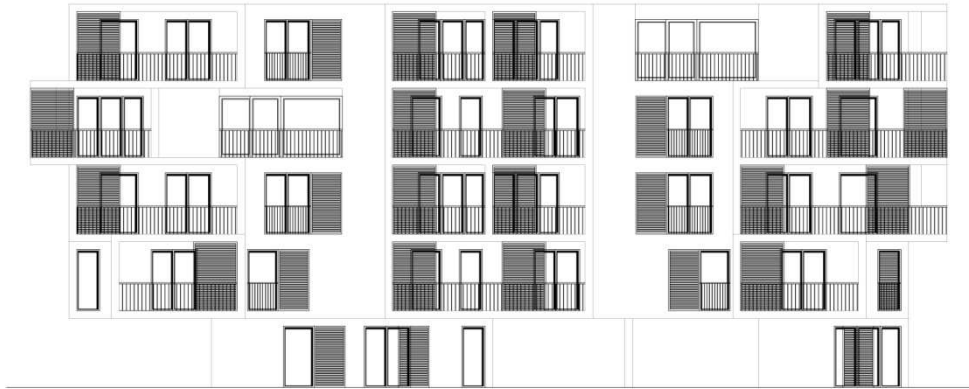


FIG.43 Schema volumetrico dell'intervento indicativo dei quattro edifici destinati a residenze

