

Sommario

Abitare urbano. Dalla qualità abitativa alla qualità urbana Serena Spinelli	7	Sperimentare Welfare Culturale Maria Cristina Dragonetti e Melina Ricci	52
Il rating sociale del Fondo Housing Toscano Paolo Boleso	8	Il Filo Verde e Solidale che lega le comunità: progetti di welfare di comunità per un abitare sostenibile Consuelo Buggiani e Francesco Berti	57
Un progetto evolutivo Stefano Tossani	9	Attivare nelle Comunità Cultura Energetica Michele Vignali	60
VERSO L'ABITARE URBANO Maria De Santis e Ludovica Gregori	11	Sulla polifunzionalità residenziale Gabriele Danesi	66
CONTRIBUTI	27	Valorizzare il terzo settore come asset dell'abitare Flaviano Zandonai	71
Partenariati e politiche integrate per la qualità dell'abitare Camilla Cerrina Feroni e Luigi Pingitore	28	I SEI PROGETTI DI URBAN HOUSING Ludovica Gregori	77
Quartieri Sani Hub: l'esperienza in corso nel rione de Le Piagge a Firenze Nicoletta Setola, Valeria Lingua, Alessandra Rinaldi, Emanuela Morelli	33	STEP FUTURI	133
Abitare, collaborare, cooperare. Le nuove grandi speranze dell'housing sociale nelle città italiane Chiara Rizzica	40	La creazione del network "UrbanHousingCoop.Net" Tancredi Attinà	134
Urban Community Building: processi partecipativi per la costruzione di comunità urbane Giulia Maraviglia, Cristian Pardossi, Lorenza Soldani	47	Soggetti Promotori dell'iniziativa	137
		Fondo Housing Toscano e network "UrbanHousingCoop.Net" - Premio Urbanistica 2023	138

Abitare urbano. Dalla qualità abitativa alla qualità urbana

Serena Spinelli

Assessora alle Politiche sociali, edilizia residenziale e cooperazione internazionale della Regione Toscana

Il diritto all'abitare è uno dei grandi temi che sta assumendo crescente importanza, gravità e anche drammaticità: il livello di povertà in aumento, una crescente precarietà lavorativa, un mercato privato delle locazioni privo di alcuna regolamentazione e anzi pesantemente influenzato da fattori esterni, determinano un disagio abitativo sempre più marcato per un crescente numero di famiglie in difficoltà.

L'impegno necessario e urgente di affrontare il tema della disponibilità di alloggi per aumentare una offerta abitativa socialmente sostenibile, purtroppo largamente insufficiente, non deve essere disgiunto da una riflessione, e da interventi attivi, in merito alla qualità dei contesti abitativi in cui le offerte pubbliche si collocano. La Regione Toscana ha deciso da tempo di seguire convintamente questa strada: da una parte la collocazione stabile del Settore politiche abitative all'interno della direzione urbanistica è funzionale alla interazione con i processi e i programmi di rigenerazione urbana che, con varie fonti di finanziamento nazionali ed europee, vanno ad incidere con gli assetti e le dinamiche urbane, di cui l'abitare è fattore essenziale, e in cui l'abitare sociale contribuisce in termini di integrazione e relazioni.

Dall'altra mettendo in campo specifiche azioni in tal senso, a partire dai protocolli di intesa sottoscritti con il Fondo Housing Toscano nel 2020 e nel 2021 relativi a sperimentazioni in materia di modelli insediativi in periodo di emergenza pandemica, che ci ha costretti a rivedere il nostro rapporto con l'ambiente abitativo, e per la promozione di servizi integrativi di comunità per la gestione degli alloggi sociali: siamo infatti convinti che laddove il soggetto pubblico interviene, in forma diretta o indiretta, a suppor-

to di problemi di povertà e disagio abitativo, possa al contempo promuovere spazi e azioni a servizio della comunità, costituendo presidi sociali attivi nel contesto e nel tessuto urbano.

Anche in ambito ERP la legge regionale del 2019 prevede la possibilità di inserire figure di mediazione sociale e culturale per aggiungere elementi di vivibilità e qualità in contesti che presentano elevata complessità e manifestano anche criticità nella convivenza fra soggetti spesso portatori di criticità. Stiamo valutando la possibilità di implementare la presenza di queste figure, anche legandole a specifici progetti di intervento.

Quanto detto per focalizzare un tema che accomuna i diversi ambiti di intervento, e che riteniamo centrale: se è fondamentale agire per ampliare l'ambito dell'offerta abitativa sociale, è indispensabile non tralasciare quegli elementi e quei fattori che consentano di passare dalla casa come ricovero, come minimo servizio indispensabile, all'abitazione come elemento generatore di socialità, in un ambito che si fa città come espressione di comunità.

In una fase storica in cui i tradizionali legami sociali e di solidarietà tendono a dissolversi, è fondamentale mettere in campo tutti gli strumenti per non arrendersi a processi di frantumazione, di isolamento, individualizzazione, che sono alla base di un malessere diffuso e crescente, come di sempre più frequenti fenomeni di conflitto e di contrasto. L'assenza di possibilità alloggiative per tante, troppe famiglie è un fattore di crisi drammatica, ma oggi sappiamo anche quanto sia importante che una casa sia inserita in un contesto fatto di ambiente, relazioni, servizi, di tutti quegli elementi che creano un tessuto e una comunità. Solo così potremo dire di aver lavorato per dare vere risposte al bisogno di Casa.

Il rating sociale del Fondo Housing Toscano

Paolo Boleso

Head of Residential and Social Infrastructure di Investire SGR SpA

La valutazione del rating sociale redatto dalla società Avanzi per il Fondo Housing Toscano evidenzia tra i risultati principali raggiunti l'aver innescato partnership innovative che hanno coinvolto partenariati pubblico-privati sia in termini di tipologia di investitori "pazienti" a lungo termine coinvolti, sia di multidisciplinarietà dei servizi offerti, anche con il coinvolgimento del Terzo Settore territoriale.

Il "gestore sociale" - figura che integra la dimensione tecnica e sociale nella gestione immobiliare - ha rappresentato nel Fondo Housing Toscano il driver per l'evoluzione del modello di vicinato collaborativo tipico del social housing verso la scala urbana, nei quali le comunità abitative divengono nodi vitali ed interattivi diffusi nel territorio (c.d. Urban Housing).

In questo contesto la Regione Toscana si è resa attore protagonista del Fondo Housing Toscano promuovendo attività sperimentali, sia rispetto alla "casa" post Covid19, sia rispetto al concetto di ecosistema sociale di prossimità.

Nello spirito di continua sperimentazione ed innovazione, Investire ha di recente avviato l'analisi di un concept che integra l'offerta di spazi con servizi a valore aggiunto destinati alla persona inno-

vando l'esperienza decennale maturata nell'abitare sociale e nei più avanzati modelli del Residential Private Rented Sector. L'ambizione è quella di sviluppare un'offerta abitativa sostenibile ma allo stesso tempo integrata con servizi socioassistenziali dedicati alla persona ed erogati sia a domicilio che in remoto.

Il modello in corso di studio, denominato "Home Care", ha l'obiettivo di coordinare i principi cardine dell'abitare sociale (immobili dotati di spazi integrativi all'abitare, presenza di gestori sociali, erogazione di servizi di comunità, coinvolgimento del Terzo settore) con i servizi di orientamento alla salute, di terapia occupazionale, di autonomia abitativa oltre al c.d. "wellness di prossimità" che risultano essere tra gli elementi di maggiore sensibilità per i conduttori "senior", ma non solo. Un modello ibrido che punta alla costruzione di comunità coese che replichino il modello sociale tipicamente italiano dove famiglie, giovani coppie ed anziani possano interagire attivamente, creando convergenze di interessi sui servizi comuni grazie al coordinamento del gestore sociale quale referente unico di tutte le figure coinvolte, sempre più pivot nell'evoluzione della "casa" connessa ad una offerta variegata di servizi.

Un progetto evolutivo

Stefano Tossani

Presidente Abitare Toscana, Gestore Sociale Fondo Housing Toscano

È sempre motivo di soddisfazione e orgoglio poter verificare la concretizzazione di un progetto a cui si è preso parte, specie quando è frutto di complesse fasi elaborative e di numerosi confronti. La soddisfazione è destinata ad accrescersi quando alla concretizzazione si aggiunge la constatazione della sua evoluzione, cioè lo sviluppo di potenzialità che il progetto, nella sua formulazione iniziale, non svelava completamente. Le conteneva, ma il loro avverarsi e prendere forma era condizionato da molti fattori e da altrettante variabili legate alla fase di gestione.

Questa lunga premessa per introdurre quanto sta avvenendo nello sviluppo delle varie iniziative del Fondo Housing Toscano.

Dapprima ha prevalso l'attenzione alla dimensione "strutturale", ovvero l'offerta di alloggi in affitto a canone "sostenibile" per una popolazione di fatto ai margini del mercato spesso invisibile nelle indagini periodicamente condotte (giovani, anziani, coppie monoreddito, famiglie monogenitoriali etc): una domanda vera, frastagliata e oltretutto in crescita, come abbiamo avuto modo di constatare sul campo nella gestione dei vari social housing del fondo.

A questa prima fase ne è succeduta una seconda in cui, grazie ad una partnership innovativa che ha coinvolto soggetti pubblici e privati, è stata messa a fuoco, e concretamente affrontata, la dimensione sociale dei vari interventi cioè quella che chiama in campo le relazioni, con e fra gli abitanti.

Sono state promosse le condizioni per supportare la dimensione di comunità residenziale e restituire protagonismo agli abitanti. Nei singoli social housing sono nati comitati e associazioni, focalizzati sui bisogni ed i servizi dei singoli contesti e col proposito di guardare al quartiere, alle strutture associative esistenti ed alla città circostante. Questo brulichio di attività si porta dietro la potenzialità di poter costituire una "rete" delle varie comunità residenziali, multifunzionale e multidirezionale, integrata ed integrabile col territorio e con altre esperienze.

In questa progressiva "evoluzione" del progetto di housing sociale portata avanti con il contributo fondamentale del Gestore Sociale Abitare Toscana all'interno delle iniziative del Fondo Housing Toscano, la dimensione urbana si presenta come un passaggio quasi obbligato.

In questa pubblicazione c'è la volontà e lo sforzo di fare un punto in proposito.

Quello che ritengo degno di considerazione, anche critica se necessaria, è l'enorme potenzialità che emerge dai contributi che vengono proposti: forse non tutto sarà concretizzabile, ma questo percorso evolutivo, che mantiene intatto il suo aspetto peculiare, merita comunque la giusta attenzione!

Anche perché è un contributo concreto per una "città" maggiormente a dimensione dei suoi abitanti.

Verso l'abitare urbano

Maria De Santis, Ludovica Gregori

DIDA - Università degli Studi di Firenze

Un cambiamento di paradigma

I cambiamenti climatici e sociali continuano a porre sempre nuove sfide per l'architettura e la pianificazione urbana. Oltre alle agende di decarbonizzazione, gli attori urbani devono considerare con urgenza gli obiettivi stabiliti dall'ONU per lo Sviluppo Sostenibile, che sottolineano la necessità di inclusività ed equità nelle aree urbane.

Un ambiente urbano che “richiede un cambiamento di paradigma, in cui i diversi nodi urbani potrebbero essere raggiunti a piedi in 15 minuti o in bicicletta” [Zaheer et al., 2022, p.2] con una distribuzione equa di servizi per favorire interazioni umane orientate alla diffusione della cultura della cura e della coesione sociale e assicurare e diffondere così una maggiore qualità della vita per tutti. Emerge l'urgenza di attivare cambiamenti significativi nella forma degli insediamenti umani e nel comportamento dei loro abitanti, al fine di produrre non solo benefici ambientali, ma anche quelli sociali ed economici, chiaramente interconnessi.

Le città, grandi comunità complesse, variegata e spesso conflittuali, sono costituite prima di tutto da persone che abitano gli spazi privati e pubblici di cui la città si compone. Le persone sono quindi alla base del funzionamento di una città e sono in grado di produrre, con i comportamenti sociali e la promozione di iniziative, veri e propri cambiamenti urbani che possono influenzare le politiche e innescare virtuosi processi di rigenerazione urbana attraverso investimenti legati alla componente “capitale sociale” degli interventi. È importante superare i limiti, spesso imposti da forme urbane precostituite, per riscoprire il valore aggiunto del dialogo con le persone in grado di definire e immaginare servizi e soluzioni che possono dare un contributo concreto per il miglioramento della qualità della vita e dell'abitare l'ambiente urbano.

Parliamo di fenomeni e della sperimentazione di nuovi processi che sono parte integrante della mission del Social Housing [European Commission, 2021] e degli indirizzi della Commissione Europea per realizzare un'economia al servizio delle persone¹ assicurando una maggiore diffusione di servizi per i cittadini.

Le politiche per l'alloggio sociale sono sempre più integrate con azioni di sostegno e di welfare verso le fasce più deboli, ma anche verso quella “zona grigia” di popolazione a reddito medio-basso che non arriva a permettersi i prezzi del libero mercato. Se queste, da un lato, richiedono finanziamenti e procedure dedicate, dall'altro riescono ad alimentare studi e sperimentazioni progettuali per suggerire soluzioni e risposte adeguate alla complessità dei bisogni delle persone, alle diverse scale di progetto, considerando i vincoli finanziari uno stimolo alla ricerca di soluzioni creative sia a livello tecnico che gestionale. Analizzando il dibattito culturale di questi ultimi anni, sulla scena nazionale e internazionale, è evidente il crescendo di iniziative e progetti che spesso si traducono anche in idee non convenzionali che possono dare nuovi impulsi, capaci di esplorare modelli di vita per abitare un contesto urbano su scenari che si prospettano per i prossimi 30 anni.

¹ Le politiche di social housing nell'Unione Europea, derivate dalla regolamentazione interna e dalle specificità di ciascun Paese, evidenziano una notevole varietà, tanto nella pluralità delle forme di tutela del diritto all'abitare, quanto nella definizione delle categorie degli aventi diritto e della natura degli interventi pubblici.

² Le mostre internazionali dell'edilizia sono programmate con il fine di interpretare condizioni storiche, sociali e politiche e formulare il bisogno urgente di riforma e di progettazione sociale, che si manifesta attraverso progetti modello. Link: <https://www.internationale-bauausstellungen.de/>

Per intercettare l'evoluzione degli aspetti innovativi e delle ultime tendenze sulla scena internazionale è necessario leggere le sperimentazioni proposte per l'International Building Exhibition (IBA) 2022 di Vienna².

Un percorso che ha portato, dal 2016 al 2022, la città di Vienna sullo sviluppo di soluzioni e approcci innovativi per una delle principali sfide del nostro tempo: il "New Social Housing" [Hofstetter et al., 2020].

