



## ABITARE SOCIALE, MODELLI ARCHITETTONICI E URBANISTICI SOSTENIBILI

### URB - ASPETTI URBANISTICI E PIANIFICATORI

Coordinamento: Giuseppe De Luca e Gianfranco Gorelli

Ricercatori: Elisa Cappelletti, Valeria Lingua e Lara Tozzi

### ARCH - ASPETTI ARCHITETTONICI E FUNZIONALI

Coordinamento: Fabrizio Rossi Prodi

Ricercatori: Alessandro Flaminio, Francesca Genise, Alessandra Pizzetti, Tommaso Rafanelli, Tommaso Vergelli

### TEC - ASPETTI COSTRUTTIVI E TECNOLOGICI

Coordinamento: Maria De Santis

Ricercatore: Jacopo Favara

### GEST - ASPETTI GESTIONALI e FIN - ASPETTI FINANZIARI

Coordinamento: Stefano Stanghellini

Ricercatore: Valeria Ruaro

### GRUPPO DI RICERCA

Coordinatore scientifico: Prof. Arch. Fabrizio Rossi Prodi

Dipartimento di Architettura, Università degli Studi di Firenze

Prof. Urb. Giuseppe De Luca, Prof. Arch. Gianfranco Gorelli, Prof. Arch. Camilla Perrone

Dipartimento di Urbanistica e Pianificazione del Territorio, Università degli Studi di Firenze

Prof. Arch. Maria De Santis, Prof. Arch. Saverio Mecca

Dipartimento di Tecnologia dell'Architettura e Design, Università degli Studi di Firenze

Prof. Arch. Stefano Stanghellini

Unità di Ricerca Partenariato pubblico/privato per la competitività della città, Università IUAV di Venezia

Dott. Federico Bettarini - Consorzio Edilcoop soc.coop.

Arch. Marco De Bianchi - Comune di Grosseto

Dott. Mauro Carri - ANCE Grosseto

Roberto Gucci - Serenissima Società Cooperativa

Arch. Riccardo Pecoraio e Arch. Francesco Caporaso - Comune di Prato

Dott. Sergio Urbani - Fondazione Housing Sociale

Urb. Elisa Cappelletti, Arch. Jacopo Favara, Arch. Alessandro Flaminio, Arch. Francesca Genise, Arch. Valeria Lingua, Arch. Alessandra Pizzetti, Arch. Tommaso Rafanelli, Arch. Valeria Ruaro, Urb. Lara Tozzi, Arch. Tommaso Vergelli

Arch. Adriano Poggiali - Regione Toscana, settore Programmazione, Ricerca e Governo delle Risorse

Ing Gianluca Giovannoni, Regione Toscana, settore Politiche Abitative

Ricerca finanziata con il contributo della Regione Toscana, Direzione Generale delle Politiche Territoriali e Ambientali  
"Bando Ricerca e Innovazione in Campo Territoriale e Ambientale 2009"

# INDICE

PRESENTAZIONE	pag. 11
Salvatore Allocca	
INTRODUZIONE	13
Fabrizio Rossi Prodi	
<b>PARTE I / URB - ASPETTI URBANISTICI E PIANIFICATORI</b>	<b>17</b>
Giuseppe De Luca e Gianfranco Gorelli	
<b>1. Il contesto territoriale</b>	<b>19</b>
1.1. Patrimonio territoriale, patrimonio urbano, strutture invariati	20
1.2. Regole insediative: criteri di sostenibilità	22
<b>2. Housing sociale e politiche territoriali e urbane</b>	<b>25</b>
2.1. La strategia territoriale/il progetto di territorio	26
2.2. Il progetto dell'abitare	28
2.3. Il progetto dell'abitare sociale	30
2.4. Il reperimento delle aree	32
<b>3. Strategie progettuali</b>	<b>35</b>
3.1. Modalità di intervento	36
3.2. Scelta dell'area	40
<b>4. Lo spazio urbano</b>	<b>43</b>
4.1. Sistema degli spazi pubblici, di uso pubblico e degli spazi privati	44
4.2. Accessibilità universale e rapporti con la città e il territorio	46
4.3. Caratterizzazione e disegno dell'insieme	48
4.4. Mixité funzionale e dei servizi	52
4.5. Organizzazione della mobilità urbana trasporto pubblico e mobilità alternativa	54
<b>5. Il social housing per la coesione sociale</b>	<b>59</b>
5.1. Identità e sicurezza	60