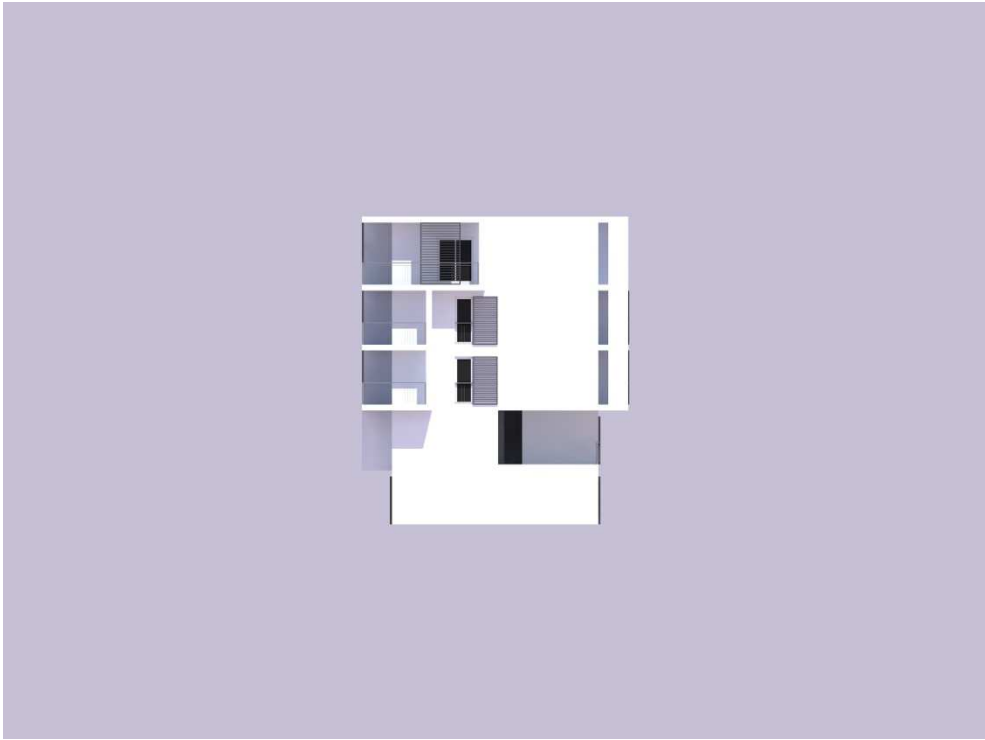


PROSPETTI BLOCCO 4

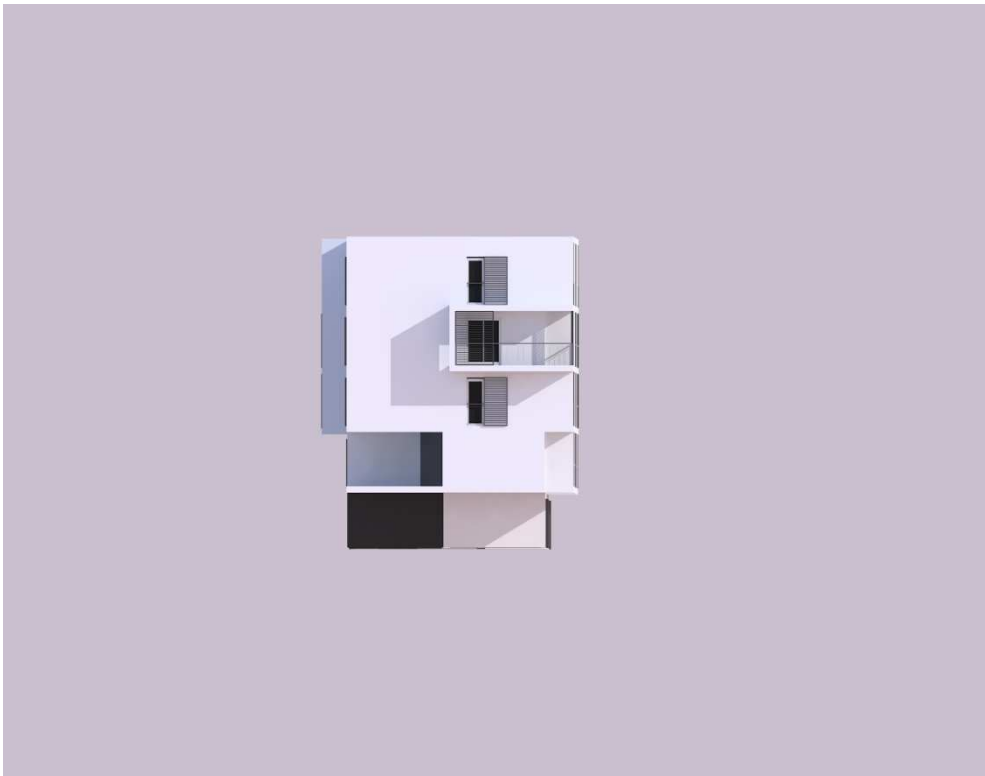
sud



nord



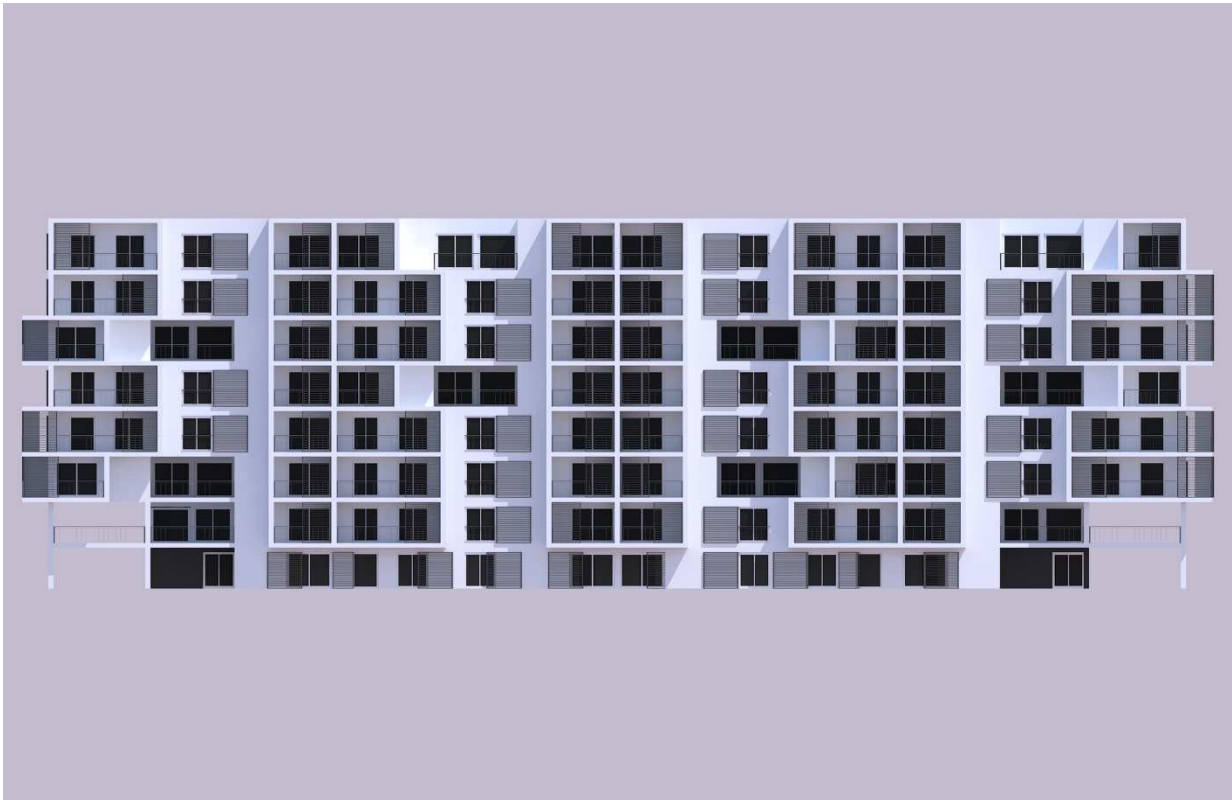
ovest



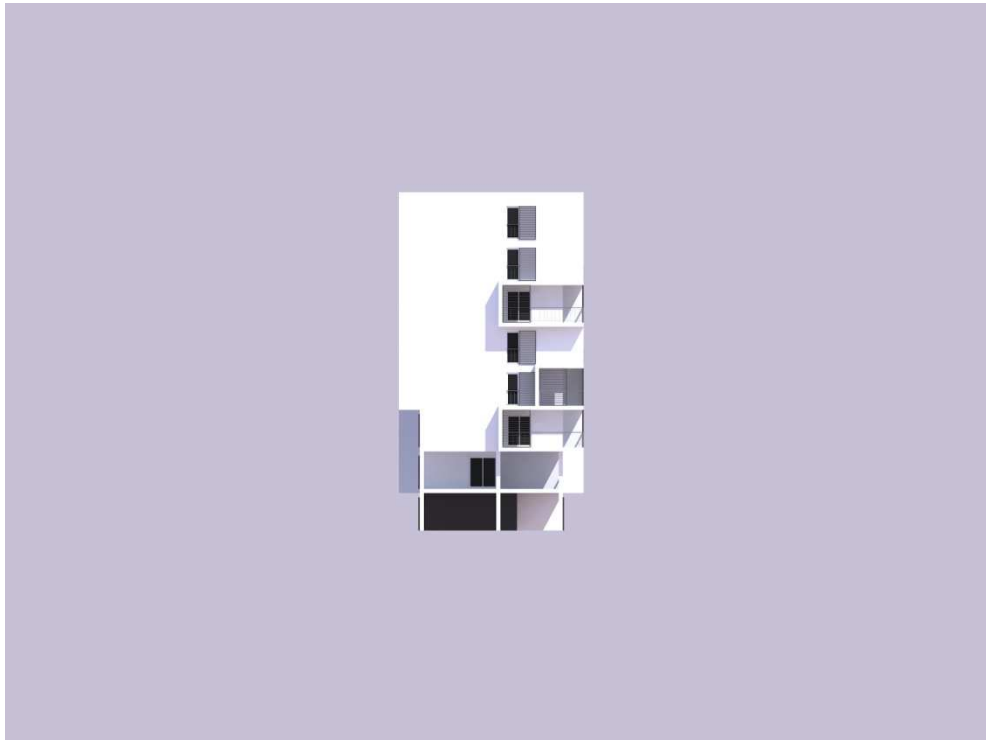


PROSPETTI BLOCCO 1

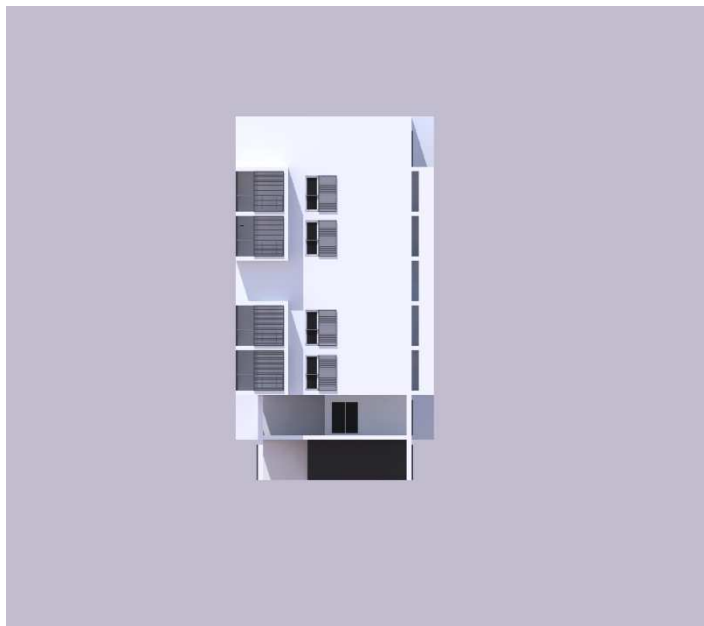
sud



RENDER EFFECT



est



ovest



PROSPETTI BLOCCO 3

sud



PROSPETTI BLOCCO 2

sud

Una *corte* ritrovata

Il tema della corte prende vita all'interno del progetto creando nuove spazialità e rimandi ad un passato prossimo ricco di storia e tradizione. La vecchia cascina simbolo dell'architettura rurale della pianura padana, in cui l'aia giocava il ruolo principe all'interno di un vissuto contadino ormai appartenente al passato ma che ha lasciato il segno. Nel progetto, ho voluto ricreare questo elemento fondante, che ha nel suo essere una grande forza segnica. La volontà di aggregare, la comunità che vi partecipa, tutte le carte in regola per un posto di rilievo nell'intervento. Le giaciture degli edifici, generate da linee di forza che hanno tenuto conto delle preesistenze, quali la cascina, ricreano questa corte ritrovata, a scala e dimensioni del tutto estese, ma che vuole mantenere vivo il suo ruolo. All'interno si cambiano le parti, e ci si trova di fronte ad una serie di sentieri e passaggi che non vogliono disturbare la forte presenza di alberi e vegetazione elemento preponderante e di grande rilievo per l'intervento.

Il parco urbano

Il tema del parco è un richiamo al sistema dei parchi presenti nella zona (fig.1). Si è voluto ricreare all'interno della corte un vero e proprio polmone verde simbolo dell'eco-sostenibilità del progetto. La forte presenza di alberi caducifogli permette un ottimo riparo dall'eccessivo irraggiamento estivo e un buon apporto di luce e sole durante i periodi più freddi. La volontà di creare un parco è messa a sistema dai numerosi passaggi che consentono una perfetta fruibilità della corte mantenendo una gerarchia degli spazi che vede più superfici a verde allontanando la cementificazione.

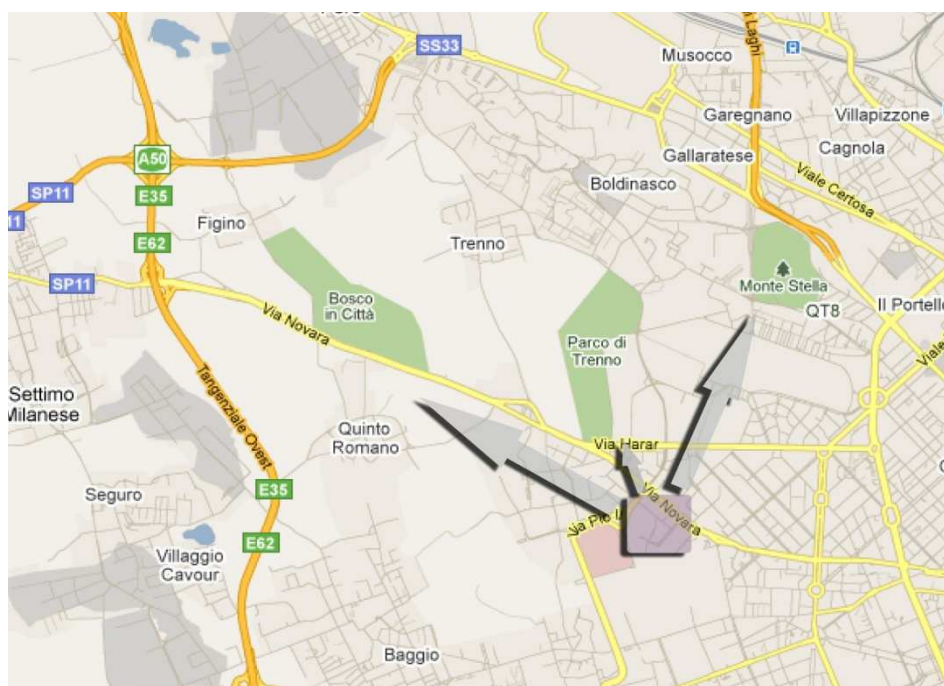


FIG.44 Relazione tra l'area di intervento e il sistema parchi

TECNOLOGIA *COSTRUTTIVA*

La struttura

La struttura dell'edificio è realizzata a secco, con l'utilizzo di profili in acciaio. L'esigenza sempre più attuale di controllare la sostenibilità e l'impatto ambientale sia dei processi industriali che delle costruzioni realizzate rendono l'acciaio al vertice della classifica dei materiali da utilizzare grazie alla sua elevata riciclabilità, inoltre la facilità e la velocità di montaggio in cantiere delle strutture prefabbricate limitano i costi di gestione ed apprestamento. La flessibilità delle strutture in acciaio e dei componenti prefabbricati permette infine la possibilità futura di adeguamento e riqualificazione degli spazi, di ampliamento, di sopraelevazione, per mezzo dello smontaggio e del successivo rimontaggio e per mezzo della massima libertà nella formazione di attacchi, sostegni ed irrigidimenti in opera. Per le pareti di tamponamento è stata utilizzata la tecnologia a secco knauf, che ha permesso di raggiungere elevati livelli dal punto di vista dell'isolamento sia termico che acustico. Il pacchetto murario previsto per l'esterno ha consentito di raggiungere ottimi livelli prestazionali.



SCHEMA STRUTTURALE

La struttura qui sopra riportata è presa come caso simbolo a chiarire la disposizione dell'orditura dei solai e del passo delle travi. Si tratta infatti di una maglia regolare di pilastri alla quale si affianca una distribuzione delle secondarie con passo variato a seconda della presenza o meno dei balconi.

I materiali

Dall'esterno all'interno degli edifici vengono ora presentati i materiali utilizzati.

TRATTAMENTO ESTERNO FACCIATA: tecnologia knauf. Isolmento e un intonaco speciale coibente per estemi, pre-miscelato e pronto per l'applicazione a macchina o manuale, particolarmente adatto per la realizzazione di cappotti termici e per l'isolamento delle superfici esterne.

E' composto da una particolare miscela di inerti e leganti idraulici, con aggiunta di perle di polistirolo espanso, prodotti di sintesi e additivi che favoriscono la ritenzione dell'acqua, l'aderenza, la plasticità e impermeabilità della superficie.

Grazie alla sua particolare composizione, Isolmento e un isolante termico dall'elevato rendimento:

- 1 - protegge le murature esterne dall'acqua meteorica
- 2- consente economie rispetto ai sistemi tradizionali di coibentazione.

Per garantire la costanza delle caratteristiche specifiche dell'intonaco, il ciclo produttivo viene gestito da un sistema totalmente computerizzato. Il controllo qualità del prodotto finito viene effettuato in modo sistematico prima della spedizione.

