

RUSE

RESIDENTIAL URBAN
SOCIAL EQUIPMENT

HOUSING SOCIALE



francesca alquati
cecilia marchesotti

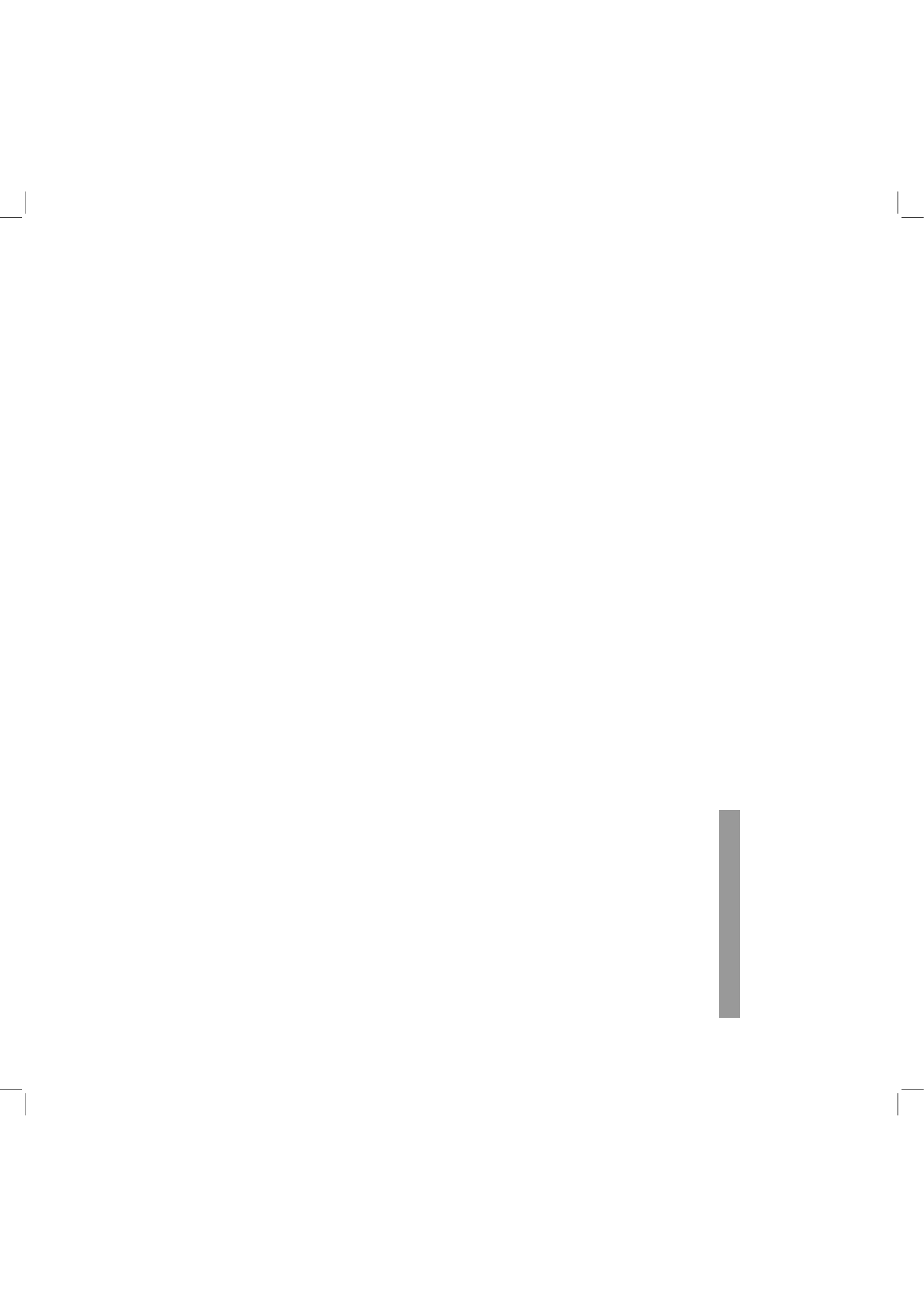
politecnico di milano_facoltà di architettura e società_corso di laurea magistrale in architettura

RUSE_Residential Urban Social Equipment
HOUSING SOCIALE

relatore_Gennaro Postiglione
studenti_Francesca Alquati
_Cecilia Marchesotti

anno accademico_2009/2010

a noi stesse



HOUSING SOCIALE INDICE

INDICE

0	INTRODUZIONE	XI
1	_ DEFINIZIONI: categorie dell'abitare	1
2	_ CONTESTO SOCIO ECONOMICO: le politiche abitative in Europa e in Italia	51
3	_ LA QUESTIONE ABITATIVA: il disagio e la domanda abitativa a Milano	103
4	_ CASI STUDIO: programmi, attori e risposte; esempi di housing sociale	121
5	_ UN NUOVO PROGRAMMA: studio di un programma per la realizzazione di nuovi modelli abitativi a Milano	275
6	_ AREA DI PROGETTO: scelta dell'area progettuale	319
7	_ IL PROGETTO quartiere di Housing Sociale a Pagano, Milano	351
8	BIBLIOGRAFIA	387

0

HOUSING SOCIALE INTRODUZIONE

Introduzione

Oggetto di questa ricerca è l'analisi delle nuove esigenze residenziali, soprattutto da parte di quelle categorie definite "a rischio". Punto di partenza per affrontare il "problema casa" è stato cercare di capire per quali e quante categorie familiari sia un problema sostenere i canoni d'affitto stabiliti dal mercato: sono il 2% dei nuclei familiari del nostro Paese, una quota bassa in percentuale, ma di assoluta rilevanza se si guarda alla dimensione assoluta del fenomeno.

La risposta a questa domanda sempre crescente sembra essere da ricercare in quello che recentemente è stato definito Housing Sociale: un meccanismo privato/pubblico volto alla realizzazione di una serie di alloggi da concedere in affitto a prezzi calmierati, in modo da non superare il 30% dello stipendio.

L'iniziativa se da un lato è apprezzabile, dall'alto presenta due sostanziali difetti: deve in primo luogo essere sottoposta ad attento controllo se non vuole trasformarsi in una gigantesca operazione di speculazione edilizia, con la quale privati si impadroniscono di terreni e strutture; in secondo luogo, potrebbe essere insufficiente a coprire tutte le fasce bisognose.

Oggi il problema del disagio abitativo, infatti, non investe più solo le fasce di popolazione in condizioni di povertà, ma raggiunge, in modo sempre più evidente, un'ampia parte della popolazione che, per ragioni diverse, può improvvisamente passare da una situazione di stabilità economica ad una condizione di fragilità e vulnerabilità sociale.

Molteplici cause possono, nel corso del tempo, determinare la precarietà o la variazione del reddito, influenzando al contempo i nuovi stili di vita e mettendo sul mercato una "nuova domanda" originale rispetto allo stereotipo della famiglia tradizionale cui si è soliti pensare in fase di progettazione, proveniente da soggetti diversi quali i giovani, gli anziani, le giovani coppie, i single e i sepa-

rati, le famiglie colpite dai "decreti di trasferimento" e molti altri ancora.

Questa tesi si interroga su due linee tematiche, una di tipo politico-processuale ed una di tipo progettuale.

La prospettiva di una soluzione strutturale al problema del disagio abitativo impone l'elaborazione di politiche per la casa nelle quali il soggetto pubblico non sia più l'unico attore, che riveste di volta in volta il ruolo di finanziatore, di erogatore di contributi a fondo perduto o di gestore immobiliare.

È necessario l'avvio di nuovi progetti di edilizia sociale in cui il soggetto pubblico assuma un ruolo di regia e di proposizione, promuovendo politiche integrate che realizzino un sistema di partenariato tra pubblico e privato finalizzato a sperimentazioni finora quasi inesplorate.

Analizzando più da vicino il ruolo del progettista/pianificatore, spetta ad esso la costruzione di una nuova offerta più flessibile e diversificata rispetto a quella standardizzata della produzione industriale cui la produzione di edilizia economico popolare ci ha abituati nello scorso secolo.

Tale offerta deve fondarsi sull'analisi dei bisogni, ma anche dei sogni, di ciascun target, coniugando la concezione, sempre attuale, del "bisogno di case" con quella dei "bisogni degli abitanti".

La risposta più realistica a questa domanda può essere quella di ritrarre la distanza che intercorre tra il bisogno ed il sogno, trovando un giusto compromesso e, ampliando la possibilità di scelta da parte dell'utente.

Ciò che si è cercato di fare è stato, quindi, creare delle basi per strategie di nuovi modelli abitativi, economici, ma al tempo stesso che possedessero delle qualità architettoniche che li rendessero piacevoli sia per chi ci andrà ad abitare, sia per chi abita nel circondario, evitando l'effetto "caserme".

Un altro punto di fondamentale importanza è stata la scelta dell'area di progetto, che vuole essere più una provocazione: è possibile portare in zone adiacenti il centro città delle residenze so-

XVI

ciali? A nostro parere qualsiasi area indicata in trasformazione dal PGT, è un'area potenziale per ospitare qualsiasi tipo di intervento, soprattutto grazie alla creazione di mix funzionale, che consentirebbe al privato di recuperare i fondi investiti nell'intervento attraverso il commerciale, senza dover gravare sulle famiglie affittuarie.

1

HOUSING SOCIALE DEFINIZIONI

CATEGORIE DELL'ABITARE

- 1_SOCIAL HOUSING O EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**
- 1.0_IL CONTESTO MILANESE:ATTORI E PROGRAMMI DI SOCIAL HOUSING**
- 1.1_ALER : AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA**
- 1.2_LA CORDATA**

2_HOUSING SOCIALE

3_CO-HOUSING

1_SOCIAL HOUSING
O EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA



SOCIAL HOUSING

SOCIAL HOUSING O EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

Il significato letterale dell'espressione inglese social housing è "edilizia sociale" che, per estensione diventa "ciò che attiene all'offerta sociale di abitazioni".

Per **edilizia residenziale pubblica o sovvenzionata** (così le norme più recenti, dalla L. 865/1971 in poi, hanno ridenominato la precedente "edilizia economica e popolare") s'intende il patrimonio immobiliare realizzato con il concorso finanziario dello Stato o di altri enti pubblici per la costruzione di abitazioni a costo contenuto per i cittadini meno abbienti.

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

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



SOCIAL HOUSING

L'**edilizia agevolata-convenzionata** è, invece, quella realizzata con il concorso pubblico e privato, e la corresponsione di contributi è volta principalmente all'abbattimento dei tassi d'interesse dei mutui.

Gli interventi possono essere realizzati da cooperative edilizie, da imprese di costruzioni, da enti e dai privati proprietari delle aree preventivamente espropriate e cedute in diritto di proprietà o concesse in diritto di superficie agli assegnatari. L'edificazione deve avvenire conformemente al piano per l'edilizia economica e popolare (anche denominato piano di zona o piano 167, dal numero della legge che lo ha introdotto, nel 1962) e, nei comuni che non ne siano dotati (anche per averne esaurite le previsioni), nelle aree residenziali individuate nei programmi costruttivi specificamente previsti dall'art. 51 della L. 865/1971. Sono opportune alcune ulteriori considerazioni in ordine ai principali soggetti attuatori (anche in forma indiretta) degli interventi di edilizia residenziale pubblica, ossia gli IACP e le cooperative edilizie. Gli Istituti autonomi delle case popolari sono enti pubblici non economici, istituzionalmente preposti al soddisfacimento della necessità di edilizia residenziale per le classi meno agiate (R.D. 1165/1938). Sono costituiti in ciascun capoluogo di provincia ed hanno competenza nell'ambito delle assegnazioni di alloggi nei comuni ricompresi nella provincia medesima, indicando i bandi di concorso in ordine alla localizzazione degli alloggi da assegnare ed ai requisiti degli eventuali assegnatari.

Gli alloggi degli IACP costituiscono beni patrimoniali indisponibili. Le cooperative edilizie consistono nell'associazione di più persone (almeno nove) che, in forma d'impresa, perseguono "la funzione sociale della cooperazione a carattere di mutualità e senza fini di speculazione privata" come sancito all'art. 45 Cost., allo scopo di soddisfare le esigenze abitative dei propri membri.

Con la L. 457/1978, infine, è stato previsto il piano decennale per l'edilizia residenziale, strumento di programmazione economico-finanziaria inteso a dare nuovo impulso alla produzione edilizia nel settore dell'edificazione a costo sociale.

1_uno sguardo al panorama europeo

Nel linguaggio europeo il termine assume una connotazione ampia.

Non esiste una definizione valida per tutti gli stati membri. Le situazioni nazionali sono diversificate e ciò costituisce senza dubbio un fattore positivo per la possibilità di conoscenza e di scambio reciproco di esperienze.

Il diritto alla casa è sancito costituzionalmente in Belgio, Spagna, Grecia, Portogallo, Finlandia, Olanda, Svezia e con legge in Francia, Danimarca, Regno Unito.

Secondo il Comitato di coordinamento europeo dell'alloggio sociale CECODHAS, social housing significa offrire "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".

In estrema sintesi i modi di realizzazione degli alloggi sociali, tra loro anche complementari, sono quattro:

_attraverso l'azione di soggetti pubblici che provvedono direttamente alla costruzione degli alloggi;

_attraverso l'azione di operatori in-house, separati dal soggetto pubblico che ha potere di controllo; l'operatore lavora esclusivamente per il soggetto pubblico in un ambito territoriale di competenza predefinito;

_attraverso l'azione di operatori indipendenti strutturato secondo le regole degli operatori no-profit;

_attraverso operatori di mercato legati da un contratto temporaneo con obblighi coerenti con quelli del servizio pubblico.

Nella nuova proposta di risoluzione del Parlamento europeo approvata il 10 maggio 2007 "Politica degli alloggi e politica regionale", la riflessione sugli alloggi è orientata nell'ottica di tre tematiche ritenute essenziali:

_la dimensione sociale (tema della segregazione sociale, delle persone senza fissa dimora, delle periferie urbane violente, dell'inserimento dei migranti provenienti da altri Paesi Ue e da Paesi terzi);

_la dimensione ambientale ed energetica;

_la dimensione del coordinamento (tema dell'approccio integrato radicato nei principi di sussidiarietà e di prossimità; coordinamento orizzontale - tra le politiche comunitarie inerenti l'alloggio - , coordinamento verticale - tra i soggetti che si occupano di alloggio a livello europeo, nazionale, locale - e coordinamento misto - tra le autorità pubbliche, i soggetti socioeconomici e la società civile; sostegno al meccanismo di scambio delle "buone prassi" finalizzato all'apprendimento continuo inteso come valore aggiunto a livello europeo).



SOCIAL HOUSING

2_la situazione italiana

In Italia il social housing prende avvio all'inizio del novecento con la legge Luttazzi (1904), attraversa un momento di importante consistenza nel secondo dopoguerra quando la ricostruzione del Paese viene sostenuta anche attraverso i programmi Ina-Casa e Gescal, approda infine alla stagione degli anni sessanta-settanta – leggi 167/1962, 865/1971, 457/1978 - con la strutturazione delle politiche nei tradizionali filoni dell'edilizia sovvenzionata e agevolata.

Il decentramento delle competenze statali in materia di politiche della casa e la progressiva compressione delle risorse nazionali dedicate, fino al loro sostanziale esaurimento, comporta il progressivo sviluppo di iniziative autonomamente predisposte dal sistema degli Autonomie locali e, in particolare, dalle Regioni.

Accanto alla proposizione di programmi regionali o comunali, tradizionalmente articolati nei segmenti dell'edilizia sovvenzionata a totale carico dello Stato, destinata alla locazione permanente, e dell'edilizia agevolata attuata in parte con risorse proprie degli operatori, generalmente destinata alla vendita, emergono nuove politiche abitative espressamente denominate di social housing presumibilmente con l'intento di tenerle separate e distinte dagli interventi riconducibili ai filoni classici.

Superata la fase ancorata alla risposta di “quantità”, tipica della ricostruzione postbellica, attraversata sul finire del secolo scorso la fase della qualità dell'abitare, si approda oggi ad una nuova fase dove l'eterogenità dei bisogni e delle forme dell'abitare emergenti in seno alla collettività comportano la necessità di una risposta sempre più diversificata, con uno sguardo rivolto ad orizzonti più ampi, più frastagliati, più complessi e articolati di quelli finora considerati.

1.0_IL CONTESTO MILANESE
ATTORI E PROGRAMMI DI SOCIAL HOUSING

1.1_ALER
AZIENDA LOMBARDA EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA



SOCIAL HOUSING

1_aler_azienda lombarda edilizia residenziale pubblica

La legge della Regione Lombardia n.13 del 10 giugno 1996 ha trasformato gli Istituti Autonomi per le Case Popolari in **A.L.E.R.: Aziende Lombarde Edilizia Residenziale Pubblica**. Aler Milano, che ha sostituito l'Istituto Case Popolari della Provincia di Milano (IACPM), opera sul territorio di Milano e della sua provincia. Questo Istituto era stato costituito il 12 agosto 1908.

L'ALER è un ente pubblico di natura economica iscritto alla Camera di Commercio di Milano **e ha lo scopo di soddisfare il fabbisogno di edilizia residenziale pubblica**. Dotato di una propria personalità giuridica e una propria autonomia, può avvalersi anche di strumenti imprenditoriali, sempre comunque per **realizzare una funzione sociale (housing sociale) verso categorie diversificate, che abbracciano non solo la fascia della povertà ma anche i redditi più alti**. In base alla normativa di riferimento e al proprio Statuto, approvato dal Consiglio Regionale della Lombardia il 22 aprile 1998, Aler Milano deve operare secondo criteri di trasparenza, imparzialità, efficienza ed economicità, in tutti i rami della propria attività. Il rispetto di tali valori e principi è fissato anche dal Codice Etico, che vincola tutti gli Organi, i Dipendenti e i Collaboratori dell'Azienda.

Aler Milano è una delle più grandi Aziende immobiliari d'Europa, con un patrimonio pubblico di circa 80.000 appartamenti di proprietà e circa 135.000 cittadini residenti. Fornisce una completa gamma di moderni servizi di ingegneria che riguardano lo sviluppo, la gestione e la riqualificazione di patrimoni immobiliari pubblici e privati, studi urbanistici e di nuove architetture, recupero di edifici e di interi complessi urbani, adeguamento impiantistico e riconversione tecnologica, diagnostica di degrado.

Realizza e gestisce in proprio ed in outsourcing, sistemi e servizi di supporto alle attività aziendali, applicazioni informatiche e di processo, di governo e di controllo, di integrazione.



SOCIAL HOUSING

Per rendere dinamica, operativa ed economica la gestione e la realizzazione di servizi nel campo dell'abitare, l'Azienda ha dato vita ad un'altra struttura societaria:

ASSET (Aler Milano Iniziative e Sviluppo) che opera nel campo delle costruzioni, della ristrutturazione e del frazionamento e della trasformazione di immobili commerciali. Tra i compiti della Società: la valorizzazione immobiliare nel campo degli affitti e della gestione di tutto ciò che non si riferisce alla Edilizia Residenziale Pubblica. Gestisce l'acquisto di aree da edificare, l'elaborazione di piani di edilizia civile, la pianificazione di interventi urbanistici e la realizzazione di servizi integrati all'abitare.

2_breve storia

In fase produttiva, l'Azienda ha fornito uno straordinario contributo nei periodi di maggior sviluppo della città di Milano mediante la costruzione dei primi quartieri operai e la realizzazione di grandi quartieri periferici in occasione della straordinaria immigrazione degli anni 1950/1970, evitando alla città, con grande sforzo tecnico e produttivo, le "baracche" conosciute in altre metropoli.

Inoltre, è bene ricordare che l'Azienda milanese, avvalendosi della collaborazione dei più noti architetti di ogni epoca, ha dato vita ad una serie di sperimentazioni di opere architettoniche vere e proprie. Fin dalla sua fondazione promosse l'attuazione di grandi fabbricati a cortile chiuso e a cortile aperto, così come si edificarono le prime casette a schiera di due piani con locali sovrapposti, dedicando alle aree verdi il massimo spazio a disposizione per ogni agglomerato, tanto che ben pochi altri stabili milanesi hanno una metratura condominiale così ampia.

Tra le due Grandi Guerre l'allora Istituto dedicò la propria opera costruendo anche alloggi per i reduci dai vari fronti di guerra, per la piccola borghesia e le classi medie, oltre che per famiglie di operai.

E, fin dall'inizio, ci furono studi sulle planimetrie per trovare soluzioni architettoniche di alto interesse ma a costi contenuti. E non ha mai smesso.

Dagli anni cinquanta in poi, per esempio, l'Azienda ha attuato le prime esperienze italiane di progettazione e realizzazione coordinata di quartieri autosufficienti dotati di infrastrutture e servizi. In ruolo primario l'ex Istituto lo ha avuto anche nell'applicazione su vasta scala di nuove tecnologie edilizie, quali i sistemi di prefabbricazione pesante con ben 25.000 alloggi realizzati in periodi di straordinaria necessità abitativa per Milano.

Lo stesso dicasi per la professionalità e l'esperienza tecnica che ha permesso di sperimentare nuove tecnologie impiantistiche quali l'impiego del solare e l'esercizio di grandi centrali di quartiere.

Dal 1970 si è esaurita la grande fase costruttiva, dedicando all'edificazione solo alcuni esempi nei Comuni della Provincia di Milano. Con la trasformazione da Istituto ad Azienda economica, l'ALER si è da subito impegnata in uno straordinario sforzo di riqualificazione dei quartieri negli aspetti edilizi, ambientali e sociali.

Questo ha permesso all'ALER di fare, in poco più di due anni, investimenti per oltre 1000 miliardi di lire, aprendo nella metropoli lombarda più di 350 cantieri. Altrettanto, sia in termini di investimenti sia in cantieri, è previsto per il prossimo biennio, dove, con il sostegno della Regione Lombardia, non solo vedranno la luce 400 nuovi alloggi, ma si terranno in particolare attenzione le esigenze di chi abita nelle case di edilizia residenziale pubblica, di cui oltre il 50 per cento appartiene a una popolazione anziana. Anche l'ALER di Milano, quindi, segue il processo di trasformazione delle città e dei nuovi modi di abitare, un tema attuale e comune a molte realtà europee.

Locazione a termine con proprietà differita

Per locazione a termine con proprietà differita si intendono gli interventi i cui alloggi sono vincolati all'affitto abitativo primario temporaneo a decorrere dal mese di prima stipula del contratto di affitto e con successivo trasferimento della proprietà al conduttore dell'alloggio, quale alloggio primario, alla scadenza del vincolo temporaneo della locazione.

Detti interventi, in accordo con le Amministrazioni Comunali, sono destinati a soddisfare la domanda del ceto medio, la mobilità del lavoro, studenti e categorie speciali.

Costruzioni a canone moderato

Il Programma in argomento è stato attivato a seguito delle intese intervenute con diverse

Amministrazioni Comunali per la realizzazione di programmi costruttivi, inerenti la realizzazione di alloggi da concedere in locazione a canone moderato ai sensi del Regolamento Regionale n. 1 del 10.02.04 "Criteri generali per l'assegnazione e la gestione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica".

Tale iniziativa risulta di rilevante interesse per Aler, in quanto:

- risponde alla domanda di locazione destinata al ceto intermedio ed alle esigenze del Comune sede dell'iniziativa, con l'individuazione degli utenti mediante bandi specifici;
- sviluppa ed integra un settore di attività dell'Azienda per la risposta alla domanda locale sul tema della locazione.

Costruzioni a canone concordato

Il programma, finalizzato ad incrementare l'offerta di alloggi da designare alla locazione a canone convenzionato all'interno del più ampio programma nazionale per l'edilizia residenziale pubblica denominato "20.000 abitazioni in affitto", è stato realizzato con l'obiettivo di rispondere al meglio al forte disagio abitativo di quelle categorie sociali che trovano difficoltà a reperire alloggi a canoni accessibili.

Sono prioritari soggetti destinatari le seguenti categorie:

- nuclei familiari soggetti a sfratto esecutivo;
- nuclei familiari comprendenti soggetti disabili occupanti alloggi con barriere architettoniche;
- famiglie di nuova formazione;
- studenti universitari fuori sede;
- altri nuclei soggetti a disagio abitativo.

Mediante la realizzazione di alloggi nelle aree definite ad alta tensione abitativa con un fabbisogno di edilizia residenziale, da concedere in locazione a canone convenzionato ai sensi

dell'art. 2 comma 3 della legge n. 431/98, il piano intende raggiungere i seguenti obiettivi:

- soddisfacimento della domanda di affitto;
- sviluppo della qualità;
- sostenibilità dell'uso del territorio;
- sviluppo del partenariato locale.

Le forme di destinazione degli alloggi sono le seguenti:

- locazione permanente
- locazione a termine con proprietà differita.

1.2_LA CORDATA



La cordata

La Cordata è una **impresa sociale** che da venti anni offre accoglienza e integrazione a diverse categorie di utenza come turisti, studenti, lavoratori, famiglie, stranieri, minori, madri sole con bambini e persone con disabilità. Offre diverse tipologie di servizi come accoglienza, accompagnamento sociale, educativo ed ospitalità alberghiera di breve - medio - lungo periodo.

L'obiettivo è creare e sostenere nuove relazioni interpersonali, attivare reti di supporto e sostegno anche per chi vive un disagio e trova difficoltà ad inserirsi nella città.

La Cordata ha tra i suoi partner diverse imprese, cooperative e istituzioni provenienti da diversi settori.

La strategia è quella di proporre, a livello metropolitano, soluzioni abitative temporanee di qualità, a prezzi competitivi e con servizi aggiuntivi ad alto contenuto sociale e relazionale.

Il modello di impresa de La Cordata prevede un triplice percorso:

Imprenditorialità, per praticare un modello di impresa sociale che sappia tenere insieme i presupposti di efficacia ed efficienza con il benessere delle persone e delle comunità locali;

Sostenibilità, per creare modelli operativi in grado di realizzare progetti innovativi e ripetibili;

Flessibilità, per dare risposte coerenti e dinamiche ai cambiamenti sociali in continuo divenire.

L'esperienza realizzata in questi anni trova la sua migliore espressione nel progetto di riqualificazione urbana denominato Villaggio Barona a Milano.

All'inizio degli anni 2000 l'esperienza maturata nel settore dell'accoglienza, porta La Cordata ad intercettare un nuovo bisogno abitativo nel contesto metropolitano.

Il nostro modello di intervento si fonda su due principi:

Mix abitativo: composizione di offerte abitative in locazione anche a canoni differenziati e di soluzioni abitative temporanee (per studenti, lavoratori, famiglie, turisti, ...) arrivando quindi a combinare all'interno di un'unica unità immobiliare una molteplicità di utenze. Convivere nel medesimo "spazio abitativo" permette di sviluppare forme di relazione e di integrazione tra differenti profili sociali e garantisce l'accettabilità da parte del contesto e la sostenibilità economica e sociale di interventi residenziali che non rinunciano ad un orientamento sociale.

Mix funzionale: è rappresentato invece dall'integrazione tra casa, servizi abitativi (ad uso prevalente dei residenti) e servizi al territorio di natura socio culturale fino ad includere esercizi commerciali funzionalmente connessi alle residenze.

Il mix abitativo e funzionale contribuiscono, nella nostra esperienza, in maniera determinante ad evitare forme di "ghettizzazione" territoriale e di esclusione sociale.

Gli effetti sopra indicati dipendono in modo rilevante dal progetto gestionale ma sono anche strettamente connessi al modello insediativo, alla concezione fisica dello spazio abitativo e al rapporto con il territorio e con gli attori della comunità locale (cittadini, imprese, associazioni, istituzioni).

_villaggio barona_2003

Il progetto del Villaggio Barona nasce con l'idea di sperimentare nuove soluzioni in tema di abitazione sociale sulla base delle linee guida de La Cordata;

si tratta di una esperienza che ha scommesso sulla possibilità di collocare al centro della vita del quartiere una serie di realtà e di situazioni sociali tradizionalmente poste al margine.

Il progetto si articola su cinque principali ambiti funzionali:

Attività di servizio alla persona (inaugurato fine 2008). Qui trovano posto le iniziative di assistenza e di accompagnamento sociale (sono circa una decina destinate a utenze diverse come anziani, bambini, immigrati, disabili fisici, persone affette da disagio psichico ecc...).

Nuove residenze (inaugurate nel 2003). Le abitazioni sono 82, prevedono due fasce di canone di affitto agevolato e sono prevalentemente destinate a persone e famiglie in situazione di bisogno e/o che operano nei vari servizi del Villaggio.

Le attività commerciali (12) (inaugurate nel 2003) sono collocate all'interno del complesso e aperte alla città. Nelle assegnazioni sono state privilegiate attività a sostegno delle finalità del Villaggio.

Pensionato sociale integrato (inaugurato nel 2005). È una struttura con 120 posti letto gestita da una cooperativa sociale e suddivisa in tre sezioni: pensionato sociale integrato per studenti e soggetti deboli, foresteria/ostello, area autonomia abitativa.

Parco ad uso pubblico (in fase di completamento, il primo pezzo è stato aperto nel 2006). Occupa circa 27.000 mq ed è pensato come uno spazio di connessione tra le diverse unità edificate e come raccordo tra il Villaggio ed il quartiere.



L'obiettivo del Villaggio Barona è quello di mostrare che gli interventi di housing sociale possono essere progettati, realizzati e gestiti ponendo al centro le situazioni di svantaggio, di esclusione, di vulnerabilità che – sempre più numerose – normalmente vengono considerate marginali e da contenere il più possibile, recuperando in questo modo parte della distanza tra il sistema dell'offerta abitativa e le molte aree della "domanda di casa" ancora insoddisfatte. Gli aspetti di maggiore innovazione e sperimentazione del Villaggio Barona sono:

_Intervento promosso, realizzato e gestito da un proprietario privato 'sociale', uno dei pochi casi nel settore dell'housing sociale in Italia.

_Forte interazione tra il promotore dell'intervento ed alcune realtà fortemente radicate nel territorio ed attive nel campo del disagio. La 'marginalità sociale' viene posta al centro di una nuova comunità, evitando di mantenerla nascosta e vissuta in modo 'marginale' come in genere avviene.

_Vi è una forte attenzione anche all'apertura dei servizi al quartiere e alla promozione culturale, non solo con riferimento all'assistenza e presa in carico dei soggetti più deboli, ma anche per servizi commerciali e di altra natura.

_Creazione di un mix di assegnazione, cercando di bilanciare le varie situazioni di disagio e di ospitare anche "famiglie ordinarie" disposte a sostenere dall'interno le finalità del progetto.

Promozione dello scambio solidale in natura, attraverso un contratto di locazione che incentiva forme di mutuo-aiuto tra le famiglie e di sostegno volontario alle realtà più deboli presenti nel Villaggio.

2_HOUSING SOCIALE



HOUSING SOCIALE

HOUSING SOCIALE

La definizione di Housing Sociale è fornita dalla "Fondazione Housing Sociale", ente costituito dalla Fondazione Cariplo nel 2004; quest'ultima affronta già nel 2000 il tema del disagio abitativo e contribuisce alla realizzazione di progetti abitativi rivolti alle fasce più fragili della popolazione.

Nel 2004, Fondazione Cariplo inizia la sperimentazione di un modello innovativo che si basa su principi di sostenibilità e dell'investimento responsabile e nasce di conseguenza il "Progetto Housing Sociale" e la "Fondazione Housing Sociale".

Il "Progetto Housing Sociale" ha 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 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.

In questo scenario è cresciuto l'interesse per l'housing sociale, la cui complessità inizia fin dalla definizione in quanto nei vari paesi europei ne vengono adottate diverse, a seconda delle fasce so-

ciali a cui è dedicato, delle modalità di finanziamento dei progetti, delle forme di possesso degli alloggi o del grado di integrazione tra i servizi abitativi e quelli sociali.

Housing Sociale viene definita come 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 assenza di un offerta adeguata, ma che risultano “troppo” ricchi per rientrare nelle liste dell' Edilizia Residenziale Pubblica. La finalità dell'housing sociale è di migliorare e rafforzare la condizione di queste persone, favorendo la formazione di un contesto abitativo e sociale dignitoso all'interno del quale sia possibile non solo accedere ad un alloggio adeguato, ma anche a relazioni umane ricche e significative.

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

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

-diversificazione in base alle esigenze degli utenti

-flessibilità degli spazi

-fruibilità

-presenza di servizi integrati

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

Lo scopo principale è quello di realizzare abitazioni per:

-studenti

-immigrati

-anziani

-giovani coppie

-soggetti a rischio di esclusione

La possibilità di attivare delle forme di collaborazione pubblico – privato per realizzare iniziative di edilizia dedicata alla locazione a canone calmierato, assume un ruolo strategico per le aree urbane, dove la pressione dei prezzi di mercato tende ad allontanare soprattutto i gruppi sociali con capacità reddituali medio - basse ma comunque troppo elevate per accedere all'Edilizia Residenziale Pubblica.

Una definizione vera e propria di Housing Sociale non è ancora stata data, poiché nei vari paesi europei cambia a seconda delle diverse fasce sociali considerate rilevanti, al fine dei criteri di assegnazione degli alloggi propri del paese in oggetto.

La definizione che dà il CECODHAS, l'organizzazione europea degli operatori del settore, richiama i seguenti concetti:

-alloggi per coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato (per ragioni economiche, per assenza di un'offerta adeguata o anche per difficoltà di accesso al credito)

-presenza di criteri particolari di assegnazione degli alloggi che li connotano come servizio di interesse economico generale (SIEG).

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 nonché alla progettazione dei servizi e delle comunità.

3_CO-HOUSING

CO-HOUSING

Il termine co-housing significa letteralmente co-abitazione, ed è comunemente utilizzato per indicare uno stile di vita basato sulla co-residenza e sul vicinato elettivo. Questo nuovo modo di abitare è caratterizzato da insediamenti abitativi composti da alloggi privati arricchiti da ampi spazi destinati alla condivisione tra i co-housers, quali micronidi per bambini, orti o serre, livings condominiali, servizi di car-sharing, portierato che si occupa di spesa e bollette, spazi gioco, spazi laboratoriali, palestre e biblioteche. I progetti di coabitazione comprendono dalle 20 alle 40 unità abitative, che convivono come una comunità e gestiscono gli spazi comuni collettivamente, traendo vantaggi quali risparmio economico e benefici di natura sociale ed ecologica.

_principi

Sebbene esistano molti progetti differenti per locazione e background culturale, si possono comunque trovare tratti comuni nella progettazione di co-residenze:

La progettazione partecipata: questa riguarda non solo il progetto edilizio vero e proprio, nel quale la parte di design facilita poi i rapporti sociali e i contatti tra i co-housers, ma anche il progetto di comunità – cosa e come condividere e la gestione che deriva da queste scelte, sono decisioni che si prendono in collettività.

Il vicinato elettivo: le comunità di co-housing sono elettive: si sceglie con chi condividere il “villaggio”.

Una comunità non ideologica: non esistono principi ideologici, religiosi o sociali.

La gestione locale: si tratta di comunità amministrate direttamente dagli abitanti.

Una struttura non gerarchica: nella quale ognuno abbia le proprie responsabilità e i ruoli siano ben delineati.

La sicurezza: un ambiente più sicuro grazie alle alte forme di socialità e collaborazione.

Il design e gli spazi della socialità: questi incrementano il senso di appartenenza alla comunità.

I servizi a valore aggiunto: il co-housing consente di accedere a servizi che per un singolo individuo avrebbero costi troppo elevati.

La privacy: si mantiene comunque una propria individualità all'interno della comunità.

I benefici economici: consente un risparmio sul costo della vita perché si riducono gli sprechi e aumentano gli acquisti collettivi.

_panorama europeo e situazione italiana

Il co-housing nasce in Danimarca verso la fine degli anni '60, periodo storico favorevole alla formazione di questo nuovo modo di abitare sia dal punto di vista sociale che economico. Da allora si è diffuso progressivamente negli Stati Uniti e nel resto dell'Europa, soprattutto nella parte settentrionale. Il cohousing si sta affermando come strategia di sostenibilità: se da un lato, infatti, la progettazione partecipata e la condivisione di spazi, attrezzature e risorse agevola la socializzazione e la mutualità tra gli individui, dall'altro questa pratica, unitamente ad altri "approcci" quali ad esempio la costituzione di gruppi d'acquisto solidale, il car-sharing o la localizzazione di diversi servizi, favoriscono il risparmio energetico e diminuiscono l'impatto ambientale di queste comunità.

In Italia questo fenomeno è ancora agli albori: vivere in co-housing è una scelta, senza dubbio. Una scelta consapevole e pratica, non per forza immediata, non sempre scontata, non assolutamente semplice. Forse per questa serie di motivi e per il background culturale italiano è difficile per ora raggiungere i risultati delle altre nazioni. Nonostante ciò si sta rapidamente diffondendo, tanto da attirare su di sé l'attenzione delle istituzioni, dei media e di numerose associazioni, enti ed organizzazioni che stanno sostenendo e diffondendo questo modello, anche se ancora c'è chi ritiene che con il fenomeno di co-housing si rischi paradossalmente di creare un microcosmo nella città, e quindi una sorta di "ghettizzazione".

Lo spazio urbano, da sempre considerato spazio rassicurante, ha cambiato radicalmente aspetto divenendo territorio ibrido, nel quale il temporaneo, la soggettività, la molteplicità e il frammento prevalgono sulla progettualità e sull'illusione di chi ancora pensa di poterle plasmare secondo un disegno prestabilito, univoco e perfetto. In questa realtà urbana esplosa, sfuggibile e per nulla rasserenante, da una parte l'individuo si trova in una condizione di assoluto bisogno di senso e di comunità, dall'altra le istituzioni cercano di stimolare

nuove forme di welfare che siano maggiormente capaci di venire incontro ad esigenze sempre più diversificate, con risorse decrescenti, dando risposte più efficaci ai temi della sicurezza, dello spaesamento, della congestione e dell'abitare. Si crea la necessità di trovare nuovi catalizzatori di energie, idee forti che aggregino i frammenti della città contemporanea in sintesi certo parziali, ma almeno in grado di interpretarne le profonde trasformazioni. Il co-housing rappresenta un esempio di tali progetti, perché capace di rispondere ad alcune delle nuove esigenze di abitare relazionandosi con un contesto ricco di risorse scarse: lo spazio, il tempo, il denaro pubblico, le relazioni e un destino comune.

BIBLIOGRAFIA

siti web:

comunedimilano.it
regionelombardia.it

criticamente.com/urbanistica
aler.mi.it
lacordata.it
villaggiobarona.it

fhs.it [fondazione housing sociale]

co-housing.it

2

HOUSING SOCIALE
CONTESTO
SOCIO-ECONOMICO

LE POLITICHE ABITATIVE
IN EUROPA E IN ITALIA

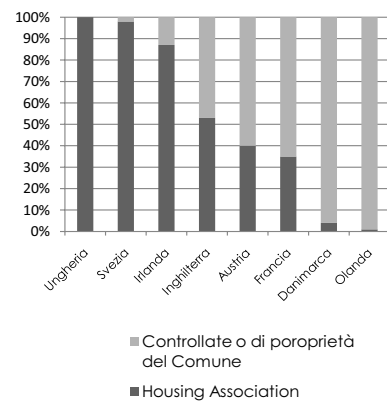
1_LE POLITICHE ABITATIVE IN EUROPA

2_LE POLITICHE ABITATIVE IN ITALIA

3_ITALIA-OLANDA A CONFRONTO

1_LE POLITICHE ABITATIVE IN EUROPA

Proprietari del patrimonio dell'Housing Sociale



_Principi:

- non esiste una singola definizione per Housing Sociale
- lo stock dell'Housing Sociale differisce in ogni Paese per età, tipologia e percentuale delle locazioni disponibili
- i clienti del social housing variano da persone con un tenore di vita low-profile, lavoratori con salario basso, o semplicemente famiglie che non possono accedere al libero mercato
- in ogni caso si tratta soprattutto di famiglie monoparentali, anziani e giovani coppie
- ogni Paese gestisce la collocazione di coloro che richiesto questo tipo di residenza in base alle proprie risorse socio-economiche
- il gap tra i costi del libero mercato e gli affitti sociali si sta allargando sempre di più, creando l'esigenza di una fascia intermedia

_Proprietari:

Il patrimonio edilizio dell'Housing Sociale appartiene o ad associazioni di Housing o al Comune stesso. Per esempio in Olanda quasi tutto il patrimonio è gestito da associazioni, sebbene queste si appoggino e siano garantite dai comuni, mentre in Ungheria è gestito esclusivamente dal Comune. Il trend generale si sta comunque muovendo sempre più verso la ricerca di finanziatori privati che restano comunque strettamente collegati ai nuovi sistemi di sussidio governativo.

_Affitto sociale/Libero mercato:

Ogni Paese decide i dettagli per affittare nel settore sociale, e sebbene nella maggior parte dei casi si tratti di un metodo basato sul reddito, in altri si hanno delle fasce fisse in base al quartiere.

1_Il problema della casa

Il recente crollo economico ha avuto un notevole impatto sul settore immobiliare, mettendo in crisi anche la modalità di gestione del patrimonio residenziale pubblico, il carattere degli interventi e la formulazione dei criteri di assegnazione, oltre alla promozione di nuovi programmi per l'edilizia sociale¹. Se gli effetti più evidenti sono stati la riduzione dei valori immobiliari e la debacle di numerosi operatori, un effetto meno evidente, ma non meno importante, è stata la riduzione del potere di acquisto delle famiglie, che si riflette sulle possibilità di accesso all'abitazione per una sempre più ampia fascia di popolazione intermedia, oltre in particolare a studenti, single e giovani famiglie².

Per risolvere questo problema a livello europeo vengono intraprese due strade che porteranno a un cambiamento radicale nelle sorti dell'edilizia sociale. Il primo riguarda il progressivo decentramento di competenze e responsabilità dallo stato centrale alle amministrazioni locali e regionali, il secondo cambiamento riguarda in processo di liberalizzazione/deregolazione nel campo dell'edilizia sociale.

Il tema centrale è quello delle nuove forme di *governance* e dell'allargamento dei soggetti mobilitati per il trattamento della questione abitativa, che vede un progressivo e generale orientamento verso il mercato privato³. La privatizzazione coinvolge non solo la cessione della proprietà agli inquilini, ma anche il passaggio delle proprietà comunali a soggetti indipendenti, quali associazioni, cooperative e individui privati⁴.

In questo mutamento trova spazio la nuova definizione di Housing Sociale, nella quale possono essere racchiuse tutte quelle soluzioni

¹ TOSI A., *Case, quartieri, abitanti, politiche*, Edizioni Clup, Milano 2004

² MORRI G., *Piano casa. L'abitazione per le fasce di popolazione che non riescono ad acquistare sul mercato*.

³ Ibid.

⁴ La privatizzazione coinvolge le Agenzie per la casa, storicamente di matrice pubblica, che sono diventate Aziende o completamente private o semi-pubbliche. Ad esempio, in Italia gli IACP sono diventate aziende private, in Olanda le *woningcorporaties* hanno acquistato progressivamente autonomia dal Governo centrale e si sono costituite come associazioni no-profit. (SCAVUZZO L., *Il progetto come campo di sperimentazione delle politiche pubbliche. L'esperienza di Social Housing a Vienna*, Tesi di Dottorato)

abitative che rispondano a bisogni specifici, connessi sia a problemi di ordine economico, ovvero all'impossibilità delle famiglie di sostenere la spesa dell'affitto di mercato, sia all'assenza di offerta di soluzioni adatte per dimensioni, tipologia, servizi integrativi, tipo di contratto, etc. All'interno del concetto di Social Housing concorrono scenari differenti sia rispetto ai sistemi di produzione, che ai criteri di assegnazione e gestione del settore dell'affitto sociale⁵.

Vista l'eterogeneità e la pluralità di modelli, da più fronti si è tentato di definire un quadro comune. Ad esempio, il CECODHAS⁶ (Comitato europeo per la promozione del diritto alla casa) restituisce una definizione di Social Housing, valida per tutte le esperienze dei paesi dell'Unione europea, come «soluzioni abitative per quei nuclei familiari i cui bisogni non possono essere soddisfatti alle condizioni di mercato e per le quali esistono regole di assegnazione»⁷. In Europa si pone quindi il problema della ridefinizione delle politiche abitative e ogni Paese attua diversi programmi che differiscono sia per metodologia che per il tipo di scelta politica operata. I percorsi di policy intrapresi dai diversi paesi portano, quindi, a risultati differenti⁸.