In una città, che vanta un know-how all'avanguardia nel campo dell'edilizia sociale, i laboratori urbani sono stati di fatto il campo di applicazione per una nuova cultura scientifica collaborativa, per migliorare alloggi e urbanità, con la promozione di un'azione congiunta tra discipline e istituzioni. Tra queste le esperienze che hanno prodotto riflessioni particolarmente interessanti sono quelle scaturite dall'interfaccia tra la città di nuova costruzione e quella esistente, che portano a individuare quei fattori abilitanti per uno sviluppo sincronizzato e parallelo di processi, strumenti, nuovi paradigmi sociali ed economici, partenariati pubblico-privati e poter cogliere le opportunità offerte dai bandi europei.

Molti dei contenuti informativi e dei suggerimenti proposti dai progetti modello, oltre a dare evidenza ad un insieme di buone pratiche, restituiscono alcune strategie efficaci per guidare anche azioni di riqualificazione e rifunzionalizzazione del patrimonio abitativo sociale esistente, tra questi di particolare interesse sono i laboratori urbani di *Pocket Mannerhatten* e *Biotop City Wienerberg*.

In entrambi i casi, il cambio di passo è determinato soprattutto dal fatto di non focalizzare la tematica a partire dagli edifici ma, con un approccio interdisciplinare, viene affidato all'organizzazione e alla convivenza sociale il ruolo fondamentale per allargare lo sguardo sui futuri scenari di un progetto dell'abitare rispettoso dei temi sociali e ambientali.

Come devono essere concepiti i quartieri per promuovere lo sviluppo di una buona vita sociale? Quali bisogni sociali hanno le persone, e come può nascere la miglior qualità di vita urbana?

Un quartiere dovrebbe dare un'offerta variegata ai suoi abitanti: luoghi per incontrare amici e vicini, spazi verdi e aree ricreative, spazi per la mobilità e molto altro ancora. Per ottenere il maggior numero possibile di queste qualità, è opportuno sfruttare al meglio gli spazi esistenti negli edifici e fra gli edifici.

Condividere alcuni spazi con i vicini aumenta la qualità della vita: questo è uno degli obiettivi più importanti del progetto *Pocket Mannerhatten*³ risultato di un interessante laboratorio urbano che ha analizzato e sviluppato processi di co-design applicati al quartiere Ottakring nella fascia consolidata della città di Vienna. Con il progetto sono state sviluppate nuove strategie, per mettere in rete e condividere aree e infrastrutture edilizie attraverso connessioni spaziali o concessioni di diritti d'uso, come: cortili o spazi in copertura che possono essere combinati per aumentare spazio e valore agli alloggi; scale e ascensori per potenziare l'accessibilità degli alloggi; sistemi di energia rinnovabile come risorsa redditizia condivisa tra gli edifici.

Questo crea vantaggi per tutti i soggetti coinvolti: una migliore qualità della vita, maggiori opportunità di svago, la creazione di reti nel quartiere, nuove prospettive di sviluppo per gli edifici e per il bene comune. L'esperienza ha da un lato messo in campo alcune opzioni di condivisione elaborate dal gestore sociale (Fig. 1) e dall'altro ha lasciato spazio per la promozione di ulteriori idee su come scambiare e condividere ragionando sulle opportunità degli spazi disponibili e sui desideri delle persone coinvolte nel progetto. In questo modo i proprietari confinanti possono stipulare accordi giuridicamente vincolanti basati sul lavoro preliminare messo a disposizione con le istruzioni e i modelli proposti inseriti nello strumento guida, in cui l'uso, la manutenzione degli spazi e le questioni di responsabilità

³ Team di progetto: Tatwort Nachhaltige Projekte GmbH, Dipartimento di Sociologia e di Pianificazione TU di Vienna. Link: <https://www.iba-wien.at/projekte/projekt-detail/project/pocket-mannerhatten>



Fig. 2

Business game in Ottakring

Il gioco serve a chiarire l'idea piuttosto astratta di condivisione e a far percepire le dimensioni spaziali e funzionali del processo di condivisione.

© Gesa Witthoef/Pocket Mannerhatten Ottakring

Fonte: <https://partizipation.at/praxisbeispiele/pocket-mannerhatten-ottakring/>

sono chiaramente regolamentati. La componente centrale del processo di trasformazione e condivisione degli spazi si basa sulla partecipazione diretta delle persone (residenti e proprietari) nel progetto utilizzando strumenti abilitanti come i giochi di ruolo applicati sul modello in scala dell'isolato. Lo strumento del gioco rappresenta un processo creativo efficace per aggregare e rafforzare il senso d'identità intorno a una visione comune.

Studi avanzati sul business game hanno infatti dimostrato come l'attivazione di esperienze divertenti permette a chiunque, indipendentemente da esperienze e competenze pregresse o dal livello di fiducia delle proprie capacità, di partecipare attivamente e dare il proprio contributo.

Il gioco aiuta quindi a chiarire l'idea piuttosto astratta di condivisione e a far percepire le dimensioni spaziali e di relazione. Questo stimola le persone a ragionare fuori dagli schemi per sviluppare il maggior potenziale di condivisione possibile e di interessi che possono entrare in campo nel progetto e favorire lo sviluppo dell'innovazione (Fig. 2).

In questo modo tutti gli attori sono direttamente coinvolti nello sviluppo delle idee, nella pianificazione, nell'attuazione, nell'uso e nell'amministrazione di aree e risorse comuni.

Un ulteriore aspetto che può creare numerosi vantaggi per incrementare e favorire la condivisione di spazi e servizi è quello associato al sistema di incentivi che si fonda sul principio che chi condivide dà un contributo al bene comune e quindi dovrebbe essere ricompensato. Per questo è stato esplorato, valutato e proposto un primo strumento che definisce e individua la ricaduta sul bene comune legittimando la pratica dell'incentivo e di un trattamento differenziato da parte dell'amministrazione.

Il progetto *Biotope City Wienerberg* è invece basato sull'obiettivo di prefigurare nuove relazioni di armonia tra aspetti generalmente opposti come: città-natura, densità-spazi verdi, tecnologia-ecosistema. In questo le sperimentazioni oltre a dare evidenza ad un insieme di buone pratiche replicabili, restituiscono un quadro conoscitivo utile per proporre strategie efficaci su interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente.

Esse sono incentrate su alcuni presupposti ricorrenti:

- la qualità tecnologica degli interventi basati su requisiti di flessibilità, adattabilità e reversibilità per favorire il ciclo di vita degli edifici e assecondare la dinamica evoluzione delle esigenze abitative;
- la qualità ecologica di progetti di densificazione attuati in una logica di riduzione del consumo di suolo, di uso di fonti rinnovabili e materiali eco-compatibili;
- la qualità sociale di sperimentazioni per migliorare la qualità architettonica e il comfort ambientale degli spazi abitativi e di relazione, incrementando la qualità dei servizi, promuovendo l'inclusione e l'autodeterminazione della vita delle persone;
- soluzioni economiche, anche attraverso metodi di costruzione ottimizzati per favorire alloggi con prezzi accessibili.

Questo cambiamento di paradigma cattura la scena internazionale della cultura architettonica con il Premio *Mies van der Rohe 2022* che, tra i diversi progetti, premia come architettura emergente il progetto della cooperativa La Borda a Barcellona, realizzata dal collettivo di architetti catalani Lacol, con la motivazione di *"un'architettura che esplora a fondo la possibilità di cambiare mentalità e politiche e la rilevanza dell'inclusione; un intervento trasgressivo poiché, mentre la costruzione di abitazioni è solitamente dominata da interessi macroeconomici, in questo caso si basa sulla condivisione di risorse e capacità"*.

Per la prima volta un progetto anticonvenzionale, che promuove un cambiamento di mentalità politica e di inclusione sociale, ruba la scena internazionale dando prova di come architettura, cooperativismo e partecipazione possono diventare strumenti per realizzare infrastrutture comunitarie per una vita sostenibile. L'intervento nasce sulla base di un modello di proprietà e gestione condivisa basato sulla sostenibilità sociale, ecologica ed economica. Un premio a un'utopia diventata realtà in un contesto che non vanta una tradizione di alloggi cooperativi e che ha subito negli ultimi anni un travagliato percorso politico di lotta agli sfratti e alla speculazione immobiliare. Grazie al processo di co-progettazione gli abitanti hanno potuto scegliere con consapevolezza materiali e organizzazione spaziale realizzando alloggi economici e misurati sui loro bisogni concreti. Mentre il giusto equilibrio tra costi e qualità dell'abitare viene soddisfatto da spazi comuni pensati come un'espansione dello spazio privato per momenti conviviali o individuali prenotabili con App (cucina e sala da pranzo per momenti conviviali, stanze per ospiti, lavanderia e ambienti multiuso). L'importanza attribuita agli spazi per servizi condivisi si misura anche nella quantità proposta dal progetto che riesce a superare la soglia, generalmente presente negli edifici multifamiliari del 10%, con quella del 25% del totale della superficie costruita.

Un'ulteriore opportunità di condivisione delle best practices a livello europeo lo possiamo rilevare nel programma *New European Bauhaus*⁴, forse la più strategica delle iniziative europee del ciclo programmatico 2021-2027.

Questo programma, legato al *Green Deal* Europeo, non ha obiettivi connessi esclusivamente alla neutralità climatica europea entro il 2050 ma si pone l'obiettivo di creare un progetto culturale-identitario per l'Europa che immagini e generi nuovi spazi e modi di vivere, per risolvere problemi sociali complessi, partendo da valori come bellezza, sostenibilità e inclusione.

⁴ Il *New European Bauhaus* è un'iniziativa creativa e interdisciplinare che collega il *Green Deal* Europeo ai nostri spazi ed esperienze di vita. Link: https://new-european-bauhaus.europa.eu/index_en

In chiave contemporanea, l'approccio sottende alla volontà di utilizzare tutti i linguaggi espressivi contemporanei che possano intercettare la bellezza e l'inclusione sia come risorse per la costruzione di relazioni sia come strumenti di dialogo tra gli spazi, i soggetti che li abitano e i loro ecosistemi. La struttura e le interazioni sociali rivestono un ruolo fondamentale in questo sguardo nel futuro dell'abitare urbano.

Attraverso il primo bando europeo che ha combinato l'*European Urban Initiative* con *Innovative Actions*⁵ sono stati selezionati 14 progetti da finanziare premiati per le proposte di iniziative urbane integrate con i valori fondamentali del NEB che possono ispirare l'uso della politica di coesione nelle aree urbane degli altri Paesi dell'UE e la capacità di creare solidi partenariati locali. Tra i progetti di iniziative urbane, connesse ai temi del social housing, è possibile riscontrare come nei diversi contesti culturali europei siano attivi fronti di sperimentazione davvero innovativi dal punto di vista delle ricadute sociali per i gruppi di persone più fragili.

Tra i vincitori, il progetto *AHA* (Budapest, Ungheria) propone di affrontare l'insicurezza abitativa e la povertà energetica con nuove soluzioni flessibili e accessibili di alloggi permanenti e temporanei del patrimonio abitativo pubblico e privato. Il progetto si focalizza su un sistema di allerta per anticipare, per gruppi di persone a rischio, interventi sociali che si realizzano grazie all'uso di uno strumento smart utile per promuovere coabitazioni temporanee sicure e accordi di scambio di appartamenti basati sull'impegno, la creazione di fiducia, il tutoraggio e la mediazione.

Il progetto *SHARE* (Fuenlabrada, Spagna) propone invece un modello abitativo basato sulla solidarietà intergenerazionale per rivitalizzare il centro di una piccola città afflitta da un patrimonio immobiliare degradato e in gran parte inutilizzato e dall'inecchiamento della popolazione. Così l'edificio di un'ex scuola viene ristrutturato per realizzare un senior housing nel centro della città, liberando vecchi alloggi e trasformandoli in alloggi sociali per i più giovani. Questo modello innovativo mira a preservare l'autonomia degli anziani e a fornire stabilità alle giovani generazioni, valorizzando in ultima analisi l'area del centro città attraverso la creazione di ambienti di vita accessibili, economici e di alta qualità sia per gli anziani che per i giovani. Il processo sarà guidato e supportato utilizzando gli spazi di un *City Centre Community Care Unit* (CCU), una struttura realizzata per facilitare la collaborazione tra le autorità comunali, i partner chiave e le parti interessate. Il progetto *SOFTAcademy* (Tallinn, Estonia) mira ad accelerare la riqualificazione di quartieri residenziali con un approccio hardware (strumenti digitali) e software (modelli di processo), che dimostri come il coinvolgimento dei residenti nel progetto edilizio generi impulsi innovativi per la riprogettazione dell'intero quartiere, compresi gli spazi tra gli edifici. Il progetto svilupperà un modello per l'innovazione collaborativa tra i diversi stakeholder, per accelerare la ristrutturazione privata e migliorare la vivibilità urbana complessiva, creando un microclima migliore, aumentando la biodiversità e ospitando i servizi di comunità per realizzare un ambiente di vita a misura d'uomo. Sono quindi molte le esperienze che evidenziano l'enorme potenziale di risorse, capacità e idee dell'economia sociale nel creare soluzioni concrete e innovative alle sfide chiave che ci troviamo ad affrontare in Italia, nel resto d'Europa ed oltre [Gotti, 2022].

Diverse sono ancora le difficoltà che accompagnano l'assenza di una solida definizione giuridica di economia sociale a livello dell'Unione Europea mentre, di contro, emergono risultati che portano a "un riconoscimento pieno dell'economia sociale, della sua presenza più o meno marcata in tutti i settori - la "trasversalità" dell'economia sociale -, della sua rilevanza economica e sociale e del potenziale ancora inesplorato". [Borzaga, 2022, p.80].

⁵ La prima *EUI-IA Call for Proposals*, lanciata ad ottobre 2022 e chiusa a gennaio 2023, è stata dedicata ai temi del Nuovo Bauhaus Europeo, suscitando un forte interesse in tutta l'Unione europea con 99 domande provenienti da 21 Stati membri. Link: <https://www.urban-initiative.eu/calls-proposals/first-call-proposals-innovative-actions/selected-projects>

L'investimento sociale

In Italia, l'housing sociale è diventato un tema dibattuto negli ultimi tempi a causa della crescente domanda di social housing (o Edilizia Privata Sociale - EPS), anche a seguito della crisi economica del 2008. Per affrontare questa emergenza, è stato approvato nel 2009 il "Piano nazionale di edilizia abitativa" o "Piano Casa"⁶ che ha previsto finanziamenti centralizzati e un nuovo approccio per la selezione degli interventi, incoraggiando il coinvolgimento di investitori privati e il supporto di vari livelli di governo per la realizzazione di alloggi sociali.