CARATTERISTICHE TECNICO-APPLICATIVE

1. Facilita di lavorazione
2. Leggerezza a staggatura
3. Flessibilità nei tempi di lavorazione
4. Riduzione dei tempi improduttivi
5. Ottima aderenza al fondo
6. Possibilità di utilizzare ogni tipo di finitura di superficie

CARATTERISTICHE TECNICO-COSTRUTTIVE

1. Elevata resistenza termica
2. Igroscopia
3. Ininfiammabilità
4. Buona resistenza all'urto

CARATTERISTICHE MECCANICHE

1. Resistenza di compressione: 1,16 N/mm²
2. Adesione al fondo: 0,25 N/mm²
3. Resistenza a flessione: 0,42 N/mm²

CARATTERISTICHE FISICO-TECNICHE

1. Granulometria: max. 2 mm
2. Rapporto acqua prodotto: 0,53 l/Kg
3. Tempo di lavorazione: circa 1 ora
4. Esecuzione fase di grattatura: da 24 a 96 ore
5. Tempo di essiccazione: 14 gg.
6. Permeabilità al vapore acqueo μ : ≤ 15
7. Conducibilità termica λ : 0,062 W/m °K
8. Peso specifico sfuso: 225 kg/m³
9. Peso specifico essiccato: 250 Kg/m³
10. Resa per sacco a spessore 3cm: 2m²

IL TETTO VERDE

Il tetto piano, se progettato e realizzato a regola d'arte, è sicuro e duraturo come un tetto pendente. Da un punto di vista ecologico, i tetti verdi sono consigliabili perchè non sigillano il terreno, migliorano il microclima e sono in grado di immagazzinare l'acqua piovana che, altrimenti, in caso di intense precipitazioni, andrebbe a congestionare i canali di scolo.

COPERTURA VERDE ESTENSIVA

Nel caso di copertura realizzata con verde estensivo, la vegetazione non necessita di cure particolari, non avendo bisogno di irrigazione supplementare o di concimazione.

Per tali tipi di tetti trovano applicazione diverse famiglie di piante, quali muschi, piante erbacee etc. Generalmente i tetti verdi presentano una struttura dallo spessore variabile tra gli 8 ed i 15 cm e rendono possibile un immagazzinamento di acqua fino a 20l/mq. Il peso del tetto può variare da 80 a 150 kg/mq.

INFISSI

Materiali impiegati

- profilati estrusi in lega primaria di alluminio EN AW-6060 (UNI EN 755-2) T5
- guarnizioni (statiche e dinamiche) in elastomero EPDM

Trasmittanza termica

Valore di trasmittanza medio dei profili U_f (parti apribili) pari a $2,4 \text{ W/m}^2 \times \text{K}$, ricavato da calcolo secondo lo standard internazionale UNI EN ISO 100077-2:2004

Profili

- profondità profili stipite e battenti porte: 66,5 mm
- profondità battenti finestre e portebalcone: 76,5 mm

La linea è tradizionale, i battenti per le finestre e porte-balcone, complanari all'esterno ed a sormonto sul lato interno, possono essere forniti in variante anche con sagomatura stondata. I profilati maggiorati per le portefinestre sono stati dimensionati in maniera adeguata per ospitare agevolmente una serratura e relativa doppia maniglia. La maggiore profondità dei profilati consente l'installazione di vetri con spessore elevato, indispensabili per la sicurezza all'effrazione negli infissi destinati vetrine commerciali.

Le porte, complanari con profondità di 66,5 mm, sono state studiate per una semplice lavorazione e per ottimizzare il montaggio delle moderne serrature di sicurezza multipunto.

Vetrazione

I profili consentono il montaggio di vetri da 22 a 50 mm di spessore sui fissi e da 22 a 36 mm sui battenti. Il bloccaggio dei vetri avviene tramite fermavetri di tipo regolare, stondato o tubolare con guarnizioni interne ed esterne. La guarnizione di tenuta esterna è continua e non presenta giunzioni negli angoli.

Tipologie realizzabili

Finestre ad un'anta, a due o più ante, ad anta-ribalta, porte-balcone, porte, vetrine, vasistas, bilici verticali ed orizzontali e scorrevole parallelo.

FRANGISOLE LINEA S150 estrusa

Palette

Questo tipo di paletta, di forma ellissoidale, è di 15 cm di larghezza, in alluminio estruso, spessore 1,4 mm, in finitura anodizzata o verniciata ed è chiusa alle estremità da testate in alluminio stampato. Il doppio rinforzo per tutta la lunghezza della pala consente di arrivare a lunghezze fino a 3 metri.

Nel foro centrale delle testate vengono piantate delle boccole in plastica ad alta resistenza e autolubrificanti per permettere la rotazione delle palette sul proprio asse. Un'estremità della paletta è munita di un'aletta sporgente atta ad agganciare la barra di comando esterna, che viene a sua volta fissata alle palette a mezzo di viti in acciaio inox con rondelle e boccole in bronzo autolubrificante.



FIG.45 Esempio di frangisole realizzato in alluminio

Telai

Sono realizzati in profilati di alluminio anodizzato estruso, con sezioni speciali e dimensioni variabili a seconda delle necessità; detti profili sono predisposti con guide per la posa dei perni di rotazione in acciaio inox. I profili disponibili sono di sezione 50 x 50, 50 x 100 a sezione rettangolare e 50 x 65 e 60 x 100 a sezione arrotondata. Tali profili sono sostenuti da apposite mensole o fissati direttamente alle opere murarie. La barra di comando è realizzata in alluminio estruso anodizzato e gli accessori che la uniscono alle palette sono in acciaio inox ed ottone.

Mensole

Necessarie quando il frangisole non può essere installato all'interno del vano serramento. Sono realizzate di opportune sezioni a seconda delle esigenze statiche e progettuali e

possono essere in alluminio anodizzato o verniciato, in acciaio zincato verniciato e in acciaio inox.

Tali mensole sono fissate ad interassi che variano tra 1,2 e 3,0 Mt. A seconda dei profili utilizzati.

Comando manuale

La rotazione delle palette sul proprio asse geometrico per l'angolazione di 120° circa viene effettuata a mezzo di un comando manuale che può essere di tipo teleflex o semplicemente ad impugnatura fuori finestra. Il primo è composto da una guaina flessibile, un cavo in acciaio con spirale di spinta e riduttore alloggiato in una piccola scatola di alluminio posta all'interno del locale; il secondo si avvale dell'azione combinata di un'impugnatura, mediante il suo braccio, e dall'incastro di un fermo in apposite asole su un settore a posizioni determinate.

RIVESTIMENTO INTERNO *parquet in bamboo (da interni)*

Il parquet prefinito in bambù è una felice sintesi fra bellezza, praticità e contenimento dei costi (fig.2-3)

Estremamente resistente: il bamboo ha una durezza superiore ai più comuni legni per parquet e vanta ottime proprietà meccaniche (resistente e leggero - detto anche "acciaio naturale" -, modulo di elasticità elevato, ritiro molto basso, stabilità notevole);

Prezzo: il pavimento in bamboo risulta meno costoso degli altri parquet in legno massello (per questioni di ricrescita spontanea);

Il bambù si distingue per una elevata resistenza all'umidità e possiede poco note proprietà antibatteriche (a prova di tarpe e di muffe, antiallergico);

Bambu materiale ecologico: niente deforestazione, il bamboo è una graminacea a ricrescita spontanea e la specie utilizzata per il parquet non è quella di cui si nutrono i panda;

Eccone alcune peculiarità molto interessanti:

COSTRUZIONE: 100% bamboo, assi misura standard 60x96x15mm, Grado A, asse totalmente impermeabilizzata, incastro maschio-femmina su tutti i lati, prefinito con rivestimento ecologico svedese BONA UV SYSTEM COMMERCIAL (144g/m², 8 strati di Uretano Acilico non tossico trattato 100% UV). (prove di tipo eseguite dal CSI S.p.A. laboratorio certificazione e testing (gruppo IMQ), organismo notificato UE no. 0497, V.le Lombardia 20, 20021 Bollate (MI), conformi alla Direttiva per i Materiali da Costruzione 89/106/CEE secondo la norma armonizzata EN 14342:2005 + A1:2008, sistema 3 di certificazione)

MASSA VOLUMICA E SPESSORE: 700 kg/m³, 15 mm;

REAZIONE AL FUOCO: C fl-s 1;

EMISSIONE DI FORMALDEIDE: E1;

CONDUTTIVITA' TERMICA: 0,17 W/mK;

DURABILITA' BIOLOGICA: Classe 1;

CONTENUTO DI PENTACLOROFENOLO: < 5 ppm;

(test eseguiti secondo gli standard internazionali ASTM American Society of Testing and Materials):

UMIDITA': 8-10%;

DUREZZA: scala Brinnell 4.7 Kg/mm² (rovere 3.4 kg/mm²; teak 3.5 kg/mm²; merbau 4.1 kg/mm²; wengè 4.0 kg/mm²; Doussiè 4.0 kg/mm²; Jatoba 4.3 kg/mm²);

Essenza	Durezza (Kg/mm2)
Bamboo	4.7
Merbau	4.1
Wengè	4
Teak	3.5
Rovere	3.4
Doussiè	4.0
Jatoba	4.3

STABILITA' DIMENSIONALE: ottima; testato secondo i comuni standard di stabilità dimensionale per i pavimenti in legno, ha mostrato un coefficiente di cambiamento di 0,00144, 2,5 volte più stabile dei comuni pavimenti in legno;

INFIAMMABILITA': testato secondo lo standard ASTM E648, è passato col grado di CLASS 1 secondo le norme NFPA National Fire Protection Association;

RESISTENZA ALLO SCIVOLAMENTO: testato secondo lo standard ASTM D2047, il coefficiente di attrito è pari a 0,71;

RESISTENZA A COMPRESSIONE: 640 kg/cm²;

RESISTENZA A TRAZIONE: 1948.20 kg/cm²;

RESISTENZA A INDENTAZIONE: testato secondo lo standard ASTM 1037 (Janka ball hardness test), ha mostrato una durezza media di 1450 PSI (13% più duro dell'acero e 27% più duro della quercia rossa);

RESISTENZA A FLESSIONE: testato secondo lo standard ASTM D3043-87, il risultato è pari a 124 Mpa;

MODULO DI ELASTICITA': 945264 PSI;

RESILIENZA: 97,1 kJ/m²;

RESISTENZA A REAGENTI CHIMICI: il parquet in bamboo non ha mostrato danni a contatto con le seguenti sostanze: acido acetico (5%), idrossido di ammonio (10%), alcool etilico (50%), acido cloridrico (10%), perossido di idrogeno (3%), soda caustica (1%), soluzione detergente trementina (0,025%);

COLLANTE: i listelli che formano un'asse sono uniti da un collante non tossico (DYNEA®, azienda leader mondiale) che fa rientrare il parquet in bamboo negli standard europei E1 per quanto riguarda l'emissione di formaldeide (test:0.42 ppm; richiesto: <1.5 ppm).

