

SOCIAL HOUSING

Cosa è il Social Housing? è un modo più alla moda per chiamare le cose popolari? No, niente di più sbagliato!

Le case popolari, ERP - Edilizia Residenziale Pubblica sono edifici costruiti e gestiti da organi statali che si rivolgono alla fascia di popolazione più debole, l'housing sociale, invece, si rivolge a quella fascia della popolazione che percepisce un reddito sufficiente alla propria sussistenza (e che quindi non rientra nelle graduatorie ERP) ma che non è comunque in grado, per i più svariati motivi, di accedere al mercato privato delle abitazioni.

Giovani, single precari, anziani, genitori separati con figli, studenti, giovani lavoratori autonomi, giovani coppie con più figli... i destinatari dell'housing sociale sono moltissimi!

BREVE STORIA DEL SOCIAL HOUSING

Il problema dell'intervento pubblico nel settore della casa inizia a porsi nei Paesi europei dalla metà del XIX secolo, con l'evoluzione economica spinta da industrializzazione e urbanesimo. Nei primi tempi il social housing non si afferma come una responsabilità dello Stato ma piuttosto come un'iniziativa privata per provvedere alle precarie condizioni abitative della popolazione e soprattutto dei lavoratori. Una nuova fase dello sviluppo del social housing, che vede i governi nazionali attivamente coinvolti, si apre dopo la Seconda Guerra Mondiale, quando ingenti risorse vengono destinate alla ricostruzione. Questo sviluppo può essere diviso in tre fasi:

la prima fase, dal 1945 al 1960, è definita la fase della "ripresa" perché finalizzata alla ricostruzione e ad affrontare il problema della carenza di alloggi.

L'attività principale era costituita dalla costruzione di immobili residenziali, che lo Stato provvedeva a finanziare e sovvenzionare in misura cospicua; più trascurati erano invece gli aspetti gestionali. In questo periodo il social housing, con canoni inferiori al livello di mercato, mirava soprattutto alla classe lavoratrice e al ceto medio; la seconda fase è la fase della "crescente diversità" (1960-1975), durante la quale si afferma una maggiore attenzione alla qualità edilizia e al rinnovamento urbano. I governi devono confrontarsi con un calo della domanda di alloggi sociali, determinata dal maggiore benessere economico e da alcune delle conseguenze negative dei programmi di social housing post-bellici, quali la bassa qualità e l'inefficiente gestione degli immobili. Nell'agenda politica, programmi finalizzati alla proprietà si affiancano al social housing; la terza fase (1975- 1990) fa seguito alla recessione economica di fine anni '70, quando obiettivo dei governi diventa la riduzione dell'inflazione e della spesa pubblica. E' questa la fase delle "nuove realtà per la casa", che vede un progressivo disimpegno economico da parte dello Stato e lo sviluppo di un settore abitativo maggiormente "orientato al mercato, concorrenziale e aperto alle pressioni economiche". Conseguentemente, si riduce la quota percentuale di alloggi sociali e soprattutto si restringe il campo dei beneficiari.

Significativamente diverso è stato il percorso seguito dai Paesi dell'Europa orientale dopo il 1945, quando l'Europa divenne politicamente ed economicamente divisa. I regimi comunisti di tali Paesi basavano su una economia collettivizzata, cui erano soggette anche le politiche abitative. Il sistema che si sviluppò si distinse per uno stock abitativo di proprietà pubblica e di scarsa qualità, nonché per inefficienza ed onerosità.

Tale sistema ha subito grandi cambiamenti dopo il 1989, quando questi Paesi hanno iniziato la transizione da una politica abitativa pianificata ad una più orientata al mercato. Le principali riforme hanno avuto come obiettivo il ridimensionamento dell'intervento pubblico e la liberalizzazione in primo luogo dei prezzi. In particolare, un importante cambiamento si è realizzato in termini di struttura del diritto di occupazione: la percentuale di famiglie proprietarie ha raggiunto percentuali altissime a seguito del processo di privatizzazione e di restituzione dello stock abitativo pubblico. Ciò è però avvenuto in mancanza di una normativa che ne regolasse chiaramente gli aspetti finanziari, legali e organizzativi e in particolare ha determinato il problema dei "proprietari poveri", che non sono in grado di sostenere le spese che la proprietà - e la scarsa qualità degli alloggi - necessariamente comportano. Al tempo stesso il settore di social housing ha dovuto confrontarsi non solo con uno stock abitativo ridotto, ma anche con limitate

risorse pubbliche. Di conseguenza i programmi di social housing hanno finito col riguardare soprattutto i più disagiati, creando il rischio di segregazione sociale.