Il piano ha creato il Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA) attraverso il quale Cassa Depositi e Prestiti Immobiliare Società di Gestione del Risparmio (CDP SGR) promuove e sostenere lo sviluppo dell'Edilizia Privata Sociale. Al 2022, il FIA ha sottoscritto 29 fondi locali all'interno del Sistema Integrato dei Fondi (SIF), fra i quali il Fondo Housing Toscana, piattaforma regionale per l'housing sociale, con l'obiettivo di realizzare su tutto il territorio nazionale 20.000 nuovi alloggi. Inoltre, oltre agli alloggi, sono previsti posti letto in residenze temporanee e studentesche, negozi di vicinato e servizi per la comunità di abitanti. In sintesi, il FIA sta lavorando per promuovere investimenti nell'edilizia al fine di migliorare l'offerta abitativa e sostenere il benessere delle comunità. Il SIF si caratterizza per una predominanza di alloggi in locazione a canone calmierato e offre una formula innovativa che va oltre il semplice fornire una casa. Questo approccio favorisce l'accesso al welfare di prossimità, che consiste in una rete stabile di servizi sociali e relazioni umane basata sui principi di condivisione e solidarietà. Negli ultimi anni, gli interventi di social housing hanno dimostrato di essere molto più di un semplice servizio abitativo. Sono diventati un mezzo per promuovere un senso di comunità, permettendo agli inquilini di sentirsi coinvolti e partecipi nel luogo in cui vivono. Questo aspetto viene riconosciuto come un elemento fondamentale per la qualità degli investimenti, poiché gli interventi di social housing sono progettati per avere un impatto positivo a lungo termine.

Attualmente, in Italia, manca una regolamentazione sistemica che dia anche una definizione univoca e condivisa di social housing e non fornisce indicazioni chiare sugli obiettivi attesi di tali interventi. A causa di questi fattori, cioè l'importanza degli investimenti e la mancanza di una chiara definizione degli impatti previsti, è emersa la necessità di sviluppare uno strumento per misurare gli effetti di tali interventi e per comparare nel tempo il valore sociale ottenuto da ciascuna iniziativa, garantendo una maggiore trasparenza e una valutazione più accurata dei risultati ottenuti attraverso i vari progetti di social housing.

Così nasce il progetto di Rating dell'housing sociale, elaborato da Avanzi s.p.a.⁷ col supporto di Fondazione Housing Sociale per promuovere una attività di misurazione del valore ambientale e sociale generato dalle iniziative di Social Housing in Italia nell'ambito del Sistema Integrato dei Fondi (SIF). Questo strumento di valutazione è un modello innovativo, sviluppato da Avanzi già nel 2015 e ad oggi una realtà consolidata, che coglie a pieno i principi ESG che solo recentemente stanno guidando le politiche di investimento responsabile all'interno di un quadro normativo che si evolve continuamente. ESG è l'acronimo di "Environmental, Social and Governance" riferiti ai tre aspetti fondamentali per determinare la sostenibilità di un investimento⁸. Il concetto fondamentale dei fattori ESG è che le aziende che creano valore non solo per i loro proprietari, ma anche per tutte le parti coinvolte, tra cui dipendenti, clienti, fornitori e la società nel suo complesso così come l'ambiente, abbiano maggiori probabilità di avere successo e di generare rendimenti elevati. Di conseguenza, l'analisi ESG si concentra su come le aziende operano all'interno della società e su come ciò possa influenzare le loro prestazioni presenti e future. La crescente domanda dei clienti per l'allocazione efficiente del capitale ne sottolineano l'importanza e la pertinenza. Per quanto riguarda il Fondo Housing Toscana, il Rating dell'housing sociale si focalizza

⁶ Piano Casa: D.L. n.112/2008 convertito nella L. del 6 agosto 2008 n.133, D.P.C.M. di attuazione del 16 luglio 2009.

⁷ Avanzi s.p.a. - Sostenibilità per Azioni è una società indipendente con sede a Milano. Dal 1997 promuove la sostenibilità attraverso l'innovazione sociale. Dal 2018 è impegnata in un'attività di misurazione del valore sociale generato dalle iniziative di housing sociale realizzate nell'ambito del Sistema Integrato dei Fondi (SIF).

⁸ Questa prospettiva è nata dal concetto di "Triple Bottom Line" (TBL), noto anche come "Persone, Pianeta e Profitti" (PPP), ideato negli anni '90 (Elkington, 2018). Secondo questo principio, le aziende non dovrebbero focalizzarsi unicamente sui "Profitti", ma dovrebbero prendere in considerazione ognuno dei tre elementi "P", in quanto ciascuno di essi è vitale per la sostenibilità di qualsiasi attività commerciale. Questa visione si è evoluta nei fattori ESG, che attualmente costituiscono la fondamenta dell'Investimento Sostenibile e Responsabile (*Sustainable and Responsible Investing*, SRI).

za sulle componenti Environmental e Social, mentre quella di “Governance” viene analizzata dalla società olandese GRESB⁹ e descritta attraverso il “2022 GRESB Standing Investments Benchmark Report – Fondo Housing Toscano Investire SGR” fornito ad Abitare Toscana e Investire SGR. Il report raccoglie sia in maniera grafica, quantitativa con punteggi e qualitativa con testi descrittivi le caratteristiche del Fondo Housing Toscano declinando i fattori ESG ed assegnando ad essi diversi pesi (ESG Decision Making, ESG Policies, ESG Disclosure, ESG Incident Monitoring, ESG Data Monitoring & Review, ESG Requirements). In via sintetica, gli aspetti principali presi in analisi da GRESB sono: Management, Leadership, Policies, Reporting, Risk Management, Risk Assessment, Stakeholder Engagement (Employees, Suppliers, Tenants, Community), Health, Safety & Well-being, Performance, Supply Chain, Community Impact and Engagement, Materials, Building certifications, Energy, Water, Waste, Development. Il FHT raggiunge un fattore di Governance con punteggio 14/20 rispetto ad una benchmark average europea di 15/20 dei progetti simili in Europa analizzati da GRESB. A confronto con progetti di Social/Affordable housing in Italia, prendendo in considerazione il punteggio complessivo assegnato, il FHT si attesta settimo su diciassette altri fondi italiani analizzati. Nel contesto italiano, il fattore di Governance ottiene un punteggio di 17/24 a confronto della benchmark average italiana di 18/24.

Tra il 2018 e il 2021, sono state analizzate¹⁰ 94 iniziative di social housing attraverso il Rating dell’housing sociale di Avanzi, considerando diversi ambiti, tra cui la sostenibilità ambientale, la qualità sociale della progettazione, l’offerta abitativa e il mix funzionale e residenziale (Avanzi, 2022). Di queste iniziative, 22 si trovano nella fase di progettazione, 18 hanno concluso la fase di realizzazione edilizia, e 54 si trovano nella fase di gestione a regime.

Il Rating dell’housing sociale elaborato da Avanzi, rifacendosi alla norma¹¹, viene applicato lungo tutto l’iter progettuale degli interventi e suddiviso nelle seguenti fasi: *ex ante*, effettuata nella fase di progettazione delle iniziative, *in itinere*, durante la realizzazione del progetto, *ex post* durante la gestione a regime del progetto abitativo. Per svolgere l’analisi, ad ogni valutazione sono rispettivamente assegnati degli indicatori qualitativi e quantitativi, selezionati per la loro valenza sociale e ambientale e aggregati in diversi ambiti (Tab. 1). Il risultato finale è un punteggio da 0 a 100, poi raggruppato in una delle quattro classi (Bronze, Silver, Gold, Platinum) che sintetizza il valore sociale e ambientale del progetto¹² che può essere modificata in base alle variazioni ottenute nelle valutazioni delle fasi successive. Le valutazioni hanno rivelato una media complessivamente positiva, guidando il mercato e creando incentivi per migliorare le prestazioni sociali e l’efficienza delle iniziative.

In questo contributo, i progetti descritti rientrano nelle fasi di valutazione *ex ante* e *in itinere* le quali verranno quindi esplicitate in modo più esaustivo di seguito. Per quanto riguarda la valutazione *ex post*, si ritiene rilevante sintetizzare alcuni risultati, avendo confrontato, per le iniziative disponibili, il Fondo Housing Toscano con la media nazionale degli operatori del settore. Gli ambiti “offerta abitativa (vissuto)” e “gestione sociale” hanno ottenuto un punteggio rispettivamente del +10% e +6% rispetto alla media nazionale dei 94 progetti presi in analisi, parametri che crescono al +17% e +14% limitando l’analisi ai progetti target sviluppati direttamente dal Fondo Housing Toscano [Avanzi, 2022].

La valutazione *ex ante* e *in itinere* è stata effettuata su 22 iniziative in fase di progettazione (valutazione *ex ante*) e 72 iniziative realizzate (valutazione *in itinere*) ed è suddivisa in sei ambiti di valutazione. Questi comprendono la strutturazione dell’iniziativa dal punto di vista della sostenibilità ambientale, dell’analisi del contesto urbano in cui si inserisce il

La valutazione dell’Housing Sociale

⁹ Fondata nel 2009 ad Amsterdam, GRESB è una società a scopo di lucro che fornisce dati ambientali, sociali e di governance (ESG) fruibili e trasparenti ai mercati finanziari. Con l’istituzione della Fondazione GRESB nel 2022, si impegnano sempre di più a garantire l’indipendenza degli standard.

¹⁰ La valutazione della fase di progettazione e realizzazione avviene sulla base dei dati raccolti dalle SGR. Le informazioni vengono imputate su una piattaforma web-based e verificate da Avanzi.

¹¹ La Social Life Cycle Assessment (S-LCA) è nata come metodologia complementare alla LCA, ereditandone la struttura già standardizzata dalla ISO 14040 nel 1997. Nonostante il concetto di sostenibilità sociale sia quello più difficile da definire tra tutti i diversi approcci alla sostenibilità, esso può essere generalizzato, secondo la definizione United Nations Global Compact, come: “l’identificazione e la gestione degli impatti, sia positivi che negativi, sulle persone”. Link: <https://www.ingegneriadellambiente.net/ojs/index.php/ida/article/view/354>

¹² Il Rating viene applicato solo alle iniziative che hanno superato determinati criteri di ammissibilità e sono considerate idonee per la valutazione delle loro prestazioni sociali ed ambientali.

Tab. 1
Ambiti e strumenti del sistema di valutazione

© Avanzi s.p.a.

Fonte: <https://avanzi.org/primo-rapporto-sulla-performance-sociale-del-social-housing-in-italia/>

ATTIVITÀ DI VALUTAZIONE	Valutazione <i>ex ante</i> Valutazione <i>in itinere</i>	Valutazione <i>ex post</i>
AMBITI DI VALUTAZIONE E RELATIVI PESI (%)	<ol style="list-style-type: none"> 1. Sostenibilità ambientale - 15% 2. Contesto 5-11% 3. Qualità sociale della progettazione architettonica 20% 4. Offerta abitativa 15% 5. Mix funzionale e residenziale 9-15% 6. Progetto di gestione sociale 30% 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Mix funzionale - 15% 2. Offerta abitativa (spazi) - 30% 3. Offerta abitativa (vissuto) - 25% 4. Gestione sociale - 30%
STRUMENTI	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Indicatori oggettivi delle caratteristiche di un progetto abitativo, forniti dalle SGR 	<ul style="list-style-type: none"> ◆ Indicatori oggettivi forniti dalle SGR ◆ Questionario del Gestore Sociale ◆ Questionario degli abitanti

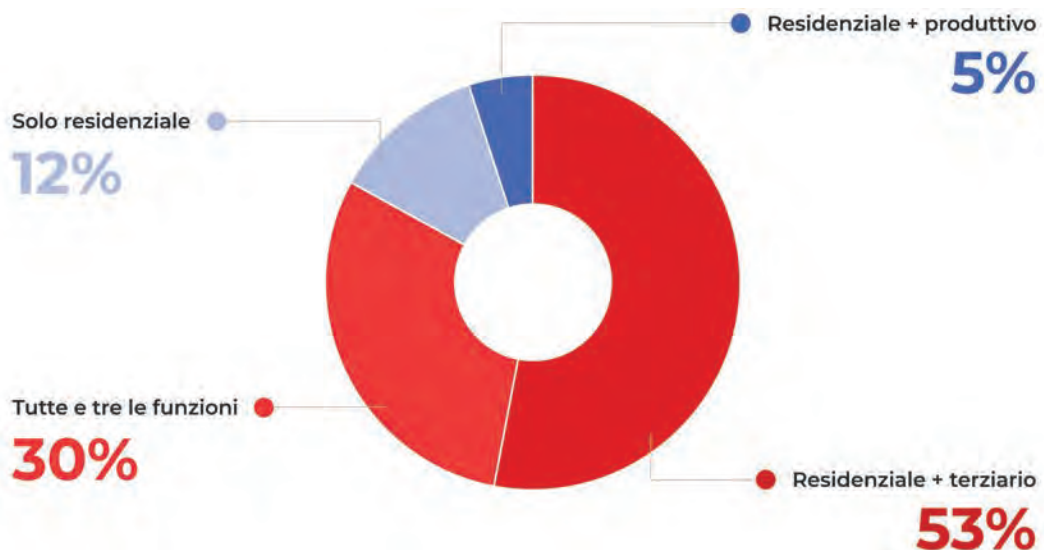
progetto, della qualità sociale della progettazione, dell'offerta abitativa proposta, del mix sociale e funzionale previsto e del progetto di gestione sociale.

La valutazione *ex post* viene convertita in un punteggio, assegnato su una scala da 1 a 5. A ciascuno dei quattro intervalli corrisponde un punteggio specifico, che viene sommato o sottratto al punteggio ottenuto nella fase *ex ante* (e confermato *in itinere*). Questo implica che un'iniziativa, in base alle sue caratteristiche progettuali, può migliorare o peggiorare

Fig. 3
Distribuzione delle iniziative rispetto al mix funzionale presente nel contesto urbano

© Avanzi s.p.a.

Fonte: <https://avanzi.org/primo-rapporto-sulla-performance-sociale-del-social-housing-in-italia/>



giorare il proprio punteggio a seconda della sua gestione. In altre parole, il punteggio ottenuto in fase *ex ante* è soggetto a modifiche dopo l'attuazione dell'iniziativa, a seconda delle prestazioni effettive e delle decisioni prese durante la fase di realizzazione. Questo meccanismo consente di valutare in modo dinamico e adattabile l'efficacia e la riuscita dell'iniziativa nel corso del tempo.

L'ambito di valutazione "Sostenibilità ambientale" aiuta a promuovere un approccio più responsabile dal punto di vista ambientale nel settore edilizio analizzando due criteri fondamentali: natura dell'intervento (green field, brown field, riuso) ed efficienza energetica.

L'analisi del contesto in cui l'intervento è inserito prende in considerazione vari aspetti chiave raggruppati in "Servizi, aree verdi e mix funzionale" e "Accessibilità". È importante valutare la disponibilità o carenza di servizi pubblici e aree verdi vicine all'iniziativa, insieme alla diversificazione delle destinazioni d'uso nell'ambito urbano. I mix funzionali nei contesti urbani dei progetti analizzati sono perlopiù eterogenei (Fig. 3).

