

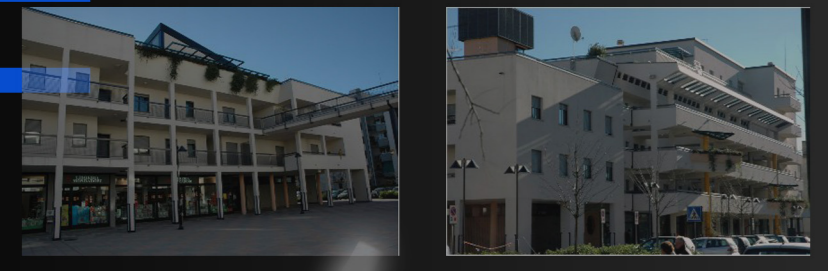
# SOCIAL HOUSING

ITALIA

## FATTORI DI SPINTA

- giovani (studenti)
- permanenza dei giovani nelle famiglie d'origine
- popolazione immigrata
- anziani

Tipologia di intervento: Residenza sociale, Pensionato sociale integrato, Parco pubblico di quartiere, Edifici per servizi speciali.  
Città: Milano  
Soggetto Promotore: Fondazione Attilio e Teresa Cassoni con il contributo di Fondazione Cariplo e Banca Popolare di Milano  
Progettazione Architettonica: P. L. Saccheri.  
Anno di realizzazione: 2001-2008.



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.

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 **flexibile** e orientato ai progetti, più esteso rispetto a target sociali, operatori coinvolti, canoni applicabili e alla progettazione dei **servizi** e delle **comunità**.

## FATTORI D'IFLUENZA

**AGEVOLAZIONI FISCALI**  
Imposte dirette/ regime IVA speciale

**LEGISLAZIONE E QUADRO NORMATIVO**  
definizione del settore/ creazione di nuovi strumenti dedicati agli operatori accreditati

**ACCESSO AD AREE A COSTI CALMIERATI/ URBANISTICA**  
pianificazione delle aree/ identificazione delle aree

**POLITICHE NAZIONALI, REGIONALI, LOCALI**  
drilievo bisogni/ obiettivi programmatici/ sussidi livello dei canoni/ criteri di assegnazione

**ACCESSO AL CREDITO/ STRUMENTI FINANZIARI**  
canali di finanziamento agevolato/ fondi di garanzia

RELAZIONI CON LE COMUNITA' E CON I RESIDENTI  
Comunità sostenibili / servizi / controllo sociale / partecipazione

**HOUSING SOCIALE**

EUROPA

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.  
Città: 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



Tipologia di intervento: **Riqualificazione urbana della Cantina Sociale**.  
Numero di Alloggi: 25 alloggi.  
Tipologia di Alloggi: superficie che va da un minimo di 46mq a un massimo di 100mq (tre categorie di utenti: anziani, famiglie giovani, famiglie mature).  
Città: Aldeno, Trentino Alto Adige.  
Soggetto Promotore: ITEA Trento.

Tipologia di intervento: **Riqualificazione Urbana, Complesso Residenziale**.  
Città: Amsterdam, Olanda.  
Soggetto Promotore: Stadgenoot (Associazione di Housing Sociale).  
Progettazione Architettonica: MVRDV in collaborazione con Richard Hutten.  
Anno di realizzazione: 2006 - 2007.  
Numero degli alloggi: Totale 600 alloggi.



Tipologia di intervento: **Complesso Residenziale**.  
Città: Kronsberg, Hannover, Germania.  
Anno di realizzazione: 1997.  
Tipologia degli alloggi: approssimativamente 3000 case, di cui 90 di social housing



Tipologia di intervento: **Via Arquata**, riqualificazione urbana e sociale.  
Anno di realizzazione: 2002.  
Città: Torino, Piemonte.  
Soggetto Promotore: Ministero dei lavori pubblici



**REGNO UNITO \*\*\***  
ALLOGGI DI PROPRIETA' 89%  
ALLOGGI IN AFFITTO DI MERCATO 10%  
ALLOGGI IN AFFITTO SOCIALE 21%

**PAESI BASSI \*\*\***  
ALLOGGI DI PROPRIETA' 53%  
ALLOGGI IN AFFITTO DI MERCATO 12%  
ALLOGGI IN AFFITTO SOCIALE 35%

Tipologia di intervento: **Complesso Residenziale**.  
Città: Vienna, Austria.  
Progettazione Architettonica: Atelier Ullmann + Ebner.  
Anno di realizzazione: 1998-2000.  
Tipologia degli alloggi: 6 maisonettes, 30 alloggi assistiti, 12 minilofts and 40 appartamenti.