In ogni caso uno dei punti in comune riguarda la volontà di coinvolgere più soggetti sia per il finanziamento, che per quanto riguarda la progettazione, la realizzazione e la gestione degli interventi; il vero elemento di novità consiste nel ruolo giocato dalle Istituzioni pubbliche, che ruota intorno a funzioni di programmazione finalizzate al sostegno finanziario, alla facilitazione giuridico-normativa e al completamento degli interventi⁹.

Si chiede al Pubblico, come scrive Massimo Bricocoli, di recedere «ad una posizione di "enabler" e non più di provider: una sorta di attivatore e facilitatore del processo, non più il produttore diretto

⁵ SCAVUZZO L., Il progetto come campo di sperimentazione delle politiche pubbliche. L'esperienza di Social Housing a Vienna, Tesi di Dottorato.

⁶ L'acronimo CECODHAS sta per Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social, e rappresenta il Comitato europeo per la promozione del diritto alla casa.

⁷ La definizione di social housing adottata dal Cecodhas a Salonicco nel Novembre 2006 è la seguente: «Housing for households whose needs are not met by the open market and where there are rules for allocating housing to benefiting households».

⁸ MINELLI, A. R., *La Politica per la casa*, Il Mulino, Bologna, 2004.

⁹ BALDUCCI A., «Politiche regionali e contesto europeo», in Pugliese R. (a cura di), *La casa sociale. Dalla legge Luffazzi alle nuove politiche per la casa in Lombardia*, Edizione Unicopli, Milano 2005.

di un bene»¹⁰.

Nei paesi in esame il concetto di residenza sociale assume declinazioni differenti, in connessione alla dimensione del settore dell'edilizia sociale, misurata come percentuale del patrimonio di alloggi sociali in affitto sul totale dello stock abitativo; alle forme di diritto di occupazione (affitto, proprietà, forme di occupazione cooperative, proprietà condivisa) e a quelle legali ed organizzative, cui corrispondono diversi operatori: associazioni e fondazioni senza scopo di lucro, società pubbliche o private senza scopo di lucro, organizzazioni cooperative e investitori privati.

a_Percentuale del patrimonio di alloggi sociali in affitto sul totale dello stock abitativo

Seppur non sia un indicatore esclusivo per la qualità delle politiche abitative, contribuisce, insieme ad altri fattori, a sottolineare l'attenzione prestata al tema della residenza sociale nelle diverse situazioni. Dalla Tabella 1 emerge che il 35% dello stock abitativo dell'Olanda è residenza sociale, seguita da Austria (25%), Danimarca (21%), Svezia (20%), Inghilterra (18%) e Francia (17%). Tutti gli altri Paesi hanno percentuali decisamente inferiori, fino alla Grecia che per ora non prevede alloggi sociali. Nonostante questo possa essere considerato un dato significativo, questi dati non fanno emergere che le forme di diritto di occupazione non sono sempre riconducibili alle due grandi categorie di affitto privato e sociale. Ad esempio, in Germania il privato *for-profit* si occupa del finanziamento e della gestione degli alloggi sociali e si basa su convenzioni temporanee tra i privati e le istituzioni pubbliche, cioè su accordi economici e sociali, che prevedono riduzioni degli interessi sui mutui, assistenza finanziaria e sussidi parziali da parte dei Länder.

10 BRICOCOLI M., "I luoghi e le politiche. L'housing sociale sotto osservazione", in Bricocoli M., Scavuzzo L., (a cura di), *Progetti e politiche di housing sociale a Vienna*, Urbanistica n. 140, 2009. Nel testo sopra citato Bricocoli scrive: «A sostegno della devolution si evoca il principio di sussidiarietà e si insiste nel convincimento che ciò è prodotto o erogato alla scala più minuta possibile è per definizione migliore; a sostegno del coinvolgimento dei soggetti privati si assume che maggiore è il grado di governance e minore l'accentramento del soggetto pubblico nel disegno e nella produzione di politiche, maggiori sono le condizioni di qualità ed efficacia dei progetti (quasi che l'assunto di fondo fosse: 'più governance, migliori politiche')».

Quindi, seppure nella tabella 1 la percentuale di affitto sociale corrisponda al 6%, tra la quota di affitto privato (ossia il 49%) una parte consistente può essere considerata pari all'affitto sociale, poiché gli inquilini ricevono una serie di aiuti alla persona per l'affitto e le spese accessorie¹¹.

	Proprietà %	Affitto privato %	Affitto Sociale %	Altro %	N. alloggi sociali
Olanda	54	11	35		2.400.000
Austria	55	20	25		800.000
Danimarca	52	17	21	10	530.000
Svezia	59	21	20		780.000
Inghilterra	70	11	18	1	3.983.000
Francia	56	20	17	7	4.230.000
Irlanda	80	11	8	1	124.000
Germania	45	49	6		1.800.000
Belgio	71	24	5		3.750.000
Italia	72	16	4	8	25.030.000
Portogallo	66	29	4	1	
Ungheria	92	4	4		167.000
Spagna	82	16	2		
Grecia	74	26	0		4.660.000

Tabella 1_% del patrimonio di alloggi in affitto privato/sociale

*Svezia: la percentuale della proprietà include anche le cooperative

**Germania: la percentuale della proprietà include le comproprietà/ "Genossenschaften"

Fonti:

_Francia: www.union-hlm.org/gp

_Ungheria: Statistiche Housing dell'Unione Europea

_Olanda: www.vrom.nl

_Altri stati: fonti Eurostat e CECODHAS

b_Sistemi di Welfare. Situazioni differenti all'interno dell'Europa

All'interno dei Paesi presi in esame si presentano situazioni differenti dovute a sistemi di welfare eterogenei; in generale un sistema di welfare garantisce la possibilità agli individui e alle famiglie di raggiungere un livello di vita adeguato. La classificazione più nota

¹¹ Anche il settore for-profit opera nel mondo dell'edilizia sociale. Il ruolo più comune è quello di realizzare gli edifici di social housing e di fornire servizi di manutenzione e riparazione. In alcuni Paesi, come in Germania e Svizzera, si occupa anche del finanziamento e delle gestione. In Germania svolge un ruolo equivalente a quello delle *Loyers modérés* (HLM) in Francia e delle *Woningcorporaties* dei Paesi Bassi. I Länder sono responsabili della definizione delle regole alla base delle convenzioni, mentre l'applicazione delle regole è delegata ai Comuni. (SCAVUZZO L., Il progetto come campo di sperimentazione delle politiche pubbliche. L'esperienza di Social Housing a Vienna, Tesi di Dottorato)

dei sistemi di welfare è quella proposta da Esping-Andersen¹², che individua e accorpa le forme di welfare in tre insiemi: modello liberale, modello socialdemocratico e modello conservatore.

Livello di <i>Decommodification</i>	Stratificazione	Tipologia programmi istituzionali
<i>Basso</i>	<i>Liberale</i>	<i>Residuale</i>
Australia	Australia	Australia
Stati Uniti	Canada	Canada
Nuova Zelanda	Giappone	Svizzera
Canada	Svizzera	Stati Uniti
Irlanda	Stati Uniti	
Regno Unito		
<i>Medio</i>	<i>Conservatore</i>	<i>Corporativo</i>
Italia	Austria	Austria
Giappone	Belgio	Belgio
Francia	Francia	Francia
Germania	Germania	Germania
Finlandia	Italia	Italia
Svizzera		Finlandia
		Giappone
<i>Alto</i>	<i>Socialista</i>	<i>Universalista</i>
Austria	Danimarca	Nuova Zelanda
Belgio	Finlandia	Danimarca
Olanda	Olanda	Olanda
Danimarca	Norvegia	Norvegia
Norvegia	Svezia	Svezia
Svezia		

Tabella 2_ elaborata da Esping-Andersen; fonte: Allen J. (et al.), Housing and Welfare in Southern Europe, 2005.

¹² Esping-Andersen G., The Three Worlds of Welfare Capitalism, Polity Press, Cambridge 1990; Welfare States in Transition: National Adaptations in Global Economies, Sage, London 1996; Social Foundations of Postindustrial Economies, Oxford University Press, Oxford 1999. La tassonomia, nel tempo ripresa da più studiosi, è costruita intorno a quattro dimensioni fondamentali. La prima è sintetizzabile in quello che è lo scopo del welfare, cioè offrire la possibilità agli individui e alle famiglie di raggiungere un livello di vita adeguato, indipendentemente dalla partecipazione al mercato. Il termine utilizzato per indicare il livello di intervento pubblico per tali fini è *decommodification*. Il grado di *decommodification* dipende dalle caratteristiche della distribuzione differenziata dei privilegi sociali, ossia dalla stratificazione sociale, che rappresenta la seconda dimensione considerata da Esping-Andersen, dalla quale emergono tre modelli: liberale, conservatore, socialista. La terza dimensione riguarda gli ambiti di soddisfazione dei bisogni soggettivi, rappresentati dall'equilibrio tra Stato, mercato e famiglia. Mentre la quarta riguarda la declinazione dei programmi istituzionali, promossi dai diversi Paesi, che vengono ricondotti a tre tipologie d'intervento: residuale, corporativo, universale. (SCAVUZZO L., Il progetto come campo di sperimentazione delle politiche pubbliche. L'esperienza di Social Housing a Vienna, Tesi di Dottorato)

Il primo si basa sulla fiducia nelle capacità del mercato di allocare le risorse in maniera efficiente, di fornire servizi e produrre beni pubblici; privilegia l'intervento privato al sistema statale. Questo modello è tipico di Paesi come Australia, Canada, Giappone, Regno Unito, Svizzera e Stati Uniti. Il secondo modello, quello socialdemocratico, comprende i Paesi che hanno sviluppato il principio della *decommodation*, riconoscendo diritti anche alle classi medie; questo modello è tipico dei Paesi del Nord Europa, quali Danimarca, Finlandia, Norvegia, Olanda e Svezia. Il terzo, il modello conservatore, infine, si distingue per un approccio tradizionalista, legato al mantenimento dell'autorità dello stato, della Chiesa e della famiglia; questo modello riguarda soprattutto i Paesi dell'Europa continentale, come Austria, Belgio, Francia, Germania, Italia, Portogallo e Spagna.

c_1 criteri di Allocazione

Un ulteriore elemento che caratterizza le politiche abitative dei diversi Paesi è costituito dai criteri di allocazione sulla base dei quali è possibile individuare due tipologie di sistemi di housing sociale¹³: il modello universalistico, che considera la residenza sociale come una responsabilità pubblica, e il modello mirato, nella quale i beneficiari sono coloro che non possono accedere al libero mercato. Nel modello mirato gli alloggi si assegnano in base a criteri di reddito (approccio generalista) oppure concentrandosi su una categoria più ristretta di beneficiari, tipicamente i nuclei più disagiati, come i disabili, i disoccupati, gli anziani, etc (approccio residuale).

Il CECODHAS, incrociando la dimensione del settore in affitto sociale da un lato e i criteri di allocazione dall'altro, ha suggerito una classificazione per identificare i diversi approcci dei Paesi europei in termini di politiche abitative.

Nella maggior parte dei Paesi Europei analizzati gli affitti sono ba-

¹³ Per la suddivisione in base ai criteri di allocazione si fa riferimento ai documenti del CECODHAS e alla presentazione di Judith Allen, Housing sociale per chi?, esposta durante il Convegno internazionale Housing Sociale, Esperienze europee a confronto per un modello lombardo organizzato dalla Regione Lombardia il 5 marzo del 2009.

	Affitto sociale	Libero Mercato
Austria	Basato sul salario	Basato sul salario; costa circa il 10% in più rispetto all'affitto sociale
Danimarca	Basato sul salario; 3,4% del normale affitto più tasse bancarie. La media si assesta circa su 6.67€/m ² /mese	Regolamentato. La media si assesta su 6,83€/m ² /mese
Germania	In alcune regioni varia con il reddito dell'affittuario. La media si assesta tra i 4-7€/m ² /mese	Affitto libero su nuovi contratti di locazione, gli aumenti sono regolamentati
Francia	Il governo centrale decreta gli affitti massimi che variano da regione a regione; i prezzi si basano sul quartiere o sul proprietario	Affitto libero su nuovi contratti di locazione, gli aumenti sono regolamentati. Costa circa il 30-40% in più rispetto all'affitto sociale
Svezia	Fissato dalla trattativa annuale tra locatori e locatari	Il libero mercato dipende dall'affitto sociale; è leggermente più alto
Olanda	Affitto in base al valore di profitto della casa e del livello di reddito dell'abitante. La media si assesta su 353€/mese	Controllato dallo stato; la media si assesta su 419€/mese
Ungheria	Affitto deciso dalle autorità locali	Affitto basato sul mercato interno
Irlanda	Gli inquilini pagano in percentuale rispetto al loro reddito. La media si assesta su 155€/mese	Il controllo sugli affitti è stato abolito nel 1981; ora è basato sul mercato interno
Inghilterra	il regime di affitto è basato sulla retribuzione e sul prezzo dell'abitazione; RPI (retail prices index) più lo 0,5/1%.	Affitto basato sul mercato interno per le proprietà lasciate dal 1988.

Tabella 3_Confronto affitti libero mercato e affitti sociali.

sati sul salario; sono definiti al livello della proprietà e si riferiscono a costi storici rispetto a quando l'immobile è stato costruito o ristrutturato; questo avviene per esempio in Austria e in Danimarca, dove comunque l'affitto sociale medio si assesta sui 6.67€/m²/mese. In Germania varia con il reddito dell'affittuario, in Francia invece è il governo centrale a decretare gli affitti in base al quartiere, in Svezia è fissato da trattative tra i sindacati dei lavoratori e dei locatari. In Olanda varia in base al valore della casa e del livello di reddito dell'abitante (ca 355€/mese), mentre in Irlanda gli inquilini pagano in percentuale rispetto al loro reddito (ca 155€/mese).

TIPOLOGIA DEGLI ALLOGGI DI SOCIAL HOUSING IN EUROPA			
Criteri di assegnazione		TARGETED	
		GENERALISTA	RESIDUALE
Dimensione del settore dell'affitto sociale	UNIVERSALISTICO		
> 20%	Olanda Danimarca Svezia	Austria	Regno Unito
11% - 19%		Rep. Ceca Francia Finlandia Polonia	Francia
5% - 10%		Belgio Germania Italia	Irlanda Belgio Estonia Germania Malta
0% - 4%		Slovenia Lussemburgo Grecia	Ungheria Cipro Portogallo Bulgaria Lituania Lettonia Spegna

Tabella 4_elaborata da Lina Scavuzzo su dati CECODHAS.

2_Nuovi assetti nelle politiche abitative europee

Le nuove politiche abitative tendono, in base a quanto suddetto, ad avere come cardine il privato, che si concretizza nel modello operativo del non-profit o del limited-profit. Il privato tende ad assumere un ruolo sempre più centrale, operando come promotore di progetti di alloggi sociali e, in alcuni paesi, anche come proprietario e gestore¹⁴. In quasi tutti i paesi, a livelli e modalità differenti, gli operatori del settore vengono controllati dalle Istituzioni pubbliche, sia per quanto riguarda la gestione finanziaria, che il rispetto delle finalità del proprio operato. In generale, è previsto che gli operatori siano accreditati presso organismi di controllo per accedere alle misure di sostegno all'offerta.

In Olanda i principali operatori oggi sono associazioni non-profit, conosciute come *woningcorporaties*¹⁵, che rappresentano il 99% degli operatori del settore. Queste rivestono un ruolo prioritario nella definizione dei programmi di housing, ma anche nella gestione e nella promozione dei progetti. Fino agli anni '90, il governo centrale ha svolto un ruolo di regia, determinando i principi del social housing, tra cui la definizione dei canoni, dei sussidi e delle regole alla base dei prestiti finanziari da destinare alle cooperative edilizie. Oggi seppure lo stato mantenga la funzione di assicurare il diritto alla casa, il livello amministrativo più importante è costituito dai comuni, i quali si occupano di visionare la realizzazione di nuovi

¹⁴ WHITEHEAD e SCANLON, *Social housing in Europe*, 2007 (www.lse.ac.uk/collections/LSELondon/pdf/SocialHousingInEurope.pdf)

In termini di fornitura di residenze sociali, può essere tracciata una distinzione tra i Paesi nei quali i proprietari e gestori dello stock restano formalmente nel settore sociale ma utilizzano finanziamenti privati, Regno Unito, Olanda e Irlanda, e quei Paesi, come Germania e Austria, dove gli operatori privati sono ampiamente coinvolti nello sviluppo e nella proprietà.

¹⁵ Le *woningcorporaties* si occupano di fornire un alloggio idoneo a specifiche categorie, di garantire stabilità finanziaria, di assicurare elevati standard abitativi e qualità della vita nei quartieri di edilizia sociale. Sono indipendenti dal Governo centrale e possono assumere la forma sia di associazioni che di fondazioni. I progetti vengono finanziati attraverso prestiti di mercato, garantiti dal Governo centrale, tramite due organi di controllo: il Fondo di Garanzia per l'Housing Sociale (*Waarborgfonds Sociale Woningbouw - WSW*) e il Fondo Centrale per l'Housing (*Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting - CFV*). Il WSW è un'organizzazione finanziariamente indipendente dal governo, che agisce come garante per i prestiti concessi alle housing associations. Le associazioni devono accreditarsi al WSW e sottoporsi ad un controllo della propria solidità finanziaria. Il fondo attualmente si regge sui contributi degli associati. Il CFV ha l'obbligo di informare il Ministero per le politiche abitative in merito alla condizione finanziaria delle housing associations, il quale definisce le regole e gli ambiti delle politiche per la casa, quali l'accessibilità, la qualità, la sostenibilità ambientale e sociale.

alloggi e di indicare le norme per l'assegnazione.

In Francia il ruolo dello stato è tuttora centrale. Definisce le regole del sistema di Social Housing, approva i progetti, stabilisce l'ammontare dei sussidi destinati al social housing, si occupa della gestione dei prestiti attraverso la Caisse de Depots et Consignations, che concede crediti a tassi agevolati per gli operatori del settore. Tuttavia, anche in Francia, sta crescendo il ruolo giocato dagli enti locali, che si occupano della pianificazione urbana, controllano i proprietari locatori del settore e co-finanziano i programmi di Social Housing. Fra i principali operatori del settore dell'affitto sociale vi sono gli organismes d'Habitations à Loyer Modère (HLMs)¹⁶, che comprendono per il 50% soggetti a controllo pubblico e per il 40% soggetti non-profit. Le autorità locali sono responsabili della formazione degli HLMs, della gestione delle finanze e di come svolgono le loro attività monitorando che queste siano conformi a obiettivi sociali.

In Inghilterra il ruolo che il settore pubblico svolge, in relazione alle politiche per la casa, risulta molto rilevante sia per quanto riguarda i finanziamenti stanziati (sostegno all'offerta e sostegno alla domanda), sia rispetto alle funzioni di controllo e programmazione degli interventi. Per quanto riguarda il settore non-profit, questo affianca le amministrazioni locali nello sviluppo, realizzazione e gestione del patrimonio residenziale sociale. Negli ultimi anni, il settore è aumentato notevolmente, grazie al trasferimento della proprietà degli alloggi sociali dalle autorità locali alle cooperative edilizie, chiamate Housing Associations¹⁷. Il settore è regolamentato dal governo centrale, attraverso l'Housing Corporation, per quanto riguarda l'accreditamento e il controllo degli operatori, invece dalle regioni e dai comuni, attraverso gli organismi di gestio-

¹⁶ Gli organismes HLMs sono composti dagli Offices public HLMs e dagli Offices Publics d'Amenagement et de Construction (OPACs), che hanno il compito di realizzare e gestire alloggi di housing sociale e di promuovere programmi di riqualificazione urbana. Le società a responsabilità limitata HLM sono il risultato dell'iniziativa di società private, istituzioni finanziarie, la Camera del Commercio e dell'Industria e dell'Ufficio per i Prestiti alle Famiglie. Esistono, inoltre, le società cooperativa HLM a responsabilità limitata, che dal 1983 hanno potuto intraprendere la realizzazione di alloggi di housing sociale. Il controllo degli operatori del settore avviene a livello centrale tramite il Ministero dei Trasporti, delle Infrastrutture e delle Abitazioni. Un organo interministeriale, la Mission Interministérielle du Logement Social (MILOS), ha poteri di verifica su i dipartimenti locali e di ispezione sugli operatori, inoltre può fornire raccomandazioni e apportare sanzioni nei confronti degli HLMs.

¹⁷ Il patrimonio di edilizia pubblica è gestito per il 77% dagli enti locali e per il 23% dalle housing associations.

ne (ALMOs), per la definizione di strategie che riguardano le scelte operative in campo di politiche per la casa.

In Svezia lo stato è il principale responsabile per la politica della casa, anche se spetta ai comuni individuare e definire le regole per la costruzione degli alloggi sociali. Quindi, mentre il governo centrale definisce le politiche abitative nel loro complesso, fissando le regole legali e finanziarie, i comuni sono responsabili della pianificazione e dell'offerta di alloggi a livello locale. Quasi tutti i comuni possiedono una propria compagnia abitativa senza scopo di lucro, rappresenta a livello nazionale dall'associazione SABO. Fino agli anni '90 le compagnie abitative pubbliche si dividevano tra società a responsabilità limitata e fondazioni, ma i cambiamenti avvenuti a livello internazionale (sul piano economico e finanziario) hanno fatto sì che molte fondazioni comunali fossero trasformate in società a responsabilità limitata, queste sono strettamente legate alle autorità locali del territorio in cui operano¹⁸.

In Austria la definizione Social Housing si riferisce a diversi modi di fornire alloggi a canoni inferiori rispetto al libero mercato. Questi includono l'edilizia sociale in affitto fornita dalle municipalità e gli alloggi in affitto o in vendita forniti da associazioni non-profit o limited-profit (Limited Profit Housing Association - LPHAs)¹⁹, che hanno accesso a sovvenzioni pubbliche e sono regolate dalla not-for-Profit-Housing-Act. Queste hanno l'obbligo di costruire secondo regole ben specifiche, in materia di qualità, costi, livello massimo di affitto, i livelli di reddito degli inquilini. Inoltre sono impegnate a farsi carico della gestione degli immobili e a reinvestire i profitti in altri progetti di housing. Lo stock abitativo delle associazioni appartenenti al not-for-Profit-Housing-Act ammonta a 490.000 abitazioni in affitto e 240.000 abitazioni in proprietà, ossia circa il 17% del totale degli alloggi. Negli ultimi tre decenni la quota di edilizia sociale in

¹⁸ CECODHAS European Social Housing Observatory, Housing Europe 2007, Review of social, co-operative and public housing in the 27 EU member States, 2007. Dati SABO, 2007, www.sabo.se/om_sabo/english/Sidor/default.aspx. Oggi restano solo una trentina di fondazioni, molte delle quali di piccole dimensioni. Nel complesso le compagnie abitative pubbliche sono più di 300, gestiscono il 22% dello stock abitativo totale (pari a 900.000 unità circa). Coloro che risiedono negli alloggi cooperativi sono membri della cooperativa stessa, il diritto di occupazione di cui godono è illimitato, e le quote – cioè la condizione di membro – possono essere vendute, ereditate o trasferite così come altri beni economici.

¹⁹ Cooperative edilizie senza scopo di lucro o a scopo limitato che comprendono alloggi in cooperativa, società di capitali con diversi tipi di azionisti, come le autorità locali, le imprese, i partiti e i sindacati.

affitto è rimasta costante (circa il 21% del totale), mentre si è registrata una diminuzione marcata dell'affitto privato (dal 31% al 19%) e un conseguente aumento di alloggi in proprietà (circa il 58% del totale degli alloggi)²⁰. In seguito ad un sostanziale aumento della domanda di abitazioni a costi contenuti, soprattutto a causa della consistente immigrazione, l'Austria ha ampliato la produzione di alloggi sociali. I fondi per l'housing sovvenzionato vengono predisposti dal governo centrale e dagli stati federati²¹, attraverso un apposito programma (Finanzausgleich) che ha validità quadriennale. L'Austria è una repubblica federale costituita da 9 stati federati, tra cui Vienna. Gli stati sono responsabili delle strategie generali per la messa in opera di politiche abitative.

²⁰ Nelle abitazioni sovvenzionate di nuova costruzione, la formula della proprietà è stata sostituita da abitazioni in affitto con la possibilità di essere acquistate dopo un periodo di 10 anni. Il risultato di questa politica sono edifici composti da un mix di alloggi in affitto e proprietà. I gestori esprimono una certa preoccupazione su questa opzione, perché dalla loro esperienza ritengono che una tale soluzione aumenti la difficoltà nella gestione dell'edificio, nella manutenzione etc., più facile negli edifici composti prevalentemente da alloggi in locazione.

²¹ L'Austria è suddivisa in 3 livelli di amministrazione locale. Il primo è costituito dai 9 Stati federati (Länder). I governi dei Länder sono organi esecutivi indipendenti, ogni Land ha un organo legislativo chiamato Landtag che legifera entro i limiti stabiliti dalla Costituzione. Gli stati federati sono a loro volta divisi in 84 distretti politici (Politische Bezirke) e 15 città statutarie (Statutarstädte) ognuna delle quali costituisce un distretto a sé stante e gode di un sistema legislativo proprio. Il terzo livello è costituito dai comuni (Gemeinden).

2_LE POLITICHE ABITATIVE IN ITALIA

1_il patrimonio abitativo italiano e il suo utilizzo

L'analisi degli attuali scenari del mercato della casa con le situazioni di maggiore criticità evidenziano le carenze e i ritardi nella gestione di un problema che si fa ogni giorno più rilevante. Partendo dall'analisi dei processi legati al mercato immobiliare si sono individuate le cause che hanno determinato l'attuale situazione di crisi tra una domanda sociale sempre più ampia e insoddisfatta e le difficoltà delle amministrazioni pubbliche di dare risposte adeguate con l'attuale quadro normativo e in una sostanziale assenza di politiche sia a livello nazionale che regionale.

Lo stretto collegamento tra analisi e denuncia trova sbocco in alcune proposte che da un lato riconsiderano strumenti esistenti, dall'altro indicano strade nuove.

a_quantità e valore del patrimonio

La stima del numero delle abitazioni esistenti sul territorio nazionale al 2005 è di 28.328.000 unità. Il numero delle famiglie è di circa 22,3 milioni. Il primo dato di rilievo, quindi, è che sono circa 6 milioni le abitazioni dichiarate come non occupate: inutilizzate o utilizzate parzialmente per vacanza o lavoro, o immesse sul mercato immobiliare ma in attesa di definizione della transazione. Il secondo elemento è dato dal valore complessivo del patrimonio edilizio residenziale. Secondo elaborazioni CRESME¹ su dati Banca d'Italia la consistenza economica-monetaria del patrimonio abitativo, oggi in Italia, ammonta a circa 3.522 miliardi di euro². Questa ricchezza, attraverso l'interscambio dei beni che la compongono, è in grado di registrare flussi di denaro pari, nel 2004, a 137 mld. di euro (il 3,9% del valore del patrimonio complessivo). Si tratta, ovviamente, soltanto della spesa d'acquisto, cioè delle somme che

¹ CRESME: Centro Ricerche Economiche, Sociologiche e di Mercato per l'Edilizia e il territorio
² Per usare un termine di comparazione, il debito pubblico ammonta a 1.430 miliardi di €.

passano dal portafoglio dell'acquirente a quello del venditore. Il terzo dato importante risiede nell'attuale fase di espansione edilizia: 268 mila abitazioni mediamente nell'anno nella prima metà del decennio. Come risulta evidente, gli anni '80 (in particolare nella prima parte) rappresentarono un periodo di forte espansione edilizia: furono prodotte quasi 3,2 milioni di abitazioni a fronte di una crescita del numero delle famiglie di 1,3 milioni. Scomparve quasi interamente il fenomeno della coabitazione fra famiglie diverse e crebbe considerevolmente (di circa 1 milione) il numero di abitazioni per vacanza, per lavoro, e quelle inutilizzate. Gli anni '90, invece, furono all'insegna del contenimento produttivo, con un'attività edilizia molto prossima ai ritmi di crescita delle famiglie. In quel periodo, poco meno di 2,4 milioni di abitazioni soddisfarono una domanda aggiuntiva di famiglie pari a 1,9 milioni. Aggiunsero meno di 400mila abitazioni allo stock non occupato da residenti e sostituirono circa 100mila abitazioni uscite dal parco residenziale (cambi di destinazione d'uso, accorpamenti, demolizioni).

Ben diverse le dinamiche che hanno distinto i quattro anni intercorsi fra il 2002 e il 2005: ora, se come abbiamo visto il ritmo di crescita delle abitazioni fra il '91 e il 2001 si presentava piuttosto sincronico con quello delle famiglie (il rapporto mediamente è stato di 125 alloggi nuovi ogni 100 famiglie nuove), nell'attuale fase congiunturale si manifesta un netto scarto dei due tassi di variazione: il rapporto è passato a 203 alloggi ogni 100 nuove famiglie residenti. L'attuale dinamica edilizia è diretta conseguenza del comportamento del mercato immobiliare residenziale (case nuove ed esistenti) che si è caratterizzato con un dinamismo e una persistenza elevatissimi. Il numero di compravendite di alloggi è passato, secondo le nostre stime, dalle 665mila del '97 alle 999mila del 2003: un aumento del mercato pari al +50% in sei anni. Non solo: 6,3 milioni di abitazioni sono state oggetto di transazione fra il 1998 e il 2004. Il tutto in un crescendo vertiginoso dei prezzi d'acquisto che, accompagnato dal basso costo dell'indebitamento, ha determinato:

l'indebolimento progressivo delle possibilità di accesso al merca-

to nei tessuti urbani consolidati, per la fascia di popolazione redditualmente media e media-bassa;

_l'adeguamento degli affitti al valore immobiliare attuale che comporta, da una parte, l'allargamento dell'area della precarietà alloggiativa e la spinta all'acquisto o alla locazione in aree economiche esterne ai perimetri urbani; dall'altra, ovvia conseguenza, l'aumento della remunerazione del capitale investito in immobili, sia esistenti che di nuova costruzione;

_l'appetito speculativo. In tale contesto e in aggiunta alla massa di liquidità messa a disposizione dal sistema creditizio, alla assenza di forme incoraggianti di investimento finanziario, alla debolezza del sistema economico e produttivo, il canale privilegiato per la riproduzione del denaro (ovviamente per chi possiede grandi ricchezze) è stato in questi anni quello immobiliare. Grandi capitali (compresi quelli rientrati dall'estero) sono stati patrimonializzati in edifici residenziali, in nuove iniziative immobiliari, ma anche, e soprattutto, in aree urbane qualificate sotto il profilo della posizione e suscettibili di essere ulteriormente valorizzate monetariamente attraverso interventi di riqualificazione edilizia, urbanistica, commerciale e con la sostituzione del tessuto sociale insediato.

b_ Crescita della proprietà e contrazione dell'affitto

La corsa alla proprietà, iniziata negli anni '80, se per un verso appare "tranquillizzante", dall'altra apre dei varchi a diverse e nuove forme di disagio. Oltre alla "residualizzazione" dell'affitto la dinamica dell'accesso alla proprietà, spesso forzoso, ha generato non pochi squilibri. Si pensi all'allungamento dell'età di uscita dei giovani dalla famiglia d'origine; alla necessità di rastrellare risparmio presso le precedenti generazioni; al livello di indebitamento delle famiglie in parallelo ad un processo di precarizzazione occupazionale; alla ricerca di livelli economici d'accesso e, conseguentemente, all'approdo in fasce esterne al perimetro urbano con costi

aggiuntivi di spostamento.

E' tuttavia indubitabile che le forme più gravi del disagio abitativo si alimentino nell'ambito della locazione. A concorrere maggiormente allo sviluppo della povertà abitativa sono, oltre al rilancio del mercato della proprietà, la riduzione dell'offerta accessibile, la crisi dell'edilizia sociale e le politiche di privatizzazione. Inoltre, le trasformazioni demografiche e culturali della domanda, la crescita dell'area della precarietà lavorativa e i movimenti delle popolazioni (le nuove immigrazioni) caratterizzano - e ripropongono - oggi una nuova "questione casa". Cornice, drammatica, della nuova questione è la condizione, da una parte, di "residualizzazione" del settore dell'affitto, dall'altra, conseguente, di marginalità sociale e politica del disagio. Ed è proprio questo processo di marginalizzazione della domanda abitativa insoddisfatta che identifica maggiormente l'attuale gravità del problema e che toglie soggettività e voce a quest'area. Venti o trent'anni fa, e anche prima, il disagio abitativo racchiudeva ed esprimeva forti istanze di cambiamento della propria condizione. Soprattutto, incontrava spesso opportunità di adeguata amplificazione delle richieste, presso i partiti politici, le rappresentanze sindacali, le amministrazioni di governo. Si trattava di una domanda diversa, meno povera, perché più numerosa e perché compresa in una fascia sociale di elevata omogeneità. La risposta a tali istanze era obbligata proprio perché la sua dimensione e il suo potenziale carattere strumentale rientrava nel quadro motivazionale alla base delle politiche sociali e abitative (la non concentrazione di conflitti, l'integrazione nei modelli socio-economici dominanti, ecc.) concretizzandosi attraverso due prevalenti orientamenti: la costruzione di case pubbliche, l'incoraggiamento alla proprietà. Lungo gli ultimi vent'anni la domanda povera di abitazione è andata radicalmente modificandosi fino ad assumere svariate e numerose caratteristiche: una sorta di disagio pluridimensionale ad assetto variabile. Ciò riguarda la dimensione temporale: in quanto la durata del bisogno può essere da molto breve a cronica; il territorio: in quanto il disagio agisce in qualsiasi

Percentuale delle abitazioni in affitto

Paese	Abitazioni in affitto
Germania	55%
Olanda	45%
Svezia	39%
Austria	39%
Francia	38%
Finlandia	32%
Regno Unito	31%
Belgio	31%
Lussemburgo	26%
Portogallo	21%
Grecia	20%
Italia	19%
Irlanda	18%
Spagna	11%

Tabella 1_ Fonte: elaborazioni CRESME su fonti varie

tipologia insediativa e in tutti i quadranti geografici; in termini di soggetti che subiscono il disagio e rispetto al regime di godimento dell'alloggio, interessando anche gli abitanti in proprietà.

c_ Italia ed Europa a confronto

La contrazione dell'affitto nel nostro paese appare un fenomeno preoccupante e conferma la distanza dei comportamenti e della mentalità tra l'Europa del Nord e quella del Sud rispetto al "possesso/uso" dell'abitazione: in questa classifica solo la Spagna e l'Irlanda hanno registrato un processo simile con un disequilibrio maggiore tra la proprietà. Le nazioni prossime all'Italia, in termini di ridotta influenza dell'area dell'affitto, sono, oltre alla Spagna, l'Irlanda, la Grecia, il Portogallo. Si tratta di Paesi con i quali condividiamo due aspetti basilari: una cultura mediterranea e una storia fatta di tassi d'inflazione elevati.

Nel decennio 1991-2001 il patrimonio pubblico nel nostro Paese è calato del 12%, passando da oltre 1.125.000 alloggi a 900.396. Una cifra piuttosto contenuta se confrontata con i dati sulle famiglie povere che nel 2001 erano più di 2.600.000. Nella classifica europea, l'Italia è terz'ultima in termini di peso delle abitazioni sociali sul patrimonio abitativo, superata soltanto da Portogallo e Spagna.

Percentuale di incidenza delle abitazioni sociali

Paese	% sul patrimonio abitativo	% sul settore della locazione
Olanda	35%	77%
Svezia	21%	45%
Regno Unito	21%	68%
Francia	18%	46%
Austria	14%	35%
Irlanda	8%	45%
Belgio	7%	23%
Germania	7%	13%
Italia	4%	21%
Portogallo	3%	16%
Spagna	1%	12%

Tabella 2_ Fonte: elaborazioni CRESME su fonti varie

2_la nuova struttura socio-economica italiana

Oggi, nella fase di picco massimo dell'attuale ciclo di espansione del mercato immobiliare, ci si trova di fronte a prezzi d'acquisto dell'alloggio cresciuti notevolmente di più di salari e stipendi. In 6 anni, mediamente a livello nazionale, sono aumentati del 51% e nelle grandi città del 65%. Con punte del 139% a Firenze; 97% a Roma; 77% a Torino. In sintesi, l'analisi del mercato immobiliare porta ad evidenziare alcuni elementi che sembrano più di altri allargare l'area del disagio abitativo, soprattutto in termini economici e reddituali:

_il livello di prezzi raggiunto non ha uguali nella storia degli ultimi 25 anni e la capacità di "affordability" di molte famiglie si è significativamente ridotta;

_l'incrocio delle variabili di reddito medio e dei prezzi delle abitazioni ha mostrato dal 2000 al 2004 una crescita importante della difficoltà di accesso alla casa;

_il livello di indebitamento delle famiglie è significativamente cresciuto, con l'effetto di una vulnerabilità maggiore per quei soggetti percettori di reddito basso e medio basso o per coloro che sono entrati nel processo di precarietà (flessibilità) lavorativa.

La crescita del valore di mercato delle abitazioni ha trainato le attese di redditività per i proprietari (spesso in un quadro speculativo, considerato che il tasso di rendimento dei nuovi affitti è aumentato rispetto a qualche anno addietro). Se, infatti, confrontiamo la tabella a margine con quella dei prezzi di vendita, possiamo verificare come siano aumentati maggiormente i prezzi dell'affitto rispetto ai valori di mercato: nella media nazionale, 49%; nelle grandi città, 85%. Con picchi del 139% a Venezia; 105% a Napoli; oltre il 90% a Milano e Roma.

I primi anni 2000 hanno visto in Italia registrarsi un processo di dismissione del patrimonio pubblico, in particolare da parte degli Enti Previdenziali. Esso ha avuto inizio effettivamente nel 2001

Valori medi di mercato delle abitazioni (euro/mq)

	1998	2004	crescita percentuale
Firenze	1582	3774	139%
Venezia	2163	4253	97%
Torino	1173	2079	77%
Milano	2577	4487	74%
Roma	2279	3803	67%
Bologna	1825	2924	60%
Napoli	1975	3141	59%
Genova	1645	2507	52%
Padova	1324	1874	42%
Verona	1433	1956	36%
Catania	1098	1464	33%
Trieste	1445	1916	33%
Bari	1234	1622	31%
Messina	1118	1308	17%
Palermo	1190	1381	16%

Tabella 3_ Fonte: elaborazioni CRESME su fonti varie

Canoni medi dei nuovi contratti locativi (euro/m²/anno)

	1998	2004	crescita %
Venezia	95	228	139%
Napoli	85	175	105%
Milano	130	248	92%
Roma	113	216	91%
Genova	76	140	86%
Bologna	90	165	84%
Firenze	110	199	81%
Torino	67	121	79%
Trieste	70	125	78%
Padova	74	128	73%
Palermo	56	85	52%
Verona	75	103	36%
Catania	52	71	36%
Bari	77	98	27%
Messina	58	69	19%

Tabella 4_ Fonte: elaborazioni CRESME su fonti varie

con il Programma Ordinario di Cessione, ma era stato previsto dal decreto legislativo 104/1996. Nei cinque anni dal 1996 al 2001 si è svolto un lungo processo di avvio, con una serie di operazioni propeedeutiche (ricognizione del patrimonio e stima dei valori di vendita – valori di mercato ridotti del 30% più ulteriore riduzione in caso di vendita in blocco dell'edificio). La legge 410/2001 ha invece previsto la costituzione da parte del Ministero dell'Economia di società per la cartolarizzazione di immobili pubblici mediante l'emissione di titoli o l'assunzione di finanziamenti garantiti dallo Stato.

Ai conduttori delle unità immobiliari ad uso residenziale è stato riconosciuto il diritto di opzione per l'acquisto a valori di mercato ridotti, mentre per coloro non esercitanti tale diritto, le abitazioni sono state poste in vendita al miglior offerente, individuato con procedura competitiva. Proprio in questo caso, molti cittadini - nella sola città di Roma almeno 8/10.000 famiglie - non essendo in grado di acquistare l'immobile, hanno subito alla scadenza del contratto di locazione la procedura di sfratto da parte dei soggetti acquirenti le unità vendute.

a_i “poveri” e “gli esclusi” dal mercato libero

L'attuale situazione abitativa è molto diversa da quella che caratterizzava l'emergenza abitativa del passato. Il disagio abitativo esprimeva una forte istanza di cambiamento della propria condizione sociale e la risposta pubblica è stata la costruzione di nuove case e l'incoraggiamento alla proprietà. Lungo gli ultimi vent'anni la domanda povera di abitazioni è andata radicalmente modificandosi assumendo un disagio pluridimensionale ad assetto variabile. La gran massa della popolazione in disagio bussa alle porte dei Comuni: al comune di Milano nell'ultimo triennio sono state registrate oltre 33.000 domande di abitazioni pubbliche di cui il 15% non accolte in graduatoria perché non rientranti nei limiti dei redditi per l'accesso all'edilizia pubblica. A Roma le famiglie senza

fissa dimora o ricoverati in centri d'accoglienza diurna sono 273; le famiglie in coabitazione o in sovraffollamento sono circa 21.000 di cui il 22% anziani e disabili e il 18% stranieri; le famiglie ancora presenti nei residence sono 496; le famiglie con contributo mensile per situazione di grave disagio sociale sfrattate concesso a livello municipale per stipula contratto per un massimo di quattro anni, circa 1.500; le domande ammesse nella graduatoria del diritto alla casa sono 26.500; le domande per il buono casa con i requisiti per averlo sono circa 17.000, di cui il 27% costituito da anziani e disabili e il 16% da stranieri; in base ai fondi disponibili sono stati erogati circa 10.000 buoni l'anno. 90.000 sono gli studenti fuori sede, 5.000 gli sfratti e 1.873 quelli esecutivi. Questa situazione non riguarda esclusivamente le grandi aree metropolitane. Una recente indagine ANCI-CRESME ha evidenziato che anche nei comuni di ridotte dimensioni il disagio abitativo è assai diffuso, infatti circa il 2,2% delle famiglie residenti ha presentato domanda per ottenere un alloggio di edilizia residenziale pubblica; questa percentuale arriva in alcuni casi al 3,9% in grandi città come Brescia, ma anche nella piccola Virgilio in provincia di Mantova, con poco più di 10.000 abitanti, mentre non supera l'1,1% a Bolzano e lo 0,8% a Venaria (TO).

Il livello attuale medio dei canoni di locazione sullo stock delle abitazioni in affitto è stimato pari a 5,3 euro per m²/mese. Per un alloggio di 75 m² i canoni di locazione medi sono pari a 400€/mese. In relazione al reddito netto e al numero delle famiglie in affitto risulta che l'incidenza affitto/reddito netto è stimata al 24% con il picco del 47% per coloro i quali rientrano nella classe di reddito fino a 10.000 €. Usualmente si considera una incidenza dell'affitto sul reddito del 30% come limite massimo entro il quale una famiglia entra in tensione finanziaria. Laddove si stima che in funzione delle durate contrattuali nel settore privato si abbiano annualmente oltre 750.000 rinnovi contrattuali annuali a valori tendenti a quelli del mercato, si presume che nel prossimo biennio (2010), con un incremento annuale in linea con quelli degli ultimi anni (8% annuo),

l'incidenza dei canoni sui redditi delle famiglie in fase di rinnovo contrattuale si attesti in media al 32,2%, con un picco del 65,9% per le famiglie con redditi inferiori ai 10.000€.