Questa analisi del contesto circostante permette di interpretare come meglio intervenire per migliorare la qualità della vita per gli abitanti delle nuove iniziative e dell'area circostante, considerando la possibilità di aggiungere servizi, aree verdi e infrastrutture di trasporto pubblico nelle vicinanze.

Di notevole interesse è l'ambito "Qualità sociale della progettazione architettonica" (Tab. 2) che si concentra sulla capacità dell'intervento di integrarsi nel contesto urbano di riferimento, sulla qualità degli spazi aperti pubblici e condominiali, verdi e non, all'interno del progetto. Per la qualità degli alloggi si esamina la presenza di balconi/logge, cantine/ ripostigli; prevalenza di appartamenti che non siano del tipo mono-affaccio; dotazione del doppio servizio igienico negli appartamenti trilocali o più grandi; possibilità di scelta tra variazioni di finiture interne agli alloggi e delle relative dotazioni accessorie offerte dall'iniziativa. Degli alloggi viene considerata anche la componente di varietà tipologica in grado di soddisfare le diverse esigenze abitative. Inoltre, si valorizza l'adozione di una procedura concorsuale per la selezione dei progettisti.

Rispetto alle caratteristiche delle iniziative prese in considerazione:

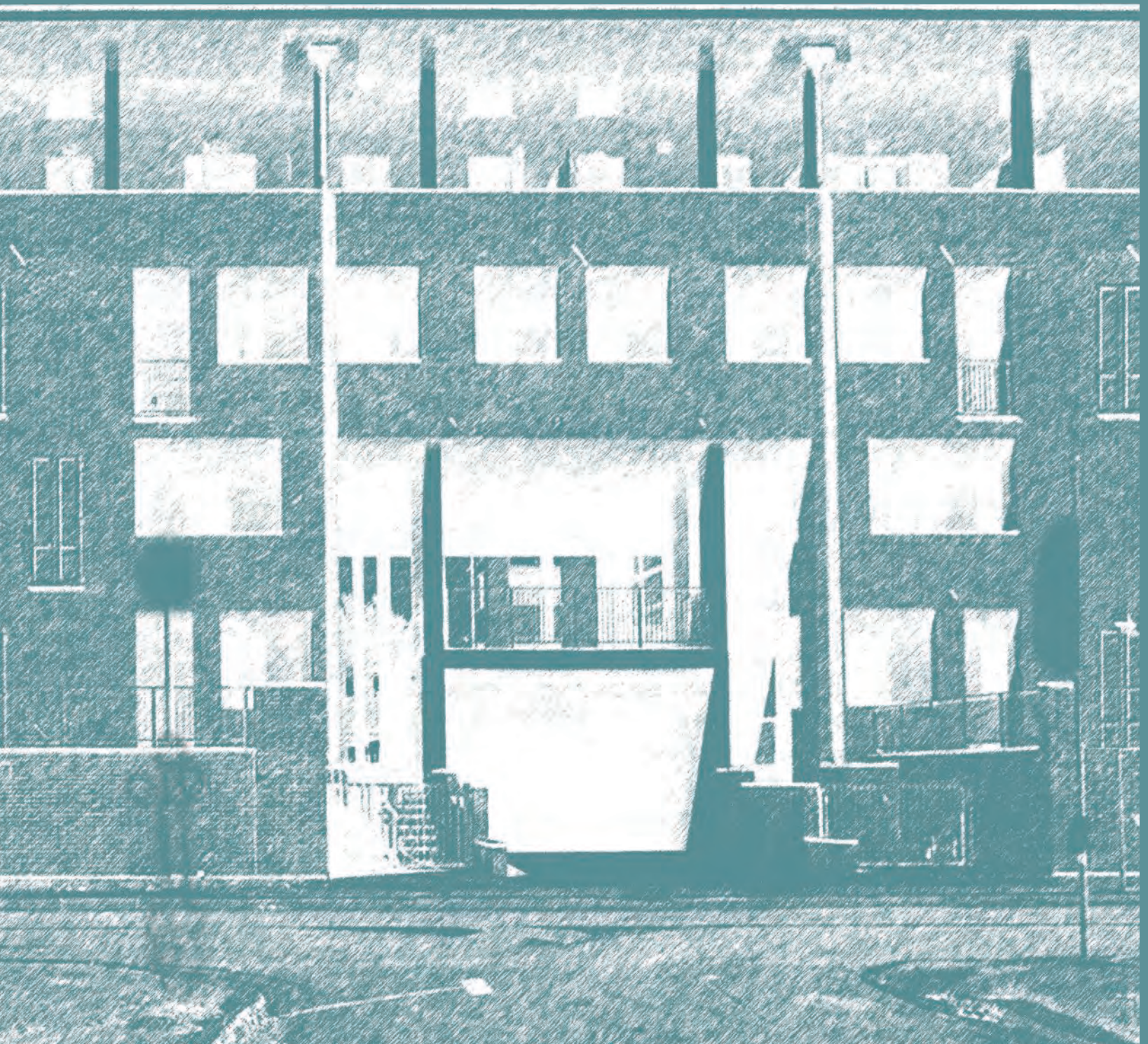
- Il 78% delle iniziative offre spazi condominiali collettivi, come cortili e giardini, mentre il 4% include spazi aperti ad uso pubblico, come piazze e parchi.
- 62 iniziative (66% del totale) dimostrano particolare attenzione nel progettare spazi verdi, mentre 23 iniziative (24%) prevedono spazi verdi autogestiti dagli abitanti, come orti e community garden.

Riguardo l'offerta abitativa o mix residenziale viene valutata la composizione del titolo di godimento degli alloggi e la convenienza economica relativa ad ogni titolo. Quest'ultima viene calcolata in base allo scarto tra il canone o il prezzo di vendita proposto e i corrispettivi di mercato considerati, che sono le quotazioni OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare). L'indicatore utilizzato per la valutazione del mix residenziale è la superficie lorda di pavimento per titolo di godimento tra affitto (canone sociale, canone calmierato), vendita (patto di futura vendita, v. convenzionata, v. libera).

Dall'analisi dell'offerta abitativa emerge che l'affitto a canone calmierato è presente nel 93% delle iniziative mentre la vendita convenzionata è la seconda offerta abitativa più comune e si riscontra in 67 iniziative su 87 che prevedono il canone calmierato. In 67 iniziative, il canone calmierato è almeno il 30% più conveniente rispetto ai valori medi OMI e in 17 iniziative l'offerta di vendita convenzionata ha una convenienza superiore al 18% rispetto ai valori medi OMI.



Osteria
Social Club
Firenze





In Sala
Community
Firenze



Osteria

Social Club



- SERVIZI SANITARI
- EDUCAZIONE / ISTRUZIONE
- VERDE PUBBLICO
- SPORT CULTURA E SOCIALITÀ
- COMMERCIO
- SERVIZI PUBBLICI
- TRASPORTO PUBBLICO E MOBILITÀ

■ INIZIATIVA	
Localizzazione	via dell'Osteria/Via Pistoiese, Firenze
Tipologia di intervento	recupero
Superficie (SLP)	circa 7900 mq
Superficie abitazioni	circa 6000 mq
Superficie spazi comuni	circa 1200 mq
Anno di inaugurazione	2019
Anno di consegna alloggi	2020/2021
Numero di alloggi	82
Nuclei familiari residenti	78 (ca. 1/3 nuclei monofamiliari)
Abitanti residenti	122 (di cui 26 minori)

■ PROGETTISTA ARCHITETTONICO	Res Architetture – Arch. Roda, Arch. Pappalettere
-------------------------------------	---

■ GRUPPO DI PROGETTAZIONE URBAN HOUSING	ITER Studio, Auser Laboratorio Casa APS, Cooperativa Sociale G. Di Vittorio, Consorzio di Cooperative Sociali COOB, Cooperativa Sociale Samarca, Sociolab Cooperativa e Impresa Sociale
--	---

■ SOGGETTI COINVOLTI	Finanziatori Fondo Housing Toscana gestito da Investire SGR SpA e partecipato dalla Regione Toscana, Fondazione Cassa di Risparmio di Firenze
	Coordinamento Abitare Toscana con il supporto di Sociolab Cooperativa e Impresa Sociale, Coop G. Di Vittorio, Auser Abitare Solidale, Comitato Abitanti Osteria 2021
	Altri soggetti coinvolti nelle attività collaborative Teatri d'Imbarco, Arca Azzurra Teatro, Social Housing In Sala, Social Housing Pieve degli Orti
	Partnership istituzionale Società della Salute, Comune di Firenze, Quartiere 5 del Comune di Firenze

■ SERVIZI	Servizi Locali Urbani 4 alloggi per 2 progetti di Supported Housing
	Spazi Integrati per l'Abitare corte con area giochi e spazio eventi (gradinata), sala comune, area lockers.
	Organo di gestione degli Spazi comuni Comitato Abitanti Osteria 2021
	Soluzioni per potenziare l'efficacia di attività e servizi in chiave digitale App per smartphone "Abito in community"

■ FASI DEL PERCORSO	Inizio	2020/2021
DI START UP	Follow up	2022
DI COMUNITÀ	Creazione del network	2022/2023

In Sala Community

■ INIZIATIVA

Localizzazione	Via Balducci – Via Milani, Firenze
Tipologia di intervento	recupero
Superficie (SLP)	7458 mq
Numero di alloggi	90 (85 in locazione, 5 venduti)
Nuclei familiari residenti	90
Abitanti residenti	circa 300
Anno di consegna alloggi	2008
Spazi comuni	aree verdi e piano pilotis (4300 mq)

■ PROGETTISTA ARCHITETTONICO

Res Architetture – Arch. Roda, Arch. Pappalettere

■ GRUPPO DI PROGETTAZIONE URBAN HOUSING

ITER Studio, Auser Laboratorio Casa APS, Cooperativa Sociale G. Di Vittorio, Consorzio di Cooperative Sociali COOB, Cooperativa Sociale Samarcanda, Sociolab Cooperativa e Impresa Sociale

■ SOGGETTI COINVOLTI

Finanziatori

Fondo Housing Toscano gestito da Investire SGR SpA e partecipato dalla Regione Toscana

Coordinamento

Abitare Toscana con il supporto di Sociolab Cooperativa e Impresa Sociale

Soggetti attivi nella comunità abitativa

Street Level Gallery, Sociolab Cooperativa e Impresa Sociale

Altri soggetti coinvolti nelle attività collaborative

Teatri d'Imbarco, Social Housing Osteria Social Club/Comitato Abitanti Osteria 2021

Partnership istituzionale

Quartiere 5 del Comune di Firenze

■ SERVIZI

Spazi Integrati per l'Abitare

piano pilotis, cortile

Soluzioni per potenziare l'efficacia di attività e servizi in chiave digitale

App per smartphone "Abito in community"

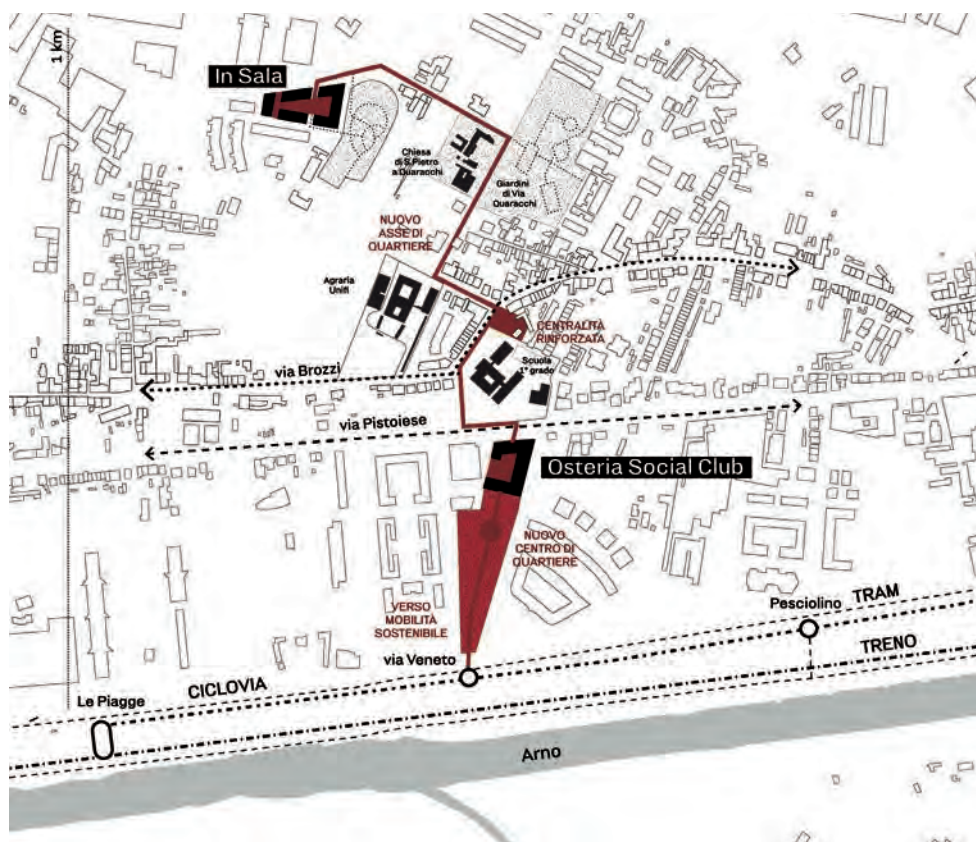
■ FASI DEL PERCORSO DI START UP DI COMUNITÀ

Creazione del *network* 2024



- SERVIZI SANITARI
- EDUCAZIONE / ISTRUZIONE
- VERDE PUBBLICO
- SPORT CULTURA E SOCIALITÀ
- COMMERCIO
- SERVIZI PUBBLICI
- TRASPORTO PUBBLICO E MOBILITÀ

ANALISI DEL CONTESTO



Il contesto

Il quadrante urbano in cui si trovano i due social housing è nel Quartiere 5 della città di Firenze, in cui l'intervento è stato strutturato linearmente attorno ad un asse insediativo centrale, costituito da via Peretola - Via di Brozzi e Via Pistoiese. L'area si compone prevalentemente di edifici residenziali a due piani fuori terra; a nord e a sud si sviluppano aree di più recente urbanizzazione, caratterizzate da grandi complessi abitativi multipiano e infrastrutture dedicate a servizi sportivi o alla salute. Lungo il principale asse di aggregazione, i due capisaldi sono Piazza Primo Maggio - dove si svolge il mercato settimanale - e Piazza Garibaldi. Nel resto del quartiere il tessuto urbano risulta ancora frammentario, specialmente nell'area nord dove si trova il complesso di In Sala Community, a causa del suo diluirsi in zona industriale. Spazi verdi attrezzati, centri sportivi e istituti scolastici garantiscono allo stesso tempo numerosi luoghi di aggregazione per la comunità, sebbene non sistematizzati. Il passato agricolo della zona rimane visibile nei numerosi spazi

OSTERIA - SPAZI COMUNI

APERTI



percorso pedo-
ciclabile



area giochi
(250 mq)



terrazze



area lockers
per l'e-commerce



orti



area fitness



postazione ricarica
bici elettriche



aree verdi



piazza/corte
(870 mq)



piano pilotis

CHIUSI



sala comune
(88mq)



ciclofficina



lavanderia
condominiale



ufficio gestore
sociale



spazio giovani

verdi, alcuni dei quali – distribuiti in maniera disomogenea sul territorio – risultano già riqualificati e adeguatamente attrezzati. Sono tuttora evidenti le diverse aree incolte che potrebbero beneficiare di ulteriore riqualificazione o di ritorno a un'agricoltura "urbana".