5.2.	Politiche integrate	pag. 62
5.3.	Inclusione e partecipazione	66

## **PARTE II / ARCH - ASPETTI ARCHITETTONICI E FUNZIONALI** 69

Fabrizio Rossi Prodi

<b>1.</b>	<b>Caratteri generali</b>	<b>71</b>
1.1.	Abitare e funzioni integrative	72
1.2.	Tipi di funzioni diverse dall'abitare	74
1.3.	Spazio pubblico e gli spazi intermedi	78
1.4.	Varietà sociale	84
1.5.	Varietà tipologica <sup>86</sup>	
<b>2.</b>	<b>Principi insediativi dell'organismo</b>	<b>89</b>
2.1.	Tessuti circostanti e caratteri identitari	90
2.2.	Organismo architettonico e spazio pubblico	94
2.3.	Organismo architettonico e spazio semipubblico/semiprivato	98
2.4.	Vuoti e pieni in relazione alla sostenibilità	100
<b>3.</b>	<b>Qualità dell'accessibilità all'organismo</b>	<b>105</b>
3.1.	Qualità dell'accessibilità carrabile	106
3.2.	Qualità dell'accessibilità pedonale	110
<b>4.</b>	<b>Sistema dei servizi e degli spazi all'aperto</b>	<b>113</b>
4.1.	Distribuzione dei servizi comuni	114
4.2.	Gli spazi semipubblici	116
4.3.	Gli spazi semiprivati	116
4.4.	Gli spazi privati	118
4.5.	Qualità delle sistemazioni esterne	120
<b>5.</b>	<b>Il tipo edilizio</b>	<b>127</b>
5.1.	Tipi edilizi e sistema di distribuzione	128
5.2.	Tipi edilizi e tagli d'alloggio	132

5.3.	Sistemi di spazi inter-esterni	pag.	138
5.4.	Aspetti morfologici del tipo e dei suoi componenti		142
5.5.	Materiali e colori		146
5.6.	Integrazione di soluzioni di tipo bioclimatico		148
5.7.	Interventi di recupero		150
<b>6.</b>	<b>L'alloggio</b>		<b>153</b>
6.1.	Articolazione interna		154
6.2.	Innovazioni distributive e nuovi modelli di abitare		160
<b>7.</b>	<b>L'umanizzazione: il punto di vista dell'utente</b>		<b>167</b>
7.1.	Chiarezza dello spazio pubblico e identità dei luoghi		168
7.2.	La composizione spaziale		170
7.3.	Le scelte di linguaggio: chiarezza e domesticità		174
7.4.	Privacy e partecipazione		176
7.5.	Comfort, efficienza distributiva e qualità dell'alloggio		178
7.6.	Sicurezza		180

## **PARTE III / TEC - ASPETTI COSTRUTTIVI E TECNOLOGICI** 185

Maria De Santis

1.	Il sistema degli spazi		187
1.1.	I nuovi scenari		188
1.2.	Modelli di organizzazione funzionale		190
1.3.	Spazio servente - funzionalità e razionalizzazione impiantistica		192
1.4.	Prestazioni ambientali nella flessibilità tipologica		194
2.	Il sistema di gestione ambientale		197
2.1.	Residenze a basso consumo energetico – casa passiva		198
2.2.	Residenze che producono energia da fonti rinnovabili <i>Plus Energy House</i>		216
2.3.	Comfort acustico		218
2.4.	Comfort termoigrometrico		220
2.5.	Illuminazione naturale		222

2.6.	Qualità dell'aria negli ambienti confinati	pag.	224
2.7.	Guadagno solare		228
3.	Il sistema tecnologico		235
3.1.	Flessibilità tecno-tipologica		236
3.2.	Strategie per il recupero edilizio		238
3.3.	Sistemi e soluzioni costruttive semplici e a basso costo		242

## **PARTE IV / FIN - ASPETTI FINANZIARI** 261

Stefano Stanghellini

1.	Rendimenti attesi della produzione di ERS e "leve" attivabili		263
1.1.	Generalità		264
1.2.	La "leva urbanistica"		265
1.3.	La "leva fiscale"		266
1.4.	La "leva finanziaria"		268
1.5.	La "leva economica"		269
2.	Metodi di valutazione dei progetti		273
2.1.	Metodi di valutazione dei progetti		274
2.2.	Sostenibilità energetico ambientale quale <i>driver</i> finanziario		277

## **PARTE V / GEST - ASPETTI GESTIONALI** 279

Stefano Stanghellini

1.	Gli attori tradizionali dell'abitare sociale: le nuove mission		281
1.1.	Lo Stato		282
1.2.	Le Regioni		284
1.3.	Le Città Metropolitane, le Province e le Unioni dei Comuni		285
1.4.	I Comuni		285
1.5.	Le Cooperative di Abitanti		286
1.6.	Le Aziende per la Casa		287

1.7.	Le imprese di costruzione	pag.	288
1.8.	I progettisti		288
1.9.	Gli inquilini e i loro sindacati		289
<b>2.</b>	<b>Nuovi protagonisti</b>		291
2.1.	Le fondazioni di origine bancaria		292
2.2.	Il Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), le Sgr, i fondi immobiliari		293
2.3.	Il Gestore Sociale		295
<b>3.</b>	<b>Modelli gestionali per le fasi operative</b>		297
3.1.	Fase 1: Programmazione		300
3.2.	Fase 2: Pianificazione urbanistica		302
3.3.	Fase 3: Progettazione partecipata		304
3.4.	Fase 4: Finanziamento		306
3.5.	Fase 5: Attuazione		312
3.6.	Fase 6: Selezione degli inquilini		314
3.7.	Fase 7: Gestione		316
3.8.	Fase 8: Alienazione		318
	<i>Riferimenti fotografici</i>		321

# INTRODUZIONE

Il tema della casa è sempre stato centrale nella cultura architettonica e urbanistica e, almeno dagli anni '50 in poi ha indirizzato e influenzato la ricerca e il progetto di trasformazione della città. L'edilizia sociale per come è sorta, identificandosi per "quartieri" o per tipi urbani, è entrata a far parte della stratigrafia consolidata della città moderna e contemporanea, con propri caratteri e riconoscibilità, radicandosi in forme identitarie e in tipi urbani specifici. Questo rapporto genetico dell'architettura con la città era stato sancito dalla cultura architettonica sin dagli studi urbani, da quelli tipologici e dalla Tendenza, seguendo una linea di ricerca che si era sviluppata nel pensiero e nell'architettura italiana dal dopoguerra. L'analisi e il progetto partono sempre da questa acquisizione, riallacciandosi a temi e modelli già sostanziati nel tessuto della città, e soprattutto stabilendo un rapporto costitutivo con la forma urbana e i suoi sistemi di relazione.