Alla luce delle predette considerazioni, la media degli affitti dello stock abitativo, nel 2010 si attesterebbe al 26% con punte del 52% per le classi di reddito familiare netto fino a 10.000€ e del 31% per le classi di reddito comprese da 10 e 20.000€ (con crescita del reddito stimata in base al tasso di inflazione previsto). Ma il dato ancor più drammatico riguarda coloro che per la prima volta entreranno nel mercato della locazione nel prossimo biennio. Costoro, troveranno una situazione di mercato nella quale l'incidenza dei canoni di locazione sul mercato libero (7,4 €/m²/mese in media) sarà pari al 32% del loro reddito medio familiare netto, ossia ad un livello definibile "vulnerabile" ai fini del mantenimento di un livello di vita dignitoso.

b_la mobilità dei lavoratori italiani e stranieri

Il movimento migratorio interregionale, in calo nella prima metà degli anni Novanta, ha ripreso a crescere a partire dal 1995, anche se nel 2001 (ultimo anno disponibile) i dati mostrano nuovamente una lieve flessione del fenomeno. Il numero complessivo dei trasferimenti di residenza tra regioni diverse è passato da 292.000 nel 1991 a meno di 279.000 nel 1994; negli anni successivi la mobilità interregionale ha ripreso a salire, arrivando nel 2000 a un massimo di 359.000 trasferimenti, ridiscendendo a 320.000 trasferimenti nel 2001. A fianco delle variazioni complessive, anche la geografia del fenomeno risulta mutata. Nelle regioni nord-occidentali il numero degli iscritti provenienti da altre regioni è aumentato nel periodo 1997-2001 solo leggermente (+2%), mentre nel Mezzogiorno si è assistito a un calo, particolarmente accentuato nelle Isole. Queste trasformazioni, accanto all'andamento delle cancellazioni nello stesso arco di tempo, hanno fatto sì che nel 2001 il saldo positivo

delle regioni nord-orientali sia risultato ben più elevato, in termini assoluti, di quello del 1992 (passando, nel decennio, da 11,8 ogni 10.000 residenti a 30,2). Nel Centro, dopo alcuni anni di crescita costante del fenomeno, nell'ultimo anno si è osservata una lieve flessione del saldo, mentre nel Nord-ovest si è avuto un aumento, che tra i due estremi del decennio è comunque assai modesto (da 10,3 a 10,9). Il Mezzogiorno, al contrario, ha accentuato le proprie caratteristiche di area di partenza dei flussi interregionali, tanto che il saldo migratorio tra le regioni risulta marcatamente negativo, sia nel Sud sia nelle Isole. Il numero di iscritti dall'estero nel quinquennio 1997-2001, rapportato alla popolazione media residente, risulta particolarmente elevato nelle province più attrattive (definite dall'ISTAT in base a parametri socio-economici), con tasso di disoccupazione contenuto e un aumento consistente del numero di addetti.

c_ le famiglie immigrate

Gli immigrati in Italia sono diventati da 140.000 del 1970 a 2,6 milioni del 2005. L'Italia è passata da nazione di emigranti a nazione oggetto di flussi di immigrazione provenienti dal resto del mondo. Nel 2004 quasi 40.000 bambini sono nati da genitori stranieri. L'incidenza degli stranieri sulla popolazione italiana ha raggiunto il 5%; in linea con la media europea, ma nettamente inferiore all'Austria e alla Germania che raggiungono i livelli record del 9% della popolazione nazionale. Secondo il rapporto "Migrantes" del 2005 elaborato dalla Caritas, anche se le frontiere rimanessero chiuse, solo con i ricongiungimenti familiari garantiti dalla legge e i nuovi nati da coppie straniere, si raggiungerebbe la quota di 6.000.000 di immigrati nei prossimi 30 anni. Oltre al numero, 2.730.000 a fine 2004, aumenta anche il ritmo di crescita degli immigrati (130.000 nuovi arrivi dall'estero in un anno, di cui 88.000 per ricongiungimenti familiari). Va evidenziata, inoltre, la loro diffusione su tutto il territorio (60% al Nord, 30% al Centro, 10% al Sud) e la normalizzazione dal

POLITICHE ABITATIVE ITALIA

punto di vista demografico con prevalenza dei coniugati, elevata incidenza dei minori (un quinto dei residenti) e consistente numero di nati da entrambi i genitori stranieri. Si rileva anche una crescente tendenza alla stabilità di residenza - con circa il 60% della popolazione straniera soggiornante da più di 5 anni e 320.000 immigrati che, nel corso di questi anni, hanno acquisito la cittadinanza italiana. Va inoltre evidenziato un crescente fabbisogno di forze lavoro aggiuntive da parte del mercato occupazionale italiano; attualmente 1 assunzione su 6 è rappresentata da lavoratori nati all'estero, con un'incidenza dei lavoratori immigrati vicina ormai all'8% della forza lavoro. In Italia il disagio abitativo della popolazione immigrata assume forme a volte drammatiche a causa della sommatoria di tre fattori, che non sono presenti contemporaneamente in nessuno dei paesi europei: una scarsa mobilità della popolazione sia italiana sia immigrata, associato ad un alto tasso di proprietà delle abitazioni rispetto a quelle in locazione e alla caduta della realizzazione di edilizia sociale con il conseguente mancato adeguamento dello stock abitativo ai flussi incrementativi della popolazione immigrata. Questo mix di condizioni è stato una delle cause principali di pressione sul mercato delle abitazioni che ha provocato l'innalzamento dei canoni e la diffusione di uno stato di disagio abitativo a diversi livelli della popolazione italiana e straniera.

d_studenti fuori sede

Anche la mobilità nel mondo universitario degli ultimi anni ha creato una nuova domanda abitativa che si è scaricata sull'offerta di edilizia residenziale in locazione, senza che ci sia stata una politica della residenzialità studentesca adeguata ai flussi degli studenti fuori sede. Su 100 ragazzi che superano l'esame di maturità, circa 70 si iscrivono all'Università. Gli studenti totali sono quasi 1.674.000, il 55,4% dei quali sono donne, l'1,4% stranieri. Ogni 100

studenti il 19,4% sono iscritti ad un corso universitario la cui sede è fuori dalla regione di residenza, pari ad oltre 320.000 studenti. Tali flussi migratori all'interno delle regioni italiane fanno presumere che gli studenti fuori sede, insieme agli stranieri e ai lavoratori in trasferta, debbano annoverarsi tra coloro che, secondo i dati ISTAT, vivono all'interno delle circa 450.000 abitazioni, pari al 10,7% dello stock abitativo occupato da non residenti censito dall'ISTAT nei grandi Comuni. Le locazioni ad uso foresteria (durata contrattuale pari a 1 anno), laddove regolarmente registrate, hanno consentito un elevato turn-over annuo delle abitazioni in locazione locate continuamente a prezzi crescenti. Ciò ha contribuito, in virtù della forte domanda proveniente anche dagli studenti fuori sede, a incrementare il livello dei canoni di locazione nelle città, piccole medie e grandi, nelle quali sono presenti facoltà universitarie (109 sedi universitarie in tutto il Paese). A Roma un letto (stanza da dividere con altri) nell'area vicino all'università La Sapienza ha un costo vicino ai 500€/mese.

e_la popolazione anziana

Il fenomeno demografico più rilevante nei Paesi sviluppati è indubbiamente il processo di invecchiamento e, in particolare, la velocità con cui esso si esprime. La diminuzione progressiva della mortalità determina l'ammontare della popolazione anziana. Il rapporto fra quest'ultimo e il tasso di decremento del numero dei giovani delinea la rapidità di modificazione della struttura demografica. A causa il basso tasso di fecondità, l'Italia si distingue dagli altri Paesi per l'accelerazione di tale processo. Le ripercussioni sul piano economico-sociale e politico-culturale sono estremamente importanti e numerose: basti pensare al recente dibattito sul sistema pensionistico. L'unico segmento di popolazione che cresce è, in Italia, quello degli anziani (oltre 65 anni): nel 1991 ammontava a 8,6 milioni; nel 2011 dovrebbero diventare 11,8 milioni, passando

quindi da un peso percentuale del 14,8% al 20,8%. Territorialmente l'incidenza degli anziani assume pesi diversi, rispetto alle aree geografiche: dal 16% del Nord-ovest al 12,3% nel Mezzogiorno. Rispetto ai sistemi insediativi si presentano dei livelli di concentrazione nei centri urbani e nei Comuni diffusi. Ciò che connota principalmente la popolazione anziana è la maggiore dipendenza rispetto ai più giovani rispetto alla mobilità, alle cure, all'assistenza, etc. Statisticamente si può misurare attraverso il rapporto fra il numero di ultrasessantacinquenni e il numero dei soggetti compresi fra i 20 e i 64 anni: nel 1971 era pari al 19,7%; nel 1991 diventava il 24,2%; nel 2011, secondo i demografi, salirà al 34,3%. Se si considera, inoltre, che oltre 2,2 milioni di anziani, prevalentemente donne, vivono sole, viene compreso pienamente il significato che le caratteristiche abitative e le dotazioni di particolari servizi assumono per tale fascia di popolazione. Le persone che vivono da sole sono circa 5,3 milioni (ISTAT 2001), tra queste ben il 53% (2,8 milioni) è costituito da persone anziane (oltre 65 anni). Il 32% è rappresentato da soggetti con più di 75 anni (1,7 milioni). Il 18% degli over 65 anni vivono in affitto frequentemente con una pensione sociale.

In merito alle condizioni abitative degli anziani, una recente indagine dell'ISTAT ha posto in evidenza i seguenti risultati: il 75% vive in abitazione di proprietà (nei centri urbani è il 58%); il 25% vive in alloggi con insufficiente protezione da umidità, rumore e traffico; il 34% si confronta con spese troppo elevate per l'abitazione; il 16% abita in zone con difficoltà di accesso ai servizi; il 22% è lontano dai parenti. Risulta del tutto evidente la necessità che si presenta per le amministrazioni pubbliche di confrontarsi con tale realtà. Altrettanto evidente è la dimensione che questa fascia di domanda assumerà per gli operatori del settore edilizio, in termini di progettazioni edilizie consone alle esigenze espresse e di prodotti, impianti e componenti, in grado di ridurre i disagi e gli handicap abitativi. Il sistema dell'offerta di servizi e di facility per gli anziani, soprattutto in tema di salute e assistenza, già oggi non è in grado di rispondere a una domanda che domani, in assenza di politiche

mirate di intervento, potrebbe portare a situazioni di deficit cronico e conseguente disagio per la collettività. Se un paese invecchia e cambia il suo status devono cambiare anche i modi di fare assistenza (per esempio quella sanitaria) e, in generale, il complesso sistema di servizi legati alla residenzialità. E non si tratta di migliorare quanto c'è, ma di cambiare radicalmente l'approccio. Già oggi siamo in presenza di una forte domanda di residenzialità legata alla popolazione anziana, che esprime richieste non solo di spazi adeguati, quanto di servizi e convivialità, lotta alla solitudine e piccola o grande assistenza sanitaria e sociale. Si tratta di definire nuove politiche, nuovi modelli di intervento che finora hanno privilegiato l'aspetto assistenzialistico, gravando pesantemente sulla spesa pubblica. Ad esempio, oggi nel nostro paese si contano 1,5 milioni di disabili over 65 anni e di questi il 20% è rappresentato da soggetti soli che necessitano di strutture residenziali in grado di integrare servizi sociali e sanitari. Oltre 300.000 anziani in questa condizione per i quali si spendono circa 6,7 milioni l'anno a fronte di un fabbisogno stimato di 15 milioni. Si tratta di ridefinire i sistemi di assistenza e di residenzialità, con una distribuzione razionale ed equilibrata dei contributi pubblici e un ruolo attivo dei privati.

f_i lavoratori “precari”, i separati e i divorziati

Il 42,8% dei giovani italiani, compresi tra i 25 e i 34 anni, vive con i genitori in coabitazione, il 22% vive in abitazioni affittate o utilizzate ad altro alloggio e il 35,2% possiede un alloggio di proprietà. Probabilmente questi dati sono il prodotto di una situazione lavorativa che insieme alla situazione del comparto abitativo non consente alla popolazione giovanile del Paese di acquisire una dimensione autonoma della loro vita come invece accade negli altri paesi europei. Molti dei lavoratori precari, i cosiddetti “atipici” provengono dall'universo giovanile. Il loro ammontare in questi anni è stato oggetto di diverse stime non sempre coincidenti. Dall'ultimo rapporto

ISTAT si evince che in Italia ci sono 650.000 collaboratori, 150.000 lavoratori in somministrazione (che collaborano con le agenzie di lavoro temporaneo e interinale) e 110.000 prestatori di opera occasionali.

La Corte dei Conti ha recentemente diffuso il dato che ci sono almeno 200.000 collaboratori che operano nella Pubblica Amministrazione con esclusione dell'Università e della Ricerca. Ma nel 2003 le posizioni attive nel Fondo Inps deputato ad accogliere i contributi dei collaboratori erano 1,7 milioni pari al 56,4% degli iscritti totali al fondo. A questi vanno aggiunti almeno 170.000 iscritti nel 2004, quindi si arriva ad un totale di circa 3 milioni di iscritti e di 1,9 milioni di posizioni attive. I lavoratori "atipici puri" ossia quelli che non percepiscono redditi al di fuori della collaborazione, secondo i dati Inps ammontano a poco più di 1 milione in quanto gli altri lavoratori aventi una posizione attività nello specifico fondo Inps, sono collaboratori con altri redditi da pensione o lavoro dipendente (360 mila) o amministratori e professionisti senza albo iscritti al fondo (500 mila). Tenendo presente che molte ricerche (Eurispes e associazioni di categoria delle imprese di fornitura di lavoro temporaneo) indicano un compenso a collaboratore medio annuo di 12.500 € lordi, anche le entrate per contributi stimati dall'Inps nei bilanci di previsione (4,8 miliardi di euro) confermano in qualche modo la presenza di oltre 1 milione di soggetti "precari puri", sia in termini di retribuzione, sia in termini di affidabilità lavorativa. Infatti solo alcuni sporadici istituti bancari, e solo in questi ultimissimi anni, hanno iniziato a pensare a forme di aperture di credito (mutui) nei loro confronti. Negli ultimi tempi anche un'altro fenomeno sociale ha prodotto effetti di pressione sul mercato immobiliare. Le persone che hanno sperimentato l'esperienza di una separazione e di un divorzio e che lasciando la casa familiare, si trovano nella condizione di ricercare un'altra abitazione, con alta probabilità in affitto. Sono circa 2,5 milioni, le persone che nel corso della loro vita hanno sperimentato lo scioglimento del loro matrimonio o che comunque convivono in condizione di separato/a di fatto. Si trat-

ta di separati legalmente (31,7%), divorziati (30%), separati di fatto (26,3%) e coniugati in seconde nozze dopo il divorzio (11,9%). In totale in Italia questo segmento di popolazione rappresenta il 5,2% dell'intera popolazione residente con età superiore ai 15 anni. La maggior parte dei separati e divorziati ha tra i 35 e i 44 anni (31,3%) e tra i 45 e i 54 anni (27,8%). L'età media è di 47,2 anni. L'esperienza della separazione e del divorzio è particolarmente diffusa nel Centro-nord. Infatti nel Nord-ovest è separato o divorziato il 6,7% del totale della popolazione dai 15 anni in su. Nel Nord-est il 5,5%, nel Centro il 6,2% e nel Mezzogiorno solo il 3,4%. Nel 2002 in Italia ogni 1.000 matrimoni, 256,6 finiscono con una separazione. Le separazioni del 2002 registrate sono state circa 80.000, si tratta quindi di 40.000 persone l'anno che devono obbligatoriamente ricercare una diversa soluzione abitativa. La tendenza di questo fenomeno è in netto aumento se si pensa che nel 1995 le separazioni registrate erano 52.000 (+53%). E' importante sottolineare che il 35% delle persone che hanno vissuto una separazione o un divorzio vive da single, il 25% è invece a capo di un nucleo monogenitore; un'altra quota è rappresentata da chi vive in coppia con figli (14,7%) o senza figli (9,1%) e da chi torna a vivere nella famiglia di origine (7,3%). La parte restante convive con altre famiglie (8,5%).

3_ la nuova “questione casa”: proposte e soluzioni

L'ANCI³ fin dalle prime fasi di discussione ha criticato il decreto legge 240 del settembre 2004 convertito in legge n° 269/2004⁴ recante misure per favorire l'accesso alla locazione da parte di conduttori in condizioni di disagio abitativo. Il Governo Berlusconi, approvando quella legge, ha prorogato il blocco degli sfratti per un periodo insufficiente e ha approvato nuove regole per l'accesso all'affitto da parte delle categorie disagiate, in particolare per le famiglie che non possono usufruire delle proroghe. Le misure sono state del tutto inefficaci, basti pensare alle sole 20 domande presentate in tutta Italia. L'entità del contributo era talmente minima, visti i livelli dei canoni di locazione attuali, che non avrebbe mai potuto incentivare i proprietari a trovare un accordo. Le procedure adottate erano estremamente farraginose e in qualche caso inapplicabili; in particolare la parte che prevedeva la possibilità per i Comuni di locare presso privati alloggi da sublocare ai cittadini sfrattati. C'è stata una forte incongruenza con il quadro normativo vigente, nella previsione di affidare agli ex IACP⁵ il compito di erogare materialmente i contributi. Si è trattata di una scelta infelice, che ha contrastato con tutti gli indirizzi degli ultimi anni, tesi a trasformare gli istituti in soggetti gestori, assicurando ai Comuni il ruolo di soggetti titolari delle politiche per la casa. Sono i Comuni che censiscono i cittadini sfrattati che elaborano le istruttorie, che provvedono ad assegnare le case popolari e ad erogare i contributi. La decisione non ha fatto altro che generare confusioni e lungaggini come poi i risultati hanno confermato. Anche la scelta del Governo di erogare direttamente ai proprietari i contributi è sembrata inopportuna, ignorando completamente i cittadini colpiti da sfratto, che, fino a prova contraria, dovevano essere i beneficiari di questa forma di assistenza. Era stato previsto di utilizzare per tale

³ ANCI: Associazione Nazionale Comuni Italiani

⁴ La legge 12 novembre 2004, n. 269 ha convertito in legge il decreto legge n. 240/04, che ha introdotto agevolazioni fiscali per nuove tipologie di contratto di locazione, volte a favorire i conduttori in condizioni disagiate sottoposti a provvedimenti esecutivi di rilascio.

⁵ IACP: Istituto Autonomo Case Popolari.

legge una copertura finanziaria per 110 milioni di euro, prelevando tale somma dall'ammontare per il contributo sociale per l'affitto ex art. 11 della 431/98⁶.

Tra i fattori che più esasperano il problema casa, è emerso quello dell'inadeguatezza della attuale gestione del patrimonio ERP⁷. Insufficienza del numero esistente di alloggi, limitatezza delle risorse da investire nella costruzione di nuovi immobili e nel recupero di quelli fatiscenti, esclusione dalle graduatorie ERP dei "casi sociali" emergenti (quali, ad esempio, le famiglie di immigrati), mancanza di turn-over, sono solo alcuni degli elementi che invitano a considerare negativamente l'attuale gestione del patrimonio abitativo pubblico. Secondo una indagine ANCI-CRESME condotta nel 2002, solo il 42% dei comuni rispondenti ha attivato programmi di edilizia sovvenzionata per il 2002 e 2003, che hanno incrementato per il 2002 la disponibilità degli alloggi in affitto dello 0,56% (in altri termini, ci sono 56 alloggi in più ogni 10.000 famiglie che sono risultate in affitto, nei comuni che realizzano tali programmi, al 1991). La percentuale dei comuni scende al 26%, per i programmi di edilizia convenzionata e a circa il 18% per quelli di edilizia agevolata. Per i programmi di riqualificazione edilizia, solo 19 comuni hanno comunicato di aver ristrutturato e reso nuovamente disponibili 38 abitazioni ogni 10.000 nuclei familiari. Le problematiche connesse alla gestione del patrimonio diventano quanto mai evidenti nel momento in cui si passa a confrontare il numero delle domande presentate dalle famiglie con il numero delle domande effettivamente soddisfatte. In media, solo il 7,9% dei nuclei familiari (equivalente a 10.457 domande soddisfatte su 131.712 pervenute) riesce ad avere una risposta positiva al proprio bisogno abitativo, percentuale che sale lievemente all'8,4 per le famiglie che risiedono nei comuni capoluogo non metropolitani. Le famiglie che hanno presentato domanda ai Comuni per l'ottenimento del "contributo casa" sono state circa il 5,7% delle famiglie in affitto. Le domande ammissibili, cioè quelle che rispettano i requisiti fissati dai bandi

⁶ Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo.

⁷ ERP: Edilizia Residenziale Pubblica

comunali, risultano poco più dell'87% delle domande pervenute. Tra queste ultime, l'84% ha effettivamente ricevuto il contributo. La quota di domande ammissibili rispetto al totale di domande pervenute non varia sensibilmente nelle diverse tipologie di Comuni analizzati (Città Metropolitane, altri Capoluoghi, altri Comuni a tensione abitativa e altri Comuni non a tensione abitativa). Per quanto riguarda le domande soddisfatte, una forte differenza si riscontra nelle città metropolitane in cui una famiglia su quattro non ha ricevuto il contributo casa pur essendo in possesso dei requisiti richiesti. Dal punto di vista dell'impiego finanziario, nei comuni analizzati, a fronte di un ammontare complessivo di oltre 165 milioni di euro (più della metà del totale nazionale), il contributo medio per ogni domanda soddisfatta è di circa 2.000 €, differenziati per tipologia dei Comuni in 2.200 € nelle città metropolitane, 1.706 € negli altri comuni capoluogo, 1.446 € negli altri comuni a tensione abitativa e 1.560 € negli altri comuni non considerati a tensione abitativa. Nei comuni con popolazione superiore ai 20.000 abitanti si stima che oltre 300.000 famiglie hanno fatto richiesta di un alloggio di edilizia residenziale pubblica e negli ultimi anni solo l'8% delle domande risultano essere state soddisfatte.

3_ITALIA-OLANDA A CONFRONTO

1_Politica abitativa olandese e italiana a confronto

La recente crisi economica ha generato effetti molto evidenti - quali la riduzione dei valori immobiliari e la debacle di numerosi operatori - ma anche effetti meno manifesti, come la riduzione del potere di acquisto delle famiglie, che si riflette sulle possibilità di accesso all'abitazione per una sempre più ampia fascia intermedia di popolazione, che fatica sia ad inserirsi nel libero mercato, sia ad accedere ai programmi per l'edilizia residenziale pubblica.

Il Piano Casa, varato dal Governo il 18 luglio 2009 ed entrato operativamente in vigore il 23 marzo 2010, nel tentativo di rispondere a questo ed altri problemi, ha introdotto un modello in cui dallo Stato Centrale, per mezzo di un sistema di fondi immobiliari locali, sia possibile far affluire risorse finanziarie finalizzate allo sviluppo dell'Housing Sociale. In sostanza, si offre agli operatori privati la possibilità di creare fondi immobiliari per la realizzazione di nuove unità residenziali destinate alla locazione a canone ridotto e successivamente alla vendita. Cassa depositi e prestiti, mediante un fondo di fondi gestito dalla propria Sgr, investirà in questi fondi immobiliari locali fino al 40% dell'equity necessaria.

Per poter essere effettivamente virtuoso, oltre a un supporto finanziario pubblico, il modello deve essere completato anche da una maggiore efficienza del progetto immobiliare: è quindi utile uscire dai soliti paradigmi dello sviluppo e della gestione immobiliare e guardare a nuovi modelli che contemplino la collaborazione tra pubblico e privato. In questo altri paesi hanno già ottenuto risultati interessanti, primo fra tutti l'Olanda, dove oggi oltre un terzo delle abitazioni rientrano in un modello di social housing e sono realizzate con capitali privati. Il modello olandese si basa su un programma integrato di rigenerazione urbana e sulla realizzazione di unità immobiliari più efficienti nei costi di gestione e nell'utilizzo delle superfici.

In primo luogo, la concertazione tra pubblico e privato consente

di giungere alla definizione di progetti di più ampia portata in cui si riqualificano e si valorizzano aree urbane mediante la realizzazione di un mix di funzioni (più "ricche" come il retail o meno come il residenziale in locazione), al fine di ottenere anche un mix sociale con la creazione di servizi a livello di quartiere, innalzando la qualità complessiva della zona. In questo modo la redditività complessiva del progetto è sufficiente ad attirare investitori privati, senza la necessità di un continuo ricorso a capitali pubblici.

In secondo luogo, grande attenzione viene prestata alla tecnica costruttiva, con l'impiego di nuove tecnologie che consentano un abbattimento dei costi e dei tempi di costruzione, ma anche con un'attenzione al risparmio energetico che permette di ridurre i costi di gestione e di migliorare, conseguentemente, il risultato economico.

Infine, una progettazione attenta alle nuove esigenze, consente di ottimizzare l'uso degli spazi mediante la creazione di parti comuni che permettono di ridurre le superfici private senza diminuirne l'utilità, il tutto di nuovo a vantaggio dell'economicità del progetto.

Il problema, per arrivare ai livelli dell'Olanda, risiede in numerose ragioni. In Olanda il modello funziona perchè la tendenza è quella di dare case in affitto che dopo un certo numero di anni si conclude con la proprietà degli investitori che nel frattempo si presum abbiano stabilizzato la loro situazione economica. Questo, se da un lato presenta un rischio molto alto e un rendimento molto basso, dall'altro è possibile mediante degli accordi tra il pubblico e il privato, che generalmente mette a disposizione aree gratis o a basso costo, oppure mediante la locazione a esercizi commerciali che compensano la perdita del residenziale.

In Italia questo modello fatica ad imporsi per due motivi principali: il primo è l'inefficienza dell'amministrazione pubblica, che non sa dialogare con i privati, e che ha tempi burocratici molto estesi; il secondo è l'alto rischio in cui può incorrere il locatario nell'affittare a famiglie. L'investitore è infatti poco tutelato dalla legislazione ita-

liana in caso di mancato pagamento da parte del conduttore.

Risulta quindi di fondamentale importanza fare un piano economico che premetta di determinare l'investimento iniziale, i canoni e i costi delle famiglie - che devono essere facilmente sostenibili - e anche il fatto che l'investitore deve comunque avere un guadagno di circa il 5% sull'intervento. Da questo si ricava il massimo costo che potrà avere l'intervento e quale deve essere circa il canone di affitto dell'Housing Sociale, che si aggira per un appartamento di 70 m² sui 500-600€/mese¹.

¹ Dati ottenuti da un'intervista con Giacomo Morri, direttore del Master in Real Estate della SDA Bocconi.

BIBLIOGRAFIA

siti web:

comunedimilano.it
regionelombardia.it

pubblicazioni:

Social Housing in Europe, C. Whitehead, K. Scanlon, LSE London.
Le politiche abitative in Italia, Analisi e valutazioni - Maggio 2005, ANCI-Cresme
SCAVUZZO L., Il progetto come campo di sperimentazione delle politiche pubbliche. L'esperienza di
Social Housing a Vienna, Tesi di Dottorato)

fonti dirette:

intervista con Giacomo Morri, direttore del Master in Real Estate SDA Bocconi

3

HOUSING SOCIALE LA QUESTIONE ABITATIVA

IL DISAGIO E LA DOMANDA ABITATIVA A MILANO

1_UNA DOMANDA SEMPRE PIÙ' ARTICOLATA

2_CATEGORIE A RISCHIO "SOFFERENZA ABITATIVA"

1_UNA DOMANDA SEMPRE PIU' ARTICOLATA

1_una domanda sempre piu' articolata

La ricostruzione di un quadro verosimile del disagio abitativo milanese parte innanzitutto da un dato di fatto: rispetto al passato, il mercato immobiliare, in particolare quello delle locazioni, è sempre più caratterizzato da una varietà di domande rilevanti che insieme premono su un'offerta spesso inadeguata.

Al primo posto vi sono le cosiddette famiglie di nuova formazione, che attraversano trasversalmente i diversi gruppi sociali e che, anche grazie all'aiuto delle famiglie di origine, svolgono un ruolo importante sia nel sostenere il mercato, sia come potenziale fattore di criticità di fronte ad una crescita di prezzi e canoni.

In secondo luogo, si fa sempre più consistente ed è destinata a pesare sempre di più la domanda espressa dagli immigrati extra-comunitari. Costretti ad abitare in condizioni precarie, ma anche avviati, attraverso la stabilizzazione del lavoro, verso forme più consone di abitare, sino a quote che cominciano ad essere significative di acquirenti immobiliari che costituiscono anch'essi un fattore dinamico, potenzialmente rilevante.

Vi è poi la domanda temporanea, espressa dai cosiddetti city users, lavoratori e studenti universitari fuori sede, ecc., persone che vivono in due o più luoghi: la città e il comune di origine. La città del lavoro e dello studio è spesso diversa dalla città della residenza ma si sovrappone ad essa. Anche questa domanda aggredisce sempre più il mercato dell'affitto.

Resta poi da valutare la domanda sociale ed emergenziale, una quota di popolazione consistente e che sembra destinata a crescere, dove a condizioni economiche difficili si accompagnano altre forme di disagio. In particolare vi è una fascia sempre più ampia che si trova in serie difficoltà di fronte a canoni di affitto sempre più elevati che assorbono quote sempre più alte del reddito.

L'attuale questione abitativa è quindi da intendere come necessità di programmi specifici ed articolati che tengano conto

delle variate caratteristiche socio-economiche dei nuclei e delle conseguenti diverse e, spesso, più accentuate forme di bisogno. Programmi in grado di costruire una strategia di riequilibrio tra domanda e offerta, ma anche come strumenti di forte integrazione tra politiche abitative e sociali, sono ormai necessari alla competitività urbana.

2_proprietà e affitto

Come è noto, ormai da tempo il mercato immobiliare in città è caratterizzato da una chiara preferenza da parte delle famiglie verso il mercato della compravendita. Alcune delle motivazioni e conseguenze principali di tale scelta, in particolare rispetto al mercato dell'affitto sono: una tendenza piuttosto evidente e allarmante che questi dati mostrano è che **le famiglie che “popolano la locazione” lo fanno sempre più per necessità, ovvero per l'impossibilità economica di accedere alla proprietà. Questo però non implica affatto una diversa stabilità abitativa (nella locazione), ma indica una forma sempre più diffusa di disagio che non regge i canoni di mercato e, considerata la sempre limitata offerta di edilizia residenziale pubblica, difficilmente riesce a trovare soluzioni alternative e sostenibili.**

Da qui la necessità, in questa sede, di introdurre alcuni possibili elementi di lettura delle forme di 'sofferenza abitativa', intesa come espressione di un potenziale disagio, che caratterizza una quota sempre crescente di famiglie a partire dal fattore principale della casa.

Nel decennio 1999-2008, gli affitti sono aumentati del 130%: a Milano si parla di affitti (per un appartamento triclocale, libero e non arredato) che variano da 700-1.500€/mese per un appartamento in periferia, a 1.800-2.500€/mese per un alloggio in centro. Il mercato degli affitti sta attraversando una fase critica da almeno tre anni, e riguarda prevalentemente una fascia con un reddito medio-basso.

DOMANDA ARTICOLATA

2_CATEGORIE A RISCHIO "SOFFERENZA ABITATIVA"

1_anziani

I dati censuari 2001 indicano che gli ultrasessantacinquenni che vivono soli sono il 45% delle famiglie unipersonali milanesi (95.779); di questi il 35% vive in affitto: la locazione non è quindi più diffusa tra questi anziani rispetto alla media delle famiglie.

In Lombardia un anziano su quattro sostiene costi relativi alla casa pari o superiori al 20% del reddito; queste famiglie sono anche più esposte delle altre al rischio di abitare in una casa con una dotazione di servizi scarsa e in un edificio con più di 40 anni, mai ristrutturato. D'altra parte, la stessa indagine rileva che gli anziani soli hanno in media a disposizione 96 mq di abitazione pro-capite (media regionale 45 mq/pro capite), segnalando come sia diffusa la situazione di nuclei di questo tipo che vivono in un'abitazione più ampia delle loro necessità presenti.

Dai dati è quindi possibile ipotizzare che gli anziani soli siano esposti a due ambiti di rischio connessi alla casa:

- una probabile tendenza a rimanere nella casa in cui si è vissuti in passato, con la propria famiglia; è noto ad esempio come per le persone anziane sia particolarmente impegnativo, anche da un punto di vista emotivo e psicologico, abbandonare la propria casa o quartiere; in alcuni casi però questo elemento può acuire la vulnerabilità della persona, in quanto le abitazioni possono essere sovradimensionate, e quindi comportare costi maggiori, oppure vecchie e carenti dal punto di vista della qualità, un fatto ancora più negativo se combinato con l'aumento della fragilità anche fisica connessa all'avanzare dell'età;
- una difficoltà economica che vede i pensionati percepire un reddito fisso, spesso limitato, a fronte di spese, in particolare per la locazione, in significativa ascesa.

2_giovani

Il censimento 2001 ci dice inoltre che le persone sole giovani a Milano vivono in una casa in locazione molto più spesso delle altre famiglie: il 44% dei giovani sotto i 34 anni (ma anche il 40% di chi ha un'età tra i 35 e i 49 anni). A fronte di una diffusione della povertà poco superiore alla media cittadina in questa classe (cfr. Benassi 2005), i dati dell'Indagine Sociale Lombarda indicano che nella regione un single su 4, non anziano, spende più del 20% del suo reddito per la casa.

La vulnerabilità abitativa di queste persone è in primo luogo di ordine economico, legata all'incrocio tra da un lato, la necessità di sostenere con un solo reddito i costi di un'intera abitazione, dall'altro comunque a una capacità reddituale più ridotta per le fasce giovani, non ancora all'apice della carriera lavorativa.

3_famiglie monogenitoriali

La situazione delle famiglie monogenitoriali con figli minori presenta elementi molto più marcati di vulnerabilità: sono la tipologia familiare con la più alta diffusione della povertà a Milano (31%, Benassi 2005) e con il più alto rapporto tra spesa per la casa e reddito (23% Italia, ISTAT 2004). È noto, inoltre, che queste famiglie vedono moltiplicate le proprie difficoltà dal problema della conciliazione tra lavoro e cura da parte dell'unico genitore, di solito la madre.

4_famiglie mature con figli adulti

I tipi di famiglia per i quali non si rilevano incidenze di particolari fattori di vulnerabilità sono quindi le famiglie mature con figli adulti: queste famiglie sono quelle che più raramente diventano povere (7,7% Milano, Benassi 2005) e con la più bassa incidenza media della spesa per la casa sul reddito (10,7% Italia, ISTAT 2004). Una tale situazione nasconde però una difficoltà, molto rilevante per le politiche abitative, che caratterizza, com'è noto, i giovani italiani:

“È quindi lecito ipotizzare che il basso rischio di povertà tra i giovani adulti sia in larga parte un effetto della loro permanenza nella famiglia di origine, dove la somma di tre o quattro redditi da lavoro e pensione colloca automaticamente la famiglia al di sopra della linea di povertà. Un simile equilibrio configura però una “questione giovanile” a Milano e in tutta Italia segnata dalla necessità per i giovani di rinviare le tappe di transizione alla vita adulta – uscita dalla famiglia dei genitori, formazione di una nuova famiglia, nascita dei figli – per scongiurare il rischio di povertà.”

BIBLIOGRAFIA

- A. TOSI, *Abitanti : le nuove strategie dell'azione abitativa*, Il mulino, Bologna, 1994
A. TOSI, *Casa, quartieri, abitanti, politiche*, CLUP, Milano, 2004
G. PRONI, *Guida agli investimenti immobiliari*, Etas, Lodi, 2009

articoli:

UNO SGUARDO SULLA DOMANDA ABITATIVA A MILANO:
Categorie prioritarie e bisogni emergenti
A cura di Assessorato Casa, Direzione Centrale Casa,
Servizio Politiche per la Casa del Comune di Milano
aprile 2007

comunedimilano.it

4

HOUSING SOCIALE CASI STUDIO

PROGRAMMI, ATTORI E RISPOSTE
ESEMPI DI HOUSING SOCIALE

I casi studio qui presentati sono una selezione di programmi, spesso derivanti da concorsi di progettazione, che esprimono particolari volontà progettuali; nello specifico, sono studiati per sviluppare progetti che rispondano ai problemi del disagio abitativo a Milano e in Europa, che rispondano a criteri di socialità, economicità e sostenibilità.

Per ogni programma sono presentate una o più risposte progettuali, realizzate o ancora in fase di cantiere.

1_PANORAMA MILANESE

2_PANORAMA EUROPEO

1_PANORAMA MILANESE

1.1_ABITARE SOCIALE 1, fondazione CARIPLO, fondazione HOUSING SOCIALE

1.1.A_qre FIGINO

1.1.B_qre CENNI

1.2_AAA ARCHITETTICERCASI 2008

1.2.A_VIA FORLANINI

1.3_ABITARE A MILANO 1

1.3.A_VIA CIVITAVECCHIA

1.3.B_VIA GALLARATE

1.3.C_VIA OVADA

1.3.D_VIA SENIGALLIA

1.4_ABITARE A MILANO 2

1.4.A_VIA APPENNINI

1.4.B_VIA COGNE

1.4.C_VIA GIAMBELLINO

1.4.D_VIA DEL RICORDO

1.1_ABITARE SOCIALE 1
FONDAZIONE CARIPLO
FONDAZIONE HOUSING SOCIALE

IL PROGETTO

Il Progetto Housing Sociale, promosso da Fondazione Cariplo, è un programma di edilizia sociale che sperimenta modelli innovativi basati su principi di sostenibilità e investimento responsabile intorno al tema della casa, al fine di affrontare il problema del disagio abitativo.

Il Progetto Housing Sociale ha una duplice valenza: da un lato, di impresa economica, in quanto prevede livelli di investimento molto significativi, anche da parte di soggetti privati; 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 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.

HOUSING SOCIALE: DEFINIZIONE

Nell'ambito di questo progetto, "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 ad un alloggio adeguato, ma anche a relazioni umane ricche e significative.

PROPOSTA DI UN PROCESSO DI FORMAZIONE DI UNA COMUNITA' SOSTENIBILE**Inclusione**

All'interno di tale comunità viene favorita l'inclusione di soggetti svantaggiati attraverso specifici progetti che, oltre ad alleviare i bisogni dei destinatari, contribuiscano a rafforzare l'identità della comunità.

Mix sociale

Composizione del vicinato eterogenea e bilanciata nella quale le fasce del disagio e le diversità siano presenti e tutelate, attivando strumenti e modalità organizzative.

Mix funzionale

Una varietà di servizi conviva con le residenze, contribuendo a migliorare la qualità della vita e il presidio del territorio, soprattutto a vantaggio dei soggetti più vulnerabili.

Senso di Identità e appartenenza

Si vuole incentivare la partecipazione alla vita della comunità, portando gli inquilini dall'essere semplici beneficiari di un servizio ad attori del rafforzamento della loro condizione e del loro contesto.

IL GESTORE SOCIALE: MODELLO INNOVATIVO

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

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 Gestore Sociale, pertanto, 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.

1.1.A_Milano FIGINO

MILANO FIGINO _ IL BORGO SOSTENIBILE _Un programma di housing sociale
CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE DI HOUSING SOCIALE 2009

INFO E SUPERFICIE LOTTO

Milano Figino
via Rasario, via Silla

lotto:
47444 m2:

slp:
26500 m2
-25175 m2 residenza
-1325 m2 funzioni compatibili
alla residenza

servizi integrativi:
255 m2

servizi locali e urbani: 2650 m2

DIMENSIONI ALLOGGI

TIPO A: quadri-trilocali 100 m2
A1_trilocali con cucina abitabile
(3-4 utenti virtuali)
A2_quadrilocali con spazio cot-
tura (4-6 utenti virtuali)
A3_quadrilocali con cucina abi-
tabile (4-6 utenti virtuali)
A4_mamme di giorno (3-5 utenti
virtuali)
A5_famiglie solidali (4-6 utenti
virtuali)
A6_alloggi studio (3 utenti vir-
tuali)

TIPO B: bi-trilocali 75 m2
B1_bilocali con cucina abitabile
(2-3 utenti virtuali)
B2_trilocali con spazio cottura
(2-3 utenti virtuali)
B6_alloggi studio (2 utenti virtua-
li)

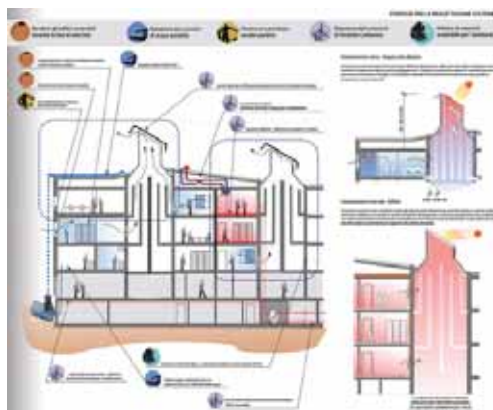
TIPO C: mono-bilocali 50 m2
C1_monolocali con spazio cot-
tura (1 utente virtuale)
C2_bilocali con spazio cottura
(2 utenti virtuali)
C4_disabili autosufficienti (1-2
utenti virtuali)
C5_anziani (1-2 utenti virtuali)
C6_alloggi studio (1 utente vir-
tuale)

NUMERO ALLOGGI RICHIESTI

-106 alloggi da 100 m2
-159 alloggi da 75 m2
-79 alloggi da 50 m2
TOTALE:344 alloggi

MILANO FIGINO _ IL BORGO SOSTENIBILE _Un programma di housing sociale
CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE DI HOUSING SOCIALE 2009

TIPOLOGIA UTENZA	SERVIZI INTEGRATI	NOTE
<p>TIPO A: -famiglia numerosa (84 alloggi) -mamme di giorno_micronido (2 alloggi) -famiglie solidali (5 alloggi) -alloggi studio (15 alloggi)</p>	<p>SERVIZI INTEGRATIVI PER L'ABITARE -living room -lavanderia condominiale -ufficio amministrativo -utensileria -portineria</p>	<p>-creazione di una nuova centralità -definizione di un sistema di percorsi interni all'area di progetto (pedonali, ciclabili e stradali) -continuità tra lo spazio dell'intervento e lo spazio agricolo -classe energetica B CENED</p>
<p>TIPO B: -giovani coppie (72 alloggi) -piccola famiglia (72 alloggi) -alloggi studio (15 alloggi)</p>	<p>SERVIZI LOCALI E URBANI -incubatore di impresa -presidio medico -centro polifunzionale -orti urbani -spazio espositivo</p>	
<p>TIPO C: -single (39 alloggi) -disabili autosufficienti (5 alloggi) -anziani (20 alloggi) -alloggi studio (15 alloggi)</p>	<p>SERVIZI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA -ristorazione -posta/bancomat -negozi di alimentari</p>	



LA RISPOSTA

secondo premio ex-aequo

**Giacomo Penco, Renato Sarno, Capigruppo
Raffaele Penco, Enrico Gianni, Maurizio Teora, Progettisti**

CARATTERISTICA PECULIARE

La progettazione del nuovo borgo sostenibile è scaturita dall'analisi approfondita dell'insieme dei fattori caratteristici del contesto locale e sovralocale.

ALLOGGI/FLESSIBILITÀ

Le caratteristiche della corte, della sua morfologia composita, complessa ma univoca ad un primo sguardo, diventano gli elementi da valorizzare e da trasporre nel progetto della nuova unità di quartiere che gerarchizza lo spazio, creando degli ambiti contigui ma distinti, che rappresentano i diversi momenti del vivere comunitario. Operativamente queste riflessioni si traducono nell'acquisizione dei segni territoriali utilizzati come elementi di misura sulla scala del progetto, nell'utilizzo della tipologia della corte come nucleo fondante del sistema insediativo, ricreando e riproponendo la complessità propria del borgo e del suo tracciato. Il nuovo intervento appare quindi come un'estensione dei concetti caratterizzanti l'insediamento storico che vengono però rivisitati e riassemblati in base alle attuali esigenze.

GERARCHIA DEGLI SPAZI

La viabilità e l'organizzazione degli spazi comuni risentono anch'essi di questo processo, attraverso la creazione di un asse pedonale principale, su cui si aprono le piazze e gli spazi di carattere pubblico, i servizi di maggiore interesse e il commercio. Questo sistema ricrea la connessione diretta tra piazza ed edificio pubblico propria del centro storico preesistente, dove l'asse di attraversamento sfocia nella piazza verso gli edifici di maggiore rappresentanza. Per rafforzare il concetto di continuità funzionale, tipologica e morfologica del nuovo intervento è prevista una forte interconnessione di percorsi alle varie scale, che garantisce l'unità tra centro storico e nuova urbanizzazione.



LA RISPOSTA

secondo premio ex-aequo

**Enrico Garbin, Capogruppo
De8 architetti, Mauro Piantelli, Progettisti**

CARATTERISTICA PECULIARE

La scelta di destinare ampi spazi aperti del borgo all' ibridazione fra città e campagna è una scelta di sostenibilità. Nell'assetto generale e nella tipologia d'impianto, il progetto accoglie la maglia geometrica che definisce il paesaggio agrario a grande scala, scomponendola, per avvicinarla alle proporzioni tipiche dello spazio dell'uomo e dell'abitare.

ALLOGGI/FLESSIBILITÀ

Si individuano due tipologie residenziali di progetto: le torri nel verde e le nuove cascine. Le torri situate all'estremità est del comparto costituiscono una porta urbana che si relaziona con la tangenziale; Le cascine presentano una cortina edificata continua e in elevazione in direzione di Figino aprendosi e riducendosi in altezza verso la campagna. Gli edifici nel complesso presentano forme "spezzate", in apparenza non standardizzate per contrastare la tendenza alla serialità che spesso contribuisce ad una s-personalizzazione delle unità abitative. Nelle torri le cellule aggregate conferiscono una lunghezza variabile al corpo di fabbrica fino all'altezza degli alberi circostanti, poi l'edificio si ricompatta e svetta in altezza. I moduli alloggio si basano su principi distributivi condivisi: il doppio affaccio degli alloggi, il concetto di open-space articolato dai nuclei di servizio. I servizi comuni locali ed integrativi per l'abitare sono volumi isolati collocati ai piani terra, relazionati alle corti, veri punti di aggregazione della comunità.