Il quartiere risulta ben collegato alla città storica attraverso la linea ferroviaria che corre lungo l'Arno; la stazione ferroviaria delle Piagge, però, occupa una posizione periferica rispetto al quartiere e presenta un numero di linee ridotto. Lungo la stessa direttrice è in corso di realizzazione la linea 4 della Tramvia – la cui attivazione è prevista per il 2024. Il quartiere è interamente servito da diverse linee di autobus che consentono un buon collegamento in direzione est-ovest, mentre risulta più difficoltoso quello in direzione nord-sud. La presenza di piste ciclabili è frammentaria e prevalentemente costituita da tratti lungo l'Arno e il Fosso Macinante, configurati più come percorsi panoramici che come elementi di connessione. All'interno dei futuri sviluppi della Bicipolitana di Firenze si prevede un rafforzamento di questi tratti.

I due interventi si trovano a poco più di cinquecento metri di distanza (circa dieci minuti a piedi) e il percorso su cui si innestano può essere letto come un nuovo asse trasversale del quartiere che, da In Sala Community fino a Via Pistoiese passando da Osteria Social Club, porterà alla futura fermata della tramvia di superficie. Lungo questo nuovo asse si distribuiscono già oggi diverse funzioni, istituzioni e luoghi pubblici, con la possibilità di creare due tipi di nuove centralità.

Gli spazi

Osteria Social Club presenta un totale di ottantatré appartamenti in locazione dotati di box auto e cantine, è articolato su quattro piani fuori terra con un piano sottotetto destinato a pertinenze degli alloggi e un piano seminterrato, in cui sono presenti sessantacinque garage, oltre a vani tecnici. Esternamente sono presenti altri ventuno posti auto. I tagli degli alloggi presentano un ventaglio ampio di soluzioni, consistenti in sei distinte tipologie edilizie con superfici utili comprese tra trentotto e settantacinque metri quadri

per nuclei familiari di diversa composizione. Un alloggio è stato destinato alle attività comuni degli inquilini che rientrano nel progetto sociale e quattro alloggi sono destinati alla residenza per target fragili.

In Sala Community è costituito da cinque corpi di fabbrica con distribuzione a ballatoio organizzati intorno ad una corte comune. Gli edifici presentano quattro piani fuori terra su pilotis, quindi sono caratterizzati da un piano terra libero da setti murari e tre piani superiori dedicati ai novanta appartamenti.

I servizi

All'interno di Osteria Social Club sono presenti servizi all'abitare che rispondono in modo professionale e innovativo alle esigenze di persone in condizione di fragilità. In particolare, la convenzione con il Comune di Firenze ha reso possibile l'assegnazione di alcuni alloggi a soggetti del Terzo Settore che gestiscono servizi così declinati: "Supported Housing", gestito dalla Cooperativa G. Di Vittorio, progetto di abitare supportato per utenti in carico

IN SALA – SPAZI COMUNI

APERTI



percorso ciclabile



area giochi



terrazze



area lockers
per l'e-commerce



orti



area fitness



postazione ricarica
bici elettriche



aree verdi
(2450 mq)



piazza/corte



piano pilotis
(1850 mq)

CHIUSI



sala comune
(88 mq)



ciclofficina



lavanderia
condominiale

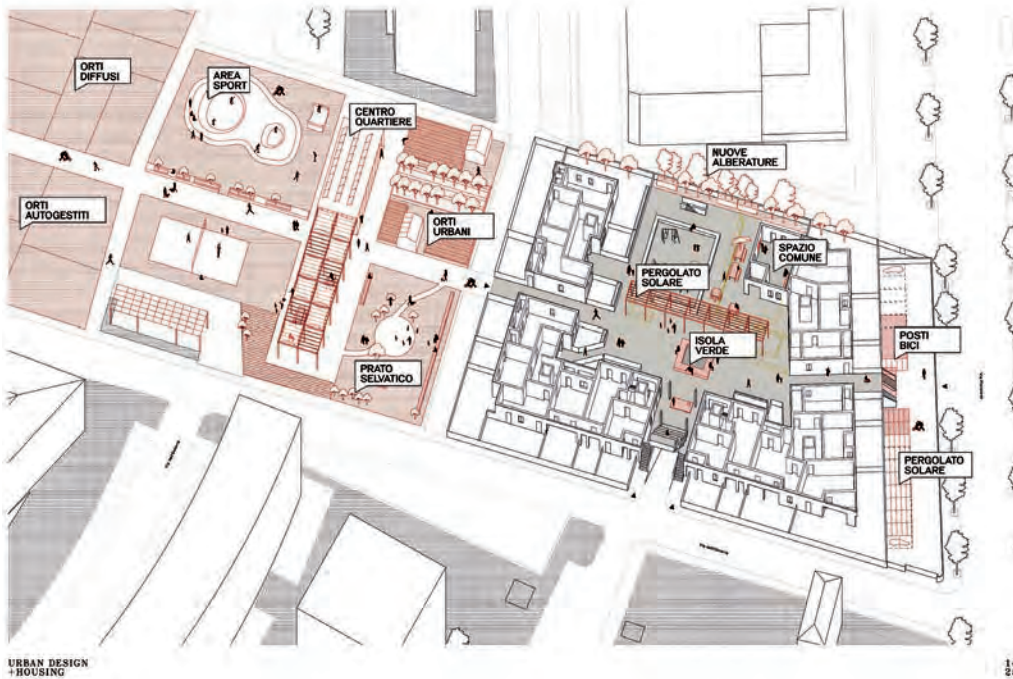


ufficio
gestore sociale



spazio giovani

OSTERIA - ANALISI DEI SERVIZI



Assonometria del progetto di Osteria Social Club

Viste esterne di Osteria Social Club



ai servizi di salute mentale; “La Terza Soglia”, gestito dall’Associazione Auser Abitare Solidale, progetto rivolto a singoli o nuclei familiari (con possibili minori) in uscita dai sistemi di accoglienza temporanea, quali persone che vivono a rischio di perdita dell’alloggio o donne vittime di violenza in uscita da case rifugio. La gestione del verde di Osteria Social Club è affidata alla Cooperativa Samarcanda che opera in collaborazione con gli abitanti.

La comunità abitativa

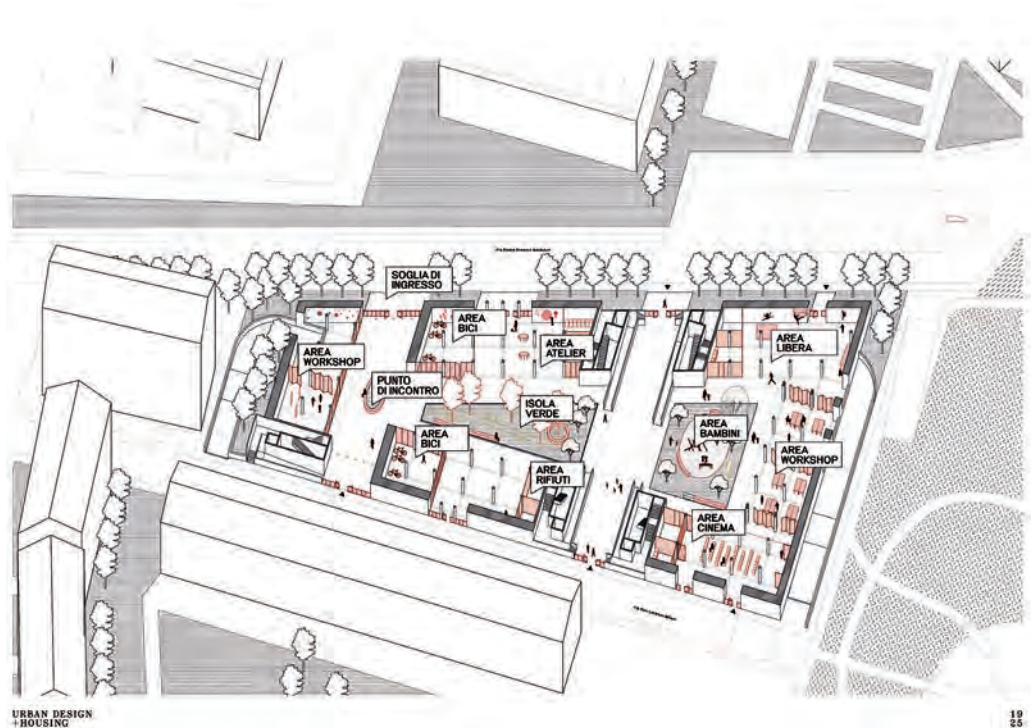
Grazie al programma di intervento “Fai la Casa Giusta”, co-finanziato da Fondazione Cassa di Risparmio di Firenze, gli abitanti di Osteria Social Club sono stati coinvolti all’interno di un percorso di costruzione della comunità abitativa che li ha portati nell’autunno del 2021 alla costituzione del Comitato Abitanti Osteria 2021. Grazie alla sottoscrizione di un comodato d’uso gratuito, i com-





ponenti del Comitato (abitanti e utenti delle realtà del Terzo Settore presenti nel social housing) possono gestire un appartamento con una sala comune al piano terra.

Nell'housing di Osteria Social Club, nell'estate 2022, si è avviata la collaborazione con la compagnia teatrale Teatri d'Imbarco per la realizzazione di uno spettacolo messo in scena a fine luglio nella corte di Osteria con la partecipazione degli abitanti e di altri spettatori. Questa esperienza è stata affiancata dall'organizzazione di laboratori per bambini che, nell'ambito del sostegno ottenuto con il bando dell'Estate Fiorentina, ha permesso di avviare una collaborazione anche con il social housing In Sala. L'utilizzo della corte interna di Osteria Social Club per le rappresentazioni, con la scalinata che crea un palcoscenico naturale, ha avuto un grande successo tanto che, in ottobre, è stato organizzato un altro spettacolo promosso dalla Compagnia Teatrale Arca Azzurra.



URBAN DESIGN HOUSING

19

Assonometria del progetto di In Sala Community

Viste esterne di In Sala Community



OSTERIA - AREE ESTERNE CONDIVISE



Corte interna di Osteria Social Club

Inaugurazione di Osteria Social Club

Nell'autunno/inverno 2022, il Comitato Osteria 2021 è stato coinvolto nel "Com Fest: il festival delle comunità abitative presenti e future", attraverso incontri e la partecipazione alle trasmissioni radiofoniche in collegamento con gli altri social housing raccolte nella serie di video puntate "Racconti di vicinato" promossa dal Gestore Sociale Abitare Toscana, oltre all'evento di accensione dell'albero di natale. Nel corso dell'anno 2022 il consiglio del Comitato è stato rinnovato in cerca di nuove energie per sviluppare attività sociali e rafforzare i legami interni: è stato riconfermato il presidente e sono stati nominati due nuovi vice-presidenti e altri consiglieri.

Nei primi sei mesi del 2023 sono stati organizzati eventi conviviali e laboratoriali: cene/pranzi sociali, laboratori teatrali e feste per bambini (ad es. "Carnevale di Osteria"). È stata creata una bacheca per lo scambio di libri grazie ad un semplice scaffale posizionato sotto il loggiato e dunque accessibile a chiunque voglia portare o prendere libri. Un abitante osteopata ha messo a disposizione le sue competenze organizzando dei sabati di



consulenza gratuita aperti a tutti gli abitanti. Nell'ottica di rafforzare le connessioni con altri social housing, nel mese di giugno è stata organizzata una visita al social housing Pieve degli Orti a Scandicci per conoscere le loro attività e prendere spunto sulla coltivazione degli orti. Alcuni abitanti di Osteria infatti avevano espresso la voglia di realizzare dei piccoli orti nella parte di giardino della sala comune. Prendendo spunto dalle cassette per coltivare realizzate dalla cooperativa Samarcanda a Pieve degli Orti, nel mese di luglio 2023 il Comitato Osteria 2021 ha promosso un laboratorio di costruzione di cassette che saranno riempite di terra e dove sarà realizzato un primo piccolo orto di Osteria in autunno.

Con il bando "Welfare di Comunità" della Fondazione Cassa di Risparmio il social housing di Via dell'Osteria è coinvolto nel progetto "U.Coming - Azioni Di Urban Community Building", promosso da Auser Laboratorio Casa APS in partnership con il Comitato di abitanti "Stephen Biko" di Sesto Fiorentino, il Comitato Abitanti Osteria 2021, la Cooperativa Sociale G. di Vittorio, l'Associazione Kantharos, la Scuola internazionale di Comics, Tai Chi Chuan Firenze a.s.d. e il Comune di Sesto Fiorentino con il sostegno del Consiglio di Quartiere 5 di Firenze, ISOMA e Socio-lab Cooperativa e Impresa Sociale. U.Coming intende sviluppare azioni congiunte presso i social housing di Osteria Social Club a Firenze e di Sesto Smart Village a Sesto Fiorentino per consolidare le comunità e i comitati di abitanti, facilitare la creazione di una filiera di servizi e offerte a forte caratterizzazione culturale, aperte al contesto urbano di prossimità, mantenendo come cifra distintiva il coinvolgimento degli abitanti che risiedono nei servizi abitativi per target fragili inseriti nei due social housing.

Nel mese di giugno 2023 è stato realizzato anche un incontro di presentazione presso la sala comune gestita dal Comitato Osteria 2021 che ha portato a definire l'esigenza di realizzare un aggiornamento della mappatura dei servizi e delle realtà dell'area del social housing. Per questo è stato proposto uno



Murales nel piano pilotis di In Sala Community

IN SALA - PIANO PILOTIS E AREE ESTERNE



Piano pilotis con murales e corte interna di In Sala Community

strumento digitale che potesse essere aggiornato e implementato da tutti gli abitanti e che, successivamente, sarebbe diventato una mappa cartacea da appendere nella bacheca della sala comune (visionabile al link: <https://osteria.ushahidi.io/views/map>)

In Sala Community è abitato da circa quindici anni, nel corso dei quali è avvenuto un notevole ricambio degli abitanti. Questo - assieme ad altri fattori come l'invecchiamento e la perdita di stimoli da parte del nucleo originario - ha portato ad una sensibile diminuzione della partecipazione e del senso di comunità, aggravato da una percezione negativa nei confronti degli spazi aperti. Proprio per questo il Gestore Sociale Abitare Toscana ha promosso un'attività di ascolto degli abitanti attraverso la quale si è raccolto il bisogno di rivedere le funzioni degli spazi comuni, al momento sottoutilizzati, per favorire un maggiore contatto e conoscenza tra gli abitanti, in particolar modo per coloro che abitano da meno tempo nel condominio.