CARATTERISTICHE TECNICHE DEL RIVESTIMENTO BONA® (test eseguiti in Svezia secondo lo standard EN-ISO e secondo lo standard tedesco DIN Deutsches Institut für Normung)

RESISTENZA ALL'ABRASIONE: testato secondo lo standard EN-14354 (12/16), risultato 4400-4600 revs (valore richiesto per rivestimento commerciale: > 3000 revs);

ADESIONE: testato secondo il metodo Hamberger Hobel, risultato 25N (valore > 20N identifica un'ottima adesione del rivestimento al materiale sottostante); testato secondo lo

standard EN-ISO 2409, risultato GT 0/5B (il coefficiente di distacco della verniciatura dal supporto è stato pari a 0);

EMISSIONE DI FORMALDEIDE: testato secondo lo standard DIN5566, il risultato è E0;

RESISTENZA ALL'IMPATTO: testato secondo lo standard EN-14354, risultato: nessuna crepa (il test è stato eseguito lasciando ripetutamente cadere una pallina d'acciaio di 5,08 cm di diametro del peso di 0.535 kg da un'altezza massima di 45 cm).



FIG.46 Campioni delle varie tonalita'



FIG.47 Esempio applicativo

L'intervento prevede un sistema impiantistico a scala residenziale:

VENTILAZIONE MECCANICA CONTROLLATA

Doppio flusso con recupero statico condominiale

L'applicazione dei sistemi di VMC nell'edilizia condominiale prevede la centralizzazione dell'aria di rinnovo filtrata come la centralizzazione dell'estrazione. La regolazione della portata avviene con il sistema autoregolabile. Gli scambiatori di calore rimangono autonomi per una gestione in base alla reale produzione di ogni singola abitazione.

Ventilatore di immissione con filtrazione

Condotto ovale per interni

1 - Ventilatore di immissione centralizzato
2 - Ventilatore di estrazione centralizzati
3 - Recuperatore di calore autonomo
4 - Terminale di immissione aria nuova
5 - Terminale di estrazione
6 - Canalizzazioni principali
7 - Condotto di distribuzione interna

Gli ingressi aria
 a portata controllata con silenziosità per l'abbattimento acustico di facciata dell'edificio secondo le vigenti normative.

Montaggio ingressi aria nell'infisso

Montaggio ingressi aria sul cassonetto

Le bocchette di estrazione
 a portata controllata per ottenere il ricambio d'aria richiesto.

BAP Bocchetta Autoregolante

BAHA Bocchetta Ignorabile

Ventilatori e condotti
 silenziosi a basso consumo energetico per il funzionamento continuo del sistema. Canali e posti speciali in acciaio per l'abbattimento acustico di trasmissione.

Conali in lamiera zincata circolari ed ovali

VEC Ventilatore cassonato per impiego condominiale



FIG.48 Esempio di ventilazione centralizzata (vista in copertura)

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Un impianto fotovoltaico permette di trasformare direttamente l'energia solare in energia elettrica in corrente continua grazie all'effetto fotovoltaico. I vantaggi della tecnologia fotovoltaica possono riassumersi in:

- assenza di qualsiasi tipo d'emissione inquinante;
- risparmio dei combustibili fossili;
- estrema affidabilità poiché non esistono parti in movimento (vita utile superiore a 20 anni) con costi di manutenzione ridotti al minimo;
- modularità del sistema (per aumentare la taglia basta aumentare il numero dei moduli).

Per rendere compatibile l'energia generata dai moduli fotovoltaici con gli elettrodomestici e le apparecchiature utilizzate nelle abitazioni, occorre trasformare la corrente da continua in alternata alla frequenza e alla tensione di funzionamento della nostra rete elettrica. Questo si ottiene

interponendo tra i moduli e la rete un inverter.

In definitiva un tetto fotovoltaico è composto da:

- moduli;
- struttura di sostegno per installare i moduli sul tetto, su un terrazzo, su una parete, etc.;
- inverter;
- quadri elettrici, cavi di collegamento.

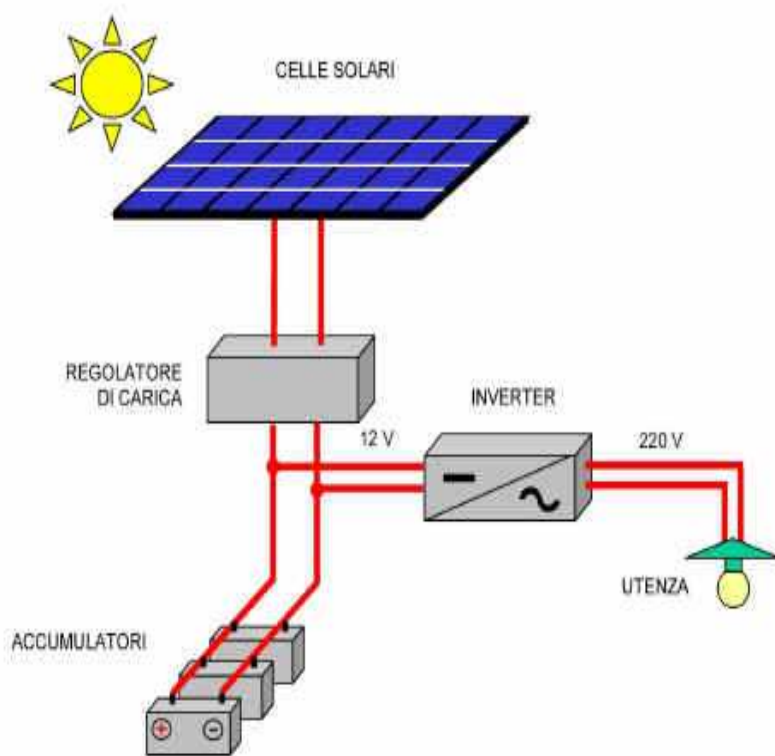


FIG.49 Schema funzionamento impianto fotovoltaico

IMPIANTO SOLARE TERMICO

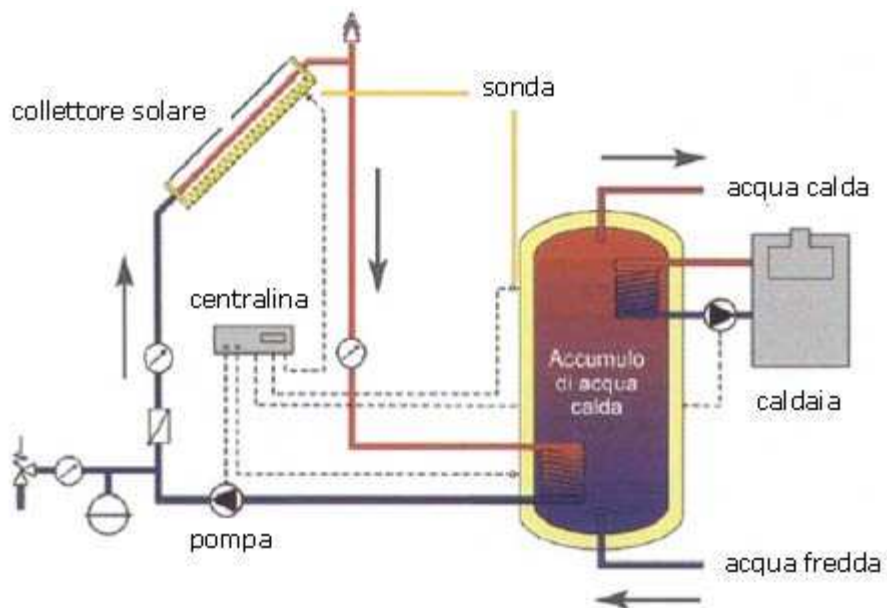


FIG.50 Schema funzionamento impianto solare termico

Questi lavorano in combinazione con il sistema di teleriscaldamento, il quale, invece, serve per il riscaldamento invernale ed il raffrescamento estivo, che si prevede di realizzare con impianti radianti a bassa temperatura.

Il dimensionamento dei pannelli è stato condotto a partire dall'ipotesi di popolazione del nuovo insediamento ed entro un range di consumo minimo e massimo di acqua calda sanitaria pro-capite giornaliero.



FIG.51 Esempio di riscaldamento radiante

Si prevede inoltre che in ogni abitazione si adottino sistemi per la riduzione dei consumi idrici. Questi sono così riassumibili:

1. realizzazione di condutture brevi, che riducono il rischio di eventuali guasti ed evitano dispersioni di calore nella distribuzione dell'acqua calda
2. installazione di sciacquoni dotati di tasto interruttore
3. utilizzo di rubinetti a frangigetto, che permettono di ridurre il consumo idrico del 30-50%
4. utilizzo di elettrodomestici, quali lavastoviglie e lavatrici, a basso consumo idrico.

(Note)

- 1 La finestra sul cortile (Rear Window) è un film del 1954 diretto da Alfred Hitchcock, tratto dall'omonimo racconto di Cornell Woolrich.
- 2 Randall Collins ("TEORIE SOCIOLOGICHE", il Mulino)
- 3 Massimo Locci, Aldo Loris Rossi, La concretezza dell'utopia, Torino, 1997
- 4 Storia dell'architettura moderna, Kennet Frampton, Zanichelli, 1993
- 5 Amate l'architettura, Ponti Giò, CUSL (Milano)
- 6 James Wines, Green Architecture, Taschen GmbH, 2000

bibliografia

1. edilizia SOCIALE

Il problema della casa, l'edilizia sociale, le nuove proposte di organizzazione lavoro e territorio. Questa bibliografia si propone di dare un elenco di libri utili al fine di ottenere concetti e parole chiave sul tema dell'edilizia sociale. L'argomento viene trattato senza pretesa di completezza ma con una gamma di testi che inquadrano l'argomento dal punto di vista sociologico al più pratico sistema di assegnazione alloggi previsto dalle leggi in vigore. Si è trattato all'interno di questa raccolta anche la nuova tecnologia e il nuovo approccio costruttivo, partendo da un excursus storico chiarificatore e significativo a rappresentare l'evoluzione tecnologica. Non mancano all'interno testi che fanno riferimento all'edilizia sociale pubblica, quali scuole e residenze universitarie e centri per anziani, utili ad affrontare lo sviluppo progettuale del concorso e per trarre esempi di convivenza sociale che spaziassero oltre la semplice residenza. Un modo per poter quindi analizzare un tema forte all'interno della proposta di progetto che è quello degli spazi collettivi e di interrelazione. I libri trattati presentano esperienze storiche e attuali ponendo delle basi su quella che sarà la successiva esperienza progettuale trattata come argomento di tesi.