Negli ultimi decenni tuttavia la centralità del tema della casa come radice dell'innovazione e nucleo di riferimento per la progettazione architettonica e urbanistica si è affievolita. Questo fenomeno è anche il risvolto di una maggiore diffusione della proprietà abitativa, della liberalizzazione del mercato e della progressiva erosione e privatizzazione di tutti gli ambiti sociali e pubblici nella città contemporanea. Il tema si è così marginalizzato e le ricerche residue hanno interessato quasi esclusivamente gli aspetti costruttivi e produttivi, in genere disgiunti dagli aspetti urbanistici, insediativi e di rinnovamento delle tipologie abitative, riducendosi a frammenti separati. Si è persa questa inclinazione e l'edilizia sociale (e anche l'edilizia corrente) è diventata spesso la più scadente nella costruzione della città, relegata nelle aree marginali e priva di un disegno morfologico, ma anche politico e sociale. Anche i soggetti di questi processi hanno subito delle trasformazioni in questi decenni, passando, dalle fasce più popolari e di reddito inferiori, a un ceto intermedio - la cosiddetta fascia grigia - che non gode di particolari protezioni ma non usufruisce di un reddito sufficiente, ma vi sono anche composizioni diverse del nucleo familiare, una maggiore e diversa propensione alla mobilità, le conseguenze dei fenomeni migratori, ecc., si tratti insomma di figure sociali nuove rispetto al passato.

L'edilizia sociale deve rispondere a queste esigenze nuove e a un rinnovato bisogno di qualità urbana e di vita. Perciò deve perdere i caratteri di settore specialistico e va ricollocata nel più generale contesto della città contemporanea e della sua riqualificazione, andando oltre il concetto di

edilizia popolare, superando gli strumenti urbanistici dei piani settoriali monofunzionali, per disegnare nuovi brani di città, con propri caratteri identitari e ricchezza di offerta di attività, di occasioni di relazione, di tipi familiari e sociali, limitando il consumo di suolo e lavorando per il recupero e la rigenerazione della città esistente, con l'obiettivo di creare nuova comunità.

ABITARE SOCIALE è una ricerca interdisciplinare finanziata dalla Regione Toscana, che ha cercato di rispondere a queste problematiche, grazie a competenze multidisciplinari del mondo dell'università, della ricerca, delle istituzioni, delle professioni e del lavoro, e che ha puntato a definire alcune buone pratiche, in forma di linee guida.

Il programma di studi e sperimentazioni seguito dalla ricerca, ha ricomposto, seguendo un modello di progettazione integrata e interdisciplinare, le diverse fasi di pianificazione e progettazione urbanistica, progettazione architettonica e tecnologica, le nuove procedure di finanziamento e i nuovi modelli gestionali e amministrativi, proprio per mettere a confronto tutte le problematiche.

Dopo una ricognizione sullo stato dell'arte in Italia e in Europa, l'analisi di insediamenti realizzati e progettati, la consultazione della letteratura e di analoghi studi e ricerche, sono state condotte attività di progettazione sperimentali in alcune situazioni territoriali, sociali e demografiche tipiche della Toscana, allo scopo di definire e verificare le migliori pratiche delle diverse discipline coinvolte, che compaiono nelle Linee Guida.

L'esito della ricerca consiste nell'individuazione dei nuovi profili sociali con i relativi modelli abitativi, di appropriati modelli insediativi per le aree e gli edifici, nell'innovazione nell'edilizia sociale (maggiore ricchezza tipologica, sociale e di usi degli spazi pubblico, semi-pubblico e privato, nuovi modelli di abitare, soluzioni innovative in ambito architettonico e tecnologico-costruttivo ai fini dell'ecosostenibilità, del contenimento dei costi, modelli produttivi efficienti), modelli di finanziamento, modelli amministrativi e gestionali, strumenti giuridici anche per il superamento dell'attuale regime dei suoli anche con metodi perequativi e compensativi, modalità/processi di finanziamento e gestione del patrimonio in affitto, l'individuazione di soggetti e procedure di gestione del patrimonio in affitto; l'esito della ricerca è in conclusione un modello integrato di

processo di programmazione, progettazione, realizzazione e gestione che superi le carenze attuali. Le buone pratiche sono state selezionate fra quelle che danno un contributo alla rigenerazione e alla riqualificazione urbana, al risparmio di suolo, alla forma e alla funzionalità dello spazio urbano, all'equilibrio ambientale e all'ecosostenibilità, alla ricchezza di spazi intermedi, alla ricerca di qualità architettonica, alla creazione di un equilibrio sociale e di un principio di comunità, alla dotazione di privacy, alla dignità dell'abitare, alla convenienza degli interventi e alla loro praticabilità, alla positiva gestione successiva alla costruzione.