Nell'estate del 2022 si è avviato un percorso di coinvolgimento degli abitanti del social hous-

ing In Sala Community che sono stati invitati a raccontare il proprio punto di vista sugli spazi comuni e come questi potessero essere riqualificati per favorire un maggiore utilizzo, al fine di creare occasioni di socialità della comunità abitativa. Sono nate in quell'occasione alcune proposte di attività da realizzare che però avrebbero dovuto essere accompagnate da una riqualificazione degli spazi comuni, in particolare il piano pilotis, che li rendesse più accoglienti e puliti. Una delle proposte fatte è stata quella di usare l'arte per ridare dignità a quei luoghi: questo ha portato alla realizzazione di un primo intervento di murales con la collaborazione della Street Levels Gallery e dell'artista James Vega.

Per presentare questa prima opera alla città è stato organizzato un evento nel mese di novembre 2022 a cui sono stati invitati ospiti istituzionali e "vicini di casa" come il Comitato Osteria 2021 e la Compagnia Teatri d'Imbarco che ha sede nella vicina Via Pistoiese e che ha organizzato uno spettacolo nella corte con alcuni bambini partecipanti ad un laboratorio teatrale. Queste attività hanno permesso di testare nuovi usi dello spazio comune e hanno



favorito aggregazione e socialità tra gli abitanti e tra le persone del quartiere.

Nel 2023, sempre attraverso il coinvolgimento della Street Level Gallery, è partito un processo per la realizzazione di un nuovo murales per completare tutto il perimetro del piano pilotis di In Sala Community. Nel mese di maggio sono stati organizzati due incontri nel cortile, per coinvolgere nuovamente gli abitanti, aggiornarli rispetto a trasformazioni e attività previste, raccogliere percezioni sul cambiamento portato dalla realizzazione del murales precedente e presentare Monograff, l'artista che avrebbe realizzato l'opera. Il 27 giugno 2023 è stata organizzata l'inaugurazione per presentare agli abitanti di In Sala Community e altri residenti della zona l'opera completata riscuotendo un grande successo, sia dal punto artistico che rispetto all'inserimento complessivo nello spazio condominiale.

Verso l'Urban Housing

In base all'analisi del contesto realizzata e alle indicazioni raccolte durante le attività di ascolto degli abitanti, il gruppo di progettazione ha delineato alcune proposte di sviluppo.

La proposta di intervento su Osteria Social Club si sviluppa attraverso un duplice approccio: "Upgrade" e "Connect", in cui gli interventi previsti sono considerati scalabili e reversibili.

- **Urban gardening:** massimizzare la corte come zona di passaggio e d'incontro, abbattendo e razionalizzando le divisioni esistenti e inserendo fioriere ed elementi lignei, è l'azione prevista per renderla il fulcro di una catena di spazi (ingresso - corte - espansione verso sud), generatore di un asse funzionale e pubblico tra Via Pistoiese e l'Arno. Dall'analisi del complesso abitativo emerge come questo spazio funzioni bene come sistema chiuso, ma sia manchevole dal punto di vista della connessione con l'esterno;
- **Aree esterne condivise:** si prospetta di aumentare la possibilità di aggregazione dell'appartamento designato come condiviso attraverso la rimozione delle recinzioni - pensate in ottica residenziale e quindi obsolete - strutturandolo come luogo di comunità e fulcro del cortile. L'ampliamento delle aree esterne permetterebbe inoltre una programmazione e un uso più intenso all'aperto (cene, attività, incontri, sinergie con spazio giochi), favorite da sistemi di ombreggiatura, schermatura e sedute;
- **Parcheggio biciclette:** per favorire un approccio alla mobilità sostenibile si propone di installare all'entrata su Via Pistoiese stalli/rastrelliere per le biciclette, coperti e con cancelli in maniera che possano essere utilizzati dagli abitanti senza preoccupazioni per i furti, e con la possibile aggiunta di colonnine per ricarica elettrica (sia per automobili che biciclette).
- **Aree verdi:** riqualificando l'area verde antistante al complesso favorirebbe la costruzione di un "centro di quartiere" che possa diventare un punto nodale per tutto il quartiere, offrendo spazi flessibili e accessibili, ombreggiati, orti urbani supervisionati, infrastrutture fisiche e gestionali ad uso della comunità. Inoltre, questo intervento potrebbe includere l'installazione di strutture sportive e ricreative per adolescenti, come uno skatepark, un percorso per le mountain bike o spazi calisthenics, sfruttando la sua connessione con il trasporto pubblico per essere aperto non solo a chi abita nel condominio.

Per In Sala Community si propone un altro tipo di approccio duale: "Upgrade" e "Dis-connect".

- **Soft and hard edges:** la definizione di una chiara soglia di separazione tra spazio privato e pubblico limiterebbe le problematiche conflittuali riscontrate tra gli abitanti dell'edificio e del quartiere. Contemporaneamente, si propone una temporizzazione dello spazio della corte con l'inserimento di divisioni leggere che ne permetterebbero la chiusura durante le ore notturne e l'attraversabilità in quelle diurne - con possibile stipula di convenzione con il Comune. Così lo spazio centrale acquisterebbe una chiara identità, pur rimanendo accessibile di giorno agli abitanti del quartiere allargato.
- **Cortile aperto:** si propone l'inserimento di strutture leggere per la predisposizione all'utilizzo temporaneo degli spazi aperti (proiezioni, incontri) e la valorizzazione delle superfici verticali come strumento di riappropriazione e valorizzazione dello spazio tramite il coinvolgimento di artisti locali assieme a giovani che vivono nel quartiere. Ulteriori interventi sullo spazio interno della corte, attraverso diversi gradienti di invasività e reversibilità, impatto e costo, possono rispondere dinamicamente alle richieste e necessità degli abitanti. Particolare importanza viene data al piano pilotis, "cortile coperto" dell'intervento, dove micro-interventi possono migliorare la quotidianità e garantire un maggiore presidio dello spazio. Vanno anche valorizzati gli spazi aperti all'interno del complesso tramite una maggiore definizione dei due spazi permeabili verdi, attuale punto di incontro, gioco e presidio degli abitanti. Sullo spazio a ovest si propone una maggiore piantumazione e intensificazione verde, tramite la rimozione del percorso (poco utilizzato) e la riorganizzazione delle sedute. Lo spazio a est (il "Salice") verrebbe invece dedicato a spazio gioco per i bambini, grazie all'inserimento di superfici permeabili pavimentate e l'installazione di nuovi giochi e panchine.



Sesto
Smart Village
Sesto Fiorentino



Sesto

Smart Village



-  SERVIZI SANITARI
-  EDUCAZIONE / ISTRUZIONE
-  VERDE PUBBLICO
-  SPORT CULTURA E SOCIALITÀ
-  COMMERCIO
-  SERVIZI PUBBLICI
-  TRASPORTO PUBBLICO E MOBILITÀ

■ INIZIATIVA

Localizzazione	Viale della Pace angolo via M.L King, Sesto Fiorentino
Tipologia di intervento	recupero
Superficie (SLP)	27465,27 m
Anno di consegna alloggi	2020
Numero di alloggi	155
Nuclei familiari residenti	115
Abitanti residenti	233

■ **PROGETTISTA ARCHITETTONICO** S.In.Ter. – Arch. Chimenti

■ **GRUPPO DI PROGETTAZIONE URBAN HOUSING** S.In.Ter., Auser Laboratorio Casa APS, Cooperativa Sociale G. Di Vittorio, Consorzio di Cooperative Sociali COOB, Cooperativa Sociale Samarcanda, Sociolab Cooperativa e Impresa Sociale

■ **SOGGETTI COINVOLTI**

Finanziatori
Fondo Housing Toscano gestito da Investire SGR SpA e partecipato dalla Regione Toscana, Fondazione Cassa di Risparmio di Firenze

Coordinamento
Abitare Toscana con il supporto di Sociolab Cooperativa e Impresa Sociale, Auser Abitare Solidale/Laboratorio Casa, Comitato di Abitanti Stephen Biko, Comunità Alidoro/Coop Di Vittorio, Sociolab

Altri soggetti coinvolti nelle attività collaborative
SdS Nord Ovest, Biblioteca Ernesto Ragionieri, Auser, Società per la Biblioteca circolante, Circolo Arci Padule

Partnership istituzionale
Comune di Sesto Fiorentino, Sds Nord Ovest

■ SERVIZI

Servizi locali urbani
1 condominio solidale con 5 alloggi e 1 comunità minorile con 12 posti letto

Spazi Integrati per l'Abitare
due appartamenti dotati di terrazze, corte centrale con area giochi, giardino attrezzato con giochi, area orti, area fitness con ricarica biciclette elettriche

Servizi collaborativi
biblioteca di quartiere progettata e gestita dagli abitanti

Organo di gestione degli spazi comuni
Comitato degli abitanti Stephen Biko

Soluzioni per potenziare l'efficacia di attività e servizi in chiave digitale
App per smartphone "Abito in community"

■ FASI DEL PERCORSO	Inizio	2021
DI START UP	Follow up	2022
DI COMUNITÀ	Creazione del network	2023

Il contesto

Sesto Smart Village è ubicato a sud della linea ferroviaria a Sesto Fiorentino, all'interno del Piano di Lottizzazione PL1 compreso tra il centro commerciale Centro Sesto e il Polo Scientifico e Tecnologico dell'Università degli Studi di Firenze. Questa area, al confine tra Sesto Fiorentino e Firenze, a fine anni '90 è stata destinata alla realizzazione di una nuova porzione di città con residenze, attività commerciali e nuove infrastrutture, ma, come tanti altri piani di lottizzazione di quegli anni, ha subito in modo sensibile gli effetti della crisi economica e edilizia del tempo. L'acquisizione da parte del Fondo Housing Toscana di uno dei complessi abitativi rimasti incompiuti ha portato nuova linfa all'area, Sesto Smart Village ha portato nuovi abitanti e, con loro, l'animazione di spazi di socialità e di un tratto del percorso pedonale che innerva l'intera area, nonché l'avvio di nuovi servizi come la biblioteca di quartiere gestita dagli stessi residenti. Nel frattempo, la realizzazione del nuovo Liceo Agnoletti ha portato quasi un migliaio di giovanissimi nell'area. Lo stato attuale e le previsioni urbanistiche permettono di ipotizzare nuove funzioni pubbliche complementari alla residenza, che contribuiscano a rendere questa area un quartiere riconoscibile, vivace e ben servito.

Gli spazi

L'intervento si articola in sei edifici organizzati in modo da realizzare una cintura perimetrale al lotto, caratterizzata da una certa compattezza e rigore formale dell'architettura, che racchiude il vuoto centrale in cui campeggiano due edifici isolati, prospettanti direttamente sulla corte, dalle dimensioni più contenute e dal carattere architettonico più libero. Le altezze degli edifici variano da un minimo di tre piani a un massimo di cinque e sono tali da generare una ampia varietà di viste prospettiche e da garantire una buona illuminazione naturale degli spazi interni del lotto. Il complesso è separato dal resto del tessuto urbano da un muro di cinta.



Vista di Sesto Smart Village

Dei 155 alloggi, 77 sono in locazione, 62 in vendita, 13 in gestione al terzo settore, 3 adibiti ad altre attività (2 affidati al comitato di abitanti e 1 adibito ad ufficio del gestore sociale).

I servizi

A Sesto Smart Village sono presenti due servizi alla residenza per target fragili:

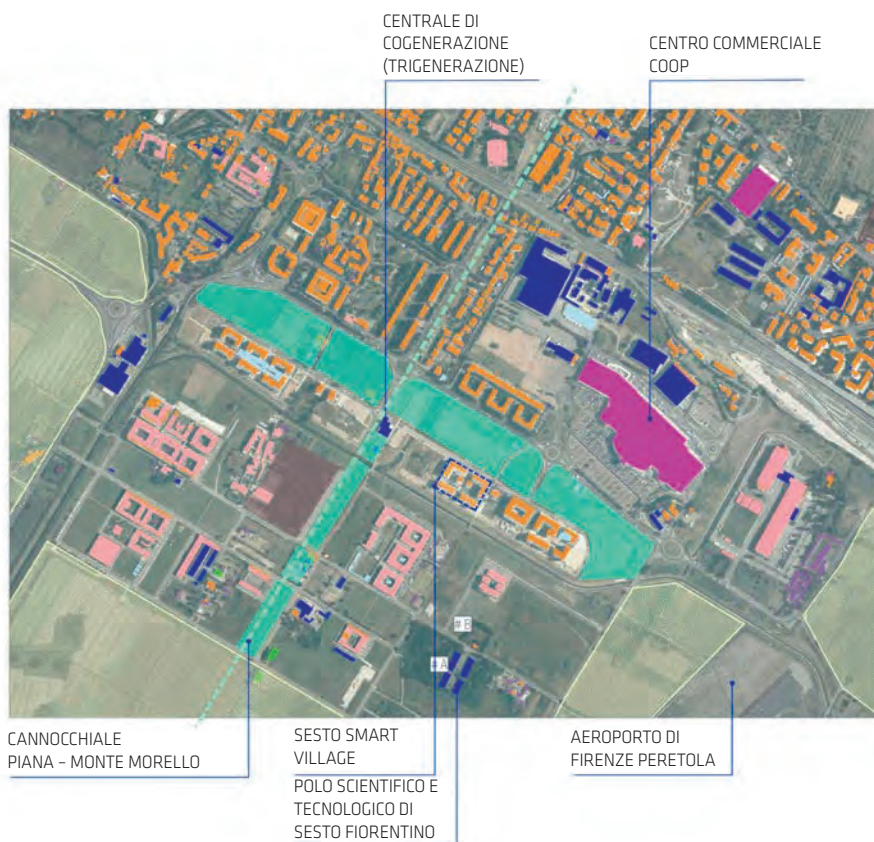
- Il "Condominio Solidale", gestito da Auser Abitare Solidale, progetto di accompagnamento abitativo a favore di nuclei monogenitoriali e/o famiglie in condizione di fragilità;
- La comunità minorile "Alidoro", gestita da Cooperativa G. Di Vittorio, una comunità educativa che può accogliere fino a 12 minori che il tribunale ha allontanato temporaneamente dalla famiglia di origine e inserito in questi contesti come misura protettiva e di tutela.