- Daniele Fanzini (a cura di), *Il progetto nei programmi complessi di intervento. L'esperienza del Contratto di Quartiere San Giuseppe Baia del Re di Piacenza*, 2005.
- Targetti Ugo, *Funzioni ed attività degli operatori dell'edilizia residenziale pubblica : dal piano urbanistico alla gestione sociale del patrimonio edilizio realizzato*, 1986
- Abbate Annito, Daddi Ivo, *Frontiere per l'edilizia sociale ed industriale realizzate con tecnologie innovative*, Genova, 1993
- Tosi Antonio, *Verso l'edilizia sociale : le politiche abitative in Lombardia tra nuovi bisogni e ridefinizione dell'azione pubblica*, Milano, Guerini, 2003
- Pugliese Raffaele, *La casa sociale : dalla legge Luzzatti alle nuove politiche per la casa in Lombardia*, Milano, Unicopli, 2005
- Federazione lavoratori delle costruzioni, *Dall' ambiente di lavoro all'organizzazione del territorio*, Roma, 1978
- Ceri Paolo, *Casa città e struttura sociale : indagini sulla produzione della città in Italia*, Roma, 1975
- Brunati M. Gandolfi V., *Tipologia e tecnologia nel contesto sociale dell'abitare*, Genova, 1985
- Gruppi di ricerca della Facoltà di Architettura del Politecnico di Milano sul tema dell'insediamento universitario diretti dal prof. arch. Guido Canella, dell'Istituto di Composizione, e dal prof. ing. Lucio Stellario d'Andiolini, dell'Istituto di urbanistica : *convegno di studi sull'edilizia universitaria*, Roma, ISES, 1970
- Istituto per lo sviluppo dell'edilizia sociale, *La prefabbricazione nell'edilizia scolastica* , Firenze, 1965
- Ente gestione servizio sociale case per i lavoratori, *Il servizio sociale nei quartieri di edilizia pubblica : sei anni di attività dell'EGSS*, Roma, 1961
- Bianca Bottero, Mara De Benedetti, Anna Delera, Clara Golinelli, *Housing 7/8 : Abitare la città, città del mercato, città degli abitanti, città sostenibile, edifici e città, interventi minimi nel tessuto urbano, residenze speciali, riqualificazione dell'edilizia sociale* , 1994
- La prefabbricazione al servizio dell'edilizia sociale e industriale nel quadro delle programmazioni regionali* : Milano-Linate, 6-7 maggio 1969 : Convegno di studi indetto dal Comis Openfair, Milano, in occasione del Tecnopref 69 : 1. Mostra-convegno sulla prefabbricazione edilizia, 4-11 maggio 1969 – 1970
- Belski Maria Pia, *Habitat collettivo e sociale : esempi dal dopoguerra a oggi*, 1976
- Associazione italiana prefabbricazione per l'edilizia industrializzata, *Insediamenti umani nel territorio e funzione abitativa in rapporto all'evoluzione sociale e tecnologica*, Bologna, 1972
- Colonnetti Gustavo , *Per la ripresa edilizia con un atto di solidarietà e di giustizia sociale*, Roma, 1948
- Cannetta Luciana, *Sperimentazione didattica e ambiente sociale*, Milano, 1976

- Convegno internazionale su Aspettative nel sociale e appropriazioni progettuali, *Per costruire l'ambiente : aspettative nel sociale e appropriazioni progettuali*, Milano, 1980
- Reali Odoardo , *Edilizia sociale e residenze per gli anziani: esperienze e proposte*, Roma, 1978
- Rossi Giancarlo , *Edilizia sociale e residenze per gli anziani: esperienze e proposte*, 1978
- Premio europeo di architettura Ugo Rivolta, *Edilizia sociale in Europa : premio Ugo Rivolta*, Milano, 2007
- Quaderni d'informazione, *EDILIZIA sociale e strumentale : Principi d'insieme del procedimento costruttivo Q7*, Piacenza, 1976
- Dierna S. Karrer F. , *Convegno di studio sull'edilizia universitaria : Le funzioni urbano-territoriali delle strutture universitarie*, Roma, 1970
- Galmarini Silvano, *L'accessibilità e la fruibilità per tutti agli edifici, spazi e servizi pubblici e aperti al pubblico : manuale per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici e spazi a carattere collettivo e sociale, aperti al pubblico: prescrizioni tecniche, titoli abilitativi, normativa antincendio, responsabilità*, Gorle, 2004
- Emilia Romagna (Regione), Assessorato all'edilizia e urbanistica , *Il fabbisogno abitativo sociale* , Milano, 1986
- Sociale Woningbouw Amsterdam*, 1992
- Department of Economic and Social Affairs, *MODULAR co-ordination of low-cost housing*, New York, 1970
- White L. E. , *Towns of today and tomorrow : three studies : Small towns, Housing estates, New towns*, Londra, 1951
- Stuart Lowe, David Hughes, *A new century of social housing* , New York, 1991
- Joseph Melling, *Housing, social policy and the State*, London, 1980
- William Craft Brumfield and Blair A. Ruble, *Russian housing in the modern age : design and social history*, Cambridge, 1993
- Nicola Maiellaro, *Sharing knowledge on sustainable building : mediterranean conference* , Bari, 1999
- Burke Gill, *Housing and social justice : the role of policy in British housing*, New York, 1981
- Burnett John , *A social history of housing : 1815-1970* , Newton Abbot, 1978
- United Nations - Department of social affairs, *Housing and town and country planning*, Bulletin n.4, New York, 1950
- Harriott Stephen, *Social housing: an introduction*, Harlow, 1998
- P. J. Boelhouwer, *Financing the social rented sector in Western Europe*, Delft, 1997
- Grebler Leo , *Production of new housing : a research monograph on efficiency in production*, New York, 1950

- Power Anne, *Estates on the edge : the social consequences of mass housing in Northern Europe*, Londra, 1997
- Carey Lynnette , *The sociology of planning : a study of social activity on new housing estates*, Londra, 1972
- Nazioni Unite, Department of economic and social affairs, *Compendium of housing statistics*, 1972-74
- Ouwehand André , *Dutch housing associations : a model for social housing*, Delft, 2002
- Consorzio regionale fra gli istituti autonomi per le case popolari dell'Emilia-Romagna, *Gente, famiglie, case : trasformazioni sociali e demografiche e nuove esigenze abitative : ricerca per la normativa tecnica regionale per l'edilizia residenziale pubblica*, Milano, 1982
- Moretti Bruno , *Case d'abitazione in Italia : quartieri popolari - case operaie - case per impiegati - case civili di tipo medio e signorile*, 1939
- Istituto per le case popolari (Milano), *La casa popolare nei grandi centri urbani : risultati di un concorso bandito dall'Istituto per le case popolari od economiche di Milano*, Milano, 1909
- Boschetti Lea, *La domanda sociale di abitazioni in Emilia Romagna*, Milano, 1970
- Istituti autonomi per le case popolari della provincia di Varese , *La casa possibile : edilizia residenziale pubblica a Varese*, Milano, UNICOPLI, 1997
- Diotallevi Ireneo, *Criteri di progettazione di quartieri di case popolari*, Trieste, 1952
- Aymonino Carlo, *Due progetti per l'insediamento Gallaratese 2 a Milano*, 1970
- Cassi Ramelli Antonio , *Caratteri degli edifici : 1: case di abitazione medie, signorili, rurali, popolari - edifici per alberghi, collegi-convitti, colonie, case dello studente, alberghi per la gioventu' - caserme, carceri*, Milano, 1946
- Istituto per la scienza dell'amministrazione pubblica , *Interventi nel campo dell'edilizia residenziale pubblica : normativa e Procedure*, Milano, 1978
- Ripamonti Camillo, *La realizzazione della "comunità" attraverso la pianificazione edilizia : 5. Congresso Nazionale fra gli Istituti Autonomi per le Case Popolari* , Firenze 2-3-4-5 ottobre 1954
- De Caro Maurizio, *I Quartieri dell'(altra) città : Un secolo di architettura milanese nei progetti IACP/ALER*, Milano, 2000
- Istituto autonomo per le case popolari della provincia di Milano , *Per una industrializzazione dell'edilizia*, Milano, 1962
- Griffini, Enrico Agostino , *Esame retrospettivo del problema delle case popolari e case economiche*, Milano, 1936
- Griffini, Enrico Agostino , *Elementi di case popolari*, Milano, 1933
- Ripamonti Camillo, *Il problema della casa*, Milano, 1954
- Costa Mario, *Edilizia residenziale pubblica in Italia : Le realizzazioni degli Istituti Autonomi Case Popolari e le normative tecniche di Attuazione*, Milano, 1985

Gorla G., *Il problema dell'alloggio per le classi meno abbienti : aspetti sociali del problema della casa popolare* ; lezioni tenute a Milano presso il Regio Politecnico al Corso per dirigenti di aziende industriali, Roma, 1936

Bonfanti Ezio, *La vicenda urbanistica e edilizia dell'Istituto Case Popolari di Milano dagli esordi alla seconda guerra mondiale*, Milano, 1982

Istituto universitario di architettura (Venezia), *L'edilizia sovvenzionata : crisi delle politiche di gestione e analisi della riforma dei canoni dell'assegnazione*, Milano, 1983

Studio BBPR, *Case economiche e popolari*, Milano, 1980

Pria Alessandro, *Case popolari e economiche ad alloggi multipli : case per indigenti*, Milano, 1936

Piardi Silvia, *Acquisizione di aree per la residenza popolare nei centri urbani : L. 18.4.1962, n° 167 - L. 22.10.1971, n° 865*, 1976

Magrini Effren, *Le abitazioni popolari : case operaie*, Milano, 1905

Predetti Aldo , *Analisi delle condizioni abitative in Lombardia*, Milano, 1975

2. architettura **SOSTENIBILE**

L'attualità del tema e le specifiche richieste del bando, sulla trattazione del progetto secondo i principi della sostenibilità, ha permesso di creare una raccolta bibliografica che si proponesse di trattare il tema in modo significativo andando a toccare tutti i principi utili per una maggiore chiarezza di questo e per una conoscenza più approfondita. Orientamento e irraggiamento, disposizione e relazione tra i corpi di fabbrica, salubrità dell'ambiente ed eco efficienza sono solo alcuni dei temi che vengono presentati al fine di raggiungere un qualità del progetto che rispecchiasse gli odierni standard abitativi dal punto di vista dei consumi. Ma la raccolta non si è fermata ad analizzare soltanto l'edificio in se ma si è estesa ad una ricerca che andasse ad analizzare esperienze europee ed italiane di interi complessi residenziali ed interventi a livello di quartiere e città. Le esperienze estere, dove fanno a capo i paesi del nord Europa, sono state molto significative e hanno apportato numerosi spunti progettuali per quanto riguarda l'organizzazione del lotto di intervento la disposizione dei servizi pubblici e i nuovi metodi di sfruttamento dell'energia prodotta da fonti naturali. A completare la trattazione del tema sono stato inseriti riferimenti bibliografici in cui viene trattato il dettaglio costruttivi con numerose proposta tecnologiche e i nuovi metodi di impiego di materiali ecocompatibili.