Non tutti gli esempi presi in considerazione sono propriamente classificabili come social housing; in alcuni casi infatti sono stati selezionati edifici residenziali, anche di standard elevato, le cui caratteristiche, rappresentando un contributo a migliorare la qualità dell'abitare in generale, offrono spunti e suggerimenti applicabili anche ai casi di edilizia sociale.

Le linee guida hanno un contenuto sperimentale costruito nella prospettiva di servire come riferimento per futuri processi valutativi e di programmazione, come strumento di lavoro e di aiuto alla decisione, di indirizzo alla progettazione e sono destinate agli operatori pubblici e privati.

Nelle pagine che seguono gli argomenti sono trattati in sezioni secondo una progressione che va dall'approccio urbanistico a quello architettonico, tecnologico, gestionale e finanziario. Ogni sezione si articola in capitoli diversi. All'interno di ciascun capitolo le problematiche individuate sono trattate in maniera descrittiva, a fianco compare l'enunciazione sintetica del loro contenuto; nella pagina a fronte si trovano immagini con alcune esemplificazioni accompagnate da commenti. Le linee guida evitano il consueto rigido approccio normativo o prestazionale, e si propongono invece come suggerimento utile, analogia, riferimento, modello progettuale, agendo su un piano più intuitivo e di elaborazione tematica, tipico di ogni approccio progettuale.

**Fabrizio Rossi Prodi**

*Coordinatore scientifico*

Dipartimento di Architettura, Università degli Studi di Firenze

# 1.1 Patrimonio territoriale, patrimonio urbano, strutture invarianti

Il processo di pianificazione spaziale deve condurre, partendo dall'analisi dei caratteri ambientali, insediativi, storico-culturali ed economico sociali, alla comprensione degli aspetti caratterizzanti il territorio, al fine di attivare una progettazione in continuità con l'ambiente circostante. Solo così si incrementa il valore del patrimonio territoriale ed urbano.

Progettare in continuità con l'ambiente circostante

Il Patrimonio territoriale e il Patrimonio urbano rappresentano la struttura resistente dello spazio. Questa è riconoscibile dai sedimenti storici, dalle tracce significative di lunga durata dell'azione dell'uomo, dalle diverse matrici di trasformazione incorporate nell'organizzazione del suolo e del paesaggio, dalle risorse esistenti e da quelle potenziali.

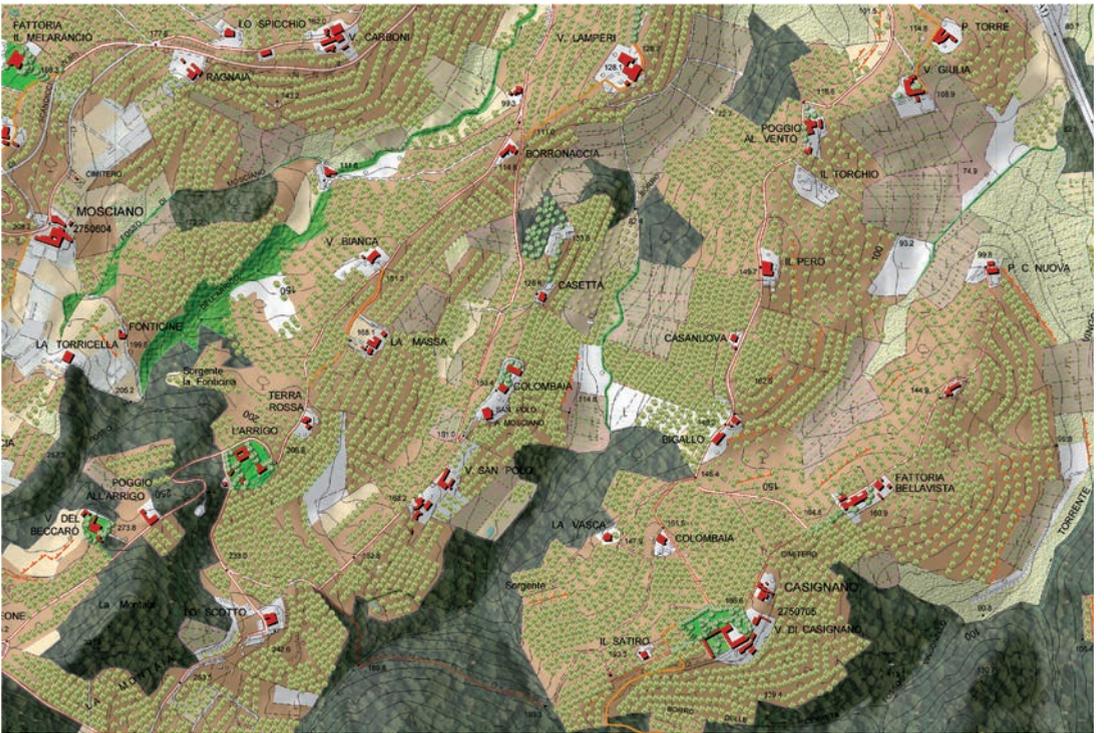
Incrementare il Patrimonio territoriale e il Patrimonio urbano

Nel Patrimonio territoriale e nel Patrimonio urbano è iscritto una sorta di "progetto implicito". La sua individuazione porta a selezionare le strutture resistenti, ossia gli elementi fisici, economici, sociali e culturali presenti nel territorio. Ovvero l'espressione del perdurare di rapporti spaziali, produttivi, sociali e culturali che, nella lunga durata, hanno determinato l'assetto del territorio costituendone gli elementi fisici e la struttura identitaria.