La gestione del verde è affidata alla Cooperativa Samarca che opera in collaborazione con gli abitanti. Le attività di start up di comunità, descritte di seguito, e sta partecipando alla progettazione di un possibile incremento di social housing nelle aree adiacenti e l'implementazione di servizi all'abitare, in particolare per la definizione di un servizio di ciclofficina nei locali del complesso abitativo da poter aprire alla città.

La comunità abitativa

Grazie al programma di intervento "Fai la Casa Giusta", co-finanziato da Fondazione Cassa di Risparmio di Firenze, gli abitanti di Sesto Smart Village sono stati coinvolti all'interno di un percorso di costruzione della comunità abitativa, che li ha portati nell'estate del 2021 alla costituzione del "Comitato di abitanti

ANALISI DEL CONTESTO



LEGENDA DEL NON COSTRUITO

- PARCO AGRICOLO DELLA PIANA
- VERDE PUBBLICO ATTREZZATO
- ATTREZZATURE SPORTIVE
- VERDE PUBBLICO DA REALIZZARE

LEGENDA DEL COSTRUITO

- PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE
- SERVIZI (ISTRUZIONE-SOCIOSANITARIO-RICREATIVO)
- COMMERCIALE
- INDUSTRIALE
- MANUFATTI PRECARI
- LUOGHI DI CULTO
- ANNESSI AGRICOLI

Stephen Biko". Grazie alla sottoscrizione di un comodato d'uso gratuito, i componenti del Comitato (abitanti e utenti delle realtà del Terzo Settore presenti nel social housing) possono utilizzare le due sale comuni presenti nell'edificio che ospita il Condominio Solidale. Al percorso hanno partecipato circa 60 abitanti. Le attività di socialità e collaborazione a Sesto Smart Village vengono quindi portate avanti dal Comitato degli abitanti Stephen Biko che nell'autunno 2021 ha iniziato a proporre iniziative e attività e a costruire il progetto di biblioteca condominiale che li ha portati, a maggio 2022, a inaugurare la biblioteca Bacci Romei. L'esistenza della biblioteca, entrata subito in contatto con la Biblioteca Comunale Ernesto Ragionieri che ha scelto di organizzare nel social housing alcune delle proprie iniziative dedicate ai bambini quali "Nati per leggere" e "Nati per la musica", unitamente a un lavoro di

promozione e racconto che il Comitato ha iniziato a fare presso la città e le sue istituzioni, ha creato le basi per una co-progettazione che è stata un'occasione fondamentale di crescita e sviluppo.

A settembre 2022, infatti, la Regione Toscana ha finanziato mediante un bando sulla sicurezza integrata il progetto Sesto Bene - Salute Sicurezza e Socialità presentato dal Comune di Sesto Fiorentino in partnership con la Società della Salute Nord Ovest, l'Auser, la Società per la Biblioteca circolante, il Circolo Arci Padule e il Comitato Stephen Biko. Obiettivo di Sesto bene è stato quello di proporre attività di animazione ed eventi pubblici di socialità in alcune aree cittadine a rischio degrado soprattutto per mancanza di spazi pubblici e di aggregazione per ricostruire i legami sociali, il dialogo e la solidarietà. Il Comitato si è trovato quindi a far parte di

una rete urbana propositiva e proattiva all'interno della quale ha proposto attività non solo per gli abitati di Sesto Smart Village ma per il quartiere e la città tutta toccando con mano cosa significa "urban housing".

Tra le attività realizzate: corsi (yoga, ginnastica posturale, boogie woogie, italiano per stranieri, educazione sessuale per preadolescenti), iniziative culturali (presentazioni, spettacoli teatrali, spettacoli per bambini, letture per bambini), feste, visite guidate gratuite presso ville e musei di Firenze e provincia. Nel frattempo, a marzo 2022, la biblioteca Bacci Romei è entrata a far parte del circuito online della biblioteca comunale e i membri del Comitato, previa adeguata formazione, durante due aperture settimanali (mercoledì mattina e giovedì pomeriggio) offrono agli abitanti servizi quali il prestito interbibliotecario, la consultazione dell'archivio, la prenotazione di corsi e attività.

EDIFICIO POLIFUNZIONALE:
 DIREZIONALE MQ 512
 POSTAZIONI DI LAVORO
 CONDIVISIBILI A DISPOSIZIONE
 DEL QUARTIERE PRENOTABILI
 CON SPECIFICA APP
 COMMERCIALE MQ 1178
 A DISPOSIZIONE DEL QUARTIERE
 PRENOTABILI CON SPECIFICA APP



CONDOMINIO SOLIDALE
 MQ 1037

SESTO SMART VILLAGE

COMUNITÀ MINORILE ALIDORO

CONDOMINIO SOLIDALE
 E BIBLIOTECA

SPAZI COMUNI

APERTI



percorso
 pedo-ciclabile



area giochi
 530 mq



terrazze
 320 mq



area lockers
 per l'e-commerce
 7,2 mq



orti
 330 mq



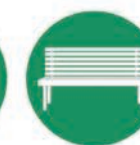
area fitness
 85 mq



postazione ricarica
 bici elettriche



aree verdi
 2910 mq



piazza/corte



piano pilotis

CHIUSI



sala comune
 130 mq



ciclofficina



lavanderia
 condominiale

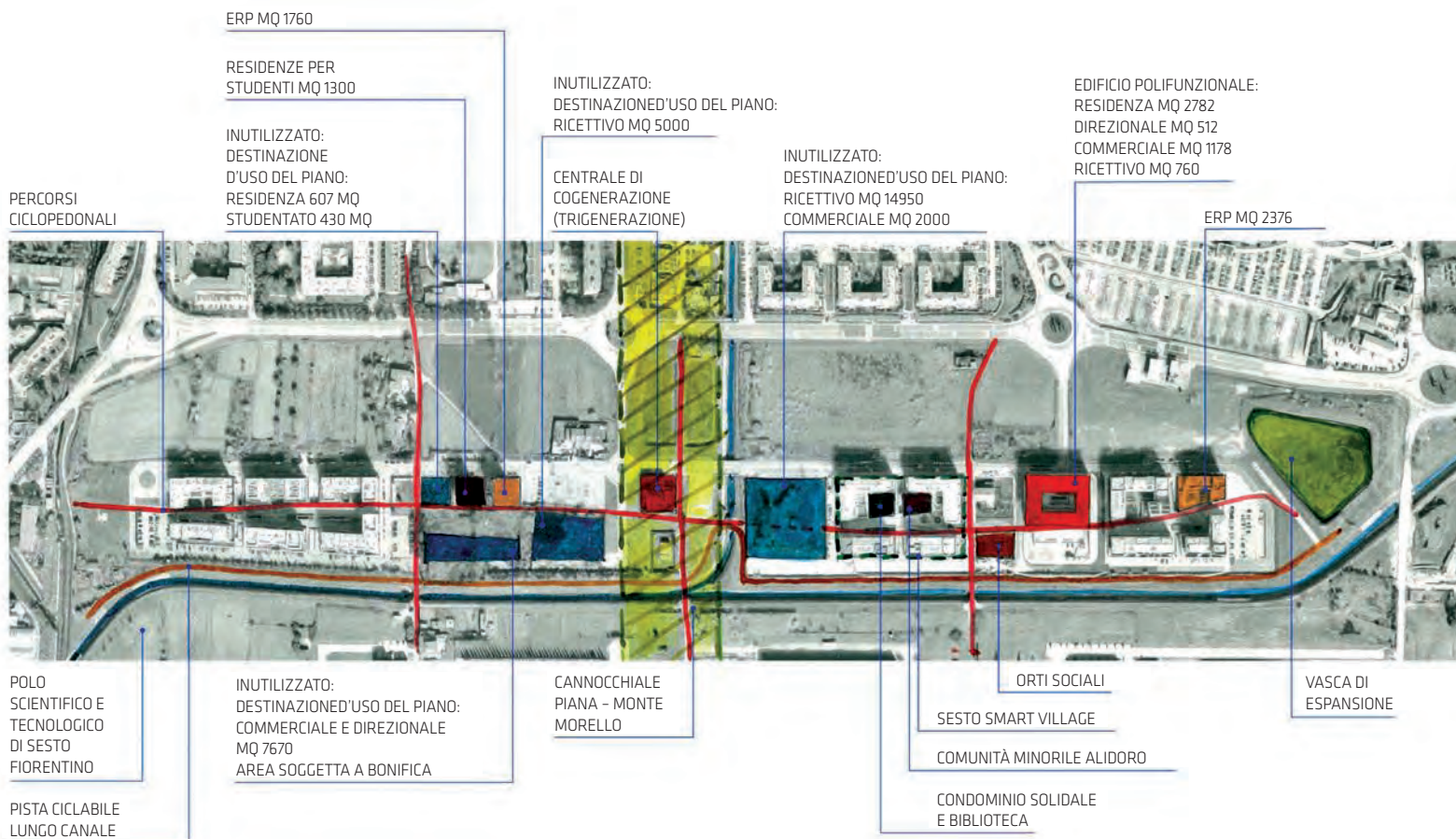


ufficio
 gestore sociale



spazio giovani

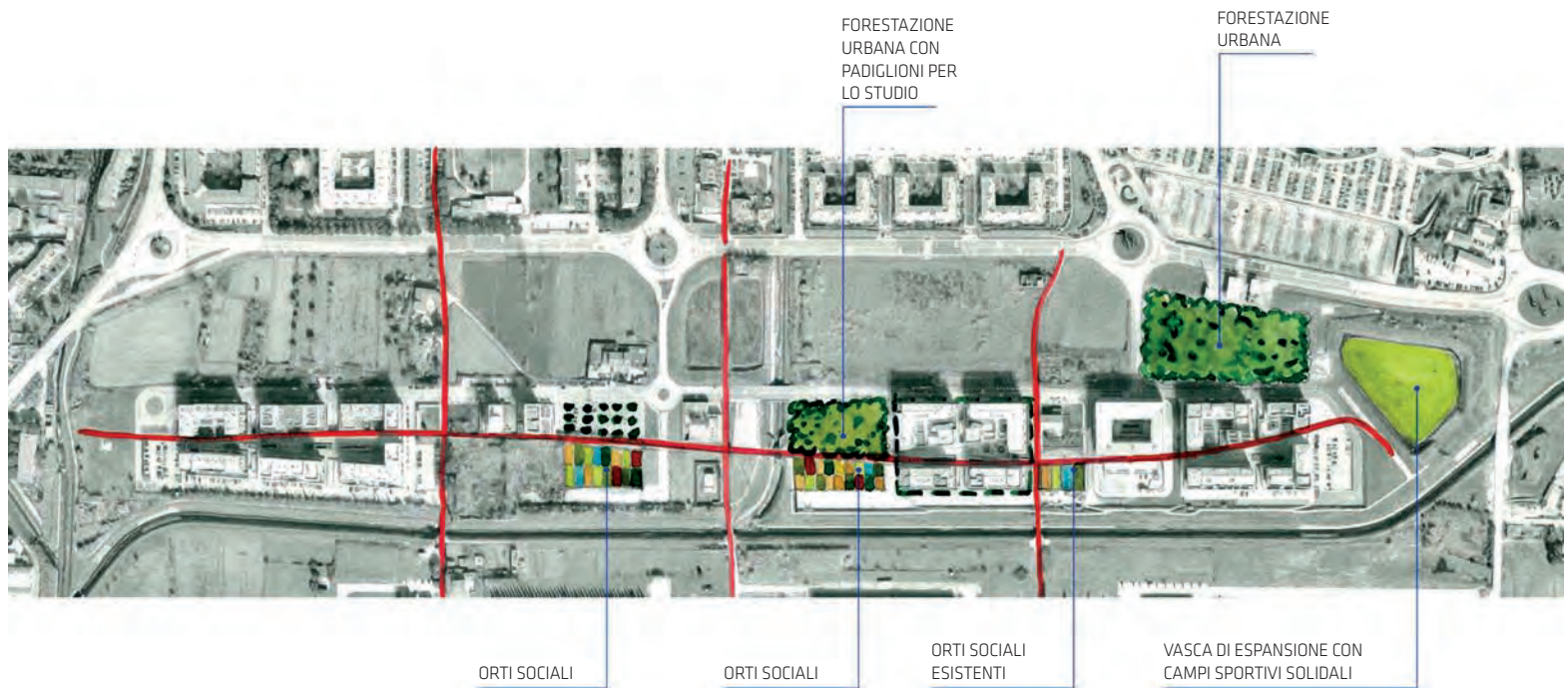
INDIVIDUAZIONE DELLE FUNZIONI



Sesto Smart Village, pianta piano terra



La forte spinta culturale impressa dal Comitato è stata raccolta dal gestore sociale integrato che, a dicembre 2022, ha presentato al bando Welfare di Comunità della Fondazione Cassa di Risparmio il progetto U.Coming - Azioni Di Urban Community Building. Promosso da Auser Laboratorio Casa APS in partnership con il Comitato di abitanti 'Stephen Biko', il Comitato di abitanti 'Osteria 2021', la Cooperativa sociale 'G. di Vittorio', L'Associazione Kantharos, la Scuola internazionale di Comics, Tai Chi Chuan Firenze a.s.d., il Comune di Sesto Fiorentino, il sostegno del Consiglio di Quartiere 5 di Firenze e ISOMA e il supporto di Sociolab, U.Coming intende sviluppare azioni congiunte presso Osteria Social Club a Firenze e Sesto Smart Village a Sesto Fiorentino per consolidare le comunità e i comitati di abitanti, facilitare la creazione di una filiera di servizi e offerte a forte caratterizzazione culturale,