SOSTENIBILITÀ

L'intervento è concepito come isola ambientale: il traffico veicolare è esclusivamente perimetrale ed i parcheggi sono prevalentemente sotterranei. La spina infrastrutturale del comparto è costituita da un percorso ciclo pedonale che si snoda tra le corti delle nuove "cascine". La possibilità di collegare l'area di intervento alla rete del teleriscaldamento del vicino termovalorizzatore consentirà una notevole semplificazione del sistema "edificio-impianto" Il progetto prevede una forte integrazione delle aree a verde con l'edificato già dalle fasi di cantiere. Piantare oggi, costruire domani: si prevede una sostanziale anticipazione delle opere di realizzazione del paesaggio _ preverdissement.

LA RISPOSTA



LA RISPOSTA



secondo premio ex-aequo

**Roberto Mascazzini, Paolo Favole, Capigruppo
Luca Compri, Studio Castiglioni & Nardi aa, Progettisti**

CARATTERISTICA PECULIARE

Le nuove corti sono rivolte verso la strada centrale e gli isolati intercludono cortili che si aprono alternativamente verso il borgo (in forma di piccole piazze) e verso i campi (in qualità di giardini ed orti). La strada, le piazzette ed i giardini definiscono la rete degli spazi pubblici pedonali come un sistema permeabile in tutte le direzioni; l'alloggio, viceversa, è il punto di approdo della modulazione spaziale che, a partire dallo spazio pubblico, attraversa le corti condominiali semiprivato per concludersi nello spazio abitativo privato.

ALLOGGI/FLESSIBILITÀ

La distribuzione degli alloggi varia a ciascun piano e riporta in facciata aperture e sfondati diversi, disposti in modo irregolare e movimentato. La matrice è sempre uguale, è il "basso continuo" sul quale ogni corte, ogni corpo, ogni facciata può "suonare" in modo autonomo ma referenziato e riferibile a quella base.

GERARCHIA DEGLI SPAZI

La strada centrale è il luogo di scambio e connessione del sistema, lungo il suo sviluppo si affacciano le funzioni pubbliche, commerciali e professionali connesse all'abitazione. Tutte le corti si aprono sul corso pedonale e, fronteggiandosi a coppie, fanno confluire lo spazio dell'una nell'altra. Agli estremi opposti dell'asse stradale si attestano due piazze: la piazza civica ad ovest, la piazza ecologica ad est, su quest'ultima si affacciano l'eco club, il living room, orti, spazi ludici e collettivi per lo stare all'aperto. La piazza civica diventa la piazza urbana di tutto il paese che, attualmente, ne è privo. Difficilmente possiamo immaginare una piazza italiana senza la presenza di un bar, di un ristorante con i tavoli che ne occupano una parte, senza attività commerciali o senza la presenza di importanti edifici pubblici. La nuova piazza civica di Figino è tutto ciò, vi si prospettano il co-lavoro, la posta, lo sportello bancario, il borgo assistito, portici e percorsi e vi si affacciano, come in un anfiteatro, le uniche residenze distribuite a ballatoio.

SOSTENIBILITÀ

Per la costruzione si applicano sistemi stratificati completamente assemblati a secco e costruiti in legno. Il sistema è completamente modulare e prefabbricato, ivi compresi i moduli bagno. La costruzione si configura in classe A energetica ed è caratterizzata da un alto grado di eco-compatibilità costruttiva. La maglia strutturale consente un'elevata flessibilità distributiva e disimpegna la facciata da vincoli strutturali.

LA RISPOSTA

1.1.B_Milano CENNI

MILANO VIA CENNI _ UNA COMUNITA' PER CRESCERE _Un programma di housing sociale
CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE DI HOUSING SOCIALE 2009

INFO E SUPERFICIE LOTTO

lotto:
17041 m2:

slp:
9000 m2
-8550 m2 residenza
-450 m2 funzioni compatibili alla
residenza

servizi integrativi:
250 m2

servizi locali e urbani:
900 m2

DIMENSIONI ALLOGGI

TIPO A: quadri-trilocali 100 m2
A1_trilocali con cucina abitabile
(3-4 utenti virtuali)
A2_quadrilocali con spazio cot-
tura (4-6 utenti virtuali)
A3_quadrilocali con cucina abi-
tabile (4-6 utenti virtuali)
A4_mamme di giorno (3-5 utenti
virtuali)
A5_famiglie solidali (4-6 utenti
virtuali)
A6_giovani (4 o più utenti virtua-
li)

TIPO B: bi-trilocali 75 m2
B1_bilocali con cucina abitabile
(2-3 utenti virtuali)
B2_trilocali con spazio cottura
(2-3 utenti virtuali)

TIPO C: mono-bilocali 50 m2
C1_monolocali con spazio cot-
tura (1 utente virtuale)
C2_bilocali con spazio cottura
(2 utenti virtuali)
C4_disabili autosufficienti (1-2
utenti virtuali)

NUMERO ALLOGGI RICHIESTI

-18 alloggi da 100 m2
-42 alloggi da 75 m2
-81 alloggi da 50 m2
TOTALE:141 alloggi

MILANO VIA CENNI _ UNA COMUNITA' PER CRESCERE _Un programma di housing sociale
CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE DI HOUSING SOCIALE 2009

TIPOLOGIA UTENZA

TIPO A:

- famiglia numerosa (3 alloggi)
- mamme di giorno_micronido (1 alloggi)
- famiglie solidali (4 alloggi)
- giovani (10 alloggi)

TIPO B:

- giovani coppie (21 alloggi)
- piccola famiglia (21 alloggi)

TIPO C:

- single (76 alloggi)
- disabili autosufficienti (5 alloggi)

SERVIZI INTEGRATI

SERVIZI INTEGRATIVI PER L'ABITARE

- living room
- lavanderia condominiale
- ufficio amministrativo
- utensileria
- portineria

SERVIZI LOCALI E URBANI

- car e bike sharing
- sportello immigrazione
- centro di fisioterapia
- foyer [connessione wifi - condivisione libri e riviste - sala prove - bar]

SERVIZI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA

- ristorazione
- posta/bancomat
- negozi di alimentari

NOTE

- creazione di una nuova centralità
- definizione di un sistema di percorsi interni all'area di progetto (pedonali, ciclabili e stradali)
- continuità tra lo spazio dell'intervento e lo spazio agricolo
- classe energetica B CENED



LA RISPOSTA

primo premio

Studio Rossi Prodi Associati

GERARCHIA DEGLI SPAZI

Il valore dello spazio pubblico come terreno su cui costruire delle relazioni è alla base della proposta per via Cenni, non solo luogo di identificazione per la comunità che vi abita, ma anche polo di attrazione per il resto delle comunità.

CARATTERISTICA PECULIARE

Il progetto si basa su un'idea di mixed development, e sulla considerazione che ad una varietà da un punto di vista tipologico degli alloggi corrisponde una varietà da un punto di vista sociale.

ALLOGGI/FLESSIBILITÀ

Il valore della flessibilità proposto nella distribuzione degli spazi interni dell'alloggio e garantito dallo stesso sistema costruttivo, consente una personalizzazione dell'ambiente della casa secondo una modalità partecipata.

SOSTENIBILITÀ

L'intervento edilizio così concepito propone, inoltre, un sistema di generazione dell'energia innovativo: la cogenerazione. Il costo di realizzazione di tale impianto risulta, in valore assoluto, il più elevato, ma l'economicità si ha nella velocità con cui viene ripagato nel tempo l'investimento sostenuto, a causa dei suoi bassi costi di gestione.

LA RISPOSTA



LA RISPOSTA

secondo premio

Consalez Rossi Architetti Associati

Il nuovo progetto trae spunto dal desiderio di costruire luoghi che sappiano rappresentare e magari anche suscitare una nuova identità e rappresentino, anche simbolicamente, un modo di vivere più attento alle necessità dell'ambiente. Il primo pensiero, fondativo, riguarda la composizione tra le ragioni del disegno urbano e le regole di orientamento della progettazione bioclimatica.

La gerarchia del quartiere è costruita sugli spazi aperti. Il progetto propone un forte orientamento della vita pubblica del quartiere verso sud, con l'affaccio sulla strada piazza che è il luogo di incontro del complesso e, contemporaneamente, la nuova centralità del quartiere. All'interno, tra i fronti delle case, si svolge una sequenza di quattro spazi aperti verdi, luogo della vita privata degli abitanti.

HOUSING SOCIALE _ CASI STUDIO
PROGRAMMI, ATTORI E RISPOSTE_ESEMPI DI HOUSING SOCIALE

157

PANORAMA MILANESE

1.2_AAA ARCHITETTICERCASI 2008

IL PROGRAMMA

Le Cooperative di abitazione di Confcooperative - Federabitazione Lombardia lanciano un concorso di idee, riservato a giovani architetti, per la migliore proposta in vista della realizzazione di un complesso di edilizia residenziale convenzionata su una vasta area alla periferia est di Milano.

Il concorso vuole essere un appello diretto a tutti i giovani professionisti d'Europa che abbiano intenzione di confrontarsi con il tema dell'abitare contemporaneo con un atteggiamento il più possibile aperto e multidisciplinare, dove l'innovazione e la freschezza delle proposte presentate riceveranno grande attenzione.

Tre tematiche fondamentali costituiscono il quadro di rapporti all'interno del quale ogni proposta progettuale dovrà operare delle scelte: città, pubblico / privato, alloggio.

Nella trattazione di questi temi, si è cercato di evidenziarne la problematicità individuando una serie di tendenze divergenti con cui ogni progetto di social housing contemporaneo si deve confrontare.

GLI ATTORI, LE COOPERATIVE, CONFCOOPERATIVE_FEDERABITAZIONE

Le cooperative ed i consorzi di abitazione, aderenti alla Confederazione delle Cooperative Italiane, sono organizzati nella Federazione Nazionale delle Cooperative Edilizie di Abitazione, brevemente denominata FEDERABITAZIONE.

Le cooperative di abitazione operano nel settore dell'edilizia sociale privata. Scopo principale dell'attività è l'assegnazione di un alloggio ai propri soci, con modalità diverse a seconda delle caratteristiche della cooperativa.

Nel concreto la cooperativa associa coloro che hanno bisogno di un alloggio e mette in atto tutte le iniziative per raggiungere lo scopo: cerca un'area edificabile o un immobile da ristrutturare, ricerca i finanziamenti necessari, affida il progetto a tecnici, assegna i lavori ad un'impresa di costruzione, tutto secondo le decisioni prese dall'assemblea dei soci o, per le funzioni delegate, dal Consiglio di Amministrazione.

Gli alloggi possono essere assegnati in proprietà; questa modalità è stata per decenni la più praticata, favorendo l'accesso alla prima casa di larghi strati della popolazione. Le cooperative possono assegnare alloggi anche in locazione. Questo settore di attività, finora poco praticato, è suscettibile di grandi sviluppi futuri, vista la grande carenza di alloggi in affitto, soprattutto per una fascia intermedia che è esclusa sia dall'edilizia pubblica che dal mercato privato.

Le cooperative di abitazione, in questo caso dette di servizi all'abitare, possono, secondo le richieste dei soci, effettuare ogni lavoro od attività connessa all'alloggio: gestione condominiale, realizzazione di parcheggi residenziali, di attrezzature od impianti sportivi (in questo caso, generalmente, in accordo con l'Amministrazione pubblica).

1.2.A_Milano FORLANINI

MILANO FORLANINI _ AAA architetticercasi 2008
CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE DI HOUSING SOCIALE 2008

INFO E SUPERFICIE LOTTO

MILANO FORLANINI
via Pecorini 16,
20138 Milano

lotto:
16000 m2:

CITTA'

il rapporto che il progetto dovrà costruire con la città:

_le relazioni complesse tra l'area di progetto e il suo intorno.

STUDIO DELLA VIABILITA' A SUPPORTO

_la presenza di funzioni non strettamente residenziali.

PROPOSTA DI SERVIZI INTEGRATI E COMMERCIO

_la centralità dello spazio pubblico e/o collettivo.

STUDIO DELLO SPAZIO PUBBLICO E/O COLLETTIVO

GERARCHIA DEGLI SPAZI: PUBBLICO/PRIVATO

Proposta per una gamma di spazi ibridi connotati da livelli differenti di privacy: dallo spazio pubblico allo spazio privato.

Garanzia di accessibilità pubblica a tutta la superficie del lotto non coperta dall'edificato.

MILANO FORLANINI _ AAA architettilercasi 2008
CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE DI HOUSING SOCIALE 2008

TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE ALLOGGI

85% in vendita
15% in locazione

Bilocale 70 m2
Trilocale 100 m2
Quadrilocali 140 m2

Possibilità di uno spazio dove svolgere attività lavorativa all'interno degli alloggi.

Alloggi per utenze diversificate.

Alloggi flessibili.

CONFORT AMBIENTALE

OBIETTIVO:
La ricerca di un equilibrio delicato che leghi:
_l'innovatività delle soluzioni studiate,
_la loro economicità,
_il livello delle loro prestazioni
_la loro sostenibilità ambientale.

STRATEGIA:
_ottimizzare il microclima interno al fine di favorire il benessere igrotermico
_favorire la ventilazione naturale dei locali
_utilizzare materiali, componenti e sistemi tecnologici a basso impatto tossico e tali da limitare i fattori di inquinamento elettrico e magnetico.

AREA DI PROGETTO

L'area di progetto si situa nella periferia est del Comune di Milano all'interno dell'ex Zona 11, interessata in questi ultimi anni da grandi trasformazioni; il lotto costituisce di fatto un intercapedine verde posta tra due dei quartieri che la costituiscono: il Quartiere Forlanini a nord, frutto di un programma di edilizia economica anni Sessanta e costituito da grandi volumi residenziali sviluppati in altezza ed organizzati all'interno di un sistema-parco, e quello produttivo-artigianale di inizio Novecento a sud, che ha conosciuto negli ultimi decenni una conversione funzionale che ha di volta in volta sostituito il tessuto preesistente con edifici per uffici o invece occupato i vecchi capannoni ristrutturandoli a seconda delle nuove esigenze.



<p>Area Comune 4.000 mq 10.000 mq 10.000 mq 10.000 mq</p>	<p>Area Verde 4.000 mq 10.000 mq 10.000 mq</p>	<p>Area Pubblica 2.000 mq 2.000 mq 2.000 mq 2.000 mq</p>	<p>Area Privata 10.000 mq 10.000 mq 10.000 mq 10.000 mq</p>	<p>Area Pubblica 10.000 mq 10.000 mq 10.000 mq 10.000 mq</p>
--	--	---	--	---

LA RISPOSTA

primo premio

DEMO architects

Silvia Pinci, Roma

Bernardina Borra, Bruxelles

Giampiero Sanguigni, Roma

Pierluigi Barile, Roma

Giuliano Valeri, Artena

collaboratori:

Francesca Borgia

“Un quartiere residenziale satellite diventa periferico quando perde, nella coscienza di chi lo vive, quell'identità e quell'umanità che le persone associano al concetto di casa”.



LA RISPOSTA

secondo premio

OPERASTUDIO

Lucia Paci, Milano
Camillo Magni, Milano
Salvatore Guzzo, Milano
Paolo Capellini, Mariano Comense
Luca Rizzi Brignoli, Besnate

La proposta intende rispondere al programma funzionale attraverso un intervento dal carattere unitario. La scommessa è quella di superare la differenziazione tipologica del comparto residenziale Forlanini con un unico edificio, capace di riassumere complesse e diversificate organizzazioni spaziali e tipologiche assorbendo al suo interno molteplici funzioni.

1.3_ABITARE A MILANO 1

LA QUESTIONE

La decisione dell'Amministrazione Comunale di reimmettere sul mercato terreni di sua proprietà, oggi destinati a standards dal Piano Regolatore, al fine di realizzare interventi di edilizia residenziale sociale offre, in relazione anche alla quantità delle aree rese disponibili, un'occasione irripetibile per riaprire una riflessione ampia sulla città pubblica in termini fisici e sociali e per reinnescare quel percorso di sperimentazione sulla casa e sull'alloggio sociale che da sempre ha caratterizzato l'edilizia residenziale pubblica. E' anche l'occasione per aggiornare la ricerca e formulare risposte più adeguate e vicine alle domande poste dalla società contemporanea. La complessità del tema attraversa questioni rilevanti che vanno dal ripensamento delle relazioni fra dimensione dell'abitare e dimensione del vivere collettivo alla manutenzione e al risparmio energetico, dal ripensamento delle condizioni di abitabilità alle risposte da dare al nuovo vivere e abitare contemporaneo, dai temi della sostenibilità ambientale alla costruzione di una cultura della cura e manutenzione in quanto sentimento di appropriazione degli spazi e affezione ai luoghi.

E' per tale motivo che l'Amministrazione Comunale intende avviare un percorso di progettazione complesso e aperto a diversi e molteplici contributi cogliendo l'occasione dell'emergenza abitativa per aprire una nuova fase di ricerca e riflessione sull'abitare la città pubblica nella sua dimensione urbana e sociale.

Il concorso di progettazione - Abitare a Milano 1 e 2 Nuovi spazi urbani per gli insediamenti di edilizia sociale è una importante tappa di questo percorso. Ai progettisti è richiesto, sulla base di un Master Plan appositamente redatto dall'Amministrazione Comunale insieme al Politecnico di Milano, di definire, per le otto aree oggetto di concorso, un progetto con un livello di approfondimento assimilabile a quello di un preliminare. Le risposte progettuali dovranno definire il progetto complessivo dei nuovi quartieri e un approfondimento tipologico, aperto anche a sperimentare nuovi approcci, attento a definire l'articolazione tra alloggi destinati a differenti utenze, il loro rapporto con lo spazio di relazione aperto e collettivo, i caratteri qualitativi, funzionali e prestazionali dell'alloggio, nonché la qualità dello spazio aperto e dei servizi.

IL PROGRAMMA

IL PROGRAMMA

Il Programma Comunale per l'edilizia residenziale sociale coerentemente con le linee strategiche definite dal Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica (P.R.E.R.P), approvato dal Consiglio Regionale nell'ottobre 2002, la Giunta Comunale, in data 30 marzo 2004, ha approvato le linee di indirizzo e i criteri per la promozione dei **Programmi Comunali per l'Edilizia Residenziale Sociale**, da attuare in aree comunali appositamente individuate. A tale scopo sono state reperite aree per una superficie totale di circa 1.673.000 mq con la possibilità di realizzare circa 16.000 alloggi. Le aree sono di proprietà pubblica e sono destinate a servizi dal PRG vigente: su queste aree è possibile intervenire mediante

Programma Integrato di Intervento.

Il programma comunale per l'edilizia residenziale pubblica si attua con risorse da reperire in parte nell'ambito del programma regionale per l'edilizia residenziale pubblica (PRERP), in parte con risorse comunali, ed in parte con risorse private.

Nell'aprile 2004 il Comune ha partecipato ai bandi regionali di attuazione del PRERP ottenendo dalla regione una parte dei finanziamenti per le quattro aree oggetto del presente concorso: via Civitavecchia, via Ovada, via Gallarate, via Senigallia. Su queste quattro aree, su cui si è deciso di intervenire prioritariamente, sono previsti gli interventi relativi al Programma Comunale per l'Edilizia Residenziale Sociale (PCERS) da realizzarsi con il cofinanziamento comunale: 256 alloggi totali pari a 64 alloggi e a circa 5.600 mq di superficie lorda di pavimento per ogni area. I finanziamenti comunali previsti a carico del bilancio 2004 permettono la realizzazione di ulteriori 294 alloggi circa da suddividere sulle medesime aree a soddisfacimento dell'indice di utilizzazione territoriale secondo le disposizioni del Master Plan.

ABITARE A MILANO/1 _ NUOVI SPAZI URBANI PER GLI INSEDIAMENTI DI EDILIZIA SOCIALE
Concorso internazionale di progettazione di Housing Sociale - giugno 2005

CITTA'

La combinazione tra residenza e funzioni di servizio al quartiere e alla città: incrociare le opportunità.

Funzioni di servizio alla persona e alla collettività: asilo nido, centri diurni per l'assistenza e la cura – anziani, disabili, accoglienza stranieri, poliambulatorio medico, attrezzature per lo sport e il tempo libero, spazi per attività culturali e aggregative.

TIPOLOGIE E CARATTERISTICHE ALLOGGI

L'alloggio come spazio "dinamico": appartamenti di dimensioni ridotte con moduli flessibili.

Tagli medio piccoli (bilocali e tri-locali) caratterizzati dalla ricerca di un elevato livello di flessibilità.

ABITARE A MILANO/1 _ NUOVI SPAZI URBANI PER GLI INSEDIAMENTI DI EDILIZIA SOCIALE
Concorso internazionale di progettazione di Housing Sociale - giugno 2005

SERVIZI INTEGRATIVI ALL'ABITARE CONFORT AMBIENTALE

Le attrezzature per le nuove famiglie ospitate nell'edificio: i servizi integrativi alla casa.

Un servizio di portierato, un centro di ascolto e di primo intervento, spazi per il sostegno scolastico e il dopo scuola, un nido condominiale, una sala per incontri, feste, momenti di aggregazione, autogestione.

Prestazioni degli interventi

Nella progettazione dovranno essere ricercate adeguate soluzioni volte all'efficienza e al risparmio energetico, alla corretta gestione del ciclo delle acque, al mantenimento della qualità del suolo e della falda acquifera, alla riduzione delle emissioni inquinanti e climalteranti.

1.3.A_Milano VIA CIVITAVECCHIA

INFO

L'ambito di progetto occupa un lotto compreso tra via Civita-vecchia, il limite Nord del parco Lambro, gli stabilimenti industriali della RCS e un insediamento di case minime con accesso da via Canneto.

La trasformazione dell'area tende a dare forma ad un ambiente attraversabile, in modo non necessariamente rettilineo e continuo, che offra non solo la possibilità di avvicinare alla via e alla fermata della metropolitana la percezione della presenza del parco, ma che costituisca in sé un insieme di luoghi al servizio della città e una declinazione degli spazi del parco. La qualità del nuovo insediamento dipende dall'articolazione e dalla commistione di spazi aperti privati, collettivi, servizi dedicati prevalentemente alla residenza e rivolti alla città.

SUPERFICIE LOTTO

-Area di progetto:

mq 24.800

-Superficie lorda di pavimento edificabile per residenza ed eventuali funzioni compatibili:

mq 10.534 massimo di cui, per edilizia residenziale sociale (PCERS), mq 5.606 pari 64 alloggi, di cui per funzioni compatibili con la residenza (FCR), al piede degli edifici, al massimo il 5% del totale

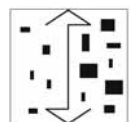
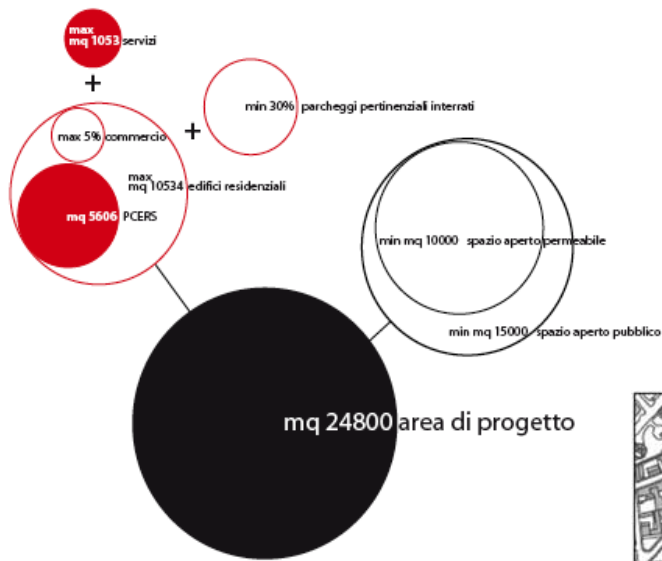
-Parcheggi pertinenziali parzialmente o totalmente interrati, non meno del 30% della Slp residenziale in progetto

-Superficie lorda di pavimento edificabile per servizi alla residenza, al quartiere e alla città, mq 1.053 massimo

-Superficie da destinarsi a spazio aperto pubblico: mq 15.000 minimo (sono compresi eventuali spazi aperti recintati di pertinenza dei servizi pubblici) di cui per parcheggi a raso: la quota necessaria alla realizzazione di 100 posti macchina, in fondo di via Pusiano, di cui per spazio aperto permeabile mq 10.000 minimo.

LA RISPOSTA

VIA CIVITAVECCHIA_ VALORIZZARE UNO SPAZIO INTERMEDIO TRA CITTA' E PARCO



LA RISPOSTA



LA RISPOSTA

primo premio

Consalez Rossi
Architetti Associati,

Capogruppo
Vudaferi Saverino Partners, Francesca Peruzzotti,
Andrea Starr Stabile,
Progettista

L'ipotesi di progetto è riconnettere il Parco Lambro con la città. L'idea urbana si specchia nel meccanismo planimetrico che disegna una parte di città che entra nel parco e, viceversa, fa avanzare il parco esistente nella città. Due sono le tipologie adottate per le residenze: la torre, edificio urbano per eccellenza, è un blocco disegnato di carattere quasi scultoreo. Le case Pcers, costruite come un sistema modulare di sei tipi di alloggi che si possono combinare. La combinazione degli alloggi non rimane però semplice espressione del meccanismo di aggregazione ma cerca – sia nella forma, sia nel colore – di individuare, un carattere architettonico compiuto riconducibile alla categoria del locale.

1.3.B_Milano VIA GALLARATE

INFO

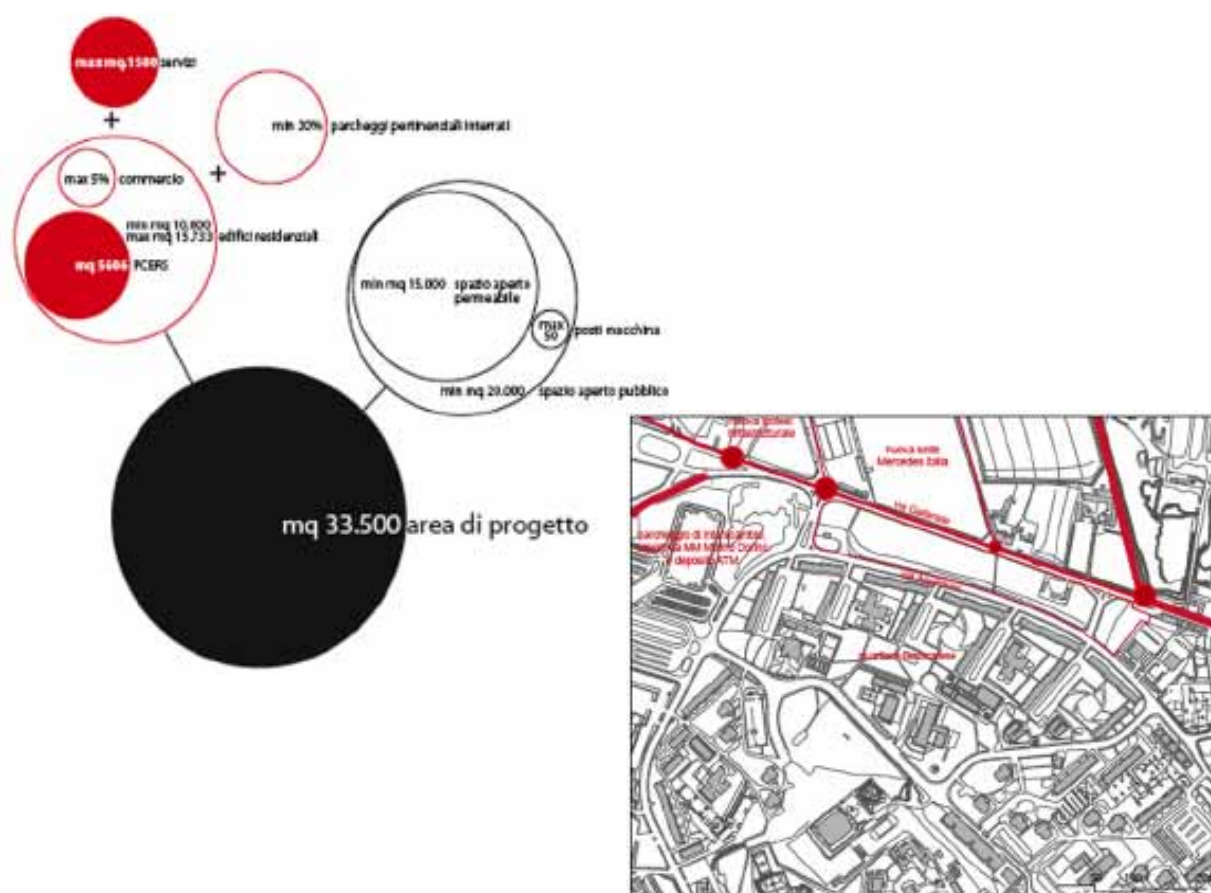
Il tema del progetto consiste nella attribuzione di un nuovo ruolo allo spazio aperto schiacciato tra il lato edificato del quartiere e le trasformazioni in atto a nord di via Gallarate: un parco protetto che accolga al suo interno nuove residenze e servizi. Considerata l'esigua larghezza dell'area e il peso del traffico che, nonostante la deviazione del percorso della statale del Sempione, continuerà a gravare su via Gallarate, la protezione dell'ambito costituisce un passaggio indispensabile perché si verifichino adeguate condizioni di vivibilità sia del parco che delle nuove residenze. L'orientamento del lotto e degli edifici esistenti pone il problema della ricerca delle migliori condizioni di insolazione dei nuovi edifici e della limitazione dell'introspezione.

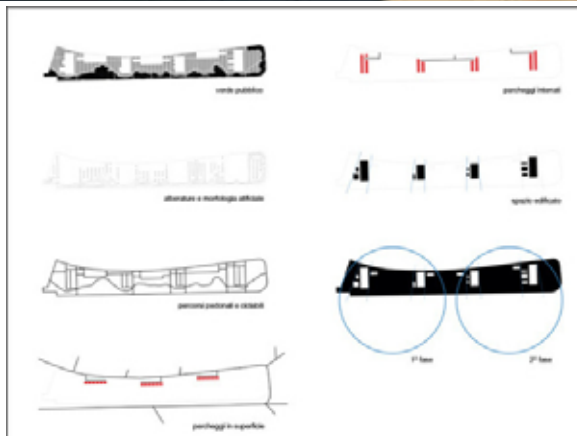
SUPERFICIE LOTTO

- Area di progetto: mq 33.500
- Superficie lorda di pavimento edificabile per residenza ed eventuali funzioni compatibili: mq 10.000 minimo, mq 15.733 massimo di cui, per edilizia residenziale sociale (PCERS): mq 5.606 pari a 64 alloggi di cui per funzioni compatibili con la residenza (FCR), al piede degli edifici: al massimo il 5% del totale
- Parcheggi pertinenziali sotterranei: non meno del 30% della Slp residenziale in progetto
- Superficie lorda di pavimento edificabile per servizi alla residenza, al quartiere e alla città, ai piani terra e superiori: mq 1500 massimo
- Superficie da destinarsi a spazio aperto pubblico: mq 20.000 minimo (sono compresi eventuali spazi aperti recintati di pertinenza dei servizi pubblici) di cui per parcheggi a raso: la quota necessaria alla realizzazione di 50 posti macchina, massimo, lungo via Appennini di cui per spazio aperto permeabile: mq 15.000 minimo

LA RISPOSTA

VIA GALLARATE_ RIPENSARE AL RUOLO DI UNO SPAZIO APERTO MARGINALE





LA RISPOSTA

primo premio

Arch. Massimo Basile - capogruppo
Arch. Floriana Marotta - BSM Progetti - Luigi Berti
Ing. Gabriele Salvatoni - Ing. Roberto Uslenghi

L'insediamento è organizzato in quattro nuovi edifici residenziali che accolgono residenza e servizi al quartiere. 184 alloggi per 503 persone.

Gli alloggi sono in via di assegnazione in locazione per una parte a canone sociale e, per circa un terzo, a canone moderato. Tra gli affitti a canone sociale un certo numero di alloggi è riservato ad alcune specifiche categorie:

- anziani soli e/o in coppia;
- persone sole con minori;
- famiglie di nuova formazione.

Tra gli affitti a canone moderato è compreso un certo numero di alloggi per cui verrà organizzato un bando ad hoc affinché possano risiedere nel quartiere cittadini che già abitano in prossimità (500 metri dallo stabile di via Gallarate) ma che al momento non possono più permettersi di risiedere in soluzioni abitative private a causa dei costi.

Il nuovo parco pubblico, di circa 28.000 mq, definisce il limite del quartiere Gallaratese verso via Gallarate, dando vita a uno spazio protetto, animato dalla presenza di spazi commerciali e di nuovi servizi al quartiere, con particolare attenzione alla tipologia del contesto.

In questo quadro, per aumentare e diversificare l'offerta di servizi, sono stati realizzati:

un micro-nido di 30 posti circa per bimbi da 1 a 3 anni; un Centro aggregativo diurno per anziani; un Centro di Orientamento alla casa per cittadini stranieri; spazi per attività commerciali di quartiere; spazi per associazioni.

Sono state, inoltre, adottate soluzioni tecniche, apparecchiature e modalità costruttive finalizzate a raggiungere il massimo risparmio energetico e la riduzione delle spese di manutenzione. Gli edifici sono allacciati al teleriscaldamento.

LA RISPOSTA

1.3.C_Milano VIA OVADA

INFO

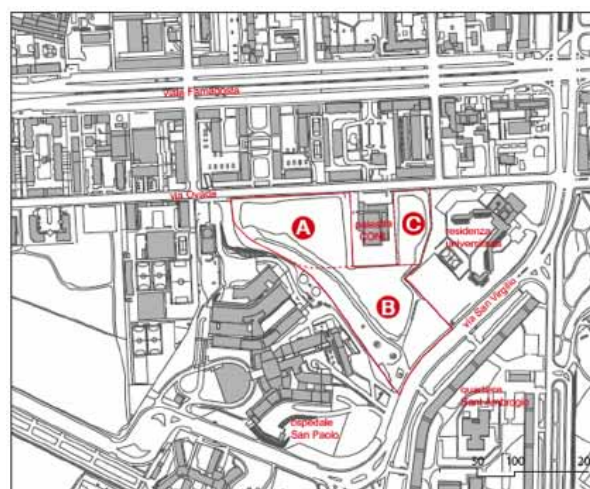
L'area di progetto occupa il triangolo compreso tra via Ovada, l'impianto ospedaliero San Paolo e via San Vigilio ed è delimitata ad est dal lotto recintato di una residenza studentesca, già sede dell'istituto per l'assistenza finanziaria ai paesi africani. Il progetto tratta l'accostamento tra due differenti tipi di città attraverso la costruzione di edifici residenziali e di un nuovo parco, parti di unico progetto: il trattamento di tale accostamento può sfruttare il dislivello tra la quota del piano della strada e quella dell'attuale prato. L'intrusione di un nuovo suolo all'interno del parco, estensione del piano della strada, può guidare la disposizione dei nuovi edifici e il trattamento dell'attacco a terra che definiscono un insieme di spazi accessibili dalla strada e dal parco da cui è possibile accedere direttamente ai servizi. Il disegno integrato del parco, dei servizi e degli edifici favorisce la percorribilità nord sud dell'area e valorizza il collegamento tra i due quartieri.

SUPERFICIE LOTTO

- Area di progetto mq 29.920
- Superficie lorda di pavimento edificabile per residenza ed eventuali funzioni compatibili: mq 9.860 massimo di cui, per edilizia residenziale sociale (PCERS): mq 5.606 pari 64 alloggi di cui per funzioni compatibili con la residenza (FCR), al piede degli edifici, su via Ovada: al massimo il 5%del totale
- Parcheggi pertinenziali sotterranei, non meno del 30% della SIp residenziale in progetto
- Superficie lorda di pavimento edificabile per servizi alla residenza, al quartiere e alla città, mq 980 massimo
- Superficie da destinarsi a spazio aperto pubblico: mq 21.000 minimo (sono compresi eventuali spazi aperti recintati di pertinenza dei servizi pubblici, non sono comprese invece le porzioni del "nuovo suolo" libere da edifici per permettere il passaggio pubblico e la sosta) di cui per spazio aperto permeabile: mq 16.700 minimo

LA RISPOSTA

VIA OVADA_ TRATTARE L'ACCOSTAMENTO TRA DUE SPAZI ABITABILI





LA RISPOSTA

primo premio

Prof. Arch. Raffaello Cecchi - capogruppo
Arch. Vincenza Lima
(Studio Cecchi e Lima Architetti Associati)
Ing. Francesco Rusconi-Clerici (Tekne spa)

I due edifici, per un totale di 121 alloggi di tipologia varia, esteticamente differenti fra loro, si affacceranno su via Ovada lasciando libero l'ingresso al parco, garantendone percorribilità, continuità e visibilità.

Sono previsti, in numero adeguato, parcheggi interrati di servizio alla residenza accessibili da via Ovada.

La realizzazione di tale intervento mette a disposizione della città un nuovo parco pubblico, di circa 10.000 mq., che collegherà i due quartieri Barona e S. Ambrogio da via Ovada a via San Vigilio. Grazie a questo intervento si potrà riscontrare un effettivo miglioramento della qualità ambientale della zona.

Il nuovo parco sarà caratterizzato dalla versatilità d'uso degli spazi verdi, organizzati in aree libere dove poter praticare attività sportive e ludiche. Un piano inclinato permetterà di accedere all'area verde, senza ostacoli e direttamente dalla via Ovada.

I nuovi servizi previsti, gioveranno della collaborazione dell'Azienda Ospedaliera S. Paolo e favoriranno il legame tra le nuove residenze e il tessuto sociale locale, con l'obiettivo di rafforzare la qualità urbana complessiva del quartiere.

LA RISPOSTA

1.3.D_Milano VIA SENIGALLIA

INFO

Il progetto tratta la costruzione di un organismo edilizio unitario che sia in grado di creare al proprio interno e individualmente le migliori condizioni di abitabilità e vivibilità. L'area di progetto è collocata entro un ampio spazio aperto delimitato da via Senigallia a sud e ad est, dal quadrilatero di un impianto cascinale a ovest e da un'enclave caratterizzata dalla presenza di quattro grandi torri direzionali a nord. Gli effettivi limiti dell'area interessata dal concorso sono determinati dallo spazio riservato ad un esteso progetto di collegamento stradale interperiferico, ancora in corso di definizione, che si inserirà tra le nuove residenze, la cascina e le torri terziarie comportando l'eliminazione del tratto nord della stessa via Senigallia che risulterà a fondo cieco e potrà diventare quindi una strada locale al servizio delle nuove residenze.

A seguito di queste previsioni si è recentemente innescato un diffuso processo di valorizzazione dell'intero settore urbano che tende a sostituire gli spazi produttivi con nuove residenze, spazi pubblici e servizi anche in spazi prossimi all'area di concorso.

L'area di concorso è così suddivisa:

A - area di concentrazione degli edifici

B - area esclusivamente destinata al progetto dello spazio aperto.

SUPERFICIE LOTTO

-Area di progetto

mq 14.450

-Superficie lorda di pavimento edificabile per residenza ed eventuali funzioni compatibili: mq 8.000 massimo di cui, per edilizia residenziale sociale (PCERS): mq 5.606 pari 64 alloggi di cui per funzioni compatibili con la residenza (FCR), ai piani terra e superiori: al massimo il 5% del totale

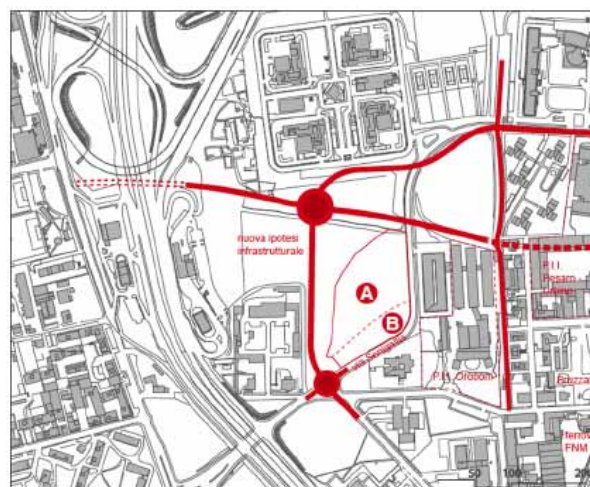
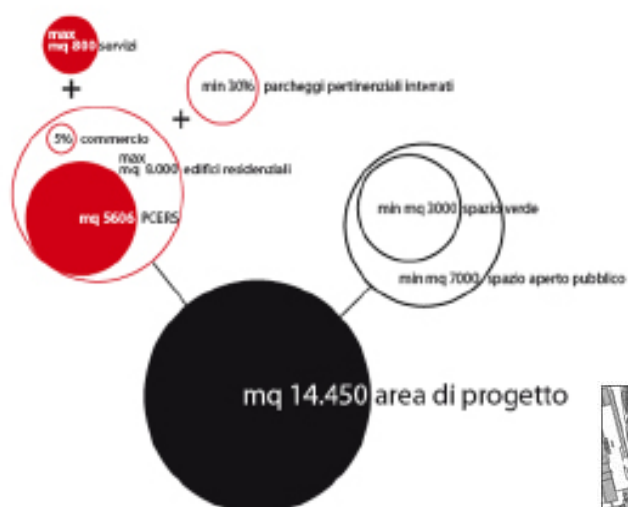
-Parcheggi pertinenziali sotterranei: non meno del 30% della Slp residenziale in progetto

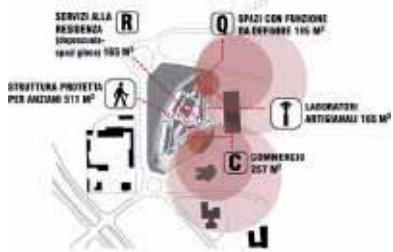
-Superficie lorda di pavimento edificabile per servizi alla residenza, al quartiere e alla città, al piano terra e superiori: mq 800

-Superficie da destinarsi a spazio aperto pubblico: mq 7.000 minimo di cui per parcheggi a raso: la quota necessaria alla realizzazione di almeno 50 posti macchina, lungo via Senigallia di cui per spazio aperto permeabile: mq 3.000 minimo

LA RISPOSTA

VIA SENIGALLIA_ ISTITUIRE CONDIZIONI DI ABITABILITA' INTERNE





LA RISPOSTA

primo premio

Prof. Arch. Remo Dorigati (ODA associati) - capogruppo

Arch. Elisabetta Bianchessi_

Arch. Renato Juarez Corso

Arch. Chiara Dorigati

Arch. Gian Carlo Floridi

Arch. Gian Pietro Manazza

Arch. Gianmario Rovida

Arch. Andrea Vaccai

Il nuovo quartiere di edilizia sociale, 115 alloggi di tipologia varia, sarà composto da cinque nuovi edifici che delimiteranno un ampio spazio pubblico formato da una piazza che permetterà di accedere al nuovo insediamento residenziale e ai vari servizi integrativi alla residenza quali portinerie, depositi, sale condominiali ma anche spazio gioco per bambini, uno spazio per la didattica e una sala riunioni.

La piazza, rivolta su via Senigallia, si aprirà verso il vicino comprensorio scolastico, e più in generale verso l'abitato esistente, offrendo diversi e nuovi spazi per attività commerciali e servizi pubblici, posti al piede degli edifici. La piazza sarà quindi uno spazio protetto, su cui si affacceranno le nuove residenze, favorendo l'incontro e il gioco, oltre ad agevolare il passaggio verso giardini e gli spazi a verde, piccoli slarghi ben attrezzati e circondati da giardini. In questo contesto è inoltre posizionata una nuova comunità alloggio per categorie sociali fragili.

Il nuovo insediamento sarà dotato di parcheggi interrati per i residenti, accessibili da via Senigallia. In questo quadro, il sistema dei servizi giocherà un ruolo di connessione tra i complessi residenziali, gli spazi pubblici e il resto del quartiere, in un'ottica di integrazione con il territorio locale. Sono infatti previsti servizi alla persona e alla collettività, quali un ambulatorio medico, una palestra e un centro per l'aggregazione.

1.4_ABITARE A MILANO 2

1.4.A_Milano VIA APPENNINI

INFO

Il progetto propone la formazione di uno spazio aperto continuo che accoglie puntualmente l'edificazione, formando un ambiente unitario ma costituito da molte individualità edilizie capaci anche di caratterizzare diversamente il suolo dove si collocano.