Individuare strutture invarianti, come aiuto alle scelte pianificatorie

Compiti della pianificazione, precedenti alla progettazione degli interventi di trasformazione, sono:

- costruire un Quadro conoscitivo con una impostazione valutativa/interpretativa, superando la semplice analisi del territorio
- costruire delle carte del Patrimonio territoriale e del Patrimonio urbano
- sintetizzare ed interpretare le conoscenze morfologiche, ambientali, insediative ed economico-sociali, acquisite nelle carte del Patrimonio territoriale e del Patrimonio urbano, per evidenziare le risorse e la struttura del territorio
- riconoscere le strutture resistenti, ossia i caratteri costitutivi delle risorse essenziali del territorio che ne connotano l'identità di lunga durata, e i valori patrimoniali, nonché le regole secondo le quali il territorio si è venuto formando nel lungo periodo
- far discernere dalle regole insediative, come selezione di criteri di sostenibilità, i processi di trasformazione della città e del suo territorio.



Comune di Scandicci, Patrimonio territoriale ed urbano (rif. 1)

# 1.1 Abitare e funzioni integrative

Gli insediamenti residenziali diventano più ricchi, significativi e accoglienti grazie alla presenza di **attività diverse**, oltre a quella strettamente residenziale. Proprio come avviene nella città densa e nei quartieri urbani storicizzati, le **attività integrative all'abitare** soddisfano necessità pratiche, generano maggiori interrelazioni sociali, un ambiente semantico più ricco e formativo, contribuiscono a rafforzare l'identità dei luoghi e assicurano un maggior presidio degli spazi urbani in diverse ore della giornata.

**La dimensione e la scala delle attività integrative all'abitare** va commisurata a quella dell'insediamento, secondo un principio di gradualità scalare. Da un punto di vista funzionale queste attività vengono definite sulla base di una valutazione di opportunità rispetto ai servizi presenti nell'immediato contesto dell'area d'intervento. Grandi esercizi commerciali di quartiere o grandi strutture e servizi possono risultare dannosi, perché turbano la trama minuta degli spazi e delle relazioni che caratterizzano i luoghi residenziali. In genere i servizi o le attrezzature di scala piccola o media generano un ambiente urbano più ricco e apprezzato.

Attività di maggiore scala possono costituire motivo di attrazione dall'esterno e generare un ambiente ancora più vivace, ma vanno considerate anche le conseguenze del traffico indotto, dell'affollamento, dei servizi logistici connessi e delle problematiche acustiche che essi possono comportare, oltre che del senso di insicurezza indotto generato negli abitanti da funzioni di scala troppo grande, frequentate da sconosciuti, soprattutto in orari notturni o durante i giorni di chiusura degli esercizi.

Generalmente la percentuale delle funzioni integrative all'abitare non supera il 10% della superficie dell'intero intervento; questa percentuale include le funzioni pubbliche che si rivolgono all'intero quartiere, quelle pubbliche che si rivolgono solo al vicinato e quelle comuni ad uso esclusivo degli abitanti.

Insediare attività integrative all'abitare

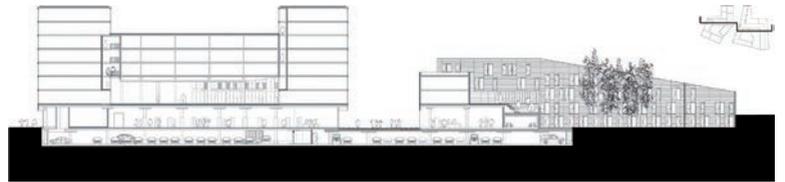
Proporzionare dimensioni e funzioni delle attività integrative alla misura dell'insediamento residenziale

Servizi di piccola e media scala qualificano l'ambiente urbano e l'insediamento



S333 Architecture + Urbanism, Schots 1+2, The CiBoGa Terrain, Groningen, NL, 1998-2003 (rif. 1, 2)

La sovrapposizione di attività e di paesaggi costruiti offre un'alternativa all'introversione e all'ermetismo dell'isolato urbano tradizionale. La presenza di attività commerciali, direttamente accessibili dalla strada pedonale, animano e arricchiscono l'ambiente urbano come avviene nella città densa e nei quartieri storicizzati.



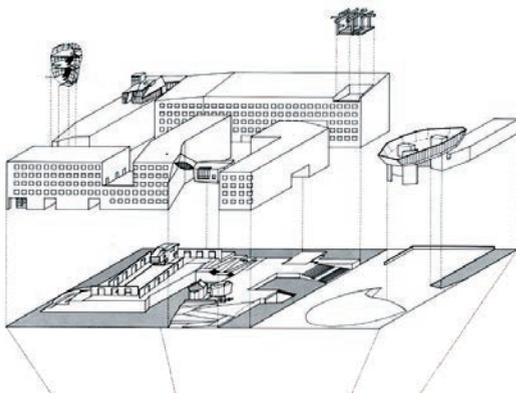
Atelier 5, Siedlung Halen, Berna, CH, 1955-1961 (rif. 3, 4)

La progettazione degli spazi aperti deve essere in grado di garantire una certa continuità paesaggistica, in modo da sfumare i diversi livelli di appartenenza al luogo, dal pubblico al privato e viceversa, senza mai creare vere e proprie barriere.