Dierna S., Orlandi F., *Buone pratiche per il quartiere ecologico: linee guida di progettazione sostenibile nella città della trasformazione*, Comune di Roma, Assessorato alle politiche per le periferie, lo sviluppo locale, il lavoro, Dipartimento 19, Politiche per lo sviluppo e il recupero delle periferie; Università degli studi di Roma La Sapienza, Dipartimento Itaca, Alinea, Firenze, 2005.

Tucci F., *Tecnologia e natura: gli insegnamenti del mondo naturale per il progetto dell'architettura bioclimatica*, Alinea, Firenze, 2008.

Mussinelli E., Tartaglia A., Gambaro M., (a cura di), *Tecnologia e progetto urbano. L'esperienza delle STU*, Maggioli Editore, Santarcangelo di Romagna (RN), 2008.

Roberto Bolici, Matteo Gambaro, Andrea Tartaglia (a cura di), *Costruire sostenibile*, Libreria Clup, Milano 2008.

Mauro Bertagnin, Enrico Pietrogrande , *La salubrità dell'abitare : all'origine dell'approccio ecosostenibile nell'architettura del moderno in Germania e in Italia*, Monfalcone : Edicom, 2002.

Bakker Conny, *Trespasers : inspirations for eco-efficient design*, Rotterdam, 1999

Aste Niccolò, *Il fotovoltaico in architettura: l'integrazione dei sistemi a energia solare negli edifici*, Napoli, 2002

Delera Anna, *Progettazione partecipata nel quartiere San Siro a Milano : riqualificazione sostenibile dei cortili in un quartiere di edilizia residenziale pubblica*, Milano, 2004.

Catambrone Paola Raiteri Alessandra, *Trasformazioni dell'ambiente costruito: la diffusione della sostenibilità*, Roma, 2003

Grisso Mario, *Progettazione ecocompatibile dell'architettura : concetti e metodi, strumenti d'analisi e valutazione, esempi applicativi : energia, edifici, spazi esterni, suolo, materiali*, Napoli, 2005

Hillmann J., *L'anima dei luoghi*, Rizzoli, Milano, 2004.

Lanzani A., *I paesaggi italiani*, Meltemi editore, Roma, 2002

Norberg schultz C., *Genius Loci, Paesaggio, ambiente, architettura*, Electa, Milano, 1999.

Purin F., "Un paese senza paesaggio", in "Casabella" n.575-576, Electa, Milano, 1991.

Turri E., *La megalopoli padana*, Marsilio, Venezia, 2000.

Turri, E., *Il paesaggio come teatro*, Marsilio, Venezia, 1998.

Turri E., *Il paesaggio italiano nel Novecento. Le grandi trasformazioni del territorio nei cento anni del Touring*, TCI, Milano, 1994.

Venturi Ferraiolo M., *Paesaggi rivelati: passeggiare con Bernard Lassus, Guerini e Associati*, Milano, 2006.

Vitta M., *Il paesaggio: una storia fra natura e architettura*, Einaudi, Torino, 2005.

Szokolay Steven Vajk, *Introduzione alla progettazione sostenibile*, Milano, 2006

Architettura sostenibile. *Quaderni di Naturpolis*, Monfalcone, 2002

Altomonte Sergio, *L'involucro architettonico come interfaccia dinamica: strumenti e criteri per una architettura sostenibile*, Firenze, 2004

Paoella, Adriano, *Architettura sostenibile e laterizio: criteri, tecniche, esempi: 35 proposte nel mondo*, Milano, 2009

Ferrante Annarita, *La città a pezzi, o I pezzi di città nella costruzione sostenibile dei luoghi urbani*, Bologna, 2005

Pompeo Fabbri, *Paesaggio, pianificazione, sostenibilità*, Firenze, 2003

Architecture Studio, *La città ecologica: contributi per un'architettura sostenibile*, Cinisello Balsamo, 2009

Ceccherini Nelli Lucia Sala Marco, *Economia della sostenibilità*, Firenze, 2004

Monti Carlo, *L'Italia si trasforma: + qualità – energia per costruire sostenibile*, Bologna, 2008

Dierna Salvatore, *Buone pratiche per il quartiere ecologico: linee guida di progettazione sostenibile nella città della trasformazione*, Firenze, 2005

Ponzini Carlo, *Il progetto esecutivo e l'architettura sostenibile: introduzione alle nuove tecnologie*, Milano, 2006

Andrea De Eccher, Elena Marchigiani, Alessandra Marin, *Riqualificare la città con gli abitanti*, Monfalcone, 2005

Rogora, Alessandro, *Architettura e bioclimatica: la rappresentazione dell'energia nel progetto*, Napoli, 2003

Bonelli Giulia, *Edilizia abitativa sostenibile: indagini, progetti*, Napoli, 2005

Andi Stefano, *Architettura organica vivente: nascita, attualità e prospettive*, Napoli, 2005

Williamson Terry, *Understanding sustainable architecture*, Londra, 2003

Bartoli, Barbara, *Sostenibile dalla A alla Z: 250 schede per progettare ecologicamente: ambiente, fonti rinnovabili, risorse*, Napoli, 2008

Carignano Gianfranco, *Architettura sostenibile: strategie e realizzazioni delle pubbliche Amministrazioni*, Rivoli, 2002

Mazzola Ettore Maria, *Verso un'architettura sostenibile: ripensare le nostre città prima che Collassino*, Roma, 2007

Reyneri, Carlo Amedeo, *Solai, pareti e serramenti in bioedilizia*, Monfalcone, 2002

- Paolillo Pierluigi, *Acque suolo territorio : esercizi di pianificazione sostenibile*, Milano, 2003
- Minguzzi Gianluca, *Architettura sostenibile : una scelta responsabile per uno sviluppo equilibrato*, Milano, 2008
- Simon Guy Steven A. Moore, *Sustainable architectures : cultures and natures in Europe and North America*, New York, 2005
- Brain E. Turrent D., *Sustainable housing : principles & practice* New York, 2000
- Kibert, Charles J., *Sustainable Construction : Green Building Design and Delivery*, New York, 2005
- König Holger : *Caratteristiche e materiali*, Monfalcone, 2003
- Giordano Luca, *Casa ermetica o traspirante? : una guida al progetto di architettura energeticamente efficiente, sostenibile e bioecologico : una analisi tecnico-divulgativa delle interazioni tra economia, cambiamenti climatici e ambiente costruito*, Firenze, 2008
- Montacchini Elena, *Edilizia sostenibile : requisiti, indicatori e scelte progettuali : valutazioni ambientali, procedure, tecnologie, componenti e materiali : con disegni, dettagli e immagini di progetti realizzati*, Santarcangelo di Romagna, 2009
- Scudo Gianni Piardi Silvia, *Edilizia sostenibile : 44 progetti dimostrativi*, Napoli, 2002
- Longhi Giuseppe, *Linee guida per una progettazione sostenibile*, Roma, 2003
- Biolcati Rinaldi, Maurizio, *Elementi di progettazione edilizia : architettura tecnica, scienza delle costruzioni, tecnologia dei materiali, recupero e restauro, progettazione sostenibile, sicurezza*, Napoli, 2005
- Scandurra Enzo, *L'ambiente dell'uomo : verso il progetto della città sostenibile*, Milano, 1995
- Corrado, Maurizio, *Architettura bio-ecologica: nuove tendenze per la casa del benessere*, Milano, 1999
- Bertagnin Mauro, *La salubrità dell'abitare : all'origine dell'approccio ecosostenibile nell'architettura del moderno in Germania e in Italia*, Monfalcone, 2002
- Reyneri Carlo Amedeo, *Coperture in bioedilizia*, Monfalcone, 2002
- Bargiggia F., Bricocoli M., *Politiche per la casa e strumenti di riqualificazione urbana : i contratti di quartiere 2. in Lombardia*, Monfalcone, 2005
- Gangemi V., *Edilizia abitativa sostenibile : indagini, progetti*, Napoli, 2005
- Teneggi Roberto, *Bioarchitettura e costruzioni in legno*, Monfalcone, 2006
- Bini Verona F., *Bioarchitettura e certificazione energetica: le nuove frontiere dell'edilizia*, Assago, 2008
- Balzani Marcello, *AS2 architettura sostenibile : 32 esempi digitali in DVD di edilizia residenziale, scolastica, produttiva, terziaria, ad uso collettivo*, Santarcangelo di Romagna, 2008
- Bellomo Antonella, *Pareti verdi : linee guida alla progettazione*, Napoli, 2003