Le residenze, i servizi, i loro spazi di pertinenza si insediano su alcune "isole" poste nello spazio aperto pubblico, eventualmente connotate relativamente a specificità formali, tipologiche, funzionali, ecc. La dimensione domestica dell'abitare e quella dello spazio collettivo dialogano fra loro, evitando di coincidere piattamente con la dicotomia tra pubblico e privato, proponendo nuove articolazioni dello spazio aperto e consentendo l'insorgere di nuovi profili delle pratiche sociali che lo popolano e lo attraversano.

SUPERFICIE LOTTO

- Area di progetto:
mq 24.757

- Superficie Residenziale Complessiva Realizzabile (Srcr): mq 16.000 di cui per Funzioni Compatibili con la Residenza (Fcr), al piede degli edifici: mq 500 massimo

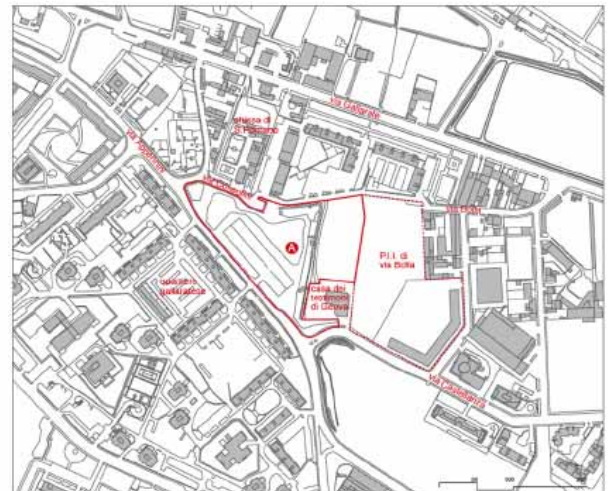
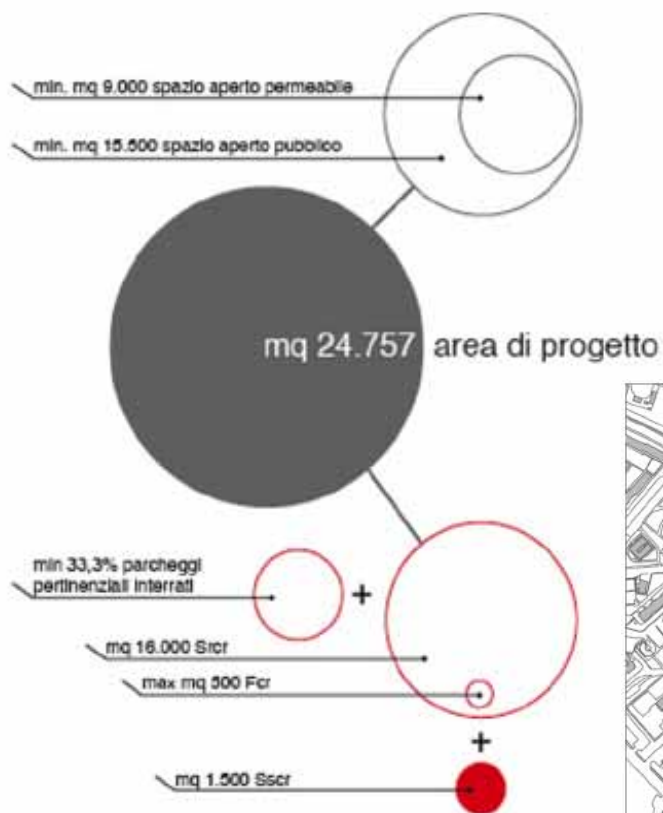
- Superficie per Servizi Complessiva Realizzabile, alla residenza, al quartiere e alla città (Sscr): mq 1.500

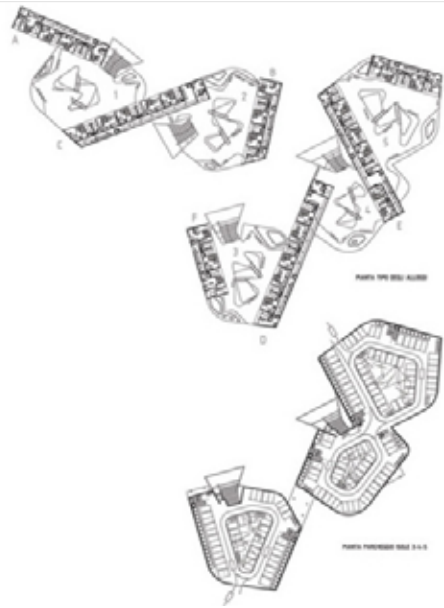
- Parcheggi pertinenziali parzialmente o totalmente interrati, non meno del 33,3% della Srcr in progetto;

- Superficie da destinarsi a spazio aperto pubblico: mq 15.500 minimo di cui per spazio aperto permeabile: mq 9.000 minimo;

- Dimensione "isole": mq 1.000 minimo, mq 2.500 massimo;

VIA APPENNINI_ ABITARE UN ARCIPELAGO





LA RISPOSTA

primo premio

Arch. Alessandra Macchioni – capogruppo

Arch. Renzo Candidi

Ing. Antonio Bucciarelli

Ing. Roberto Lorenzotti

Pro.Tecno Studio Associato

Il progetto prevede la costruzione di un quartiere lungo via Appennini. L'area residenziale sarà circondata da un parco e da una serie di isole verdi poste a un'altezza superiore rispetto al livello stradale. Saranno realizzati otto edifici, per un totale di 196 alloggi di differenti tipologie, di cui quattro a nove piani e i restanti a quattro piani, tutti disposti a ponte sui percorsi pedonali. In questo modo si uniranno le isole di verde dando vita a delle corti aperte. Gli alloggi

e i servizi si affacceranno verso l'interno dell'isola.

Il disegno delle zone a verde darà una continuità al parco, attraversato da percorsi pedonali con dune, alberi, arbusti e verde attrezzato. In una delle isole verdi sarà ospitato un asilo nido, con una capacità di circa 40 posti, al quale verrà riservato uno spazio verde di almeno 200 mq. In ciascuna isola, inoltre, saranno previsti spazi dedicati a altre attività di servizio quali sedi per associazioni di quartiere, servizi per l'accoglienza e l'orientamento delle

persone straniere.

Il nuovo quartiere funzionerà da elemento di relazione fra le residenze del quartiere Gallaratese, contribuendo a definire spazi aperti al pubblico in cui sarà facile trovare occasioni di incontro e

sosta.

LA RISPOSTA

1.4.B_Milano VIA COGNE

INFO

Il progetto promuove una estesa riqualificazione dello spazio pubblico ad ovest del parco di Villa Scheibler attraverso il ridisegno delle strade e interventi puntuali all'interno degli isolati. Le strade che delimitano il parco svolgono il ruolo di supporto per i servizi esistenti e per nuove attrezzature, integrandosi con lo spazio aperto e costituendo un sistema di luoghi pubblici entro un "pettine" che istituisce un nuovo affaccio della città sul parco. La nuova edificazione si dispone all'interno di uno degli isolati (ora definiti dalla nuova rete di spazi pubblici e in forte relazione con la ricca dotazione di servizi di quartiere) e intende soddisfare la domanda di residenza temporanea, minialloggi (mono e bilocali) aventi caratteristiche di duttilità gestionale e flessibilità nell'organizzazione degli spazi.

SUPERFICIE LOTTO

- Area di progetto:
mq 25.290
- Superficie Residenziale Complessiva Realizzabile (Srcr) temporanea:
mq 3.000
- Superficie per Servizi Complessiva Realizzabile, alla residenza, al quartiere e alla città (Sscr):
mq 300
- Parcheggi pertinenziali parzialmente o totalmente interrati, non meno del 33,3% della Srcr in progetto;
- Superficie da destinarsi a spazio aperto pubblico:
mq 23.290 minimo di cui per spazio aperto permeabile all'interno dell'area B (vedi "lo spazio del progetto"): mq 4.000 minimo

LA RISPOSTA



LA RISPOSTA

primo premio

Arch. Alessandra Macchioni – capogruppo

Arch. Renzo Candidi

Ing. Antonio Bucciarelli

Ing. Roberto Lorenzotti

Pro.Tecno Studio Associato

Il progetto prevede la riqualificazione dell'area urbana e degli spazi pubblici localizzati a Ovest di Villa Scheibler. L'area di intervento comprende l'intero isolato tra via Cogne e via Carbonia, con particolare attenzione anche a tutti gli spazi pubblici adiacenti il parco.

All'interno di un contesto caratterizzato da una forte presenza di servizi pubblici, il nuovo edificio residenziale contribuirà a definire gli spazi che lo circondano, con nuovi ambienti e nuove attrezzature, valorizzandone la fruibilità e la qualità. In questa prospettiva giocano un ruolo fondamentale le funzioni pubbliche.

Via Otranto verrà chiusa al traffico e pedonalizzata, la strada si trasformerà in una passeggiata pubblica lungo la quale si alterneranno grandi aiuole alberate, playground attrezzati, aree gioco e aree di sosta. In corrispondenza dell'asilo e della biblioteca verrà creato un nuovo ingresso al parco della Villa.

In corrispondenza del parcheggio interrato attiguo alle residenze sarà realizzata una collina artificiale verde, così come sul lato opposto di via Carbonia.

L'edificio di edilizia sociale composto da 48 alloggi di taglio medio-piccolo potrà essere destinato anche a locazione temporanea, grazie alla presenza di servizi residenziali come un locale lavanderia di uso comune, uno spazio visite/locale polivalente condominiale, un servizio di portineria/reception.

Al piano terra della nuova struttura residenziale sarà inoltre collocata una sala lettura/ludoteca per bambini e ragazzi, estensione dei servizi offerti dalla vicina biblioteca che sarà collegata con il nuovo edificio tramite una piazza di collegamento.

LA RISPOSTA

1.4.C_Milano VIA GIAMBELLINO

INFO

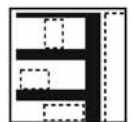
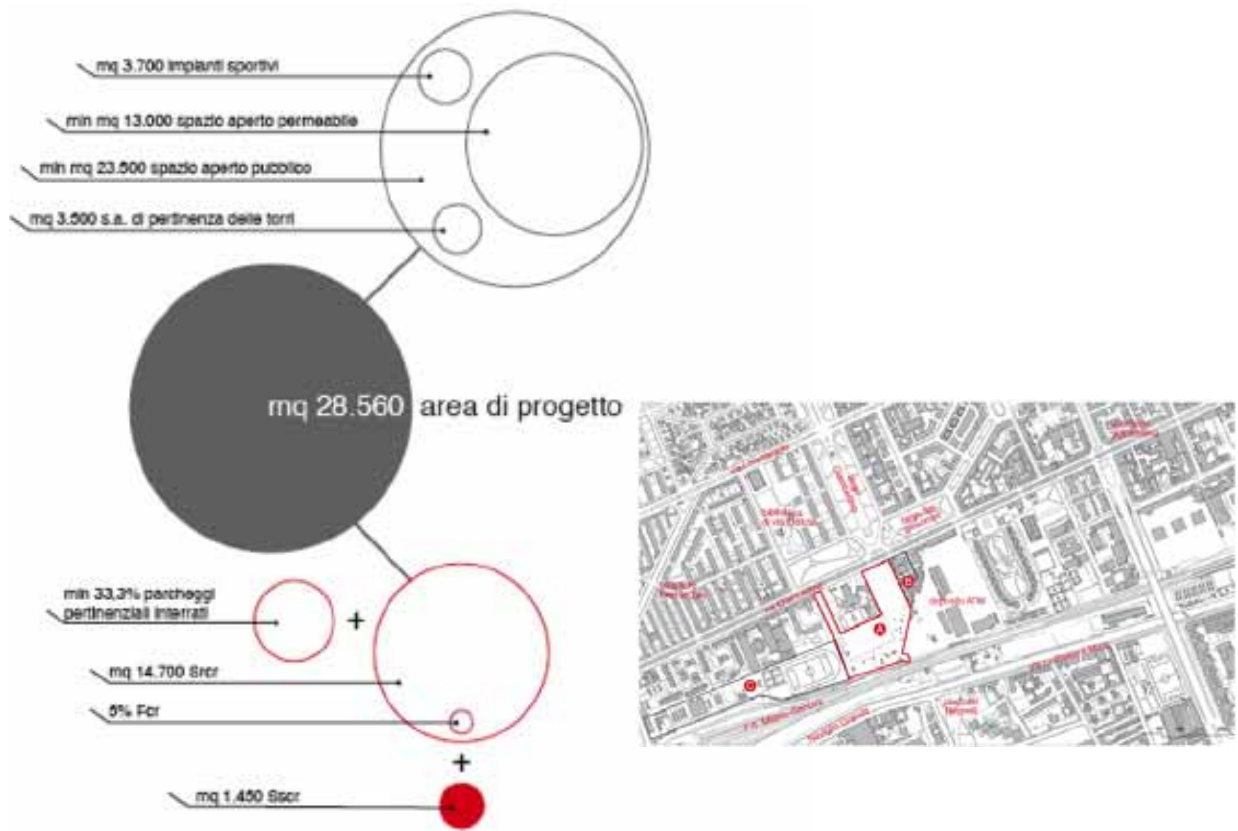
Il progetto propone la costruzione di un nuovo spazio accessibile e visibile, che ospiti nuove residenze e servizi rivolti non solo al quartiere, ma anche ai settori urbani che si trovano sul lato opposto del Naviglio e della ferrovia. A questo scopo opera attraverso due azioni complementari. La prima inserisce l'area del concorso nell'insieme dei luoghi occupati da edifici alti (landmark) che si affacciano sugli spazi prospicienti i percorsi urbani della ferrovia, del Naviglio, dell'alzaia e della ripa. La seconda azione consente l'attraversamento del fascio infrastrutturale con un percorso ciclopedonale elevato che collega i due quartieri a nord e a sud, dando anche accesso agli spazi aperti tra la ferrovia e il Naviglio.

SUPERFICIE LOTTO

- Area di progetto:
mq 28.560
- Superficie Residenziale Complessiva Realizzabile (Srcr):
mq 14.700
di cui per Funzioni Compatibili con la Residenza (Fcr), al piede degli edifici, il 5% del totale
- Superficie per Servizi Complessiva Realizzabile, alla residenza, al quartiere e alla città (Sscr):
mq 1.450
- Parcheggi pertinenziali parzialmente o totalmente interrati, non meno del 33,3% della Srcr in progetto
- Superficie da destinarsi a spazio aperto pubblico:
mq 23.500 minimo
di cui per spazio aperto permeabile: mq 13.000 minimo
di cui per impianti sportivi per frequentazione libera:
mq 3.700
- Superficie da destinarsi allo spazio aperto di pertinenza delle torri:
mq 3.500 massimo

LA RISPOSTA

VIA GIAMBELLINO _ ABITARE UN LANDMARK TRA PERCORSI URBANI





LA RISPOSTA

primo premio

Arch. Andrea Sechi - capogruppo
Arch. Naomi Hasuike - Arch. Pascal Tarabay
MilanoProgetti spa - FVProgetti snc

Le nuove residenze saranno inserite all'interno di un parco pubblico e offriranno 196 nuovi alloggi di diverse tipologie. Il disegno a "L" dell'edificio principale, sviluppato sul perimetro dell'area dell'esistente Chiesa, sarà composto di cinque piani per il tratto principale e di 18 per la torre che concluderà l'edificio all'estremo Sud. Le 4 ulteriori strutture, disegnate a "duna", ospiteranno attività commerciali e un asilo nido di 45 posti per bambini di età compresa tra gli 0 e i 3 anni. Due strade situate ai lati opposti dell'intervento permetteranno di accedere ai parcheggi pubblici e alle rampe dei due parcheggi interrati a servizio delle nuove residenze. Un nuovo parco di circa mq 11.000 collegherà, attraverso una passerella ciclo-pedonale, il quartiere Giambellino e la parte di città situata al di là della linea ferroviaria e del Naviglio -p.zza Negrelli. Saranno, inoltre, presenti servizi rivolti agli adolescenti e ai giovani. In particolare si prevede di realizzare al piano terreno di uno degli edifici un ampliamento della biblioteca comunale già presente in via Odazio, mentre al primo piano è prevista una sala multifunzionale a disposizione della stessa biblioteca e degli abitanti, oltre ad uno spazio bar - caffetteria. La forte carenza di posti nido nella zona, ha suggerito l'inserimento nel progetto di un nuovo asilo, con uno spazio verde e collocato in una posizione allo stesso tempo più protetta dalla sede stradale ma di facile accesso.

LA RISPOSTA

1.4.D_Milano VIA DEL RICORDO

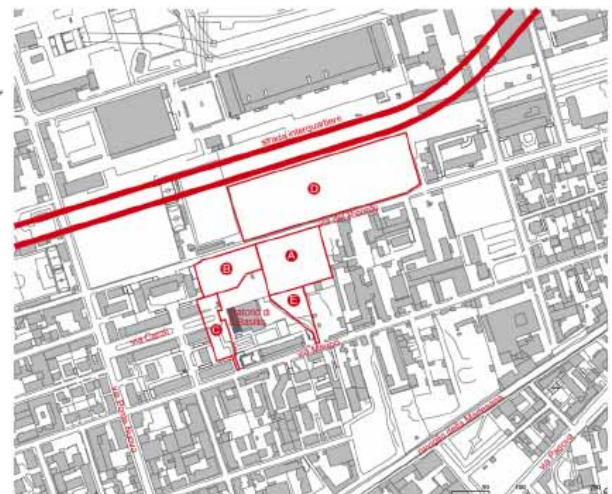
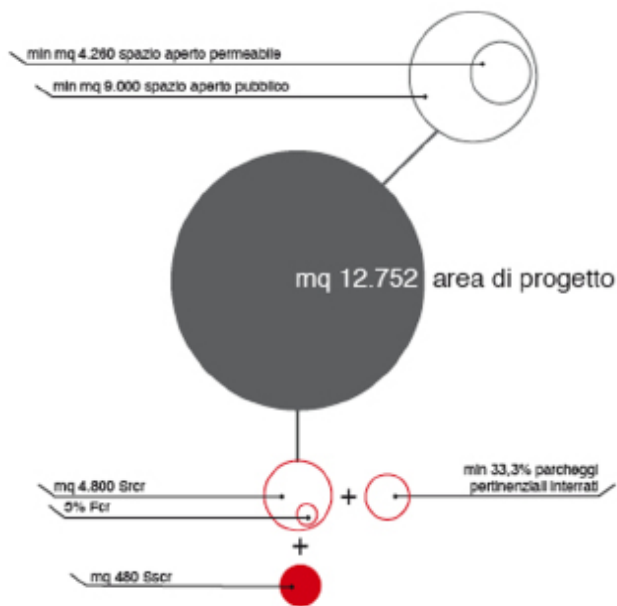
INFO

Il progetto intende innescare un processo di riqualificazione interna dell'isolato compreso tra Via Meucci e Via del Ricordo. Lo spazio aperto si articolerà in differenti ambiti, secondo le esigenze e le opportunità offerte dall'immediato contesto. La disponibilità di spazi aperti di diversa natura e conformazione, potenzialmente interconnessi, suggerisce di valorizzare i possibili collegamenti interni trasversali in modo da costituire un sistema di spazi protetti, resi vitali dai servizi esistenti (oratorio) e di nuova previsione. Tale sistema costituirà a sua volta un percorso in grado di dare accesso al nuovo parco previsto a nord di Via del Ricordo.

SUPERFICIE LOTTO

- Area di progetto:
mq 12.752
- Superficie Residenziale Complessiva Realizzabile (Srcr):
mq 4.800
- di cui per Funzioni Compatibili con la Residenza (Fcr), al piede degli edifici, il 5% del totale
- Superficie per Servizi Complessiva Realizzabile, alla residenza, al quartiere e alla città (Sscr):
mq 480
- Parcheggi pertinenziali parzialmente o totalmente interrati, non meno del 33,3% della Srcr in progetto
- Superficie da destinarsi a spazio aperto pubblico:
mq 9.000 minimo
- di cui per spazio aperto permeabile corrispondente alla copertura del parcheggio interrato
mq 4.260 minimo

VIA DEL RICORDO _ INNESCARE UN PROCESSO DI EROSIONE INTERNA DELL'ISOLATO





LA RISPOSTA


primo premio


Arch. Luca Furiozzi - capogruppo
Arch. Claudio Mori - Ing. Leonardo Luchini
Ing. Luca Venturi - ARUP Italia spa

Il futuro quartiere di via del Ricordo sarà composto da 14 blocchi edilizi raggruppati in 7 edifici di 2 o 3 piani. Gli edifici ospiteranno 71 alloggi, 2 spazi commerciali e laboratori didattici destinati ad attività organizzate della vicina scuola elementare/media San Mamete, ma anche disponibili per un articolato utilizzo da parte delle realtà locali della zona. Il progetto è incentrato sull'articolazione di spazi pubblici, le strade interne al nuovo quartiere saranno costituite da percorsi pedonali che serviranno le nuove residenze. Gli spazi commerciali, si affacceranno su via del Ricordo, mentre gli spazi a servizio per il quartiere saranno costituiti da: laboratori e aula di informatica, collocati su due piani per complessivi 360 mq. circa; sala polivalente per attività collettive, teatro, formazione docenti, incontri e feste, per un totale di circa 110 mq., situata vicino al nuovo parco in modo da sfruttare l'accesso diretto al verde come opportunità aggiuntiva. I servizi integrativi alla casa, quali portineria, depositi e sale riunioni, saranno distribuiti lungo la parte centrale del nuovo insediamento, andando a costituire una sorta di punto di incontro. La copertura degli edifici verrà realizzata con un tetto giardino.

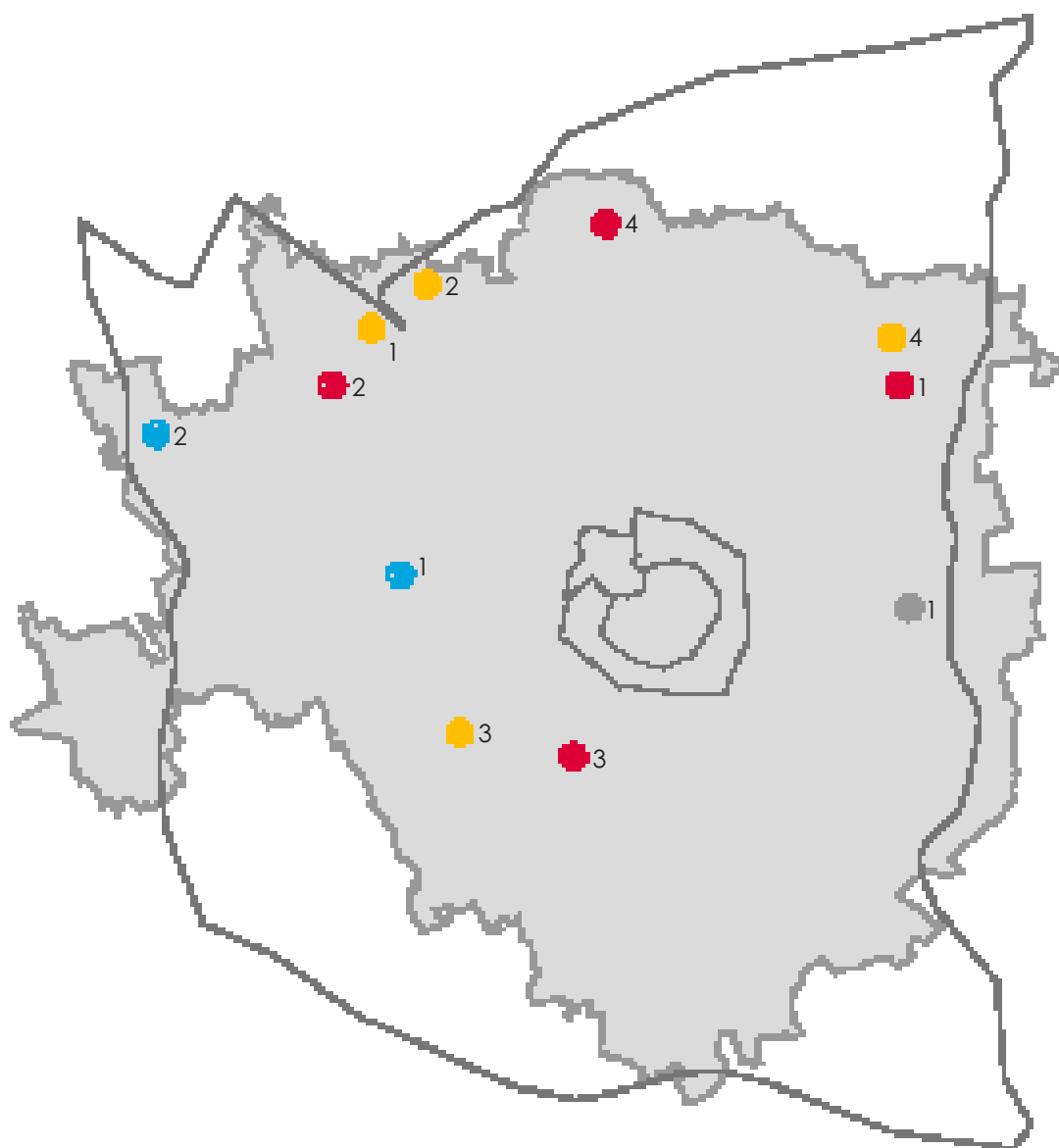
ABITARE SOCIALE 1 
1 quartiere figino
2 via cenni

AAA ARCHITETTICERCASI 2008 
1 viale forlanini

ABITARE A MILANO 1 
via civitavecchia
via gallarate
via ovada
via senigallia

ABITARE A MILANO 2 
1 via appennini
2 via cogne
3 via giambellino
4 via del ricordo

LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI HOUSING SOCIALE A MILANO



LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI DI HOUSING SOCIALE A MILANO

2_PANORAMA EUROPEO

2.1_HOUSING SOCIALE A VIENNA

2.1.A_VIENNA FRAUEN-WERK-STAD

Dalle donne per le donne: un progetto per la quotidianità di tutti
Franziska Ullmann

2.1.B_AUTOFREIEN MUSTERSIEDLUNG

La rinuncia dell'auto per contratto
SandS Architekten

2.1.C_ALTE BUSGARAGE

la riqualificazione della Nordbahnhof

2.2_EUROPAN 2008-OLANDA

2.2.A_HARLEM

masterplan di intervento residenziale

2.2.B_HENSCHEDÉ

masterplan di intervento residenziale

2.3_PREMIO UGO RIVOLTA 2007/2009 BUONE PRATICHE

2.1_HOUSING SOCIALE A VIENNA

LA QUESTIONE

“La questione abitativa è stata trattata a Vienna, in modo continuativo, come elemento strutturante le politiche locali e come dimensione centrale dei programmi di sviluppo urbano, senza essere confinata all'emergenza di specifici momenti di criticità (che pure si sono presentati, in corrispondenza dei consistenti programmi di migrazione)”.

[Vienna] “costituisce una situazione esemplare, in cui politiche e progetti di housing sociale vantano profili di forte innovazione “nonostante” il ruolo centrale che gioca l'amministrazione pubblica ai diversi livelli: un paradosso, in tempi in cui l'attore pubblico è sistematicamente screditato”.

“Un dato fondamentale dell'esperienza viennese è che la regia e la guida dei processi di sviluppo dell'housing sociale rimane saldamente in mano alla municipalità. A fronte di un ruolo importante dei soggetti privati e no profit, la città svolge un ruolo centrale di regia, orientato a presidiare le condizioni economiche dell'offerta abitativa, ma anche la qualità e l'innovazione dei progetti di edilizia residenziale.

Nello specifico, la regia della città si esprime individuando aree che siano funzionali agli obiettivi strategici di sviluppo urbano, acquisendo le stesse, promuovendo l'edificazione, a partire da una chiara definizione di obiettivi e requisiti del disegno urbano, dei progetti di architettura, della gestione degli immobili, dei prezzi finali di locazione".

"Nel testo di Bricocoli le politiche abitative e i progetti viennesi si prestano a una lettura del progetto come strumento di indagine, che consente di meglio esplorare e qualificare le nuove domande sociali, attraverso risposte e soluzioni che sperimentano proposte progettuali inedite, capace di far emergere bisogni, rintracciare domande inesprese e offrire risposte al di fuori di logiche e clichè precostituiti".

Presentiamo qui di seguito tre interventi di housing sociale particolarmente rappresentativi

dall'articolo:
housing sociale a vienna: innovare le politiche abitative a partire dal progetto
a cura di Massimo Bricocoli_Lina Scavuzzo
in Urbanistica n.140, 2009

2.1.A_VIENNA FRAUEN-WERK-STAD

Dalle donne per le donne: un progetto per la quotidianità di tutti
Franziska Ullmann

Si tratta di “un progetto abitativo incentrato sulle esigenze delle donne nella conduzione domestica. Le ricerche delineavano una realtà complessa per la quotidianità urbana, evidenziando come la qualità della vita dipendesse dal contesto abitativo e lavorativo: connessione con i trasporti pubblici e qualità degli stessi; vicinanza con le scuole, asili e loro qualità educativa; buoni rapporti di vicinato; prossimità e accessibilità degli esercizi commerciali”.

L'area scelta per la realizzazione del progetto è “un'area adiacente alla Donaufeldstrasse, a nord del Danubio, inserita in un contesto rurale in trasformazione”.

Viene richiesto esplicitamente dal bando di concorso “un insediamento ad alta densità”.

“Su una superficie complessiva di 2,3 ha, il bando prevede una Slp di 43000 mq (circa 1,9 mq/mq), con edifici di cinque piani, in modo da mantenere la permeabilità del terreno”.

Si richiede:

- * potenziamento delle relazioni con il contesto
- * mix di funzioni e tipologie anche per gli spazi aperti
- * fluida permeabilità fra spazi interni ed esterni
- * ampia superficie pedonale
- * spazi per la socializzazione
- * potenziamento dei servizi accessori
- * flessibilità di spazi comuni e alloggi



LA RISPOSTA

Il progetto convince "grazie alla sua grande varietà tipologica di edifici e di spazi pubblici: la piazza centrale, la strada gioco, le corti e gli spazi verdi".

"Nel quartiere si trovano 357 alloggi, un'associazione che si occupa dei diversamente abili, quattro "comunità alloggio" prive di barriere architettoniche gestite dalla stessa, un asilo e 600 mq di area commerciale. [...] Lo spazio esterno è stato interpretato come unico spazio pedonale (in nessun punto possono accedere automobili), in cui si alternano superfici aperte differenziate: una piazza, una strada-piazza lungo tutto l'edificio, un giardino, due cortili in connessione con la residenza, in cui sono state collocate le aree gioco per i bambini più piccoli".

Inoltre servizi comuni che favoriscano l'aggregazione come un centro per la comunicazione di 170 mq, dedicato ad attività sociali collocato al piano terra e i tetti terrazzo per le lavanderie che fungono anche da luogo di relax e svago.

Per quanto riguarda gli alloggi, in tutti i progetti la cucina risulta essere il cuore della casa.



2.1.B_AUTOFREIEN MUSTERSIEDLUNG

La rinuncia dell'auto per contratto
SandS Architekten

Un quartiere di persone che non considerano l'automobile il principale mezzo di trasporto ma che scelgono altri mezzi di locomozione come la bicicletta o il trasporto pubblico e utilizzano l'automobile quando strettamente necessaria attraverso il sistema di car sharing.

L'idea è quella di realizzare un insediamento in cui le risorse economiche, solitamente destinate a costruire garage e posti auto, siano destinate alla qualificazione di infrastrutture alternative (spazi comuni, internet cafe, tetti giardino, servizi per biciclette e il servizio di car sharing).

Diventa fondamentale, per un progetto di questo tipo la scelta della localizzazione rispetto al centro della città.

“Da bando vengono richiesti circa 200 alloggi, da affittare a canoni differenti (il 40% con possibilità di essere acquistati nel tempo). I requisiti progettuali riguardano: risparmio energetico ed elevati standard ambientali; inserimento di servizi alla residenza e spazi per la comunità; sostituzione degli spazi a parcheggio con altri tipi di mobilità e inserimento di un sistema di car sharing; partecipazione degli inquilini alla progettazione e gestione del complesso.



LA RISPOSTA

“Il complesso (Slp 27.744 mq) è composto da nove edifici disposti a “C” intorno a due corti; ospita 244 alloggi, oltre a diversi e variati spazi comuni, 400 posti bici e una ciclofficina.

Nel progetto sono stati introdotti dispositivi per il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili: energia solare per il riscaldamento, una stazione per auto elettriche, riciclo dell'acqua. [...]

Sono state inoltre sperimentate forme di housing (centro di accoglienza per i bambini, alloggi per anziani soli) e un'offerta di alloggi eterogenea. [...]

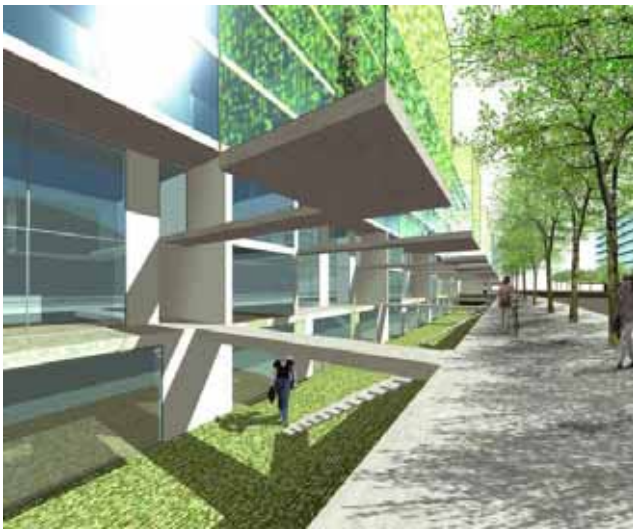
Le strutture comunitarie: sauna, sala fitness, spazio gioco per i bambini, sala per i giovani, spazio eventi, orti e tetti giardino, lavanderie, laboratori per lavori di artigianato e carpenteria, posti bici, ciclofficina e car sharing.

[...] Infine, un parco pubblico lungo la Donaufelderstrasse funge da ingresso ed è utilizzato come luogo di incontro.

“Il 60% degli alloggi e il restante verrà acquistato dagli occupanti in circa dieci anni dalla stipula del contratto. Gli alloggi in proprietà potrebbero avere implicazioni, in futuro, sull'effettiva assenza di automobili e, per evitare eventuali difficoltà, una clausola del contratto di locazione prevede, se necessario, la costruzione di un parcheggio nelle vicinanze, a spese degli abitanti.



2.1.C_ALTE BUSGARAGE
la riqualificazione della Nordbahnhof



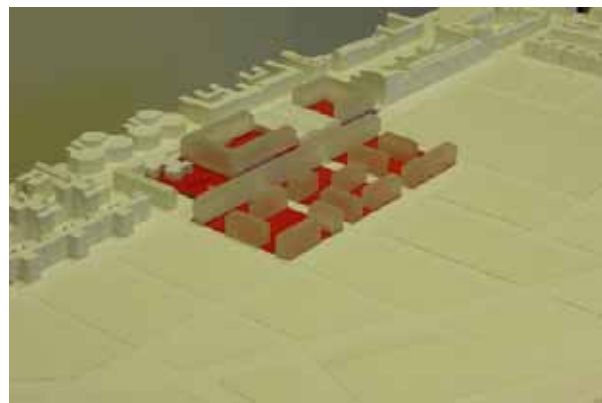
Wettbewerb „alte Busgarage“



■ Wettbewerb „alte Busgarage“
 Block 34, 35c, 16a, 20a, 20b, 20c
 Block 16b, 20b, 20c, 35b 1:1
 Start 09/2003, Jury 12/2003
 600 WE - Block 34, 35 Fertig
 320 WE - Block 16a, 20a, 21
 integr. Kindertagesheim Fert
 (600 WE - Block 16b, 20b, 2

**Alle Zeitangaben sind von
 zwischen Stadt Wien und
 Grundstücke für Schule (4
 können sich bei Verzöger**

MA 21



LA RISPOSTA

“La riqualificazione della Nordbahnhof, una superficie di 75 ha, è tra le più importanti aree di trasformazione di Vienna. Il progetto, avviato dal 1993, si prevede che sarà terminato entro il 2025. L'area, costituita dalla stazione Nordbahnhof e dalla superficie già occupata dallo scalo merci e da deposito di treni e autobus, si è resa disponibile grazie alla decisione di decentrare lo scalo merci nella stazione di Wien Kledering, valorizzando come snodo urbano la Nordbahnhof, collegandola alla rete metropolitana (Wien Praterstern). Sull'area di proprietà delle ferrovie federali austriache si prevede di costruire per fasi una nuova città, con 10000 alloggi, 20000 abitanti e 10000 posti di lavoro”.

“Il tema che ha accompagnato il progetto del Masterplan di questo comparto è stato -alloggi per giovani a prezzi accessibili-”.

“Il punto nodale è nel tema proposto - Abitazioni giovani ed economiche - a cui costruttori e architetti dovranno dare risposta, senza tralasciare i requisiti base del concorso: la qualità architettonica e urbana, l'economicità del progetto e il risparmio energetico. L'obiettivo è quello di fornire alloggi sovvenzionati ai giovani, famiglie di nuova formazione e a basso reddito; progetti speciali per anziani, per famiglie monoparentali, per i giovani; aree verdi e servizi.

Nel complesso sorgeranno 614 alloggi sovvenzionati in affitto (a canoni differenziati, alcuni con possibilità di essere acquistati), 215 alloggi comunitari (studentati), 42 comunità residenziali e 15 alloggi a libero mercato.

La fase concorsuale si è conclusa a marzo 2008 con la nomina di cinque gruppi vincitori”.

HOUSING SOCIALE _ CASI STUDIO
PROGRAMMI, ATTORI E RISPOSTE_ESEMPI DI HOUSING SOCIALE

245

PANORAMA EUROPEO

2.2_EUROPAN 2008

Olanda

European Urbanity and Strategic Projects
Concorso internazionale di progettazione - 2004/2006

IL PROGRAMMA

EUROPAN ha cercato, attraverso le tematiche che si sono susseguite in questi anni, di adeguare il concorso ad un obiettivo importante di sviluppo proprio delle città europee.

Questo si è basato su una domanda molto forte e costante di strutturazione della città contemporanea a partire dalla ricerca di una urbanità rinnovata, richiesta sia dai responsabili sia dai fruitori attraverso la diversità delle città in Europa.

Con la nuova sessione si inaugurerà la proposta di un tema generale di EUROPAN che non è più legato ad una sola sessione ma sarà comune a diverse sessioni, come un obiettivo forte ed identitario per il concorso.

L'urbanità è un tema politico, culturale e sociale, ma anche professionale. Questa si concretizza attraverso interventi spaziali ad una scala che rappresenta l'interfaccia tra progetti urbani e progetti architettonici; pertanto necessita di competenze specifiche.

I SITI: Harleem, Olanda _ Enschede, Olanda _
Livorno, Italia _ Bergen, Norvegia.

GLI ATTORI: Giovani progettisti under 40

2.2.A_HARLEEM
masterplan di intervento residenziale

INFO E SUPERFICIE LOTTO

Città: Harleem
 Popolazione: 150.000 ab
 Location: Gonnetsstraat
 Area di interesse: 6.7 ha
 Area di Progetto: 0.7+0.4 ha

Area di interesse:
 -2000 m2 scuola
 -3000 m2 altri servizi
 -3000:5000 m2 uffici
 Area di Progetto:
 -1500 m2 altri servizi
 -900 m2 uffici

25% servizi
 75% residenze

NUMERO ALLOGGI RICHIESTI

Area di interesse:
 min 100 unità abitative
 altezza edifici:3-5 piani; 6 piani
 lungo il fiume Spaarne.
 Area di progetto:
 min 90 unità abitative
 altezza edifici:3-5 piani; 6 piani
 lungo il fiume Spaarne.



TIPOLOGIA UTENZA

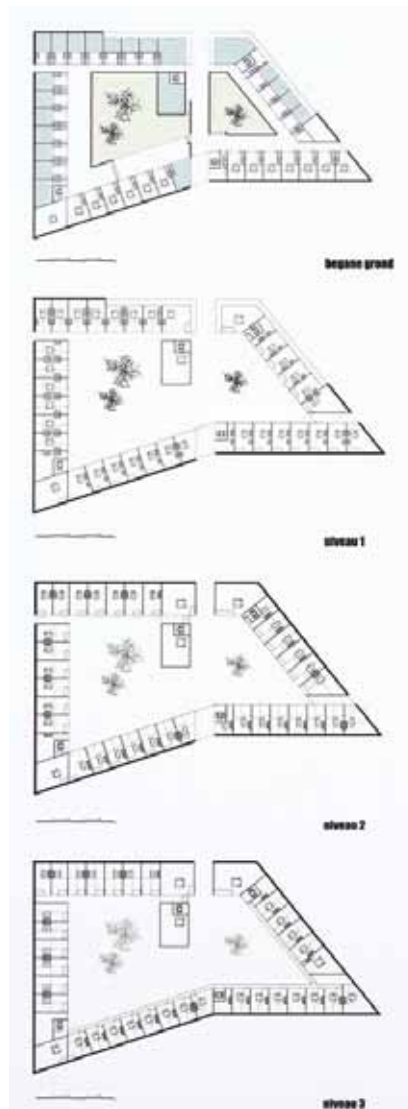
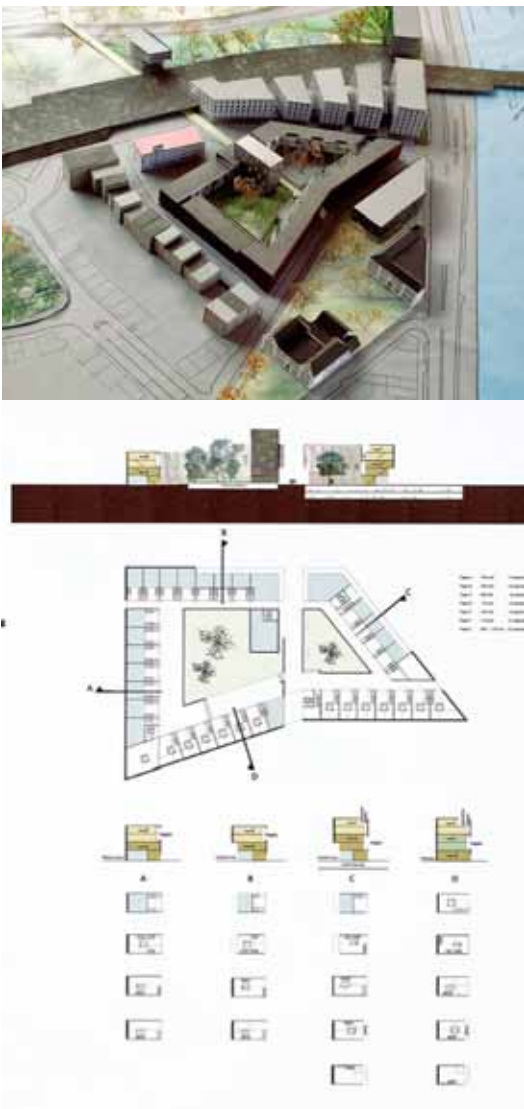
-anziani
-giovani che acquistano la prima casa

SERVIZI INTEGRATI

-percorso pedonale
-300 parcheggi per la stazione

NOTE

-ridurre effetto barriera della ferrovia
-ci si rivolge a persone che aspirano a vivere nel centro città con uno standard abitativo alto
-buona combinazione di funzioni differenti
-integrazione tra nuova costruzione ed esistente



LA RISPOSTA

progetto vincitore

**Rindert Gerritsma,
ZT 005 Phoenixhof**

IL LEGAME TRA GLI OSTACOLI

L'area si trova isolata per l'effetto barriera di alcuni importanti ostacoli, come la ferrovia, il fiume Spaarne e alcune importanti strade a scorrimento veloce.

La sfida è stata quella di integrare tra i residenti e l'area un'interazione fisica e sociale.

Una condizione imprescindibile per questa interazione è che residenti e utenti trovino qui un luogo riconoscibile come centro.

La soluzione sta nella creazione di un blocco di abitazioni vincolato a un sistema di percorsi pedonali e ciclabili che convergano verso un centro di nuova creazione.