Steven Holl, Makuhari Housing, Chiba, Giappone, 1992-1996 (rif. 5, 6)

Le aree per le attività integrative all'abitare possono essere trattate come piccoli edifici, caratterizzati da forme e colori diversi, come piccoli oggetti insoliti che interrompono l'uniformità e la monotonia dei blocchi residenziali.



## 1.2 Tipi di funzioni diverse dall'abitare

Fra i servizi e le funzioni diverse, ma integrative all'abitare, di piccola e media scala, si distinguono due tipi: quelli rivolti all'esterno dell'insediamento - Servizi Locali e Urbani - e quelli condominiali - Servizi Integrativi all'Abitare. Ciascun tipo ha utenti diversi e effetti diversi sull'insediamento.

Del primo tipo, i **Servizi Locali e Urbani**, fanno parte attività commerciali e artigianali, servizi per la prima infanzia, servizi per i giovani, gli anziani e i disabili. Sono rivolti sia agli abitanti dell'insediamento, che all'esterno; costituiscono un'occasione di interscambio e motivo di arricchimento dello spazio urbano e della sua scena. La scelta dei servizi locali e urbani viene fatta sulla base di una valutazione dei servizi esistenti nell'immediato contesto per garantire che il nuovo insediamento rappresenti un elemento di arricchimento per la porzione di città cui si riferisce.

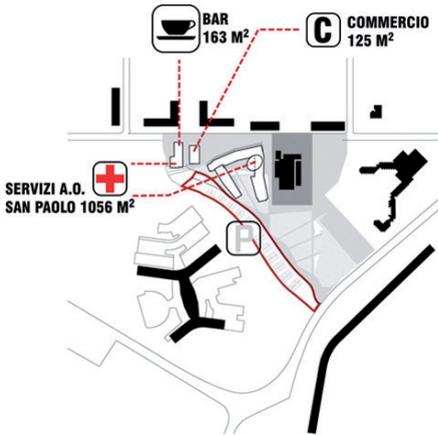
Del secondo tipo, i **Servizi Integrativi all'Abitare**, fanno parte le sale comuni condominiali, anche dotate di cucina, il gestore sociale, la portineria, la banca del tempo, la lavanderia comune, gli ambienti per il bricolage, gli spazi per ragazzi, gli spazi per la prima infanzia, gli spazi per attività fisica, i parcheggi per le biciclette, gli spazi per anziani, gli orti sociali. Sono rivolti agli abitanti dell'insediamento e ai loro ospiti, generano relazioni, un approccio più comunitario e di condivisione, maggiore senso di identificazione. Per garantire una tranquilla convivenza con gli alloggi è necessario che i servizi integrativi all'abitare siano collocati in considerazione dei rapporti di contiguità tra ambienti con funzioni compatibili ed occorre, inoltre, che siano coordinati attraverso un sistema di gestione.

Gli **spazi con destinazione lavorativa** vengono creati negli insediamenti dei paesi dove si sta diffondendo il telelavoro, o il lavoro a chilometro zero, migliorando le dimensioni degli alloggi, oppure in aree con emergenza occupazionale, ove sono creati appositi ambienti condominiali per creare spazi volano per la nascita di nuovi lavori.

Arricchire lo spazio urbano e le relazioni con l'esterno grazie ai Servizi Locali e Urbani

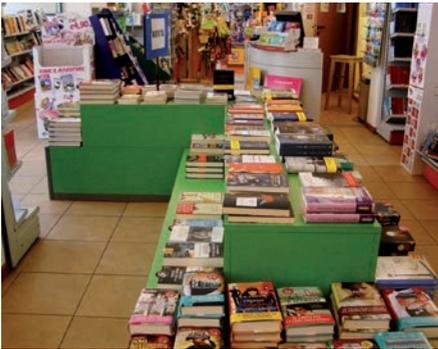
Favorire un'atmosfera comunitaria nell'insediamento grazie ai Servizi Integrativi all'Abitare

Creare spazi lavorativi e/o aumentare gli spazi dell'alloggio con finalità lavorativa



Cecchi & Lima Associati, Abitare Milano/1 – Via Ovada, Milano, 2006-2010 (rif. 7, 8)

La disposizione dei nuovi edifici e il trattamento dell'attacco a terra definiscono un insieme di spazi accessibili dalla strada e dal parco da cui è possibile accedere direttamente ai servizi che comprendono negozi, un bar e una struttura medica.



Villaggio Barona, Milano, 2008, progetto promosso e realizzato dalla Fondazione Attilio e Teresa Cassoni, progettazione coordinata dall'arch. P. L. Saccheri (rif. 9-10-11)

Il progetto del Villaggio Barona prevede oltre agli alloggi di edilizia sociale, spazi per il commercio e per l'artigianato, un parco pubblico attrezzato, una palestra, una sala di lettura e una sala per incontri pubblici aperte anche al quartiere, quattro comunità alloggio (per anziani, malati terminali, ragazze madri e disabili intellettivi), una serie di strutture di servizio destinate alle famiglie con bambini in età prescolare, agli anziani, ai disabili, un centro culturale; iniziative e attività che si affiancano e convivono nello stesso spazio.