- Dessi V. Rogora A., *Il comfort ambientale negli spazi aperti*, Monfalcone, 2005
- Reyneri Carlo Amedeo, *Fondazioni e strutture portanti in bioedilizia*, Monfalcone, 2002
- Sala Marco, *Recupero edilizio e bioclimatica: strumenti, tecniche e casi studio*, Napoli, 2001
- Bottero Maria, *La città sostenibile*, Milano, 2000
- Rogers Richard, *Città per un piccolo pianeta*, Roma, 2000
- ABITAlab, *L'innovazione tecnologica per un'architettura sostenibile*, Napoli, 2006
- Bori Donata, *Il raffrescamento passivo degli edifici : tecniche, tecnologie, esempi, cenni di termofisica applicata*, Napoli, 2006
- Bevitori P., *Progettazione sostenibile*, Firenze, 2005
- Gallo Cettina, *La qualità energetica e ambientale nell'architettura sostenibile : politiche di promozione, progettazione bioclimatica, contratti di quartiere, spazi pubblici urbani, certificazione degli edifici, energia solare, tecnologie innovative, caratteristiche dei materiali da costruzione e loro riciclaggio*, Milano, 2000
- Giachetta Andrea, *Progettazione sostenibile : dalla pianificazione territoriale all'ecodesign*, Roma, 2007
- Farina Vincenza, *In-between e paesaggio, condizione e risorsa del progetto sostenibile*, Milano, 2005
- Bouvet Daniela, *La vegetazione nel progetto : uno strumento per la scelta delle specie vegetali*, Napoli, 2007
- Neri Paolo, *Verso la valutazione ambientale degli edifici : Life Cycle Assessment a supporto della progettazione eco-sostenibile*, Firenze, 2007
- Blasi C. Nebuloni A. Padovano G., *Verso un'architettura complessa e sostenibile*, Roma, 2009
- I Documenti, *Innovazione costruttiva nell'architettura sostenibile*, Roma, 2003
- Cinà Giuseppe, *Pianificazione e sviluppo locale : un profilo dell'esperienza italiana*, Torino, 1997
- Garofolo Ilaria, *Per una progettazione consapevole : contributi alla formazione di una nuova sensibilità progettuale per un'edilizia bio-eco compatibile*, Monfalcone, 2004
- Hard Roger, *Build your own low-cost log home*, Pownal, 1990
- Loveday Evelyn, *Low cost pole building construction*, Charlotte: Garden Way, 1979
- Velasco De La Puente Guillermo Vasquez de, *Low cost housing by means of eucalyptus Wood*, Delft, 1991
- Harrell Raymon H., *A demonstration of new techniques for low-cost small home construction*, Washington, 1954
- Lewin A. C. , *Housing co-operatives in developing countries : a manual for self-help in low-cost housing schemes*, Chichester, 1981

- Centro Abita, *I percorsi della progettazione per la sostenibilità ambientale : un confronto sull'evoluzione della didattica e della ricerca del settore nelle Università italiane :Convegno nazionale ABITA, atti 2004*
2004
- Pareglio Stefano, *Guida europea all'agenda 21 locale : La sostenibilità ambientale: linee guida per l'azione locale*, Milano, 1999
- Edilizia residenziale pubblica bioecologica: 9 progetti per Magre di Schio*, Monfalcone, 2004
- Lucas P. H. C., *Protected landscapes : a guide for policy-makers and planners*, Chapman & Hall, 1992
- Nijcamp P. Archibugi F., *Economy and ecology: towards sustainable development*, Kluwer, 1989
- Barbier E. B., *Economics and ecology : new frontiers and sustainable development*, London, 1993
- Ryn Sim van der, *Sustainable communities : a new design synthesis for cities, suburbs, and towns*, San Francisco, 1986
- Haughton Graham, *Sustainable cities*, London, 1994
- Johnson Kirk, *Beyond polarization : emerging strategies for reconciling community and the Environment*, Washington, 1993
- Sargent Frederic O., *Rural environmental planning for sustainable communities*, Washington, 1991
- Morselli L., *Atti dei seminari : Gestione dei rifiuti, compost e trattamento biologico, sostenibilità del territorio e certificazione*, Santarcangelo di Romagna, 2006
- Mattia S., *Costruzione e valutazione della sostenibilità dei progetti*, Milano, 2007
- Diappi Lidia, *Sostenibilità urbana : dai principi ai metodi di analisi; forma urbana, energia e Ambiente*, Torino, 2000
- Ortuso Eleonora, *La casa leggera : tecnologie innovative e fonti energetiche rinnovabili per la sostenibilità ambientale*, Milano, 2005
- Alagna Antonino, *La riqualificazione tecnologica per la qualità ambientale : l'involucro edilizio : tecnologie per la vivibilità e la sostenibilità in architettura*, Palermo, 2000
- Owens Susan, *Energy, planning and urban form*, London, 1986
- Pepper David, *Eco-socialism : from deep ecology to social justice*, London, 1993
- Lavagna Monica, *Life cycle assessment in edilizia : progettare e costruire in una prospettiva di sostenibilità ambientale*, Milano, 2008
- Hart R., *Ethics and the environment*, Lanham, 1992
- Vezzoli Carlo, *Design per la sostenibilità ambientale*, Bologna, 2007
- Pileri Paolo, *Interpretare l'ambiente : gli indicatori di sostenibilità per il governo del territorio*, Firenze, 2002

- Marescotti Luca, *Città, tecnologie, ambiente : le tecnologie per la sostenibilità e la protezione ambientale*, Milano, 2004
- Jenks M. Williams K. Burton Elizabeth, *The compact city : a sustainable urban form?*, London, 1996
- French Hilary, *Ambiente e globalizzazione : le contraddizioni tra neoliberismo e Sostenibilità*, Milano, 2000
- Battisti Alessandra, *Ambiente e cultura dell'abitare : innovazione tecnologica e sostenibilità del costruito nella sperimentazione del progetto ambientale*, Bari, 2000
- De Marchi Angelo, *Ecologia funzionale : l' ambiente e le sue dinamiche*, Milano, 1992
- Platt R. Rowntree R. Muick P., *The ecological city : preserving and restoring urban biodiversity*, Amherst, 1994
- Aragona Stefano, *Ambiente urbano e innovazione : la città globale tra identità locale e sostenibilità*, Roma, 2000
- Arnofi Silvia, *L' ambiente nel piano comunale : guida all'éco-aménagement nel PRG*, Milano, 2000
- Martinez-Alier Juan, *Economia ecologica : energia, ambiente, società*, Milano, 1991
- Scudo Gianni, *Spazi verdi urbani : la vegetazione come strumento di progetto per il comfort ambientale negli spazi abitati*, Napoli, 2003

3. il verde *URBANO*

La raccolta si propone di analizzare il tema del verde in relazione alle città in modo esaustivo. Utile alla ricerca attuata nel progetto, volta alla realizzazione di una corte verde, la raccolta propone una serie di testi che spaziano dalla più generica scelta delle specie di piante e alla loro coltura, fino alla trattazione dei grandi parchi urbani a titolo esemplificativo e utili per spunti creativi. La comparazione di alcune città europee e il modo in cui il tema del verde è trattato sono indicative del metodo di approccio che si è voluto attuare. Un approfondimento a larga scala che ha permesso poi scendere significativamente nel dettaglio, andando a trattare il lotto di intervento con la volontà di ricreare uno scenario verde che andasse al di là del semplice tracciato di percorsi. La bibliografia comprende testi che raggiungono il dettaglio tecnologico al fine di un approfondimento che non sia solo a scala urbana ma che porta a conoscenza dei vari step applicativi delle nuove tecnologie di coperture verdi e giardini pensili.

- Spinelli Giampiero, *Il verde pubblico come spazio urbano : introduzione alla progettazione del verde pubblico*, Milano, 2004
- Abram Paolo, *Giardini pensili : coperture a verde e gestione delle acque meteoriche*, Napoli, 2004
- Sicurella Annibale, *Progettare il verde : tecniche e soluzioni*, Napoli, 2003
- Crespi Giulio, *Progettare il verde : tutte le indicazioni pratiche per progettare, modificare o abbellire giardini, orti, terrazzi e cortili*, Milano, 1995
- Piccarolo Pietro, *Spazi verdi pubblici e privati : progetto, manutenzione, gestione*, Milano, 1995
- Migliorini Franco, *Verde urbano : parchi, giardini, paesaggio urbano: lo spazio aperto nella costruzione della città moderna*, Milano, 1989
- Filippone Domenico, *Le zone verdi nella moderna urbanistica italiana*, Milano, 1937
- Socco Carlo, *La natura nella città : il sistema del verde urbano e perturbano*, Milano, 2005
- Bottero Maria, *Verde a confronto Milano Parigi Ruhr*, Torino, 1999
- Boatti Antonello, *Verde e metropoli : Milano e l'Europa*, Milano, 1991
- Allodi Mario, *Dal giardino dell' Eden al verde della metropoli : dal giardino di ieri al ruolo del verde nelle città di oggi*, Milano, 1992
- Diana Armstrong Bell, *Cinque paesaggisti per Milano : progetti per nuovi paesaggi a Milano e in Europa, Desvigne & Dalnoky, Ferrara Associati, Christophe Girod, Peter Latz*, Firenze, 2001
- Lombroso Lorena, *Giardino facile : come avere spazi verdi accoglienti e fioriti, senza fatica e senza sprechi*, Milano, 2007
- Roditi G., *Verde in città : un approccio geografico al tema dei parchi e dei giardini urbani*, Milano, 1994
- Faranda Antonio, *L' elemento verde, componente del volto della città : brevi considerazioni sul tema particolare*, Milano, 1959
- Branzi A., *Green island : piazze, isole e verde urbano*, Bologna, 2008
- Dodd Nathalie Anne, *Il giardino Feng Shui*, Milano, 2003
- Cazzani Alberta, *Architettura del verde : l'esperienza paesaggistica italiana*, Milano, 1994

4. edilizia *RESIDENZIALE*

La bibliografia si propone di fornire attraverso un percorso storico il tema dell'edilizia residenziale dai casi storici a quelli di attualità. Come si sono evolute le residenze, l'alloggio e le nuove esigenze abitative.

La collettività è affrontata andando ad analizzare i casi più significativi e che hanno rappresentato un modello negli anni.

Perché è cambiato il modo di concepire l'abitazione, quali sono i fattori di spinta che hanno apportato questi cambiamenti?

Dall'esperienza delle INA casa ai nuovi habitat collettivi, la flessibilità tipologica e le tipologie classiche. Alla base della raccolta c'è la volontà di affrontare l'argomento sotto diversi punti di vista utili all'approccio progettuale. Il tema del sociale e delle sostenibilità fanno da sfondo a tutta la raccolta.