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 maisonettes.



**GERMANIA \*\*\***  
ALLOGGI DI PROPRIETA' 43%  
ALLOGGI IN AFFITTO DI MERCATO 27%  
ALLOGGI IN AFFITTO SOCIALE 30%

**FRANCIA \*\*\***  
ALLOGGI DI PROPRIETA' 55%  
ALLOGGI IN AFFITTO DI MERCATO 28%  
ALLOGGI IN AFFITTO SOCIALE 17%

Tipologia di intervento: **Complesso Residenziale**.  
Città: Izola, Slovenia.  
Soggetto Promotore: Slovenia Housing Fund, OFIS Arhitekti.  
Anno di realizzazione: 2003-2005.  
Tipologia degli alloggi: totale 30 alloggi di housing sociale



Tipologia di intervento: **Complesso Residenziale e centro sportivo**.  
Città: Rennes, Francia.  
Soggetto Promotore: Espacil.  
Progettazione Architettonica: OFIS Arhitekti.  
Anno di realizzazione: 2001-2006.  
Tipologia degli alloggi: totale 104 alloggi.



**ITALIA \*\*\***  
ALLOGGI DI PROPRIETA' 75%  
ALLOGGI IN AFFITTO DI MERCATO 20%  
ALLOGGI IN AFFITTO SOCIALE 4%

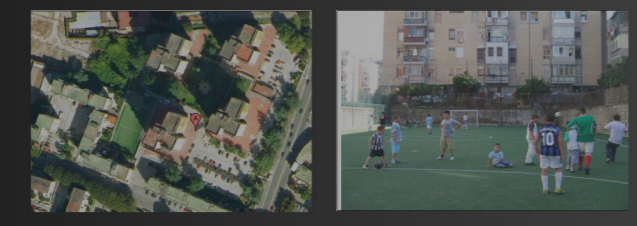
**SPAGNA \*\*\***  
ALLOGGI DI PROPRIETA' 85%  
ALLOGGI IN AFFITTO DI MERCATO 14%  
ALLOGGI IN AFFITTO SOCIALE 1%

Tipologia di Intervento: **Complesso Residenziale**.  
Città: Las Palmas 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: Cristóbal Manchoño Santana.  
Tipologia di Alloggi: case a patio, duplex, case unifamiliari.

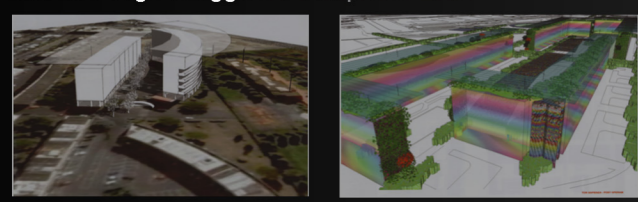


Tipologia di intervento: "Un tetto per tutti" edilizia sociale di qualità attraverso la pratica dell'autocostruzione.  
Numero di Alloggi: Attualmente sono aperti 3 cantieri in Umbria (2 a Perugia ed 1 a Terni) per un complesso di 51 alloggi in costruzione. Un cantiere, a Perugia, di 46 alloggi è in prossima apertura. Esperienze simili sono in corso anche in altri territori (vedi punto successivo e tabella), per un totale di altri 142 alloggi in costruzione. Per il prossimo futuro la cooperativa Alisei è impegnata nella promozione di una legge nazionale sulla auto-costruzione associata, con l'obiettivo di trasferire la buona pratica locale in altri territori, di incentivarla all'interno dei piani regolatori regionali, in modo da evitare usi distorti e scorretti.  
Tipologia di Alloggi: villette a schiera di 100mq.  
Città: Perugia, Umbria.  
Soggetto Promotore: Alisei Coop, Regione Umbria, comuni di Perugia, Terni e Marsciano.  
Studio Progettazione Architettonica: Team numeroso di architetti.

Tipologia di intervento: **Recupero Rione Siberia**.  
Numero di Alloggi: Lotto IV, Lotto VI.  
Città: Napoli, Campania.  
Soggetto Promotore: autogestione.



Tipologia di intervento: **Recupero ecologico complesso residenziale** (72 alloggi).  
Città: Roma, Lazio.  
Soggetto Promotore: ATER.  
Anno di realizzazione: 2007.  
Numero degli alloggi: tre complessi ERP.



\* sono riportati alcuni esempi significativi in Italia  
\*\* sono riportati alcuni esempi significativi in Europa  
\*\*\* FONTE: Housing Statisc in EU, 2008