# 1.1 I nuovi scenari

Per capire le problematiche contemporanee dell'abitare è necessario leggere i nuovi scenari che specificano i cambiamenti della domanda e l'offerta dell'abitare: sviluppo sostenibile; nuovi modelli d'uso per l'abitare; nuovi scenari del mercato immobiliare e dell'industria delle costruzioni.

In Italia la conseguenza di una norma male interpretata, che non risponde ai comportamenti reali e diversi degli utenti, e di una normativa ormai superata, che fa riferimento a modelli degli anni '50, si traduce in un'offerta per l'abitare, pubblico e privato, omologata e monotona e soprattutto inefficace e inefficiente dal punto di vista economico, sociale e ambientale.

La molteplicità delle nuove classi di utenza, che oggi si sommano e prevalgono sulla tipologia dei nuclei familiari tradizionali, producono una molteplicità di esigenze associate al potenziamento della fruibilità spazio-funzionale dell'alloggio.

Per calmierare i costi della casa e aumentare i livelli di qualità dell'abitare è necessario sperimentare tipologie e forme di aggregazione flessibili in grado di assorbire i cambiamenti dei modelli d'uso dell'alloggio. Con le nuove forme di vicinato solidale del co-housing è possibile prevedere spazi semiprivati (gestiti dal condominio o da coppie o gruppi di alloggi) che hanno le potenzialità spaziali e fruibili in grado di soddisfare tutte quelle esigenze aggiuntive o temporanee dell'abitare (stanza ospite, feste o riunioni di famiglia, ecc.) che generalmente non trovano spazio nella dimensione e funzionalità standardizzata dell'alloggio.

In termini di sviluppo sostenibile e di rispondenza alle esigenze contemporanee dell'uomo è necessario far crescere nel progetto dell'abitare sociale la considerazione di uno spazio destinato al lavoro sia all'interno dell'alloggio, che in forme di condivisione come il co-working. La ricerca avanzata su questo argomento ha individuato i suoi requisiti connotanti:

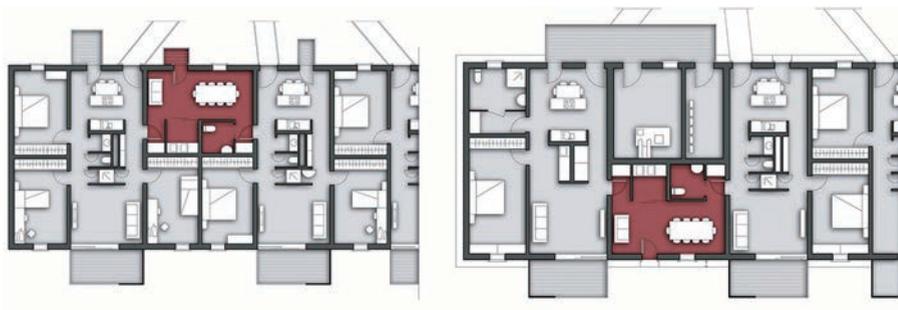
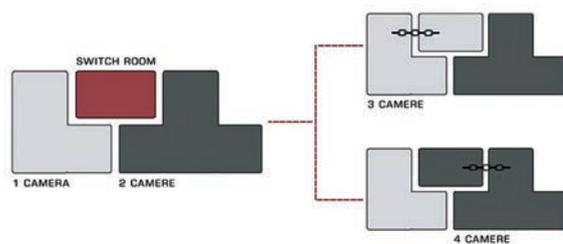
- funzione dominante
- strategia spaziale
- pubblico / privato
- gruppi di utenti
- tipi di lavoro
- modelli di consumo
- flessibilità e adattabilità
- visibilità/imperscrutabilità.

Utilizzare modelli di flessibilità tecno-tipologica

Prevedere spazi semiprivati e condivisi che potenziano la qualità dell'alloggio

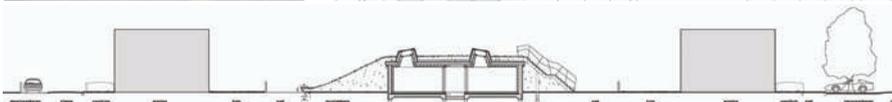
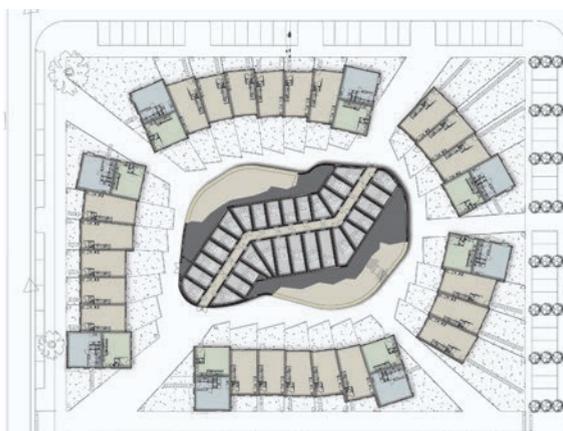
Potenziare l'integrazione tra l'abitare e gli spazi lavoro

"Switch-room": spazi semi-privati, in gestione condivisa tra due o più alloggi, utili a soddisfare tutte quelle esigenze aggiuntive o temporanee dell'abitare (rif. 1, 2)



24H architecture, Musician's Housing, Hooglyet (NL), 2010 (rif. 3-6)

Progetto di cohousing per musicisti (38 alloggi) con collina artificiale per isolare acusticamente gli spazi studio.