- Losasso Mario, *La casa che cambia : progetto e innovazione tecnologica nell'edilizia residenziale*, Napoli, 1997
- De licio L., *La dimensione urbana della residenza*, Roma, 2003
- Carmona Matthew, *Housing design quality : thought policy, guidance and review*, London, 2001
- Fariello Francesco, *L'attivit  edilizia e il problema dell'abitazione in Italia*, Milano, 1935
- Boltri P. Grisotto M., *Residenze flessibili : progettazione spaziale e tecnologia : integrazione delle ricerche sulla metaprogettazione della edilizia residenziale*, Milano, 1995
- Motta G., *L'archivio delle case : la casa a Milano dal 1890 al 1970*, Milano, 1995
- Masera Gabriele, *Residenze e risparmio energetico : tecnologie applicative e linee guida progettuali per la costruzione di abitazioni sostenibili*, Milano, 2004
- Acocella Alfonso, *Architettura italiana contemporanea : gli anni '70*, Firenze, 1984
- Capomolla R., *L'architettura INA Casa : (1949-1963) : aspetti e problemi di conservazione e recupero*, Roma, 2003
- Italia : Comitato per l'edilizia residenziale, *La qualit  edilizia nelle nuove espansioni urbane: analisi e prospettive*, Roma, 1993
- Mostaedi A. Minguet J. M. Broto Carles, *Nuovi edifici residenziali collettivi 2000*, Modena, 2000
- Turchini Giuseppe, *Nuovi modelli per l'abitare : evoluzione dell'edilizia residenziale di fronte alle nuove esigenze*, Milano, 2006
- Milano : Assessorato all'edilizia residenziale pubblica, *L'edilizia residenziale pubblica, Milano:1976-1980 : progetti programmi realizzazioni*, Milano, 1980
- Acocella Alfonso, *L'edilizia residenziale pubblica in Italia dal 1945 ad oggi*, Padova, 1980
- Boriani M., *Riqualificazione del patrimonio edilizio delle cooperative di Milano e provincia aderenti alla Lega nazionale delle cooperative e mutue : indagine preliminare*, Milano, 1980
- Franz G., *Edilizia non-profit : casa e mercato del lavoro*, Rimini, 1998
- Gausa Manuel, *Housing : new alternatives, new systems*, Barcellona, 1998
- Belski Maria Pia, *Habitat collettivo e sociale : esempi dal dopoguerra a oggi*, Milano, 1976
- Studio BBPR, *Case economiche e popolari*, Milano, 1980
- Bellicini L. Moriggi L., *Il patrimonio abitativo in Lombardia : interventi e investimenti per la valorizzazione*, Milano, 1998
- Spalla Giovanni, *Per il recupero urbanistico degli insediamenti storici : indagine preliminare per orientare le diagnosi e gli interventi di riqualificazione dei nuclei e dei centri storici della Liguria*, Viterbo, 1992
- Pierini R., *La citt  distante : piani e progetti di edilizia residenziale pubblica*, Pisa, 2001

- Bencini G. Masi M., *La sperimentazione nell'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata: progettare e costruire*, Roma, 1996
- Guglielmi Ettore, *L'edilizia residenziale : il progetto della casa: unifamiliare, plurifamiliare, in linea, a torre, a schiera*, Roma, 1992
- Marchigiani Stefano, *Edilizia residenziale a basso consumo energetico : strumenti operativi per la progettazione energeticamente consapevole nella Regione Toscana*, Firenze, 1991
- Centofanti Nicola, *Edilizia residenziale pubblica : gli interventi dei Comuni e degli I.A.C.P., procedure per l'assegnazione e per la cessione degli alloggi : i programmi di recupero urbano (decreti ministeriali di dicembre 1994)*, prontuario legislativo, Milano, 1995
- Istituto nazionale per lo studio della congiuntura, *L'edilizia residenziale italiana nel periodo 1951-1961 : contributo di alcuni fattori propulsivi*, Roma, 1964
- MacDonald Donald, *Democratic architecture : practical solutions to today's housing crisis*, New York, 1996
- Gallent Nick, *Decent homes for all : planning's evolving role in housing provision*, London, 2007
- Diacon Diane, *Deterioration of the public sector housing stock*, Aldershot, 1991
- Franchini Ado, *Tipologie residenziali contemporanee : manuale di realizzazioni europee degli ultimi vent'anni*, Milano, 2000
- Franklin Bridget, *Housing transformations : shaping the space of twenty-first century living*, London, 2006
- Bettiol Claudia, *Bio-Architetture per la vita : lo IACP di Roma : un secolo di edilizia residenziale pubblica*, Torino, 2003
- Ribera F., *Quale architettura per la residenza nel terzo millennio : atti del Convegno internazionale : Napoli, 8-9 ottobre 1999*, Napoli, 1999
- Alfano Nino, *Breve storia della casa : osservazioni sui tipi abitativi e la città*, Roma, 1997
- Calvi G., *Progetto qualità edilizia : 1922-2002, ALER Pavia, Azienda lombarda per l'edilizia residenziale della provincia di Pavia*, Roma, 2002
- Fattinanzi Enrico, *Progetti di edilizia residenziale : la riqualificazione urbana*, Roma, 2000
- Calzolari Marta, *L'abitazione in Gran Bretagna : nuove tendenze nell'edilizia pubblica*, Roma, 1981
- Brancucci M. Fucella R., *L'abitare come problema della città : metodologie di analisi e procedure sperimentali*, Firenze, 1995

5. la cascina *LOMBARDA*

Seppur ridotta la bibliografia inquadra in maniera dignitosa il tema della cascina lombarda e nello specifico milanese. I testi presenti hanno permesso di inquadrare negli anni l'evoluzione di forma e concezione del tipo edilizio andando a mettere in risalto i caratteri salienti di un'architettura che segna il territorio lombardo. La raccolta è esaustiva al fine di comprendere l'importanza della preesistenza (CASCINA TORRETE DI TRENNO) alla quale il nuovo intervento si deve relazionare.

Orlandi, Piero, *Cascine in Lombardia*, Milano, 1993

Perogalli C., *Cascine del territorio di Milano*, Milano, 1975

Milanono : assessorato demanio e patrimonio, *Cascine a Milano : insediamenti rurali di proprietà comunale*, Milano, 1987

La scuola per la città, *La cascina milanese*, Milano, 1988

Godano P., *Recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio : le cascine lombarde*, Milano, 1998

Agostini Stella, *Guida alla classificazione delle cascine del Parco agricolo Sud Milano*, Milano, 1999

Agostini, Stella, *Classificazione delle cascine del Parco agricolo Sud Milano*, Milano 2000

sitografia

www.fhs.it/

www.housingsociale.it

www.housingsociale.milano.it

www.mondocasablog.com

www.casaclima.com

www.ilsole24ore.com

www.edilportale.com

www.professionearchitetto.it

www.ilgiornale.it

www.europaconcorsi.it

www.comune.milano.it

www.parconord.milano.it

www.milanofree.it

www.piste-ciclabili.com

www.storiadimilano.it

www.cascinemilano2015.org

www.sceltesostenibili.it

FONTI e RACCOLTA ICONOGRAFICA

Tab. da 1 a 57 Ricerca realizzata da Censis in collaborazione con FEDERCASA

Fig. 2 Fonte: *Housing Statistic in the EU, 2005-2006*

Fig. 3 Fonte: *elaborazione FHS su materiali di Gerard van Bortel, OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies*

Fig. 4. Fonte: *elaborazione FHS su materiali di Gerard van Bortel, OTB Research Institute for Housing, Urban and Mobility Studies*

Fig. 5. *Milano finanza Settimanale, estratto da pag. 50 a 52*

Fig. 6. 7. 8. Stadgenoot (Associazione di Housing Sociale)

Fig. 9. 10. Coin Street Community Builders

Fig. 11. Amministrazione Pubblica, Hammarby Sjtistad Project Office. Public Housing Companies.

Fig. 12. 13. Atelier Ullmann + Ebner

Fig. 14. 15. Cristòbal Mancheno Santana Studio

Fig. 16. Fonte: *CRESME, Febbraio 2008*

Fig. 17. Fonte: *elaborazione Censis su dati Eurostat*

Fig. 18. . Fonte: *elaborazione Censis su dati Eurostat*

Fig. 19. Fonte: *elaborazione FHS su schema di Gerard Van Bortel, OTB Research Institute of Housing, Urban and Mobility Studies*

Fig. 20. Fonte: *"Fondazioni politiche immobiliari e investimenti nello sviluppo locale", Fondazione di venezia, autori vari, Marsilio, novembre 2007*

Fig. 21. Fonte: *FHS*

Fig. 22. Fonte: *FHS*

Fig. 23. Fonte: *FHS*

Fig. 24. Fonte: *FHS*

Fig. 25. Fonte: *FHS*

Fig. 26. Fonte: *FHS*

Fig. 27. *fondazione attilio e teresa cassoni*

Fig. 28. Fonte *google earth*

Fig. 29. fonte *co.housing.it*

Fig. 30. fonte *co.housing.it*

Fig. 31 a 36 fonte *Multiplicity.lab, laboratorio di ricerca del DiAP, Politecnico di Milano, con la collaborazione di Coldiretti, Consorzio Sir, Slow Food, Vita.*

Fig. 37 a 41 materiale fornito dal bando di concorso

Fig. 42 . 43. *Elaborazioni personali con motore 3d*

Fig. 44 fonte *google maps*

Fig. 45 catalogo **FRANGISOLE** LINEA S 150 estrusa

Fig. 46. 47. www.parquetbamboo.it

Fig. 48. www.vmc.com

Fig. 49. *fonte immagine ilsolarepetutti.com*

Fig. 50-51 *fonte sostenibilita.com*

Nome file: TESTO COMPLETO
Directory: C:\Users\utente\Desktop\SCRITTO
Modello: C:\Users\utente\AppData\Roaming\Microsoft\Templates\Normal.dotm
Titolo:
Oggetto:
Autore: utente
Parole chiave:
Commenti:
Data creazione: 07/12/2009 1.17.00
Numero revisione: 42
Data ultimo salvataggio: 01/07/2010 22.45.00
Autore ultimo salvataggio: utente
Data ultima stampa: 02/07/2010 14.18.00
Come da ultima stampa completa
Numero pagine: 182
Numero parole: 59.673 (circa)
Numero caratteri: 340.142 (circa)