LA RISPOSTA

2.2.B_HENSCHEDÉ
masterplan di intervento residenziale

INFO E SUPERFICIE LOTTO

Città: Enschede
Popolazione: 153.000 ab
Location: area compresa tra
Visserijstraat, Nieuwe School-
weg e Molenstraat
Area di interesse: 8 ha
Area di Progetto: 2.6 ha

NUMERO ALLOGGI RICHIESTI

60 unità abitative/ettaro

DIMENSIONE ALLOGGI

non specificate



IL CONCORSO

TIPOLOGIA UTENZA

-anziani
-giovani che acquistano la prima casa

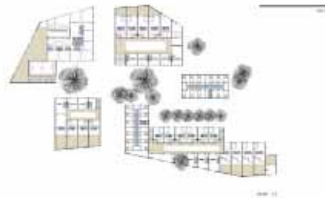
SERVIZI INTEGRATI

-scuola elementare 3000 m2
-palestra
-parco giochi
-servizi commerciali 2000 m2

NOTE

-buoni collegamenti col centro
-sostenibilità
-valorizzazione patrimonio idrico

L'area dovrebbe avere un più pronunciato impegno con il centro. Soprattutto quando la forma dell'edificio è interessato. Il passaggio con il altezze di edifici esistenti e l'adiacente grattacielo progetti richiedono particolare attenzione in questo senso. Il qualità spaziali dello spazio pubblico dovrebbe collegare con l'area residenziale del nord. Sostenibilità
Un certo numero di edifici esistenti o parti di edifici, parecchi alberi e il collegamento ciclo richiedono incorporazione. Alloggi e servizi per le imprese dovrebbero essere facilmente intercambiabili nel futuro. L'acqua deve essere separati off e raccolti e conservati in piena vista



LA RISPOSTA

progetto vincitore

**Robert Verrijt,
Floris Cornelisse, Triade**

Il progetto deframmenta un aparte trascurata della città, aggiungendo nuovi frammenti attraverso i quali si creino nuove relazioni più coerenti. questi nuovi frammenti sono organizzati secondo uno schema di tipo "industriale", che consente l'integrazione tra il contesto storico e le nuove dinamiche socio-economiche. Una cintura di edifici protegge la corte interna, mantenendo sempre e comunque il contatto visivo tra ciò che sta all'interno e l'esterno.

Il progetto è parte di una città, non una città all'interno della città: nello sperimentare il nastro del percorso culturale nell'immediato contesto, il progetto si mimetizza con l'esistente. Sebbene sia un progetto molto introverso lascia un'impressione duratura nel subconscio.



LA RISPOSTA

2.3_PREMIO UGO RIVOLTA 2007 E 2009
BUONE PRATICHE

IL PROGRAMMA

“Da qualche anno in Europa la difficile congiuntura economica ha riaperto l'interesse nei confronti dell'edilizia residenziale sociale, sollecitando l'informazione e il dibattito sul contributo che questo settore dell'architettura è in grado di offrire alla qualità complessiva dell'ambiente costruito”.

Le due edizioni del “Premio europeo di architettura Ugo Rivolta” si prefiggono l'impegno di divulgare i migliori progetti di edilizia sociale realizzati in ambito europeo negli ultimi dieci anni, e rafforzano l'impegno a candidarsi come riferimento internazionale per la ricerca ed il dibattito, focalizzando l'attenzione verso la qualità complessiva dell'ambiente costruito e la sostenibilità del progetto architettonico.

GLI ATTORI

Istituito dall'Ordine degli Architetti, Pianificatori Paesisti e Conservatori di Milano, il Premio europeo di architettura Ugo Rivolta è uno strumento importante per diffondere la conoscenza dei migliori progetti di abitazioni a basso costo realizzati negli ultimi anni nel contesto europeo, tenendo viva l'attenzione dell'opinione pubblica nei confronti di un tema che da almeno due secoli esercita un influsso non secondario sull'assetto fisico e sociale delle nostre città. Significativamente il Premio è dedicato a Ugo Rivolta, architetto milanese recentemente scomparso, esemplare figura di progettista attento ai processi di costruzione dello spazio urbano collettivo.

EDILIZIA SOCIALE: DEFINIZIONE

Per opere di edilizia sociale si intendono le residenze realizzate per iniziativa di operatori sia pubblici che privati, vincolate da regole di assegnazione, rivolte ad una domanda di abitazione che non trova risposte nel libero mercato.



LA RISPOSTA



PRIMO PREMIO EDIZIONE 2007

ALLOGGI:
13 QUADRILOCALI
60 TRILOCALI
[dei quali: 3 per portatori di han-
dicap]
17 BILOCALI
90 ALLOGGI TOT

8455 MQ
SUPERFICIE TOT

EDIFICIO PER CASE POPOLARI
Guillermo Vázquez Consuegra
Rota (Cadice) - Spagna 1996-2004

GERARCHIA DEGLI SPAZI

L'idea principale del progetto è quella di proporre un edificio che costituisca una connessione diretta tra spazio esterno pubblico e spazio interno privato e che non presenti le linee caratteristiche dei cortili periferici popolari.

CARATTERISTICA PECULIARE

La conformazione irregolare della corte, trattata a giardino e disegnata da linee dall'inclinazione mutevole, che generano continui cambi di direzione nelle facciate, produce prospettive sempre differenti e giochi di luci e ombre ovviando al carattere anonimo che molto spesso questi spazi assumono.

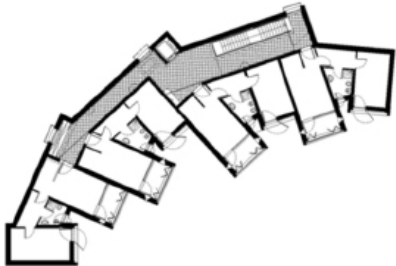
ALLOGGI

La fascia esterna, modulare, è occupata dalle camere da letto, quella intermedia comprende i servizi e le scale, mentre la terza, di spessore variabile, corrisponde ai soggiorni, alle cucine e ai patii comuni per stendere la biancheria ed è rivolta verso lo spazio alberato interno.

FLESSIBILITA'

La distribuzione è pensata per ottenere la massima flessibilità, in modo da poter intervenire sulla zona notte dando origine ad alloggi caratterizzati da un diverso numero di stanze da letto per rispettare il programma del concorso. A ogni tipologia di appartamento corrisponde una zona giorno di diversa superficie, resa possibile dalla forma irregolare e apparentemente casuale della corte interna.

LA RISPOSTA



LA RISPOSTA

PROGETTO SEGNALATO: EDIZIONE 2007

ALLOGGI:
18 MINIALLOGGI

UTENZA:
ANZIANI

SUPERFICIE
1098 MQ

SERVIZI INTEGRATI:
AMBULATORIO
SALA COMUNE
BAR

MINIALLOGGI E SERVIZI PER ANZIANI
PierLuigi Bianchetti_Paolo Greppi
Collebeato (Brescia) Italia 2002

GERARCHIA DEGLI SPAZI

Il piccolo residence per anziani, dalla forma a ventaglio, è costituito da dieci mini-alloggi dotati di servizi per un'utenza sia interna che esterna e rivela una particolare attenzione all'integrazione tra spazi dell'abitare e ambienti di vita comune.

CARATTERISTICA PECULIARE

Al piano terra, infatti, trovano posto un ambulatorio, una sala comune e un bar. Questi spazi hanno due possibilità di accesso, una dall'interno degli appartamenti e l'altra dal percorso pedonale pubblico esterno in modo da poter essere utilizzata dall'amministrazione comunale anche per attività indipendenti agli alloggi.

ALLOGGI

Al primo e al secondo piano trovano posto altri otto alloggi, formati da due locali, da un bagno e da un disimpegno.

SOSTENIBILITA'

L'esposizione a sud-ovest, le ampie parti vetrate e il bagno con finestra garantiscono condizioni di salubrità e igiene degli alloggi. Ogni alloggio è fornito di una loggia di dimensioni tali da permettere il posizionamento di un tavolo con quattro sedie. In questo spazio si è preferito svincolare le ante in legno (con apertura a libro) dal serramento e disporle sul bordo esterno della loggia in modo che quando sono parzialmente chiuse possano servire da frangisole.

LA RISPOSTA



LA RISPOSTA

PRIMO PREMIO EDIZIONE 2009

PRÀTER STREET SOCIAL HOUSING
Kis Péter E'pitèszmüterme
Budapest, Ungheria 2006

CARATTERISTICA PECULIARE

Il proposito esplicito di non imporre la propria presenza in maniera evidente sulla cortina edilizia, composta da edifici di minore dimensione rispetto alla parcella di progetto, è affrontato attraverso la frammentazione dell'intervento in due differenti volumi. Questi, da un lato si appoggiano al muro tagliafuoco seguendo la forma dell'edificio confinante, dall'altra completano con un nuovo quarto lato una corte interna all'isolato.

GERARCHIA DEGLI SPAZI

La facciata del corpo più lungo è arretrata rispetto al filo stradale in modo da lasciare un generoso spazio pubblico alla città. Il varco tra i due corpi si apre sul giardino interno, permettendo la vista dei grandi alberi dal marciapiede esterno. I due volumi sono tra loro collegati da esili ponti in cemento, che continuano ai diversi piani i ballatoi interni e divengono l'elemento caratterizzante l'intero intervento.

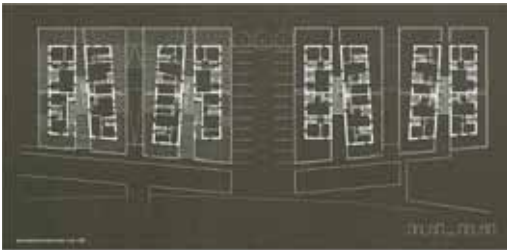
ALLOGGI

La distribuzione e l'impianto tipologico degli appartamenti richiama i modelli classici delle esperienze moderne europee, riprendendo da queste, con evidente coraggio, le soluzioni più radicali dei ballatoi e dei corridoi interni.

SOSTENIBILITA'

Le facciate, interamente rivestite in klinker scuro, sono segnate unicamente da balconi e da finestre, tutte di eguale dimensione. La disposizione in maniera disallineata sugli assi verticali accresce la natura solida e plastica dei corpi di fabbrica, celando la maglia regolare della struttura a pilastri. L'utilizzo di pochi e semplici materiali, duraturi e di facile manutenzione, risponde in maniera tradizionale alle esigenze di sostenibilità ed efficienza, queste intese nel più ampio arco della vita di un edificio.

LA RISPOSTA



LA RISPOSTA

PROGETTO SEGNALATO EDIZIONE 2009

48 ALLOGGI

**Giorgio Macola _ Adolfo Zanetti
Forte Gazzera (Venezia) Italia 2006**

Il progetto si colloca in un'area molto delicata al margine del tessuto urbano di Mestre, tra il centro del quartiere della Gazzera e l'area verde del Forte Brendole. Il tessuto è rado, ma il sito è denso di significati e di qualità paesaggistiche interpretate con grande raffinatezza dai progettisti. Il tema della definizione del margine si materializza nell'allineamento dei corpi di fabbrica accoppiati come sentinelle di diversa altezza.

Gli edifici stretti ed allungati a corpo singolo richiamano il linguaggio delle architetture rurali rinnovato con il ritmo alternato delle aperture verticali di varie dimensioni. L'economia della serialità non lascia spazio alla monotonia grazie all'articolazione plastica dei corpi di fabbrica che evidenzia con leggerezza il radicamento dell'architettura nella cultura del luogo e offre interessanti variazioni tipologiche nell'ultimo piano. Il tema dell'edilizia sociale trova nel decoro e nella sobrietà di questi edifici e nel loro afflato poetico una soluzione di straordinaria qualità.

BIBLIOGRAFIA

testi:

A.A.V.V. **AAA architettilcercasi 2008**
NUOVE FORME PROGETTUALI PER LA RESIDENZA COOPERATIVA
A cura di Paolo Mazzoleni
Umberto Allemandi & C. - Torino, 2009

Maria Alessandra Segantini **CONTEMPORARY HOUSING**,
Skira - Milano, 2008

A.A.V.V. **EDILIZIA SOCIALE IN EUROPA.Premio Ugo Rivolta 2007**,
A cura di Ordine degli Architetti di Milano
Abitare Segesta - Milano, 2008

articoli:

HOUSING SOCIALE A VIENNA:
Innovare le politiche abitative a partire dal progetto
A cura di Massimo Bricocoli/Lina Scavuzzo
in rivista: Urbanistica - n.140, 2009

siti internet:

fhs.it [fondazione housing sociale]
housingsociale milano.it/concorsi

architetticercasi.eu

comunedimilano.it

ordinearchitetti.mi.it

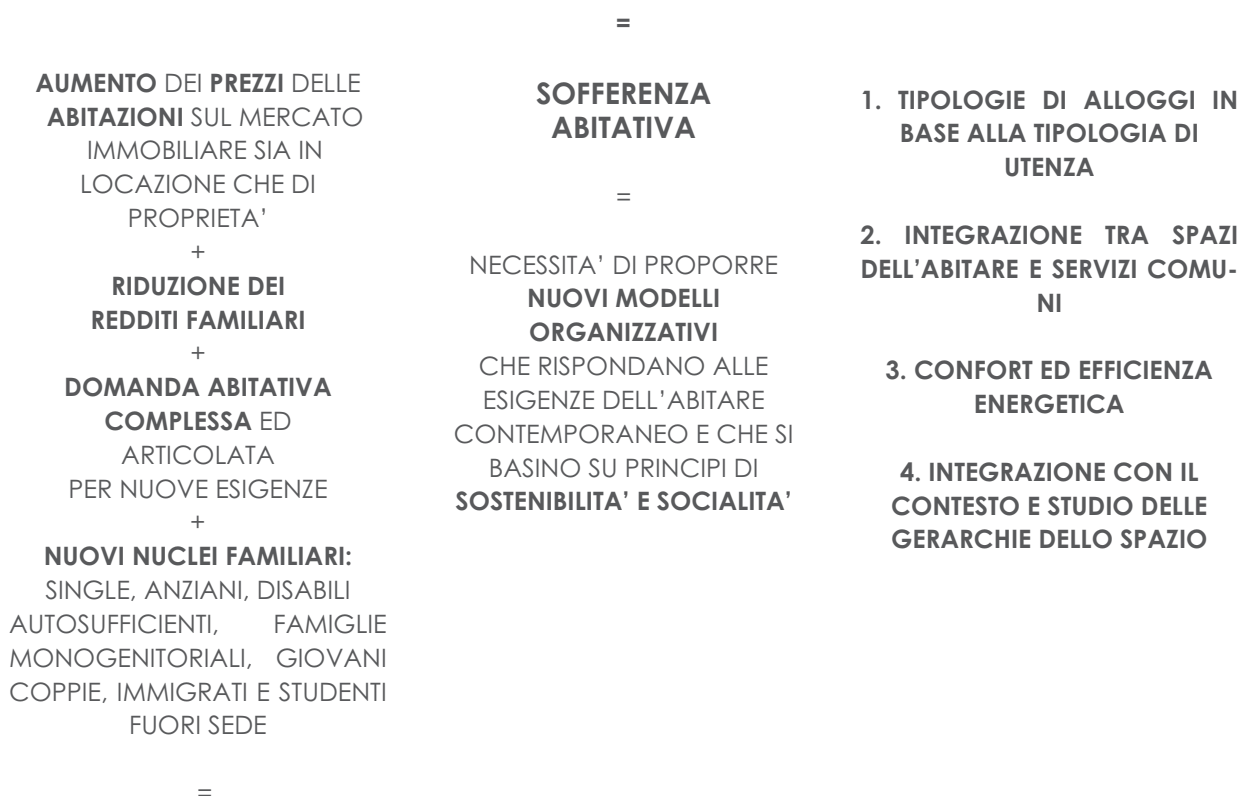
european.com
european-europe.com

europaconcorsi.com

5

HOUSING SOCIALE UN NUOVO PROGRAMMA

STUDIO DI UN PROGRAMMA
PER LA REALIZZAZIONE
DI NUOVI MODELLI ABITATIVI
A MILANO



1_IL DECALOGO PER UN BUON QUARTIERE DEL PGT

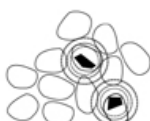
2_IL PROGRAMMA

3_IL PROGETTO

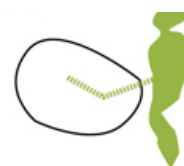
1_IL DECALOGO PER UN BUON QUARTIERE DEL PGT

La Progettazione alla Scala Locale del PGT di Milano si basa sulla memoria storica e sull'identità contemporanea dei luoghi. Rafforzare le centralità dei quartieri esistenti, introdurre di nuove, sviluppare connessioni, sono gli obiettivi primari nella progettazione alla scala locale. I quartieri vengono pensati come diverse città nella città, mirando a dar voce e pari qualità alle differenti modalità del vivere e promuovendo ogni singola specificità, ponendola così in relazione con il più vasto sistema metropolitano. L'analisi morfologica dei servizi ad ampio consumo di suolo presenti e programmati nella città unita alle proposte progettuali generali espresse nei dieci punti del decalogo ha reso possibile stabilire i criteri interpretativi utili all'analisi e alla progettazione dei singoli quartieri.

01. I quartieri della città sono i luoghi del vivere quotidiano.



06. Il progetto prevede che ogni quartiere sia direttamente a contatto con un sistema ambientale o collegato con un sistema di "reti verdi".



02. Il progetto prevede che ogni quartiere sviluppi una sua identità contemporanea.



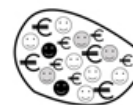
07. Il progetto prevede che in ogni quartiere si favorisca il più possibile una mixité funzionale.



03. Il progetto prevede che ogni quartiere possieda un centro o un sistema di centralità connesse tra loro.



08. Il progetto prevede che in ogni quartiere si favorisca il più possibile una mixité sociale.



04. Il progetto prevede che ogni quartiere possieda un parco alla scala locale o sistema di giardini connessi tra loro..



09. Il progetto prevede che in ogni quartiere si favoriscano il più possibile le connessioni pedonali tra centralità/ trasporto pubblico servizi locali.



05. Il progetto prevede che ogni quartiere possieda una connessione diretta con il sistema di trasporto pubblico urbano ad alta capacità.



10. Il progetto prevede che ogni quartiere sia suddiviso tra il traffico di attraversamento e il traffico locale.



2_IL PROGRAMMA

2.1_TIPOLOGIA DI ALLOGGI IN BASE ALLA TIPOLOGIA DI UTENZA

2.2_INTEGRAZIONE TRA SPAZI DELL'ABITARE E SERVIZI COMUNI

2.3_CONFORT ED EFFICIENZA ENERGETICA

2.4_INTEGRAZIONE CON IL CONTESTO E STUDIO DELLA GERARCHIA DELLO SPAZIO

RESIDENZA

NUMERO UTENTI	
UTENTE VIRTUALE	
10 MQ	
CAMERA DOUBLE	
CAMERA TWINS	
CAMERA SINGLE	
BAGNO	
CUCINA	
SOGGIORNO	
LIVING ROOM	
MONOLOCALE	
STUDIO	

ATTIVITA' LAVORATIVE

MICRONIDO	
LABORATORIO ARTIGIANALE	
ATTIVITA' PROFESSIONALE	
BED AND BREAKFAST	

LEGENDA

2.1_TIPOLOGIA DI ALLOGGI IN BASE
ALLA TIPOLOGIA DI UTENZA

Proporre tipologie di alloggi diversificate in base alla tipologia di utenza, alle proprie disponibilità economiche e alle proprie esigenze, risponde ad una volontà di creare un mix sociale all'interno dello stesso quartiere, al fine di scongiurare la formazione di "ghetti".

TIPO A_ 130 m²

famiglie numerose
 mamme di giorno [micronido]
 alloggio/studio
 [laboratorio artigianale]
 B&B



TIPO B_ 100/120 m²

famiglie
 studenti
 alloggio/studio
 [attività professionale]



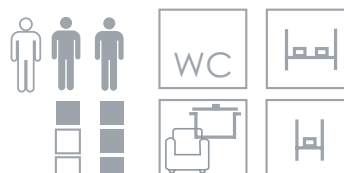
TIPO C_ 70/90 m²

piccole famiglie
 giovani coppie
 studenti
 alloggio/studio
 [attività professionale]



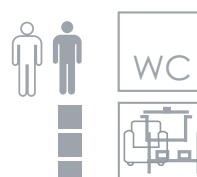
TIPO D_ 40/60 m²

disabili autosufficienti
 anziani
 alloggio/studio
 [attività professionale]



TIPO E_ 30 m²

single
 studente
 lavoratore temporaneo
 [minialloggi per attività
 temporanee]




2.2_ INTEGRAZIONE TRA SPAZI
DELL'ABITARE E SERVIZI COMUNI

Un quartiere residenziale risulta stabile e vivo se gli alloggi vengono affiancati da servizi a supporto di prima necessità o che si integrino alle esigenze dell'abitare, per non creare isolati dormitorio e privi di identità e per costruire relazioni tra gli abitanti.

SERVIZI INTEGRATIVI PER L'ABITARE

PORTINERIA/
UFFICIO AMMINISTRATIVO
1 da 20 mq 

LIVING ROOM/
Connessione Wifi/Sala lettura
6 da 100 mq 

LAVANDERIA/
SPAZIO PER STENDERE
6 da 45 mq 


UTENSILERIA/CICLOFFICINA
1 da 40 mq 

PARCHEGGIO CICLI E MOTO
(COPERTO)
1 da 100 mq 


GIARDINO
E AREA GIOCHI PER BIMBI
1 da 800 mq 

SERVIZI LOCALI E URBANI

PRESIDIO MEDICO
1 da 40 mq 

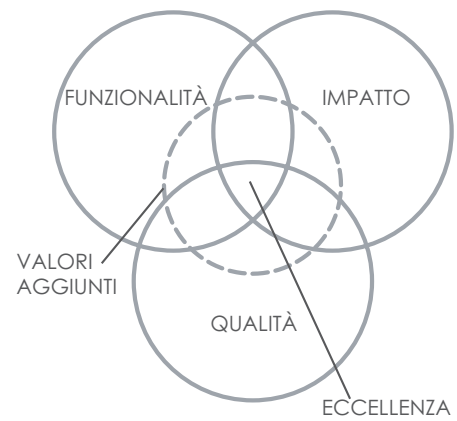
ORTI URBANI
1 da 800 mq 

CENTRO SPORTIVO
1 da 500 mq 

CAR E BIKE SHARING
1 da 100 mq 

NEGOZIO DI ALIMENTARI
1 da 150 mq 

**TOTALE SERVIZI
MQ 3645**

2.3_COMFORT
ED EFFICIENZA ENERGETICA

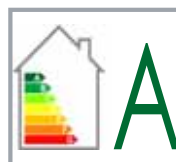
Lo studio della morfologia dell'edificato, in funzione del clima e dell'orientamento solare, sulla base del contesto in cui ci si trova ad operare e la ricerca di soluzioni tecnologiche innovative e a basso costo sono elementi fondamentali alla base di una progettazione responsabile che tiene conto delle implicazioni sull'impatto ambientale e dello spreco di risorse che provoca il settore delle costruzioni.



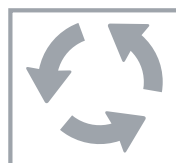
_INNOVATIVITÀ



_ECONOMICITÀ



_BUON LIVELLO
PRESTAZIONALE

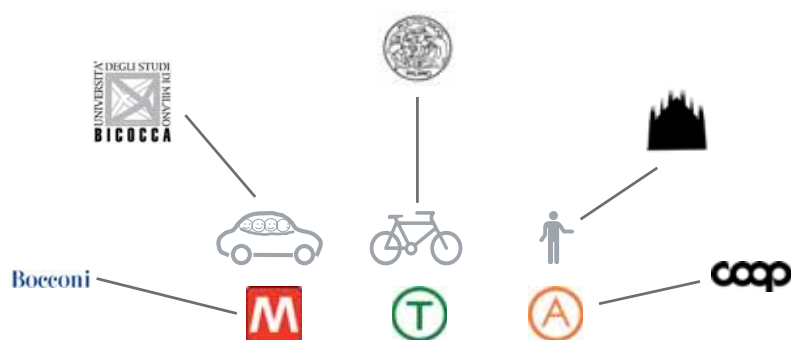


_SOSTENIBILITÀ
AMBIENTALE

2.4_INTEGRAZIONE CON IL CONTESTO
E STUDIO DELLA GERARCHIA DELLO SPAZIO

Un quartiere residenziale che funziona deve essere ben collegato al centro cittadino sia in termini di trasporto pubblico che di quello privato.

Gli spazi collettivi all'interno di un edificio residenziale portano alla creazione di relazioni tra gli inquilini.



_ACCESSIBILITÀ
E COLLEGAMENTI



_GERARCHIA DEGLI SPAZI:
DAL PUBBLICO AL PRIVATO

3_IL PROGETTO

3.1_TIPOLOGIA DI ALLOGGI IN BASE ALLA TIPOLOGIA DI UTENZA

3.2_INTEGRAZIONE TRA SPAZI DELL'ABITARE E SERVIZI COMUNI

3.3_SCHEMA FUNZIONALE E DISTRIBUTIVO

3.1_TIPOLOGIA DI ALLOGGI IN BASE
ALLA TIPOLOGIA DI UTENZA



400 PERSONE
135 ALLOGGI
20370 MQ DI SLP
5 TIPOLOGIE DI ALLOGGIO
11 TIPOLOGIE DI UTENZA
10% CONNETTIVI
10& MURI

TIPO A_130 m²



famiglie
numerose
15 alloggi



4 + 14 + 14 +
14 + 9 +
4 + 7 + 20 +
9 + 2 mq
= 97 mq



mamme
di giorno
[micronido]
4 alloggi



4 + 14 + 14 +
14 + 4 + 7 +
20 + 20 +
4 mq
= 101 mq



alloggio/
studio
[attività
professionale]
2 alloggi



4 + 14 + 14 +
14 + 4 + 7 +
20 + 20 +
4 mq
= 101 mq



[laboratorio
artigianale]
2 alloggi



4 + 14 + 14 +
9 + 4 + 7 +
20 + 20 +
4 mq
= 101 mq

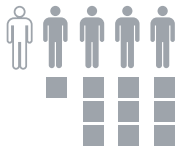


B&B
1 alloggio



4 + 14 + 7 +
20 + 14 + 14 +
14 + 4 + 20 +
14 mq
= 125 mq

TIPO B_100 m²



famiglie
16 alloggi



4 + 14 +
14 + 9 +
4 + 7 +
20 + 9 mq
= 81 mq



studenti
5 alloggi



4 + 14 +
14 + 9 +
4 + 7 +
20 + 9 mq
= 81 mq



alloggio/
studio
[attività
professionale]
5 alloggi



4 + 14 +
14 + 9 +
4 + 7 +
20 + 20 mq
= 92 mq

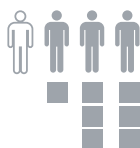


guest house
5 alloggi



4 + 14 + 7 +
20 + 14 +
9 + 9 +
4 mq
= 81 mq

TIPO C_80 m²



piccole famiglie/
 giovani coppie
20 alloggi



2 + 4 + 14 +
 14 + 7 +
 20 + 9 mq
 = 70 mq



studenti
8 alloggi



2 + 4 + 14 +
 14 + 7 +
 20 + 9 mq
 = 70 mq



alloggio/
 studio
 [attività
 professionale]
5 alloggi



4 + 14 +
 9 + 7 + 20 +
 2 + 20 mq
 = 76 mq

TIPO D_60 m²



coppie
20 alloggi



4 + 14 +
20 + 9 mq
= 47 mq



anziani/
disabili
10 alloggi



4 + 14 +
20 + 9 mq
= 47 mq



alloggio/
studio
[attività
professionale]
6 alloggi



4 + 14 +
20 + 20 mq
= 58 mq



alloggio
portiere
1 alloggio



4 + 14 +
20 + 20 mq
= 58 mq

TIPO E_30 m²



single
lavoratore
temporaneo
10 alloggi



WC
4 mq +
20 mq
= 24 mq

	famiglie numerose	mamme di giorno	alloggio/ studio professionale /laboratorio	B&B	famiglie	studenti
numero alloggi	15	4	20	1	16	13
mq alloggio, per numero di utenti:						
da 5 a 6 utenti	15 da 130	4 da 130	4 da 130	1 da 130		
da 4 a 5 utenti			5 da 100		16 da 100	5 da 100
da 3 a 4 utenti			5 da 80			8 da 80
da 2 a 3 utenti			6 da 60			
da 1 a 2 utenti						
tot mq alloggio, per tipologia di utenza	1950	520	1780	130	1600	1140

	guest house	giovani coppie/ piccole famiglie	anziani/ disabili autosufficienti	single/ lavoratori temporanei	alloggio portiere	TOT
numero alloggi	5	40	10	10	1	135
mq alloggio, per numero di utenti:						
da 5 a 6 utenti						
da 4 a 5 utenti	5 da 100					
da 3 a 4 utenti		20 da 80				
da 2 a 3 utenti		20 da 60	10 da 60		1 da 60	
da 1 a 2 utenti				10 da 30		
tot mq alloggio, per tipologia di utenza	500	2800	600	300	60	11380

TAB 5.1_NUMERO DI ALLOGGI IN BASE ALLA TIPOLOGIA DI UTENZA

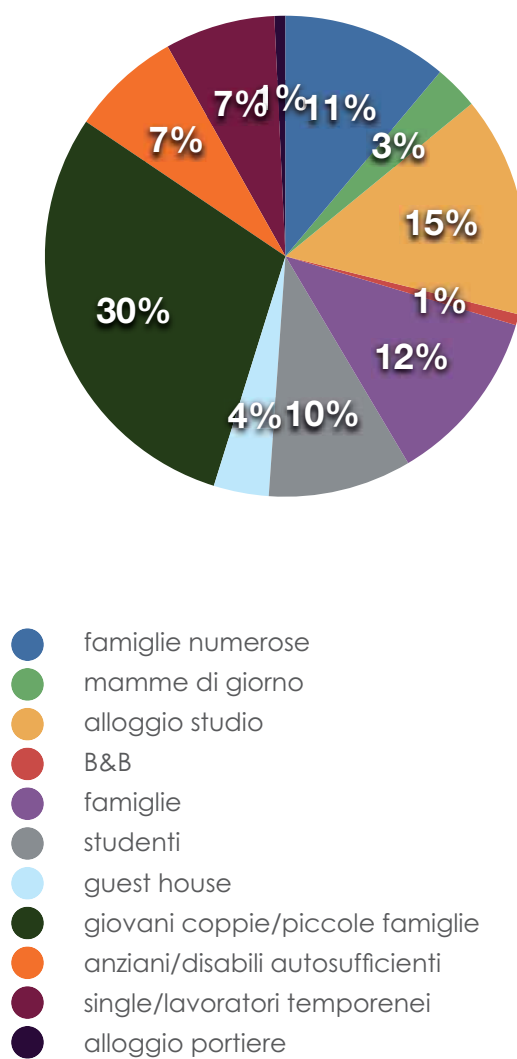


GRAFICO 5.1_NUMERO DI ALLOGGI IN BASE ALLA TIPOLOGIA DI UTENZA

310

HOUSING SOCIALE _ UN NUOVO PROGRAMMA
NUOVI MODELLI ABITATIVI

3.2_ INTEGRAZIONE TRA SPAZI
DELL'ABITARE E SERVIZI COMUNI

PROGETTO



PORTINERIA/
UFFICIO
AMMINISTRATIVO
1 da 20 mq



135



UTENSILERIA/
CICLOFFICINA
1 da 40 mq



135



PARCHEGGIO
CICLI E MOTO
(COPERTO)
1 da 100 mq



135



CAR E
BIKE
SHARING
1 da 100 mq



135



PRESIDIO MEDICO
1 da 40 mq



135



CENTRO
SPORTIVO
1 da 500 mq



135



NEGOZIO
DI ALIMENTARI
1 da 150 mq



135



TOTALE SERVIZI
MQ 3645

3.3_SCHEMA FUNZIONALE E DISTRIBUTIVO

- COMMERCIALE
- B&B
- RESIDENZIALE
- PRODUTTIVO
- AREE COMUNI
COLL. VERTICALI



SCHEMA DISTRIBUTIVO

6

HOUSING SOCIALE AREA DI PROGETTO

SCELTA DELL'AREA PROGETTUALE

322

HOUSING SOCIALE _ AREA DI PROGETTO
SCELTA DELL'AREA PROGETTUALE

HOUSING SOCIALE _ AREA DI PROGETTO
SCELTA DELL'AREA PROGETTUALE

323

1_DATI DI PROGETTO

2_LOCALIZZAZIONE

3_ESPLORAZIONI

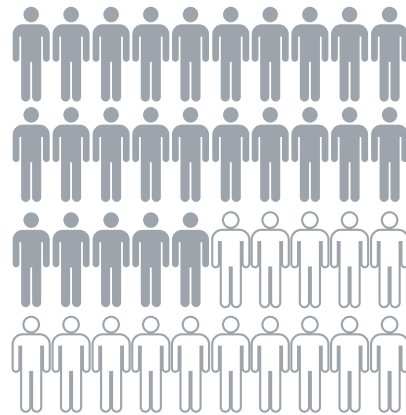
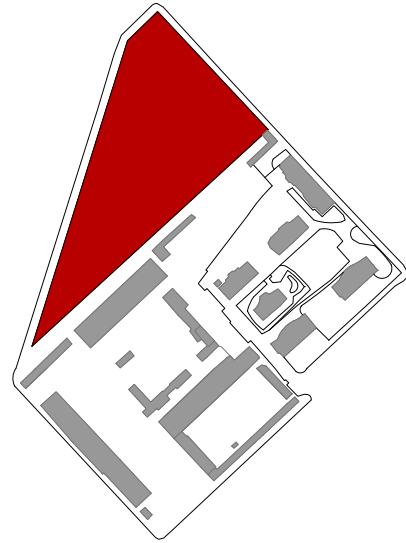
324

HOUSING SOCIALE _ AREA DI PROGETTO
SCELTA DELL'AREA PROGETTUALE

HOUSING SOCIALE _ AREA DI PROGETTO
SCELTA DELL'AREA PROGETTUALE

325

1_DATI DI PROGETTO



400

TEMA: Housing Sociale

LUOGO: Milano, angolo tra via Monti e via Reggimento Savoia Cavalleria. Si tratta di un ex caserma militare.

TIPO DI INTERVENTO: Nuova edificazione su lotto previsto in trasformazione dal PGT.

PROGRAMMA FUNZIONALE: a fronte dell'emergente problema dell'aumento dei prezzi delle abitazioni e della riduzione del reddito familiare, si pone l'esigenza di proporre nuovi modelli abitativi, che possano ospitare diversi tipi di utenza, che abbiano una diversificazione nelle tipologie edilizie e che riescano ad integrare all'interno diversi servizi ad uso del quartiere e della città stessa.

PARAMETRI PER UNA MIGLIORE QUALITÀ' DELL'ABITARE:

- _disponibilità di spazi aperti
- _offerta di servizi informatici
- _tutela della privacy
- _studio di soluzioni adeguate in rapporto alla localizzazione del progetto
- _confort ed efficienza energetica
- _co-lavoro
- _aree comuni che favoriscano la socialità
- _integrazione tra spazi dell'abitare e spazi comuni

VINCOLI ALLA PROGETTAZIONE:

1. numero minimo di utenti non inferiore a 250
2. numero massimo di utenti non superiore a 400
3. garantire la privacy
4. prevedere luoghi di socialità intermedi
5. flessibilità della struttura residenziale
6. una parte delle residenze in affitto e una parte in vendita
7. il modello deve essere ripetibile
8. disposizione secondo asse eliotermico
9. permeabilità verso la città

328

HOUSING SOCIALE _ AREA DI PROGETTO
SCELTA DELL'AREA PROGETTUALE

2_LOCALIZZAZIONE

La scelta dell'area è stata determinata da diversi fattori:
 -vicinanza al centro
 -ricerca di un lotto urbano limitato inserito in un tessuto consolidato
 -calcolo di indici urbanistici dopo aver stabilito il numero di utenti

AREA IPOTETICA

Abitanti:

400 ab

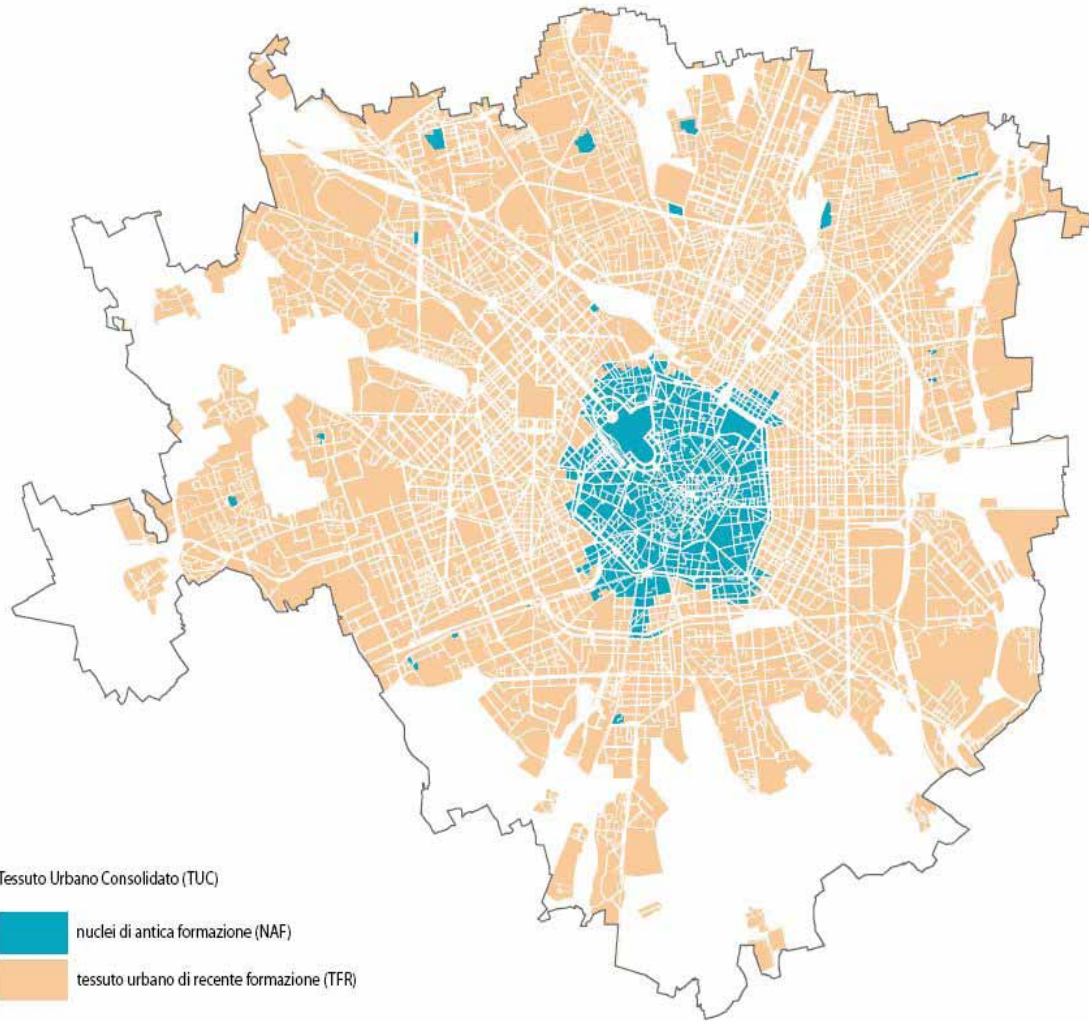
Densità media città di Milano:7134.1 ab/km²Superficie territoriale S_i: $S_i = Ab/D = 400/7134.1 = 0.056 \text{ km}^2$ Volume medio per abitante: $V_m = 80 \text{ m}^3/\text{ab}$ Volume totale: $V_t = 80 \text{ m}^3/\text{ab} * 400 \text{ ab} = 32000 \text{ m}^3$ Densità territoriale ideale: $D_{id} = 30 \text{ m}^2/\text{ab}$ [D.M. 1444/68]Densità territoriale di Progetto: $D_t = 2.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ Superficie di progetto min: $S_t = V_t/D_t = 32000/2.5 = 12800 \text{ m}^2$