## La “leva urbanistica” 1.2

- Ottenere l'ERS come quota obbligatoria di edilizia residenziale
- La “leva urbanistica” può ridurre l'incidenza del prezzo del suolo sul costo di produzione degli alloggi e, come tale, è anche “leva economica”.
- Una prima modalità sta nel **riservare all'ERS una quota degli alloggi** di cui il Piano urbanistico consente la realizzazione nei suoli privati.
- Richiedere la realizzazione di ERS come standard aggiuntivo
- Per il Comune vi è anche la possibilità, prevista dalla legge nazionale, di chiedere la realizzazione di ERS come **standard urbanistico aggiuntivo**.
- Riconoscere premialità volumetriche
- Per entrambe le modalità attuative, al soggetto privato possono essere **riconosciuti dei premi volumetrici** in grado di **riequilibrare la minore redditività degli alloggi sociali**.
- Finalizzare i cambi di destinazione urbanistica
- Accade spesso che molte destinazioni urbanistiche previste dagli strumenti urbanistici vigenti non incontrino la domanda di mercato e restino inattuate. Tramite avvisi pubblici, possono essere selezionate iniziative in cui il beneficio privato, ottenibile dal **cambio di destinazione**, è compensato dalla produzione di alloggi sociali.
- Acquisire suoli a costo zero mediante la perequazione urbanistica
- La **perequazione urbanistica** attiva sia la “leva urbanistica”, che quella “economica”.
- Il contenimento del prezzo del suolo in passato era perseguito attraverso l'espropriazione dei terreni e la corresponsione di indennizzi molto inferiori ai valori venali. Ora gli indennizzi espropriativi sono commisurati al valore venale. Inoltre scarseggiano le risorse finanziarie pubbliche disponibili.
- Attraverso la perequazione urbanistica i Comuni possono acquisire gratuitamente le aree da assegnare agli operatori che provvederanno successivamente a realizzare alloggi sociali.

# 1.1 Lo stato

Tra il **2006** e il **2007** la nozione di edilizia economica popolare è stata sostituita con **edilizia residenziale sociale** (da qui in poi ERS). Per “alloggio sociale” si intende “l’unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale ... di ridurre il disagio abitativo”. “Il servizio di edilizia residenziale sociale viene erogato da operatori pubblici e privati prioritariamente tramite offerta di alloggi in locazione alla quale va destinata la prevalenza delle risorse disponibili, nonché il sostegno all’accesso alla proprietà della casa” (Decreto Interministeriale del 22 aprile 2008).

In base a tale definizione, l’alloggio sociale è connotato dai seguenti elementi:

- costituisce **standard urbanistico aggiuntivo** da assicurare mediante la cessione gratuita di aree o alloggi nell’ambito dell’attuazione dei piani urbanistici
- è **servizio** di interesse economico generale
- è realizzato o recuperato da **operatori pubblici o privati** con il ricorso a **contributi o agevolazioni pubbliche**, quali esenzioni fiscali, assegnazione di aree o immobili, contributi finanziari in conto interesse o in conto capitale, fondi di garanzia, agevolazioni di tipo urbanistico
- è programmato nei processi di pianificazione così da essere localizzato all’interno di **tessuti socialmente misti**
- è offerto prevalentemente in locazione permanente ma anche in locazione temporanea con accesso alla proprietà
- si avvale anche di **forme di finanziamento private**, le quali in parte trovano remunerazione attraverso il canone d’affitto
- integra il servizio abitativo con altri **servizi sociali alla persona**.

Realizzare il nuovo concetto di alloggio sociale

Spostare il focus delle politiche abitative dal semplice finanziamento pubblico all'investimento pubblico privato

Lo Stato ha varato il **Piano nazionale di edilizia abitativa** (Piano Casa) che si articola in sei linee, con l'intento di promuovere l'intervento di soggetti privati, spostando il focus delle politiche abitative **dal concetto di finanziamento, a quello di investimento** (Legge 133/2008 e DPCM 16/07/2009). Le attività svolte oggi dallo Stato riguardano soprattutto la **programmazione** degli interventi. Esse si sviluppano lungo i seguenti indirizzi:

- mediante il Piano Casa **sono definite le linee di intervento** generali per dare impulso al settore distribuendo risorse e incentivando nuove forme attuative
- con l'aiuto delle Regioni, **è finanziato per il 30% il costo di realizzazione**, acquisto o recupero degli alloggi da offrire in affitto a **canone sostenibile**, trasformabile in riscatto
- con l'aiuto delle Regioni, **è finanziato fino al 50% il costo di realizzazione**, acquisto o recupero, degli **alloggi locati per un periodo non inferiore ai 25 anni**
- mediante il **FIA (Fondo Investimenti per l'Abitare)**, è supportata la **realizzazione** di Edilizia Privata Sociale (EPS).