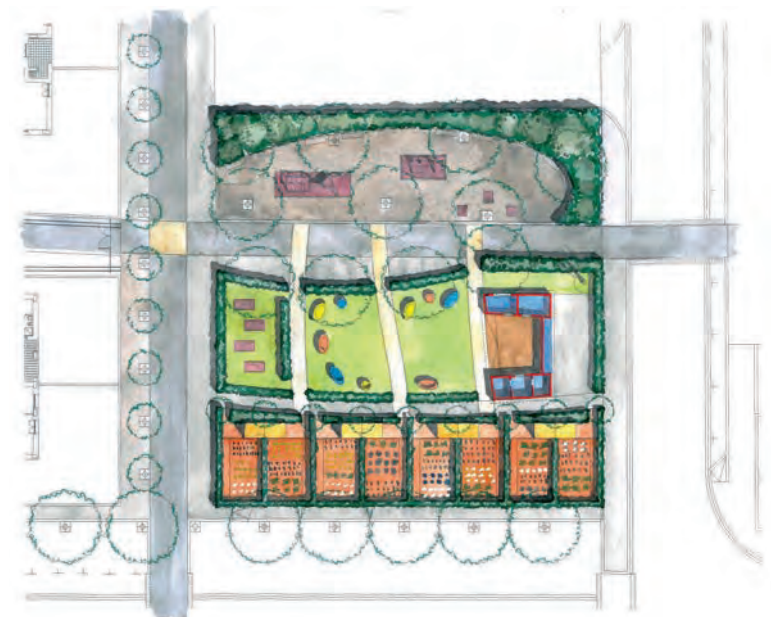


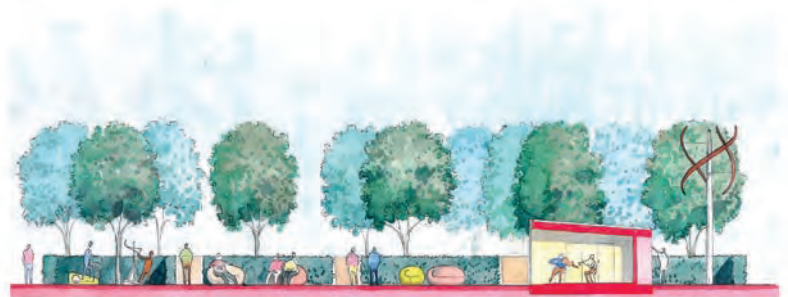
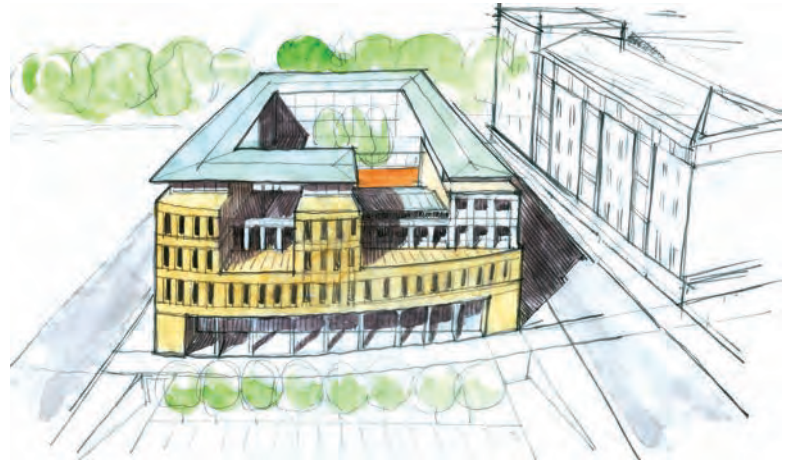
aperte al contesto urbano di prossimità, mantenendo come cifra distintiva il coinvolgimento degli abitanti che risiedono nei servizi abitativi per target fragili inseriti nei due social housing.

U.coming è stato presentato ufficialmente durante l’iniziativa “Abitare Urbano a Sesto Smart Village e trasformazioni in corso nel quartiere Sud Ferrovia” organizzata il 10 maggio 2023 in occasione del primo anniversario della Biblioteca Bacci Romei in cui il Comitato e gli altri soggetti del gestore sociale hanno promosso una riflessione collettiva su urban housing e welfare culturale.

Nelle settimane successive, quindi, sono state organizzate attività presso il social housing per presentare il progetto agli abitanti e raccogliere bisogni e aspettative da sviluppare attraverso le azioni del progetto che prenderanno corpo subito dopo la pausa estiva.

Sesto Smart Village, orti sociali





Viste di Sesto Smart Village

Sesto Smart Village, schizzi

Verso l'Urban Housing

La presenza di una previsione di residenza per studenti all'interno dell'Unità minima di intervento 7 del PL13, le sperimentazioni, con esiti ad oggi positivi, di servizi di abitare temporaneo nel Sesto Smart Village, il numero crescente di richieste di inserimento nelle strutture di housing sociale, il grado di occupancy pari al 100% delle stesse e, infine, l'incremento di sfratti per fine locazione a danno di singoli o nuclei con redditi contenuti sono tutti fattori che suggeriscono l'opportunità di sperimentare un ulteriore livello della filiera per l'abitare sociale.

Si propone di dare vita a una progettualità integrata con la visione futura di quartiere, città e funzioni circostanti, e articolata nell'attivazione nello stesso edificio delle funzioni di:

- Condomino solidale, secondo il modello già consolidato dall'associazione Auser Abitare Solidale, con progetti residenziali e sociali cogestiti con gli enti pubblici mediante apposite convenzioni e nel rispetto dell'art. 22 LR 41/2005;
- Cohousing temporaneo, caratterizzato dalla compresenza di spazi ad uso esclusivo (appartamenti) e luoghi e servizi comuni che facilitino le relazioni e la collaborazione tra tutti i condomini/residenti.

Il gruppo di progettazione ha delineato tre proposte di sviluppo di seguito sintetizzate:

- Realizzazione di una comunità energetica per cui nell'area sono stati individuate tre possibili modalità di intervento per implementare la produzione energetica della comunità. La realizzazione di pergole solari, di ampiezza pari a due posti auto, rappresenta la soluzione più semplice ed estendibile. Si tratta infatti di elementi di arredo urbano modulari che possono essere realizzati su tutto il fronte sud dell'insediamento. L'ampiezza sovradimensionata della strada che costeggia il canale, pari a 7,7 m, consente di spostare i posti auto a vantaggio del marciapiede in modo da mantenere il filare di alberi appena impiantato.

Tutti i piani urbanistici di Sesto fiorentino hanno preservato uno spazio libero da edificato, denominato "cannocchiale" in direzione piana - montagna, favorendo la ventilazione naturale dell'area urbana. Questa fascia è presente anche fra i due piani di lottizzazione ed è di proprietà pubblica; al suo interno è stata realizzata la centrale di cogenerazione, uno dei primi impianti del genere del territorio toscano. Sarebbe coerente affiancare ad essa un impianto di produzione eolica per sfruttare l'importante risorsa energetica del "cannocchiale". In quest'area si potrebbe immaginare di utilizzare generatori ad asse verticale, meno invasivi dei tradizionali ad asse orizzontale. All'interno del lotto PL13 è presente un lotto inutilizzato, destinato dal piano di lottizzazione a commerciale e direzionale, che, per poter essere reso edificabile, richiede altissimi costi di bonifica. Un suo utilizzo come parco fotovoltaico sarebbe invece possibile con minori difficoltà e, studiando con attenzione il design dei supporti dei pannelli, sarebbe possibile la realizzazione di un'area verde a disposizione dell'insediamento capace di coniugare elementi naturali ad elementi tecnologici.

- Realizzazione di interventi di implementazione e gestione del verde con un tessuto di foreste urbane ed orti sociali diffusi lungo il percorso pedonale interno, utilizzando anche aree per le quali il piano prevedeva altre funzioni, ma che nel corso degli anni sono rimaste inedificate. L'esempio realizzato di orti sociali dello smart Village potrebbe essere esteso prevedendo altri due gruppi di orti, collocati nella fascia con la migliore esposizione, con accesso direttamente sul percorso pedonale longitudinale.
- Implementazione di nuovi servizi e, in particolare, la realizzazione di spazi commerciali e per co-working a disposizione della comunità e prenotabili con app su smartphone. Fra gli edifici realizzati del quartiere l'unico con funzioni non esclusivamente residenziali è situato in modo baricentrico all'interno del lotto PL1 e contiene spazi per negozi di vicinato e direzionale. Attualmente sono spazi inutilizzati la cui vocazione potrebbe essere quella di essere destinati a funzioni più flessibili come il co-working.

La creazione del network “UrbanHousingCoop.Net”

Tancredi Attinà

Vicepresidente CooperToscana Società Cooperativa

Si profilano nuovi scenari, non più suggestioni, per l’abitare inteso come generatore di welfare.

O forse è meglio parlare di un nuovo approccio verso l’abitare, ben definito dal neologismo ‘neo-mutualismo’, ovvero l’individuazione di un nuovo spazio in cui la mutualità, intesa come scambio virtuoso, oltreché principio costitutivo e generativo del movimento cooperativo, generi valore aggiunto e dove la cooperazione, ed il terzo settore in generale, rigenerandosi, creino nuove filiere e nuove forme di abitare collaborativo caratterizzate da scambi reciproci.

Il ‘neo-mutualismo’ può, inoltre, rappresentare anche quel meccanismo sociale di relazione che permetterebbe di gestire l’interdipendenza tra istituzioni, imprese e cittadini: un meccanismo che si applica sia alle persone che alle organizzazioni. L’arretramento costante del welfare pubblico spinge, infatti, a cercare risposte a bisogni, sia individuali che collettivi, nella capacità delle persone e delle realtà della società civile di autorganizzarsi per condividere risorse e attivare processi generativi di valore sociale su base mutualistica, il cosiddetto welfare generativo. Processi attivabili e conseguenti in presenza di partenariati innovativi dove l’attore pubblico, i soggetti privati dell’economia sociale e non profit, agiscono secondo un modello di sussidiarietà orizzontale rapportandosi con un “terzo attore”, che rappresenta una delle colonne portanti del processo. Si tratta dell’abitante urbano, che diventa protagonista di un “sistema ternario e non più binario” in quanto potenzialmente portatore di risorse e pratiche collaborative da sviluppare all’interno di una comunità che vive in ecosistemi di “prossimità ed economia sociale”.

Dal primo rapporto sulla performance sociale del social housing in Italia, redatto dalla società Avanzi, emerge come uno dei risultati principali del SIF (Sistema Integrato dei Fondi), al quale aderisce il Fondo Housing Toscano – la piattaforma regionale toscana di social housing – è, per l’appunto, l’avvenuto innesco di partnerships innovative che, seppur guidate dalla Pubblica Amministrazione, hanno coinvolto investitori privati e socialmente orientati nella governance e nella gestione dell’intera catena del valore.

L’idea di “progettazione e sviluppo di comunità” è stata fortemente integrata nel modello di social housing italiano e ha contribuito a sperimentare e definire la figura del “Gestore Sociale” che integra la dimensione tecnica e sociale nella gestione immobiliare, rappresentando un riferimento importante per l’innovazione del servizio di gestione anche in altri contesti abitativi e territoriali.

Facilitare la nascita di comunità che abitano la prossimità significa attivare nuovi elementi in grado di unire e tenere insieme le persone: condividere lo stesso luogo di residenza non è sufficiente in quanto il valore aggiunto sta proprio nei servizi all’abitare dentro la prossimità, dei quali la comunità urbana rappresenta la componente primaria nelle strategie di definizione e produzione dell’offerta da co-progettare ma anche una componente attiva all’interno del processo gestionale sociale integrato.

L’evoluzione del modello di vicinato collaborativo proprio del social housing verso l’urban housing rappresenta, dunque, un nuovo modo di abitare la città sperimentando strumenti e modalità per innovare la cooperazione, ed il terzo settore in generale, quale forma di gestione sostenibile di contesti abitativi collaborativi e dei rispettivi ambiti di prossimità, nei quali le comunità abitative divengono nodi vitali ed interattivi diffusi nel territorio e nei quali viene creato valore aggiunto tramite:

- la produzione e lo scambio di servizi integrativi all’abitare, di servizi locali e urbani che contribuiscano al rafforzamento del tessuto sociale e che possano essere erogati, oltreché dalla comunità di abitanti, da cooperative, imprese sociali ed enti del terzo settore attivi sul territorio, di servizi di vicinato ed alla persona;
- il presidio e l’animazione sociale di un territorio attraverso lo sviluppo di piccole attività produttive artigianali o imprese sociali che mantengano le caratteristiche di sostenibilità e ricerca di nuovi modi di vivere il contesto urbano sperimentate dal modello e l’implementazione di servizi alla città quali la manutenzione di parti di città attraverso la cura dei beni comuni, il presidio sociale e l’animazione territoriale, la creazione di infrastrutture utili alla città, l’arte e la cultura.

L’attivazione e la diffusione dei vari servizi necessita di percorsi di “urban community building” che si sviluppino in e tramite “community hub” dove mettere in atto le azioni che facilitino la graduale transizione dall’esperienza di produzione endogena di iniziative rivolte ai soli abitanti dei social housing ad una filiera di servizi e offerte, a forte caratterizzazione culturale, aperte al contesto urbano di prossimità, che portino le comunità abitative e le realtà del terzo settore coinvolte ad assumere gradualmente il ruolo di hub territoriali produttori di opportunità e di processi di rigenerazione urbana immateriale, ossia fondata sul recupero di relazioni tra vicini, spazi e luoghi della città.

Sperimentazioni in linea con il modello di sviluppo del paese introdotto dal PNRR e con la strategia industriale UE che ha recentemente inserito l'«ecosistema di prossimità ed economia sociale» come ulteriore ambito, in aggiunta ai precedenti ecosistemi industriali già individuati, attraverso i quali raggiungere l'obiettivo di creare un'economia più sostenibile, digitale, resiliente e competitiva a livello globale (Agenda 2030). La Regione Toscana ha deciso da tempo di seguire convintamente questa strada promuovendo, anche tramite il Fondo Housing Toscano, l'interazione del settore politiche abitative con processi e programmi di rigenerazione urbana che intercettano fonti di finanziamento nazionali ed europei. La fase in atto di creazione del network, prevista dal Protocollo di intesa tra Regione Toscana e Investire SGR S.p.A. in nome e per conto del Fondo Housing Toscano di attuazione Legge Regione Toscana n. 38/2021, dovrebbe facilitare, mettendo in rete servizi, iniziative e risorse, il raggiungimento di una massa critica utile a creare dei bacini di utenza tali da attivare economie di scala, anche a carattere regionale ed in un'ottica sinergica ed integrativa con il mondo del terzo settore locale, radicato nel territorio e quindi garanzia di sostenibilità di lungo periodo, e, così, sviluppare, a partire dalle progettualità di urban housing emerse nella fase di analisi dello scorso anno, il network UrbanHousingCoop.Net spe-

rimentando welfare culturale, affrontando il tema delle *healthy cities*, attivando cultura energetica e, soprattutto, potenziando la polifunzionalità residenziale all'interno dei social housing presenti e futuri, ovvero un'offerta abitativa accessibile e sostenibile integrata con servizi socio-assistenziali alla persona, secondo un nuovo modello che integra l'esperienza maturata nel social housing – gli spazi integrativi all'abitare, il gestore sociale, i servizi di comunità – con i servizi home care dedicati al wellness di prossimità, tramite l'offerta ai conduttori di servizi integrati e personalizzati ad intensità modulare e variabile con il supporto delle nuove tecnologie e grazie all'esperienza, anche nel lavoro di assistenza, del radicato network cooperativo territoriale.

Un modello ibrido che punta alla costruzione di comunità coese che replichino il modello sociale tipicamente italiano dove famiglie, giovani coppie ed anziani possano interagire attivamente, creando convergenze di interessi sui servizi comuni e grazie al coordinamento del gestore sociale quale referente unico di tutte le figure coinvolte, sempre più pivot nell'evoluzione della “casa” connessa ad una offerta variegata di servizi.

In estrema sintesi, l'urban housing come espressione neo-mutualista di un nuovo modo di abitare che sviluppi la cultura della cura tra gli abitanti della prossimità incentrata sulla comunità.