AREA DI PROGETTO

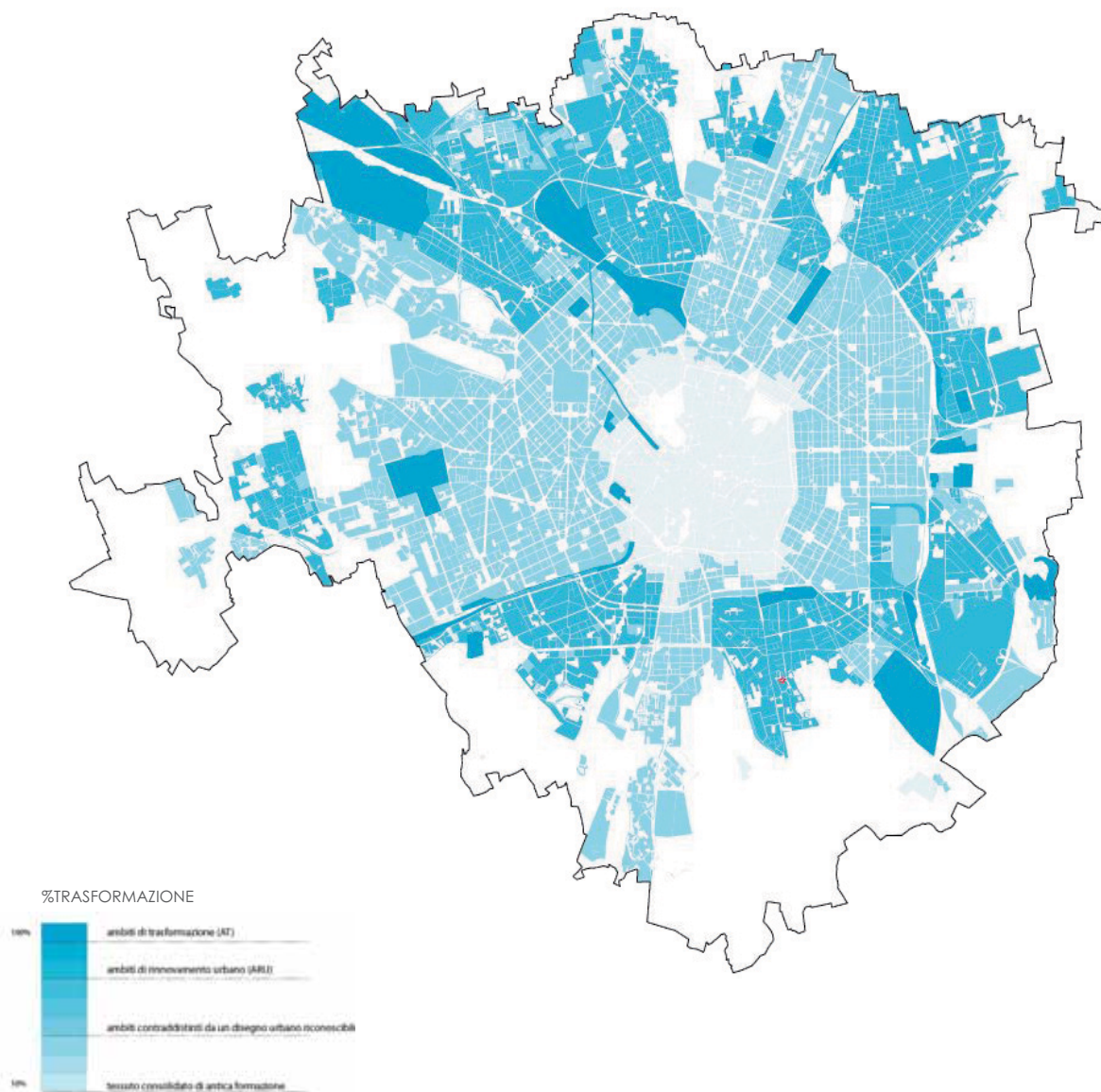
Abitanti: 400

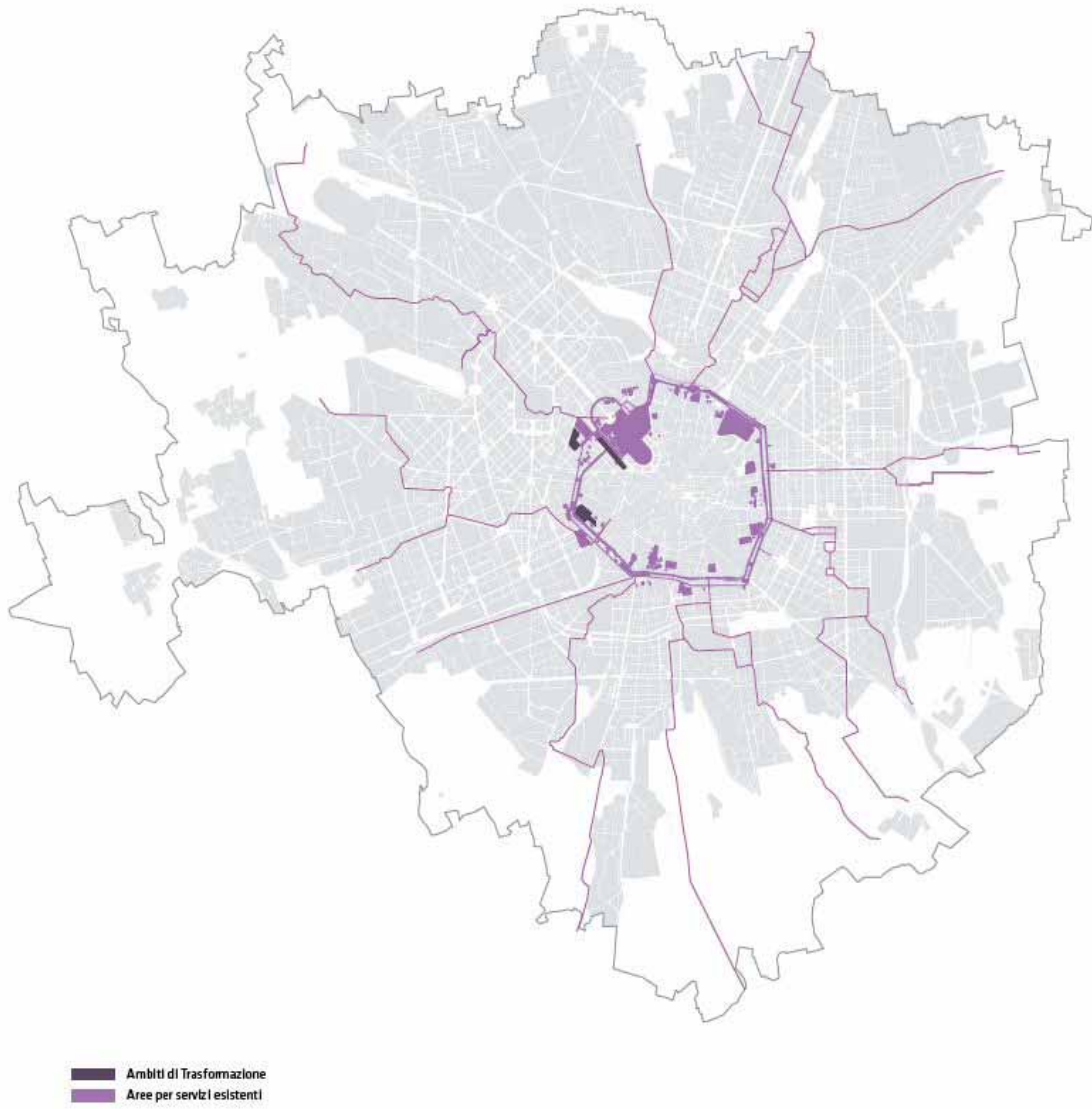
 $S_t = 16344 \text{ m}^2$



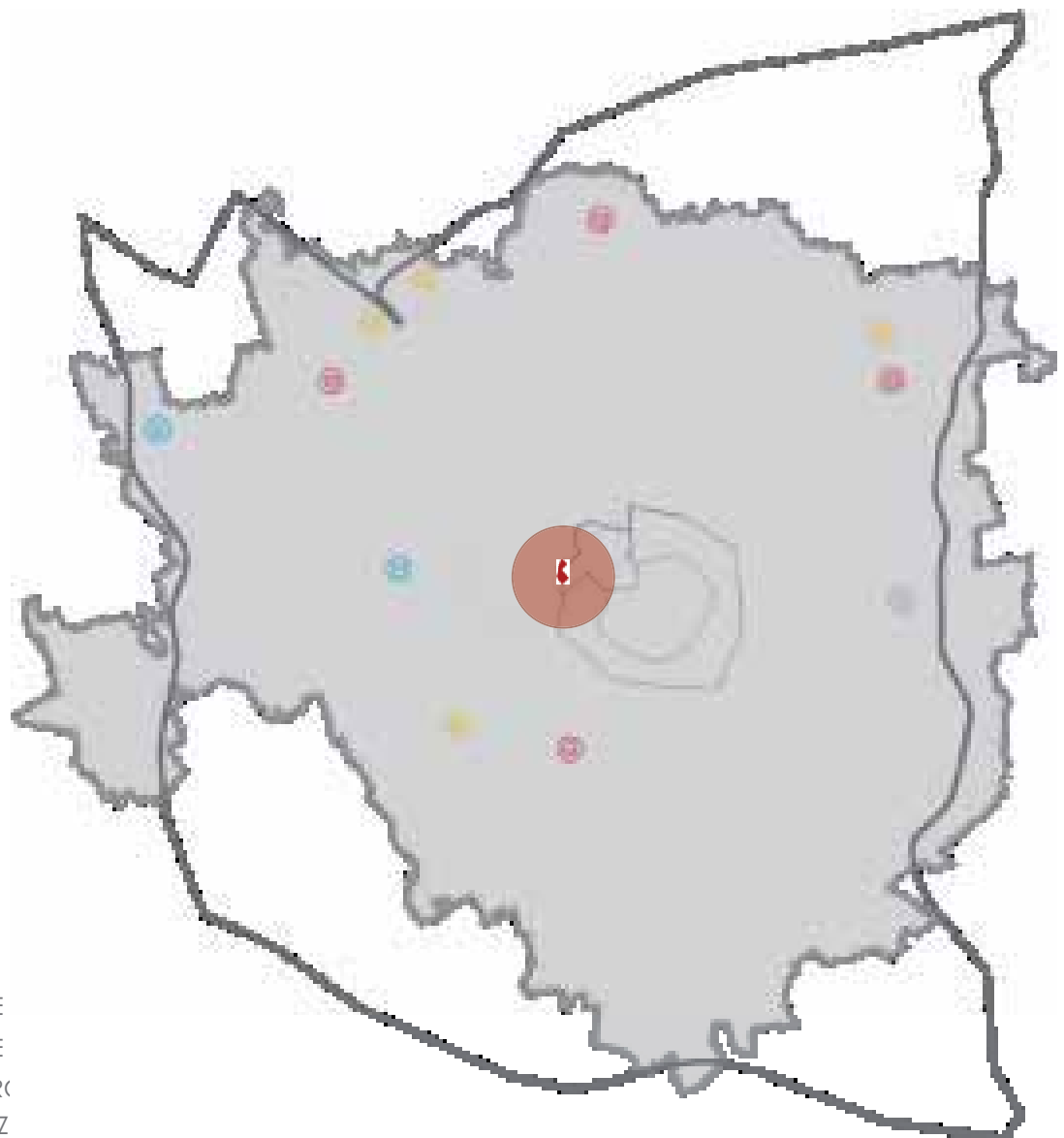


LOCALIZZAZIONE





LOCALIZZAZIONE



- ⊙ ABITARE
- ⊙ ABITARE
- ⊙ AAA ARC
- ⊙ FONDAZ

LOCALIZZAZIONE

3_ESPLORAZIONI

PROVE DIMENSIONALI
SULL'AREA DI PROGETTO:

400 ABITANTI > 135 ALLOGGI

VOLUME=32000 m³

1_ 4 alloggi per piano >
35 piani >
H=105 m >
 $A_{base}=304,76 \text{ m}^2 >$
lato= 17.46 m



2_ 8 alloggi per piano >
17 piani >
H=51 m >
 $A_{base}=627,45 \text{ m}^2 >$
lato= 25 m



3_ 16 alloggi per piano >
9 piani >
H=27 m >
 $A_{base}=1185 \text{ m}^2 >$
lato= 34.42 m



3_ 45 alloggi per piano >
3 piani >
H=9 m >
 $A_{base}=3555,55 \text{ m}^2 >$
lato= 59.63 m



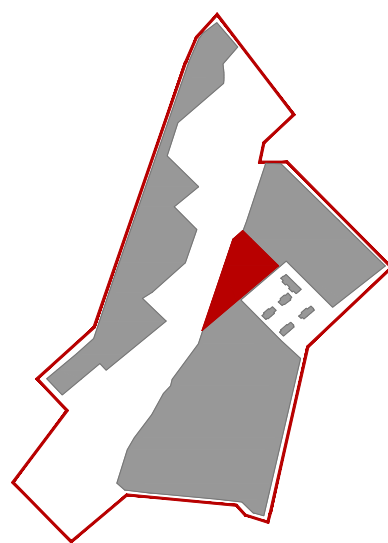


HOUSING SOCIALE _ AREA DI PROGETTO

SCELTA DELL'AREA PROGETTUALE

PIENI E VUOTI









L'area si presenta compatta - PIENO - nella parte verso la zona centrale della città, mentre nella zona del polo fieristico, ma soprattutto nella zona antistante l'area di progetto, come area priva di edificato - VUOTO.

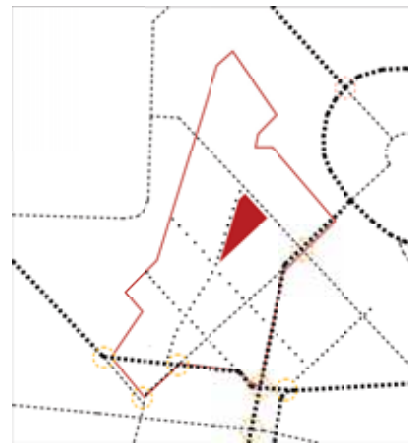




HOUSING SOCIALE _ AREA DI PROGETTO
 SCELTA DELL'AREA PROGETTUALE

VIABILITÀ PRIVATA

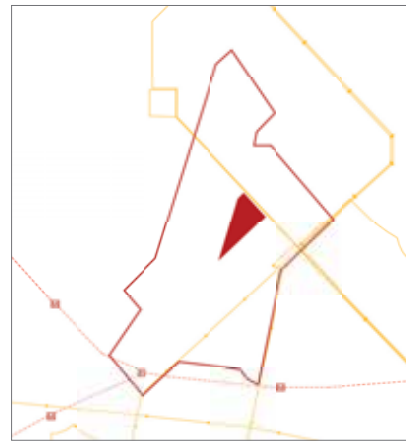
			
	15/30 min	10 min	33 min
	20/40 min	30 min	75 min
 UNIVERSITÀ DEGLI STUDI FERARRA	20/40 min	35 min	85 min
	15/30 min	15 min	45 min
	5 min	5 min	15 min

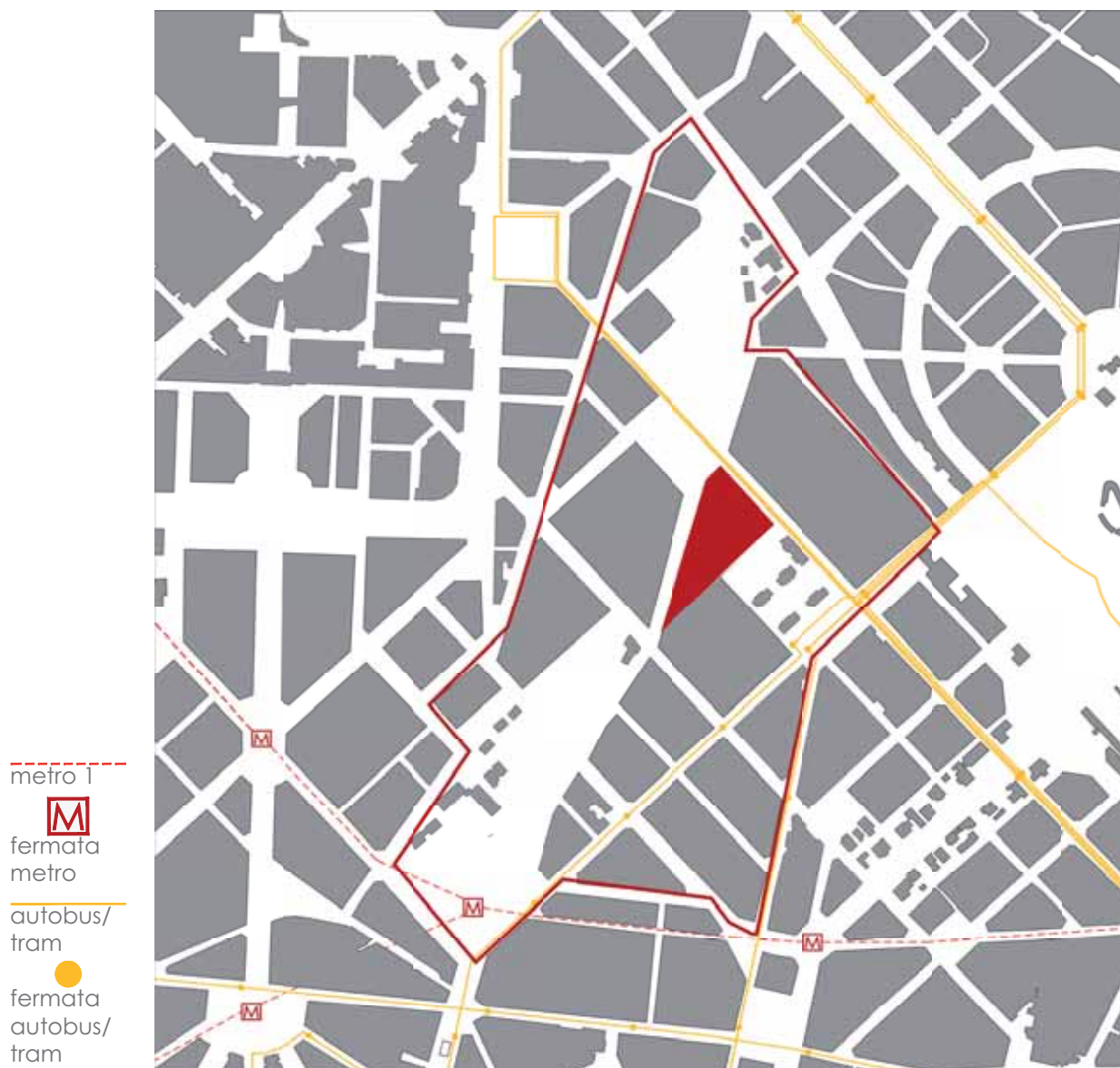


HOUSING SOCIALE _ AREA DI PROGETTO
SCELTA DELL'AREA PROGETTUALE

CONNETTIVITÀ

	M1	T 1-16 19-27 29-30	A 61-67 68-199 Z301
	15 min	20 min	35 min
	30 min	45 min	60 min
	45 min	65 min	85 min
	35 min	40 min	25 min
	15 min	30 min	30 min





CONNETTIVITÀ

VERDE

L'area si presenta molto verde, soprattutto nella fascia antistante l'area di progetto. Questo richiama una volontà progettuale volta a creare una continuità tra il verde esistente e il nuovo verde del lotto in questione.







HOUSING SOCIALE _ AREA DI PROGETTO
SCELTA DELL'AREA PROGETTUALE

349



7

HOUSING SOCIALE PROGETTO

1_UTENTI E ALLOGGI

2_MASTERPLAN

1_UTENTI E ALLOGGI

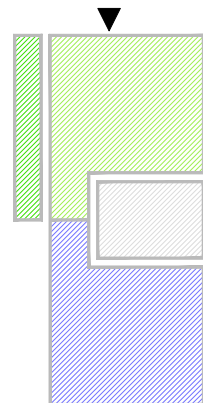
358

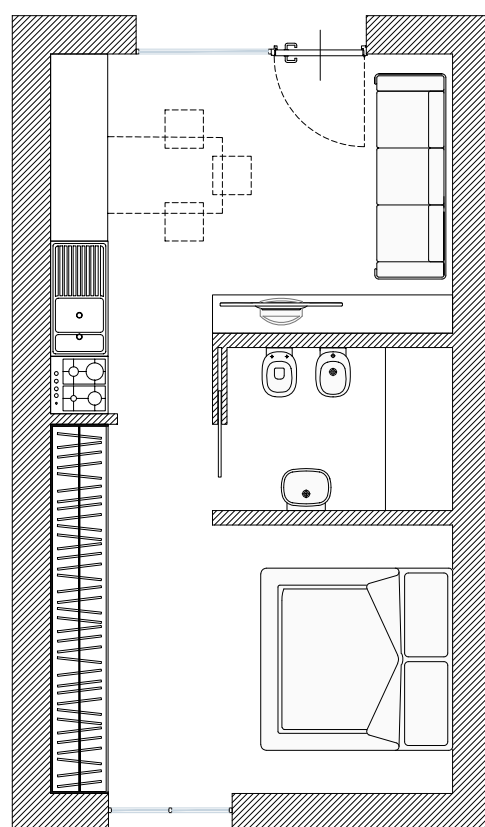
HOUSING SOCIALE _ PROGETTO

30_{mq}



single/
lavoratore temporaneo
10 alloggi





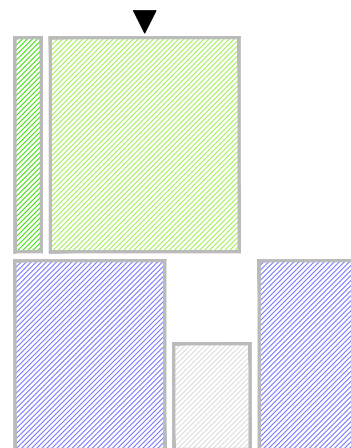
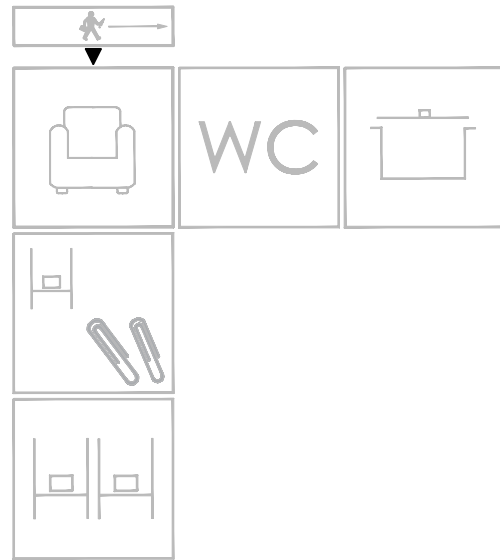
360

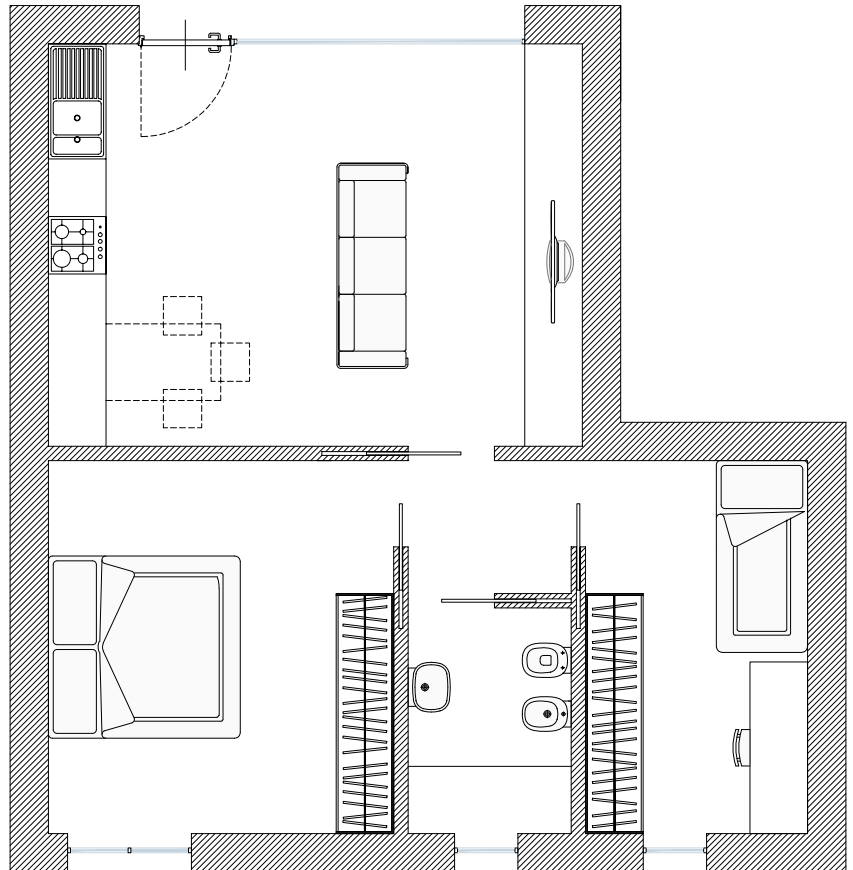
60_{mq}



giovane coppia
10 alloggi

HOUSING SOCIALE _ PROGETTO





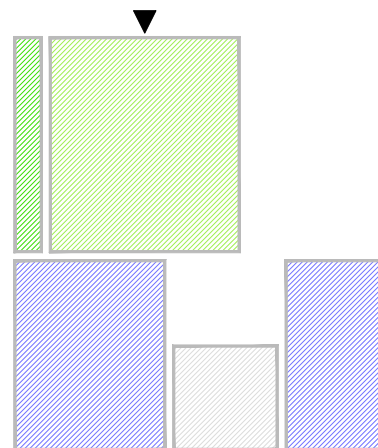
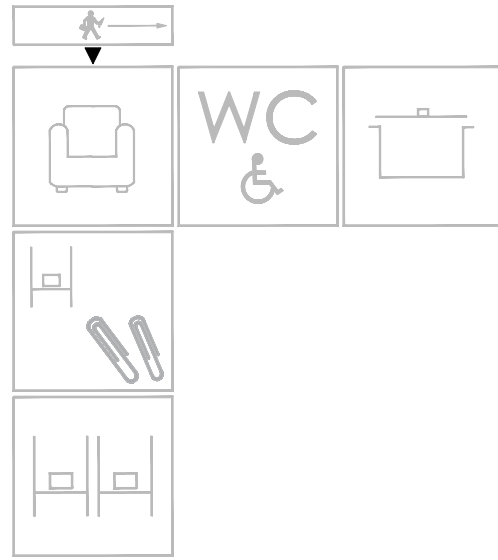
362

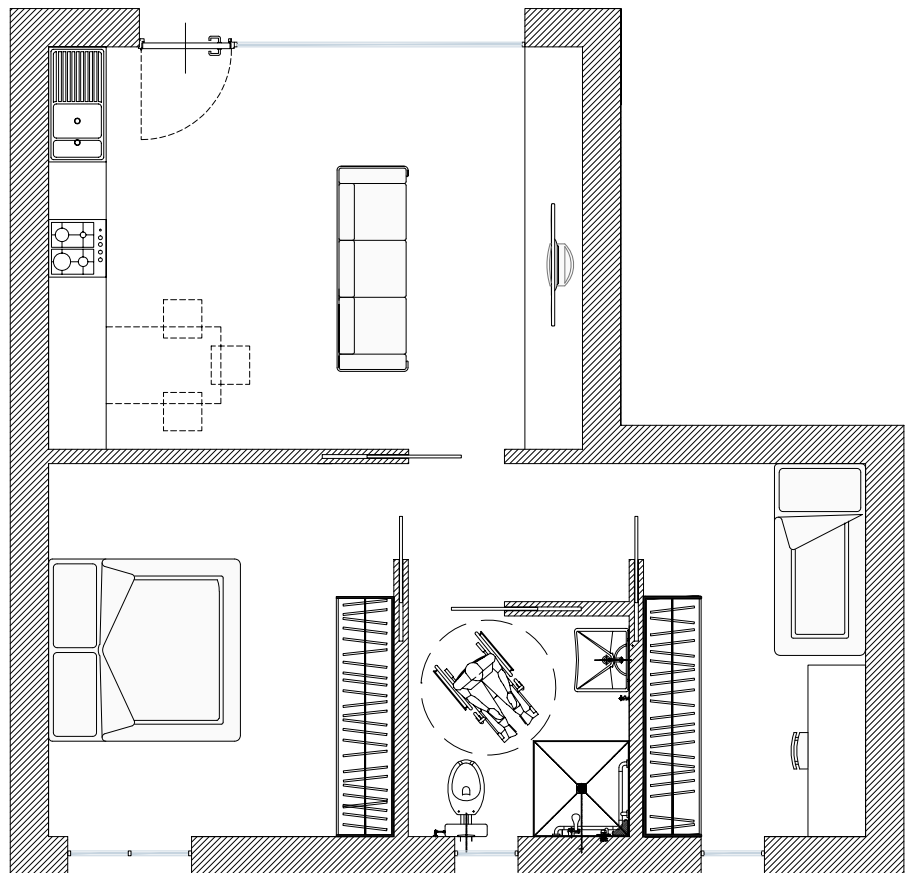
60_{mq}



anziani/disabili
10 alloggi

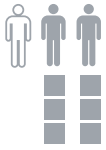
HOUSING SOCIALE _ PROGETTO





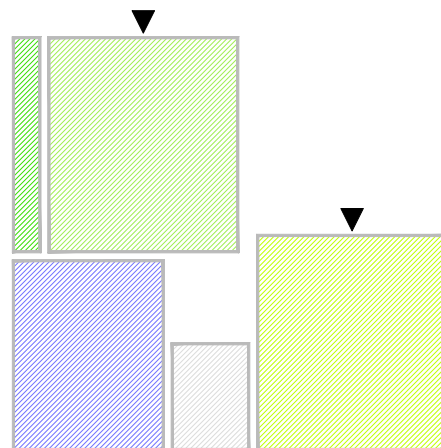
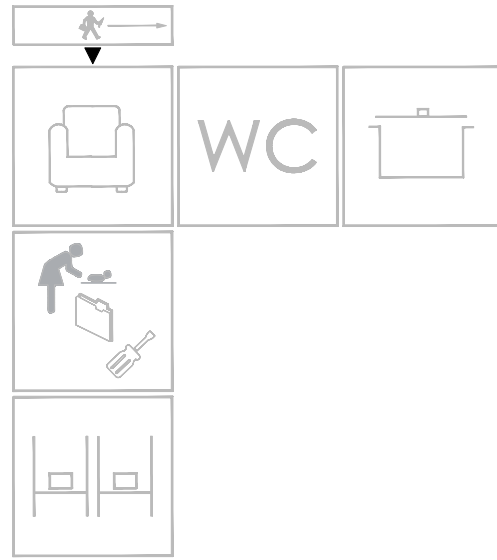
364

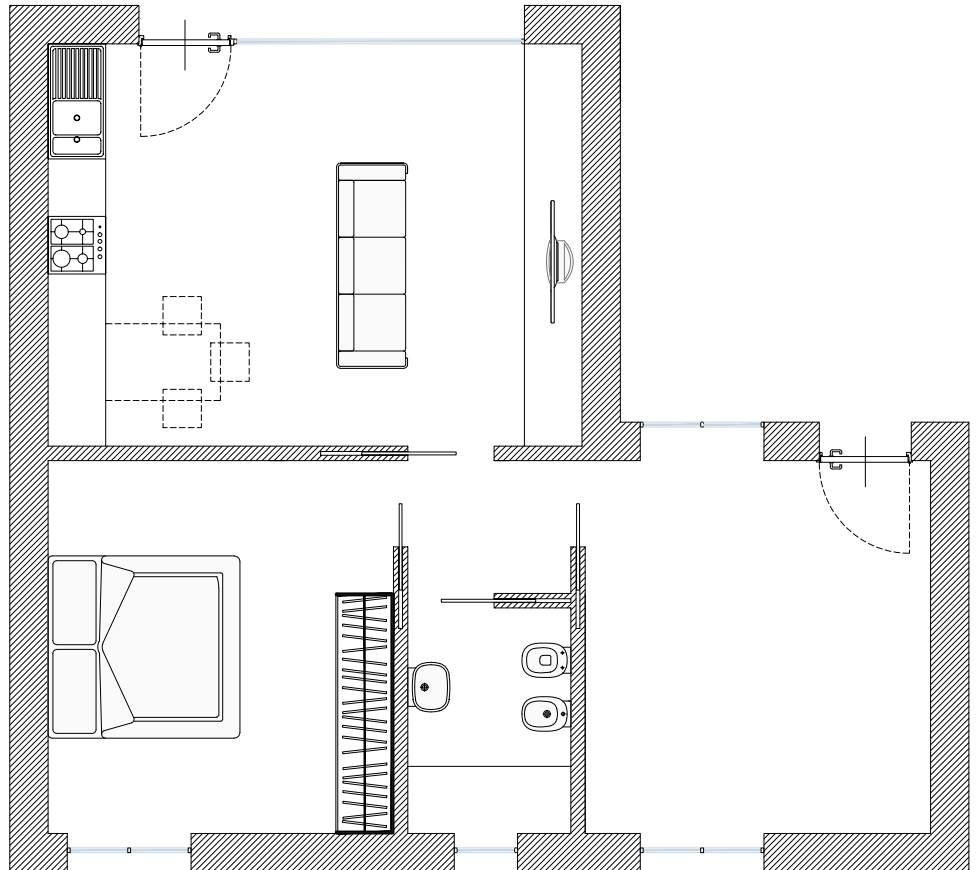
60_{mq}



alloggio studio/
attività professionale
6 alloggi

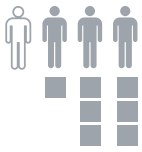
HOUSING SOCIALE _ PROGETTO





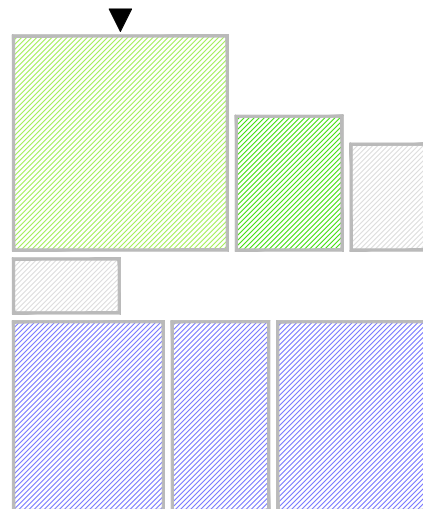
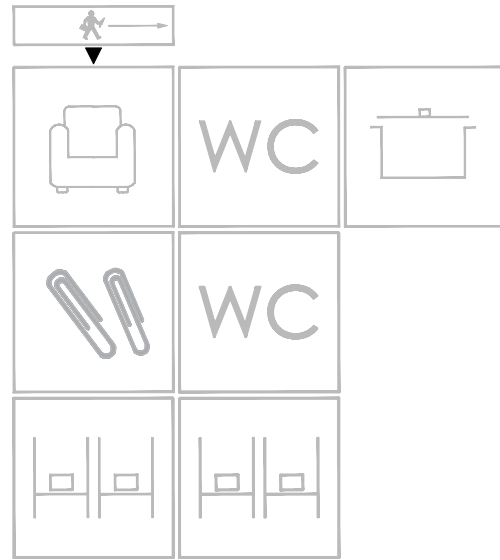
366

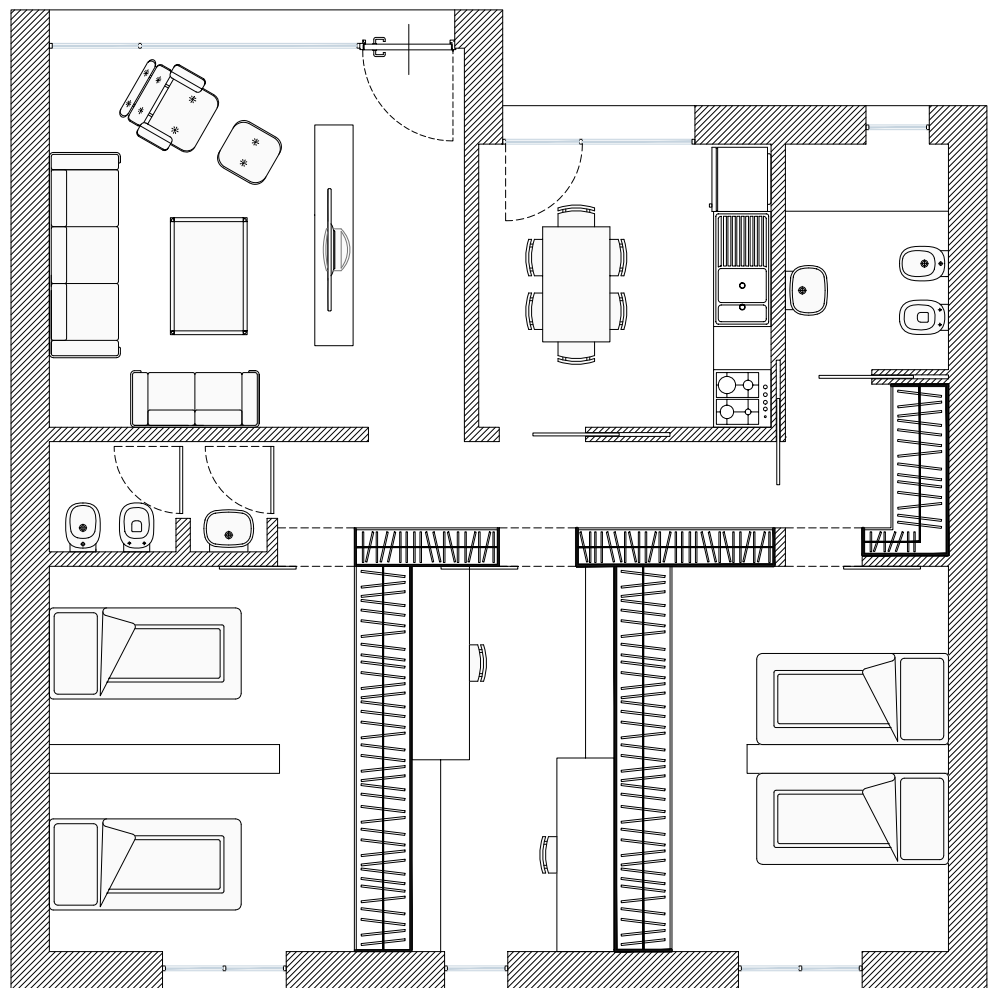
80mq



piccola famiglia/
studenti
28 alloggi

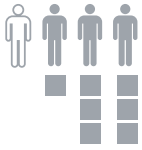
HOUSING SOCIALE _ PROGETTO





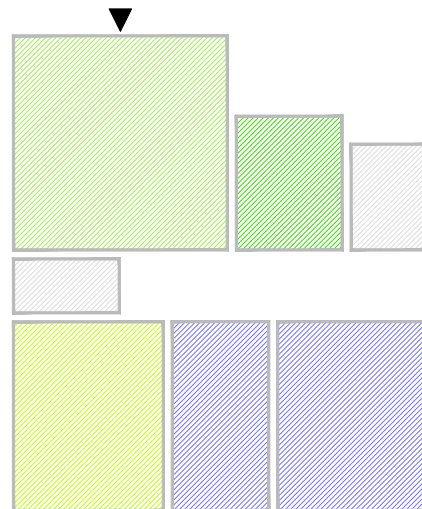
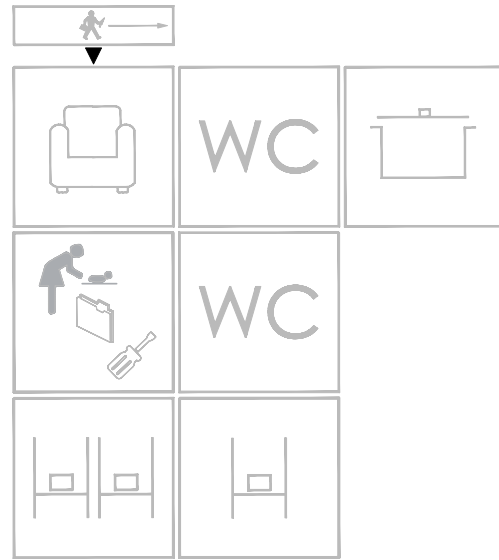
368

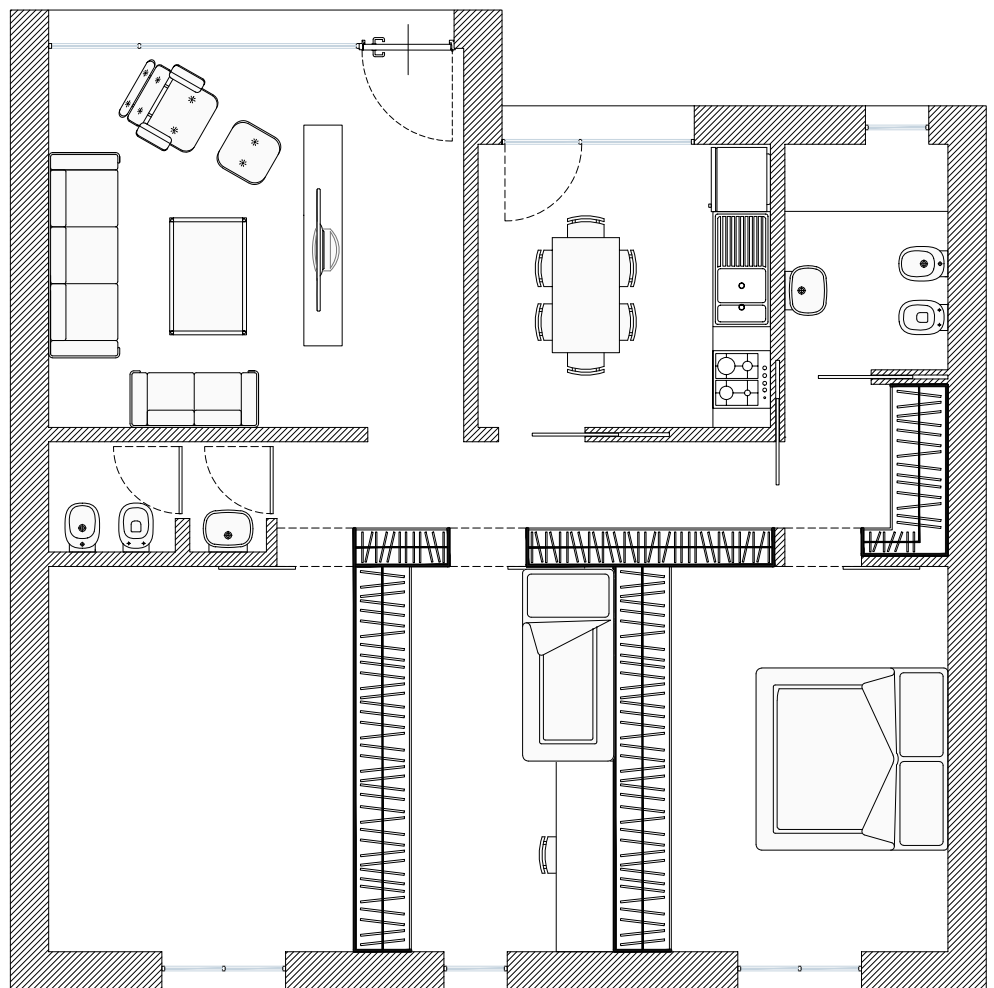
80_{mq}



alloggio studio/
attività professionale
5 alloggi

HOUSING SOCIALE _ PROGETTO





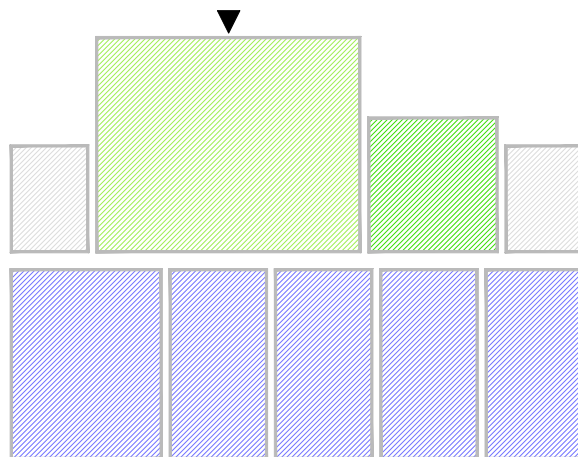
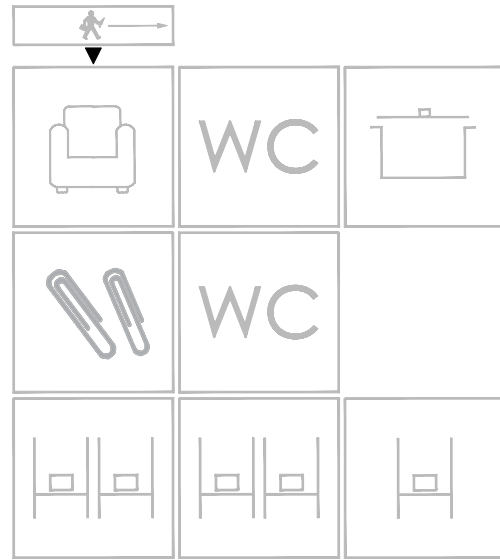
370

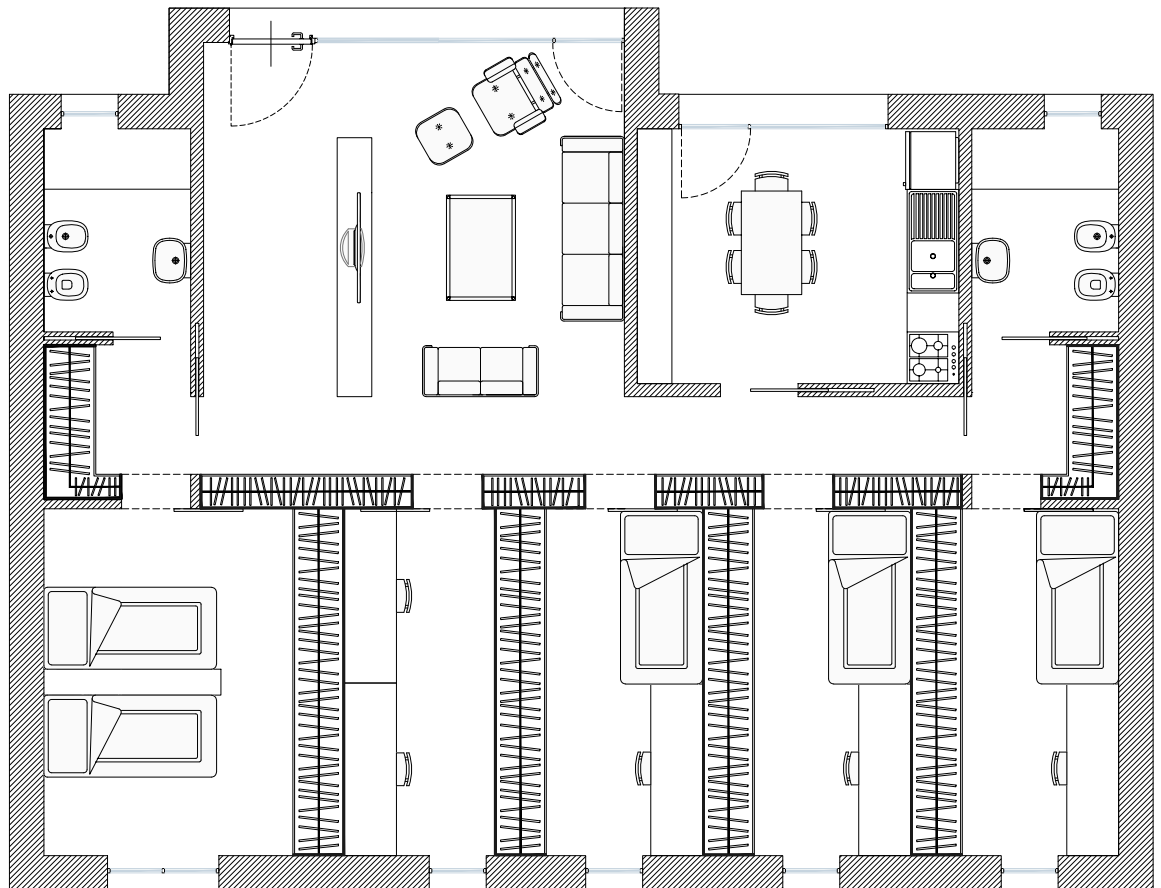
100mq



famiglie/
studenti
23 alloggi

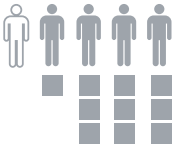
HOUSING SOCIALE _ PROGETTO





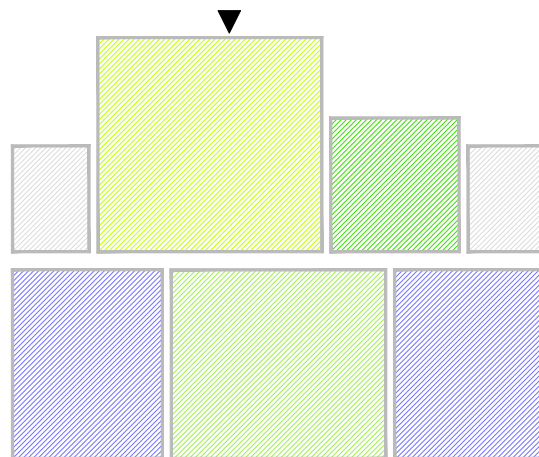
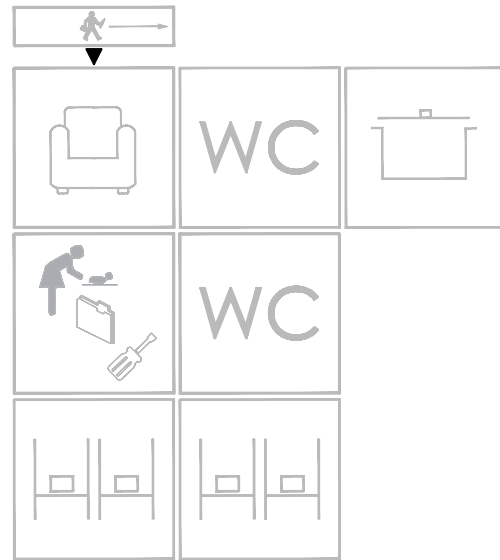
372

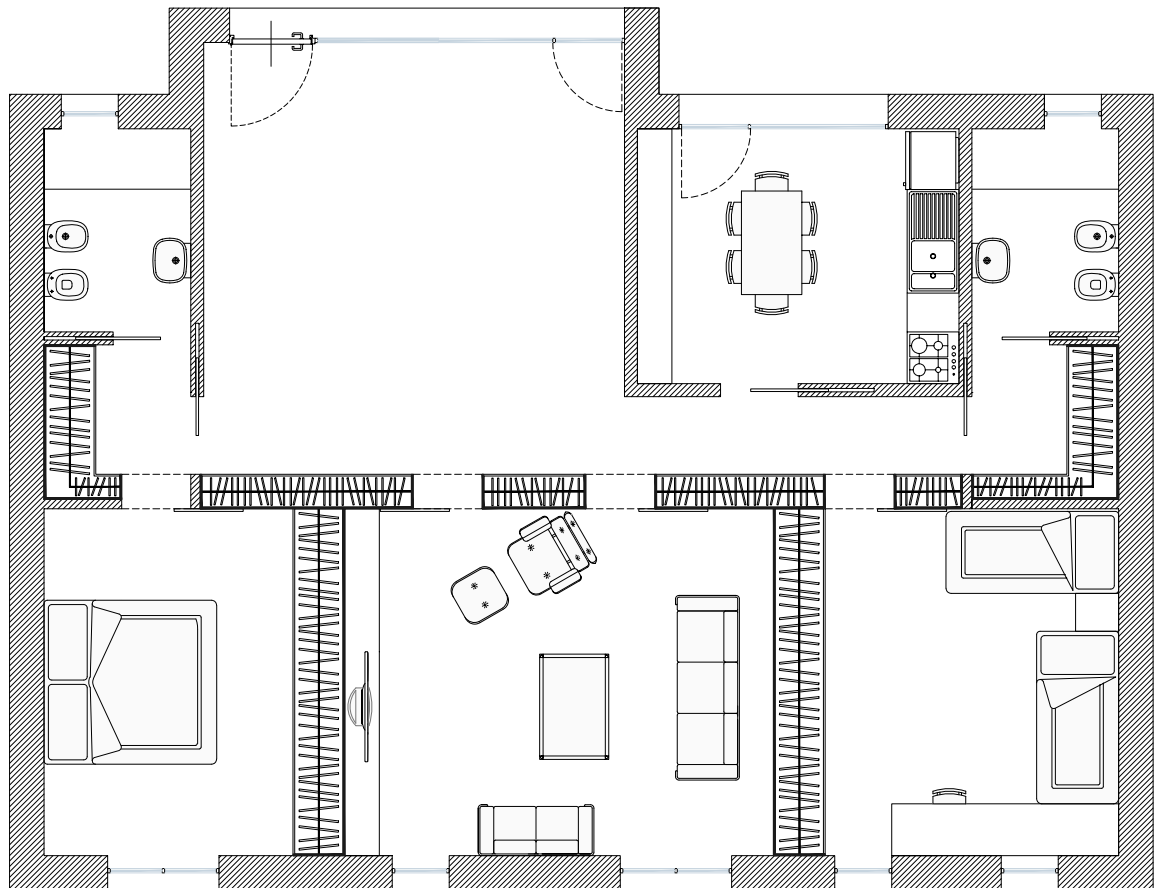
100mq



alloggio studio/
attività professionale
5 alloggi

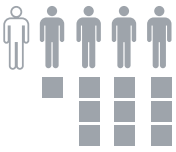
HOUSING SOCIALE _ PROGETTO





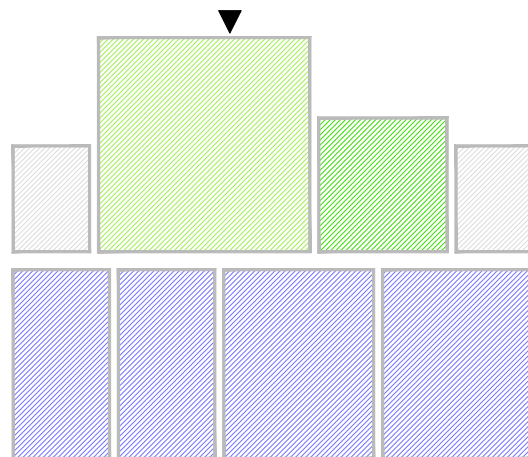
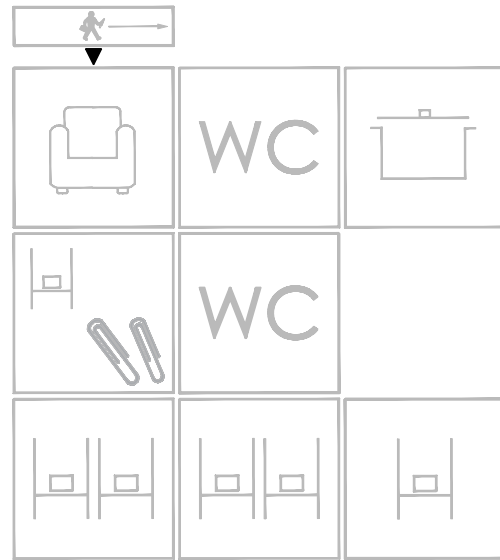
374

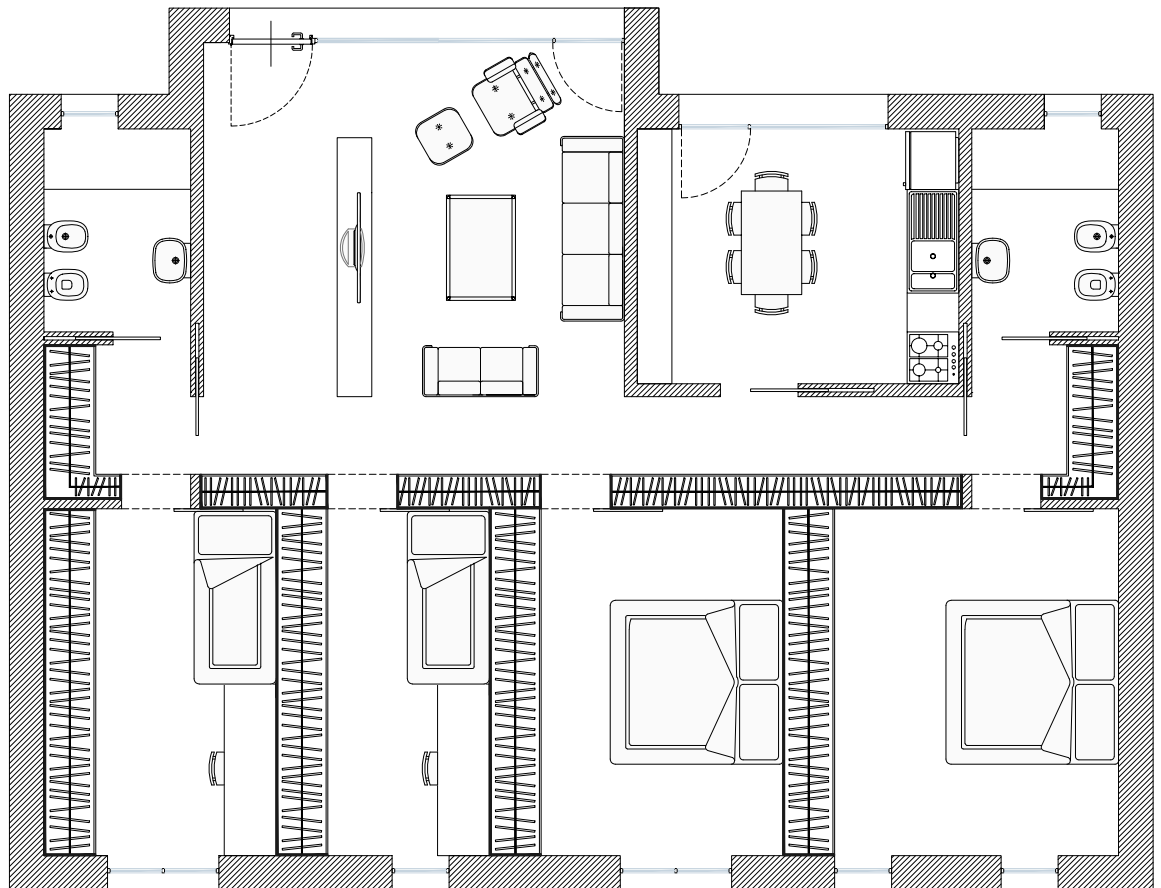
100mq



guest house
5 alloggi

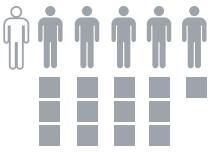
HOUSING SOCIALE _ PROGETTO





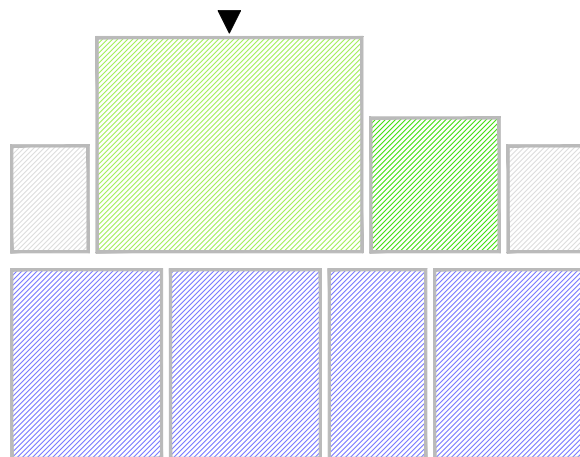
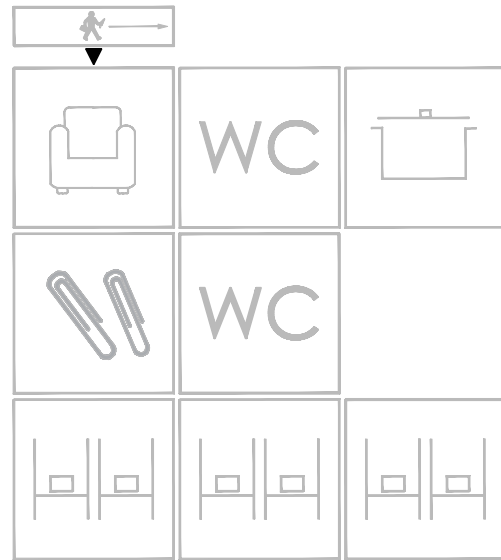
376

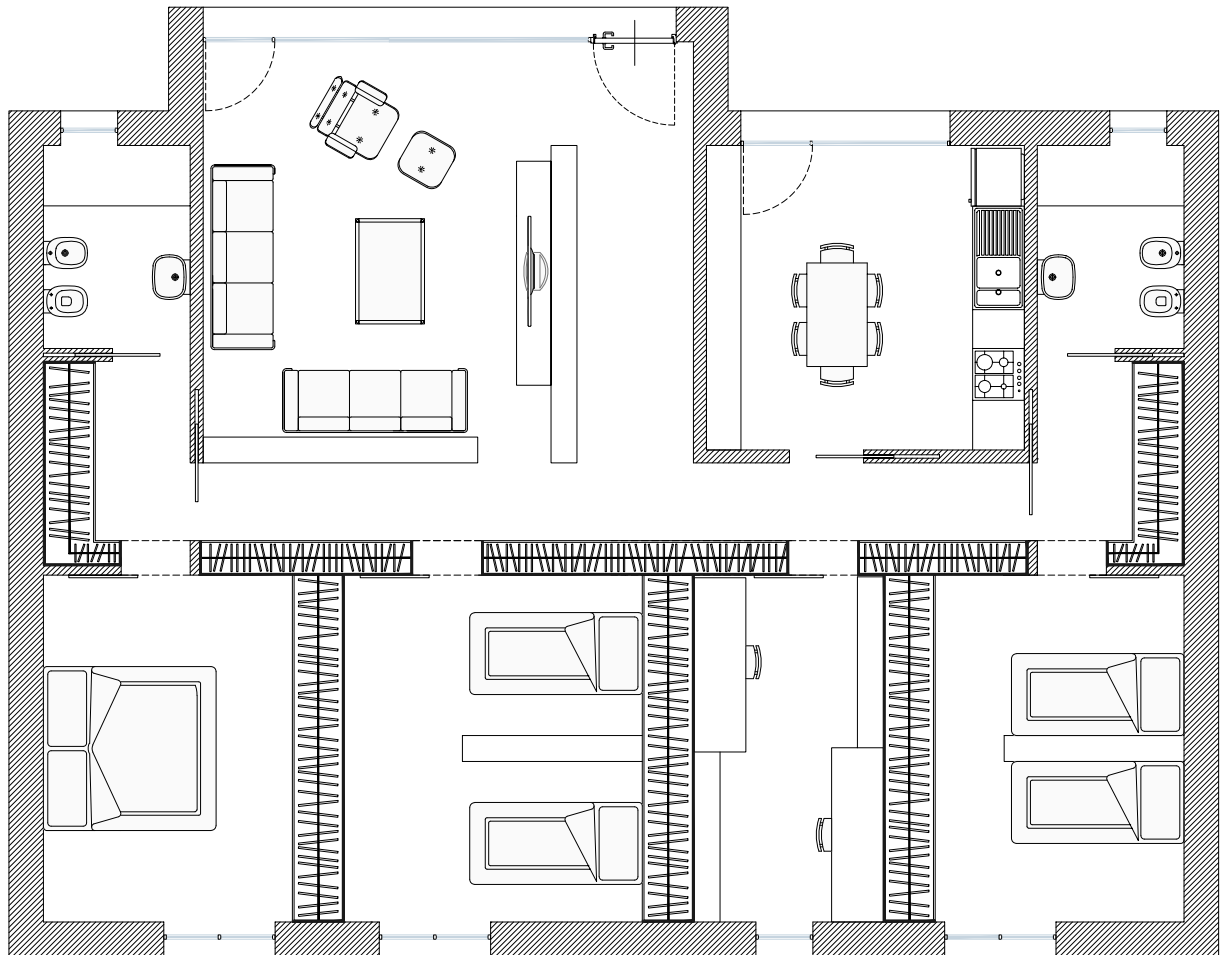
130mq



famiglia numerosa
15 alloggi

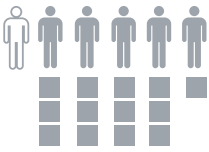
HOUSING SOCIALE _ PROGETTO





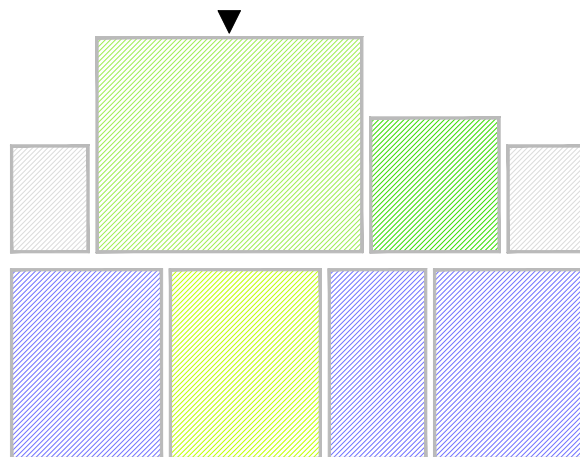
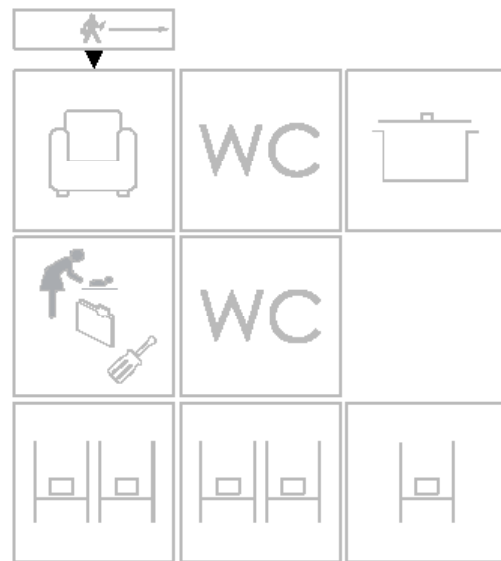
378

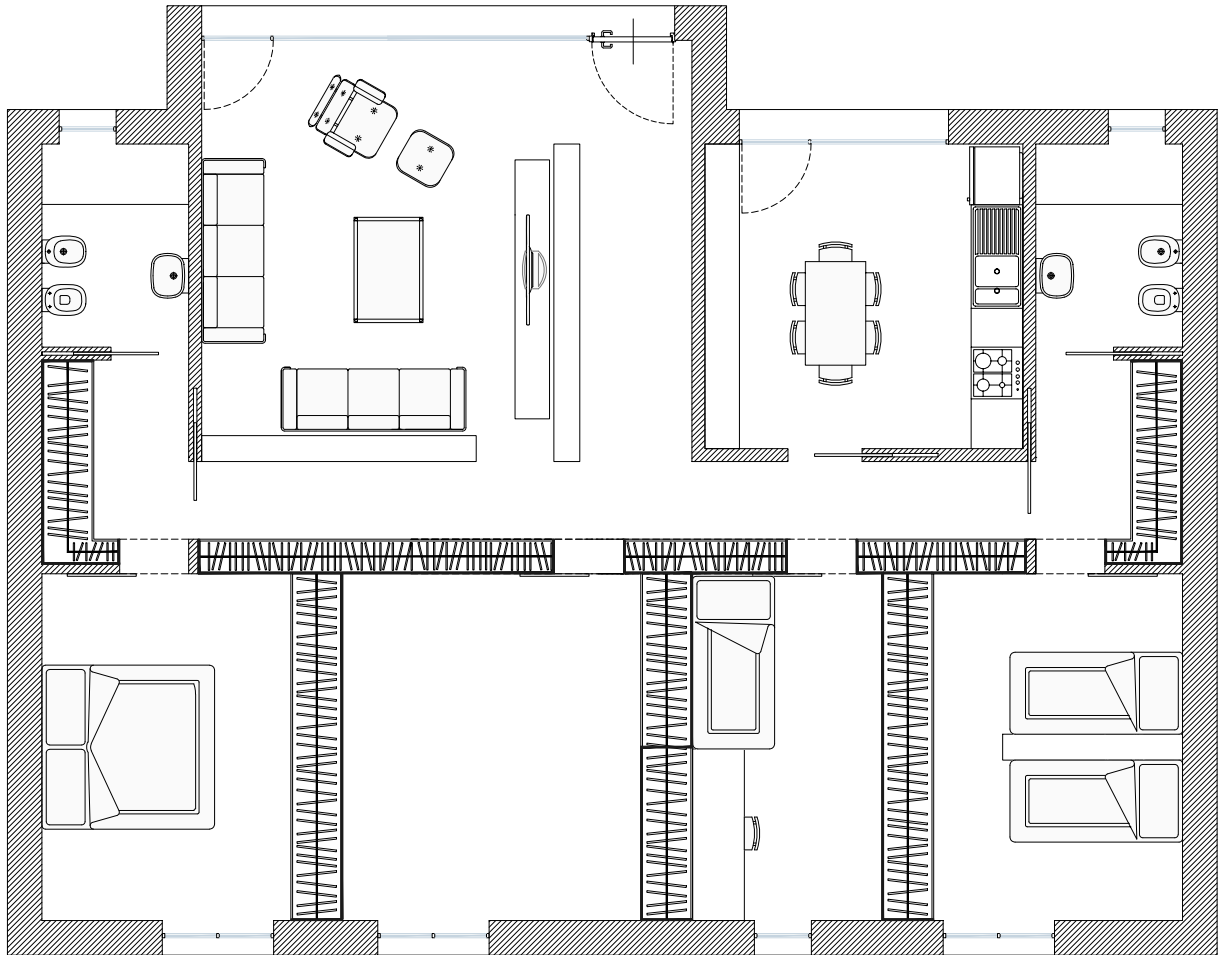
130_{mq}



alloggio studio/
attività professionale/
mamme di giorno
10 alloggi

HOUSING SOCIALE _ PROGETTO





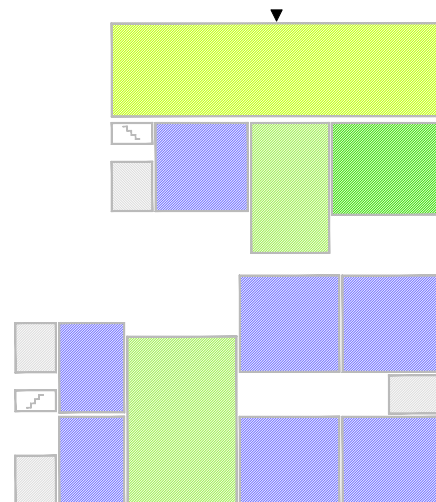
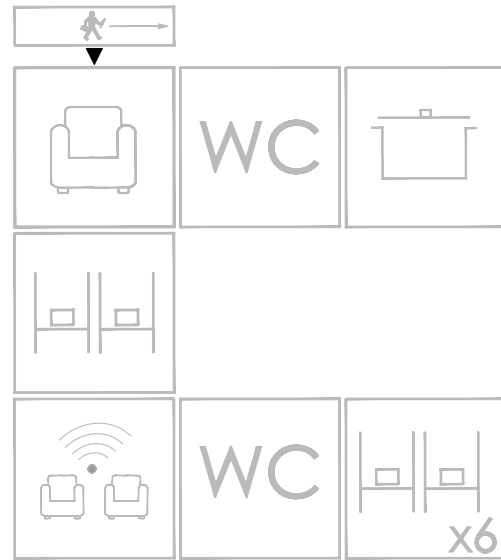
380

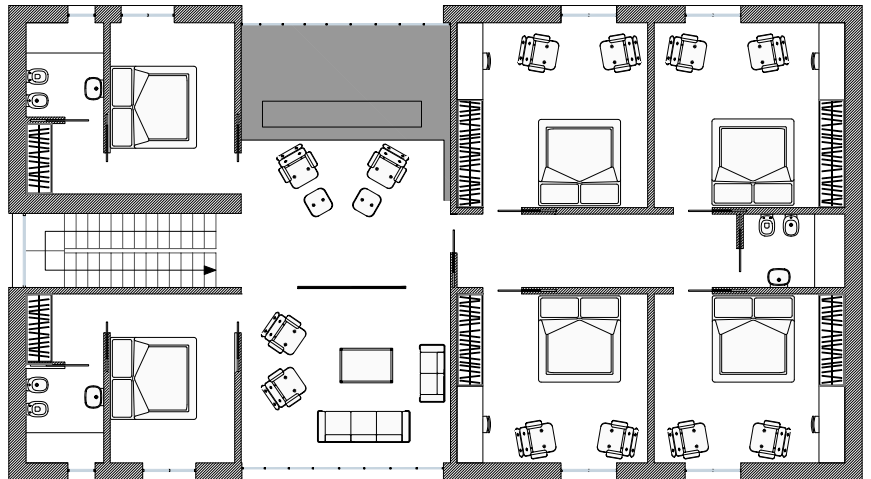
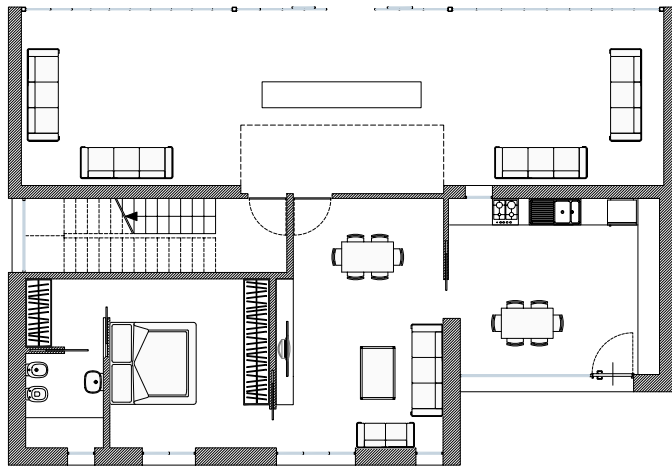
HOUSING SOCIALE _ PROGETTO

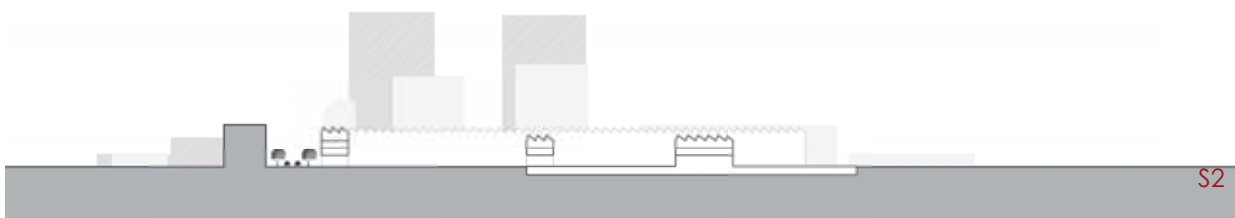
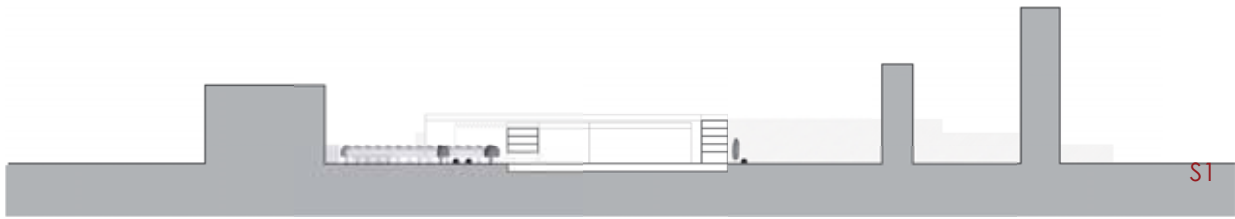
B&B

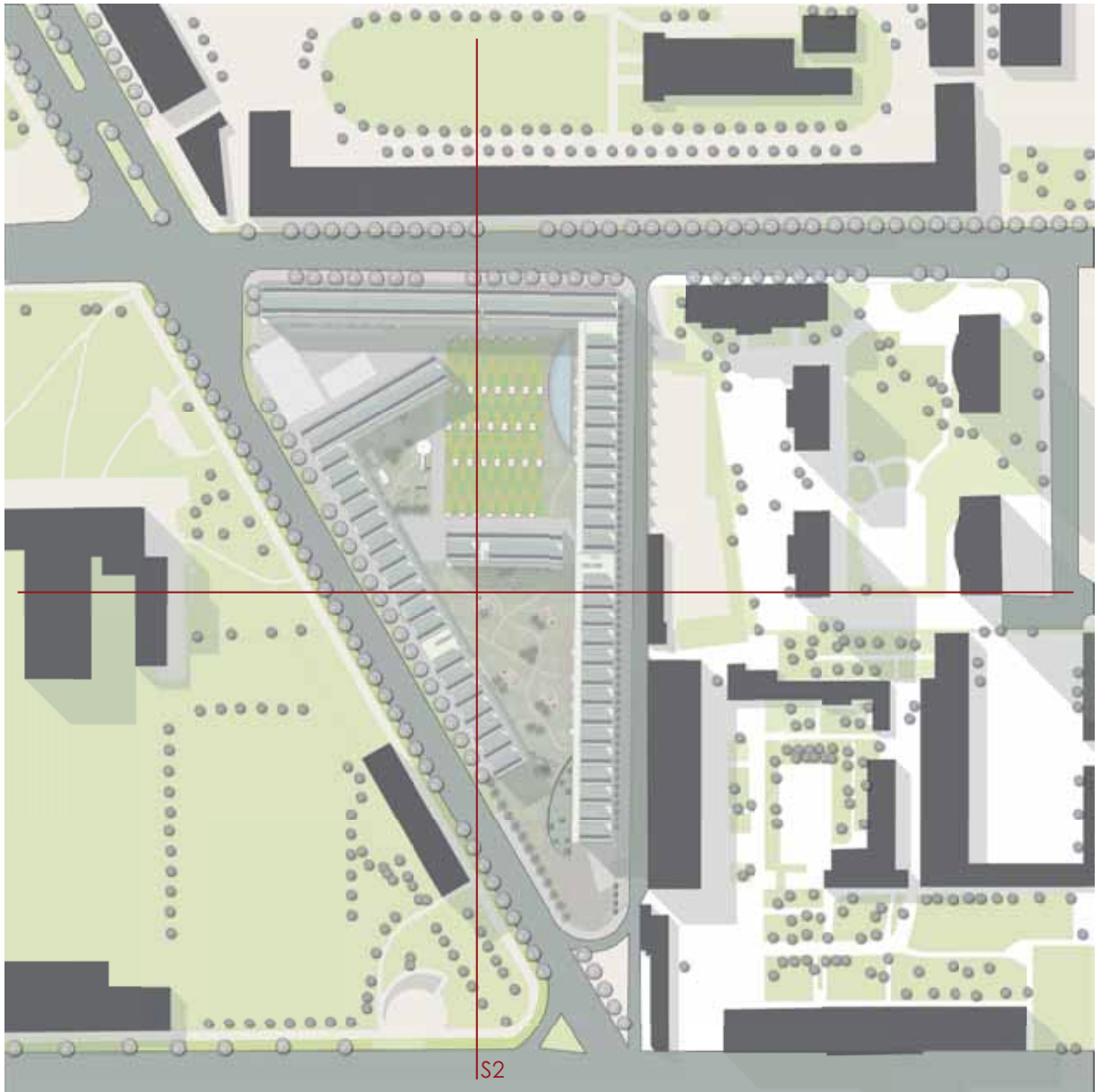


1 alloggio





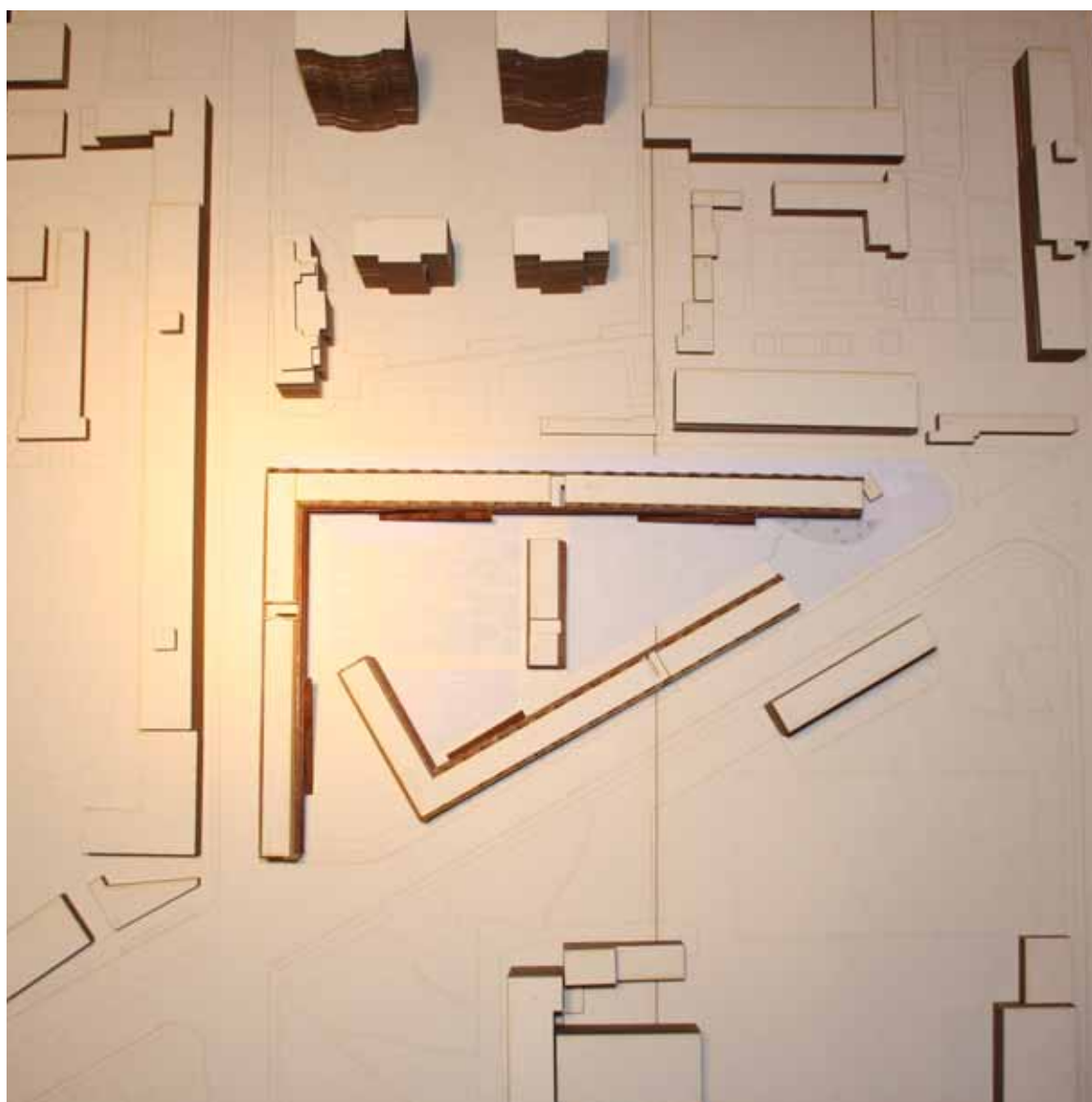


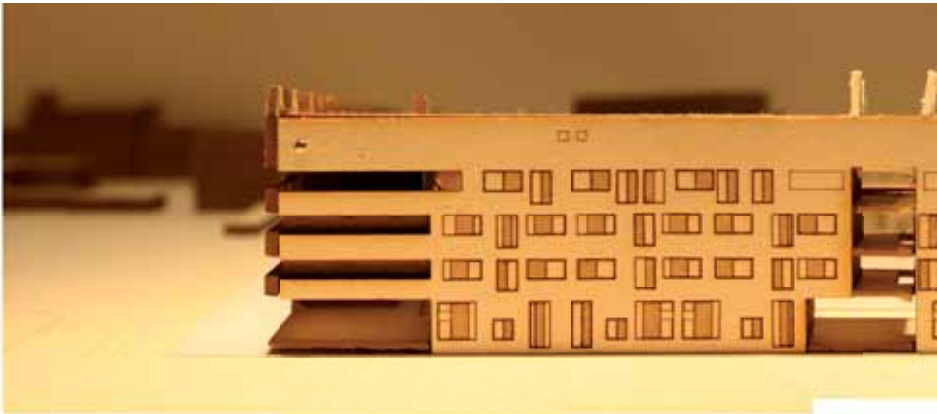


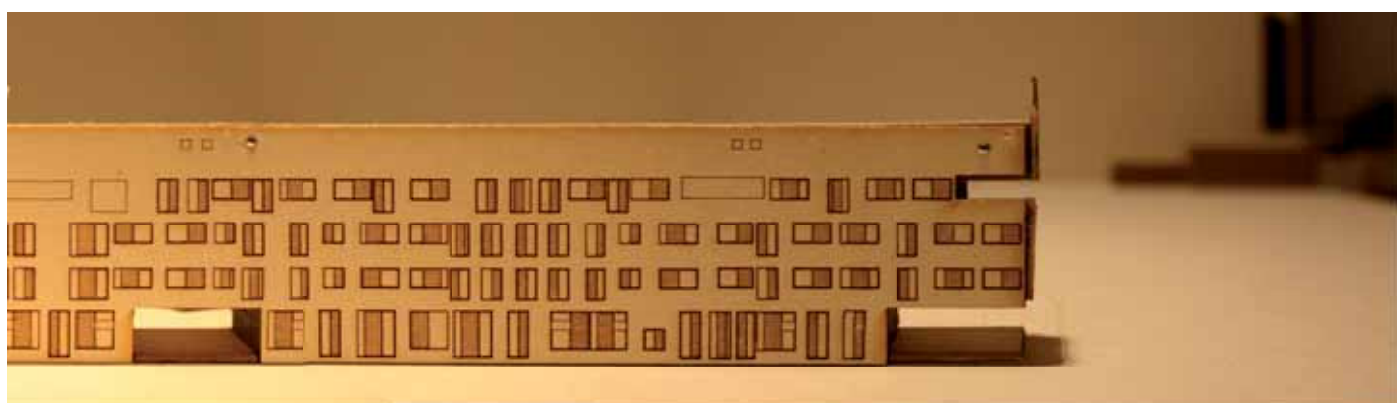
HOUSING SOCIALE _ PROGETTO

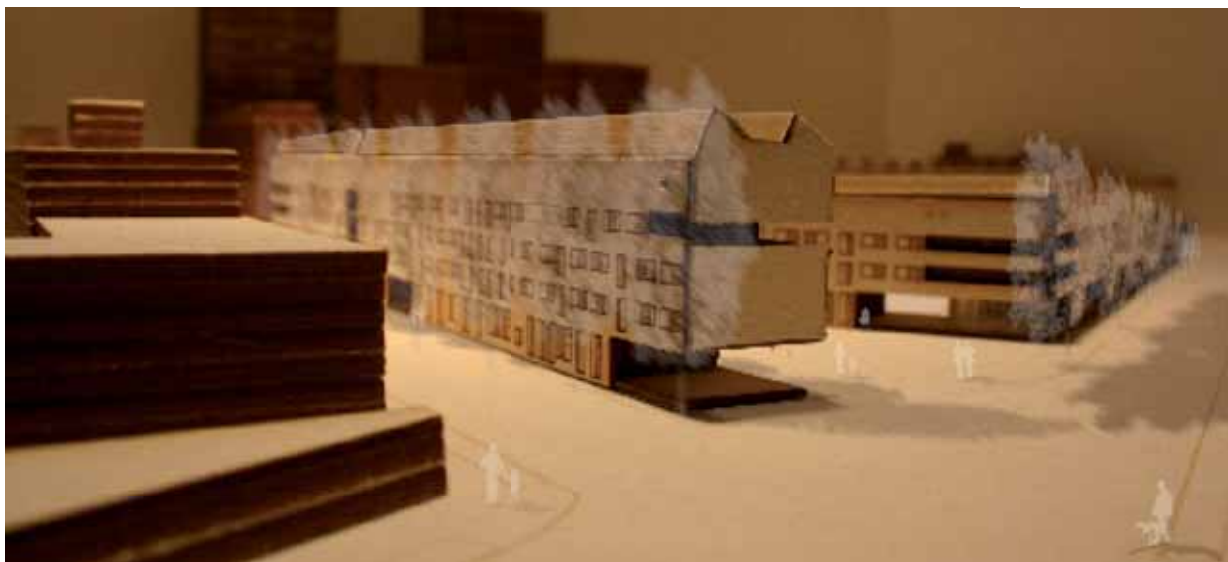
387

3_VISTE











8

HOUSING SOCIALE
BIBLIOGRAFIA

_TESTI:

contesto socio-economico:

G. PRONI, *Guida agli investimenti immobiliari*, Etas, Lodi, 2009.

la questione abitativa:

R. PUGLIESE (a cura di), *La casa popolare in Lombardia_1903/2003*, Edizioni Unicopli, Milano, 2005.

R. PUGLIESE (a cura di), *La casa sociale_Dalla Legge Luttazzi alle nuove politiche per la casa in Lombardia*, Edizioni Unicopli, Milano, 2005.

A. TOSI, *Case, quartieri, abitanti, politiche*, CLUP, Milano, 2004.

A. TOSI, *Abitanti: Le nuove strategie dell'azione abitativa*, Il mulino, Bologna, 1994.

casi studio:

AAVV, *aaa architettilcercasi 2008: nuove forme progettuali per la residenza cooperativa*, a cura di Paolo Mazzoleni, Umberto Allemandi & C., Torino, 2009.

AAVV, *Edilizia sociale in europa: premio ugo rivolta 2007*, a cura di Ordine degli Architetti di Milano, Abitare Segesta, Milano, 2008.

Maria Alessandra Segantini, *Contemporary housing*, Skira, Milano, 2008.

_TESTI:

il progetto:

AAVV. *Archea_Sustainable Landmarks*, Edizioni Forma, Poggibonsi (SI), 2009.

AAVV. *Urban Style_Case di città, Evergreen Edition, Koln (Germany)*, 2008.

AAVV. *Industrial Chic_Reconverting spaces*, Edizioni Gribaudo, Savigliano (CN), 2006.

_PUBBLICAZIONI:

contesto socio economico:

C. WHITEHEAD, K. SCANLON, "Le politiche abitative in Italia, Analisi e valutazioni", in *Social Housing in Europe*, LSE London, Maggio 2005.

L. SCAVUZZO, *Il progetto come campo di sperimentazione delle politiche pubbliche. L'esperienza di Social Housing a Vienna*, (Tesi di Dottorato).

questione abitativa:

"Uno sguardo sulla domanda abitativa a milano: Categorie prioritarie e bisogni emergenti", in *comunedimilano.it*, a cura di Assessorato Casa, Direzione Centrale Casa, Servizio Politiche per la Casa del Comune di Milano, aprile 2007.

casi studio:

M. BRICOCOLI, L. SCAVUZZO, "Housing sociale a vienna: innovare le politiche abitative a partire dal progetto", in *Urbanistica* - n. 140, 2009.

_PUBBLICAZIONI:

il progetto:

E.A. (?) L.A. (?) "*Complesso di alloggi ecosostenibili a Rennes*", in *L'industria delle costruzioni* n° 397, ANCE, Roma, 2007, pag 38/43.

E.A. (?) L.A. (?) "*Intervento residenziale 'Arborea' a Nantes*", in *L'industria delle costruzioni* n° 397, ANCE, Roma, 2007, pag 44/51.

M.A. Segantini, "*Gifu Kitagata Apartments_Kazuyo Sejima&Associates*", in *Contemporary housing*, Skira, Milano, 2008, pag 114/117.

(?) "*Nuovo Portello_Milano, Italy, Cino Zucchi Architetti*", in *Area* n°97, Sole24ore spa, Milano 2008, pag 122/134.

P. FAVOLE (a cura di), "*Una comunità per crescere*", in *Progettare* n° 03, Tecniche nuove, Milano, giugno 2010, pag 65/79.

Numero Monografico; *Konzept, Detail 46*, Institut fur Internationale Architektur-Dokumentation GmbH&Co.KG, Munich, 2005.

Numero Monografico; *Housing Sociale*, *L'industria delle costruzioni* 407, ANCE, Roma, 2009

_SITI WEB:

comunedimilano.it

regionelombardia.it

criticamente.com/urbanistica

aler.mi.it

lacordata.it

villaggiobarona.it

fhs.it [fondazione housing sociale]
housingsociale milano.it/concorsi

co-housing.it

architetticercasi.eu

ordinearchitetti.mi.it

europam.com
europam-europe.com

europaconcorsi.com

lablog.org.uk

studiometrico.com

carusostjohn.com

zucchiarchitetti.com

sanaa.co.jp

RINGRAZIAMENTI

Al termine di questo percorso vogliamo ringraziare:

_Il professor Gennaro Postiglione, per averci seguito passo passo durante la redazione di questo lavoro, mostrando sempre interesse e passione per l'argomento della tesi.

_Il professor Francesco Dolce e l'architetto Lina Scavuzzo per la disponibilità e i consigli che ci hanno fornito.

_I nostri genitori per il supporto, non solo economico, ma soprattutto morale.

_Luca, Benedetta, Stefano, Nicoletta, Paola, Rebecca, Mauro, Giulia F., Simona, Giulia G., Francesca, Anna, Elisa, Francesco e Nolli.

20_dicembre_2010