OBIETTIVI E RUOLO DEL SOCIAL HOUSING

Lo scopo fondamentale di ogni politica abitativa è quello di garantire a tutta la popolazione un alloggio adeguato per qualità, dimensioni e costi. Ma non solo, perché le politiche abitative si pongono ulteriori obiettivi qualitativi, definiti secondo un ordine di priorità che può variare di Paese in Paese. Ad esempio possono proporsi di combattere l'esclusione sociale, di sostenere il mix sociale, di contribuire all'equilibrio del mercato abitativo, di promuovere il risparmio energetico, o di offrire sufficienti garanzie agli affittuari contro lo sfratto. Il successo di tali politiche dipende dalla combinazione di strumenti diversi.

Il social housing è uno di questi strumenti. La funzione specifica affidata al social housing nei diversi Paesi europei può essere definita come quella di soddisfare i bisogni abitativi della popolazione in termini di accesso e permanenza in abitazioni adeguate e a prezzi accessibili. In particolare, il social housing si rivolge a quei nuclei familiari i cui bisogni abitativi non possono essere soddisfatti alle condizioni di mercato, perché al di sotto di certe soglie di reddito o in condizioni di vulnerabilità.

Il ruolo del social housing non si limita però a riguardare la carenza quantitativa di alloggi e il problema dell'onerosità. Particolare attenzione deve porre anche alla qualità degli alloggi e dell'ambiente circostante, nell'ottica di evoluzione delle esigenze della popolazione. Per questo una priorità è quella di restaurare e rinnovare in base a standards più attuali lo stock esistente, così come quella di migliorare l'efficienza energetica degli edifici. Alcuni sviluppi recenti – il decentramento delle politiche per la casa, la privatizzazione degli alloggi di proprietà pubblica e i tagli ai finanziamenti pubblici – hanno interessato particolarmente il social housing, contribuendo ad estendere il campo delle sue responsabilità o a rivalutarne le priorità.

IL SOCIAL HOUSING COME MOTORE DELLA RIQUALIFICAZIONE URBANA

Il tema del social housing ha assunto grande rilievo nelle politiche moderne. Dopo anni di boom immobiliare e credito concesso con una certa disponibilità da parte degli Istituti, un numero sempre maggiore di famiglie, accentuato dall'insorgere della crisi economica, incontra oggi delle difficoltà nel sostenere le spese per il mantenimento della propria abitazione. La questione sociale del "problema casa", esteso fino ad investire il ceto medio, torna in maniera incalzante tra le priorità degli Stati più evoluti.

Tuttavia, l'intervento pubblico per risolvere il problema casa non può quindi fermarsi alle misure tampone per fronteggiare l'emergenza abitativa: le politiche di social housing, in senso più ampio, vengono incoraggiate a livello europeo come motore della trasformazione urbana al fine di assicurare uno sviluppo sostenibile alle città d'Europa e stimolare una maggiore coesione economica e sociale dei suoi abitanti.

Si assiste, quindi, al ritorno del social housing nelle politiche di welfare dei diversi Stati membri, ma con una rinnovata consapevolezza: la natura del social housing considera, oltre al principio di alloggi a canone moderato, altri elementi come la qualità degli edifici costruiti, il risparmio energetico, la sperimentazione di nuovi mix abitativi e la creazione di comunità fortemente integrate.

Anche in Italia, che pure vanta una lunga tradizione di iniziative promosse da cooperative e dall'edilizia residenziale pubblica, si può riconoscere, a partire dalla fine del 2006, una presa di coscienza del problema abitativo e l'emergere di alcune prime iniziative innovative degne di nota.

Occorre guardare al problema della casa non più solo come a un problema di tipo fisico, edilizio. Gli interventi di social housing devono non solo contenere i costi di accesso all'abitazione, ma anche essere costruiti in modo da promuovere l'inclusione sociale, favorendo le famiglie socialmente ed economicamente deboli, utilizzando quando è utile o necessario il coordinamento con le politiche urbanistiche per favorire il recupero sociale delle aree degradate. Un intervento ben riuscito dovrebbe pertanto produrre non solo case ben costruite e piacevoli, (aspetto, quest'ultimo, che troppo spesso in passato si è sottovalutato), ma avere anche un chiaro e ben visibile riflesso sulla convivenza e sulla integrazione".

Per raggiungere risultati efficaci è importante che interventi di questa natura non siano rivolti esclusivamente alle categorie sociali maggiormente in difficoltà. Questo tipo di scelta, infatti, ha spesso

determinato il sorgere nel tempo di problemi sociali tali da mettere seriamente in difficoltà non solo la specifica iniziativa, ma l'intero quartiere. Occorre piuttosto prevedere la presenza di un adeguato mix di famiglie di diverse condizioni economiche e sociali. Ciò consente non solo di evitare quartieri troppo caratterizzati socialmente, ma anche di riequilibrare l'aspetto finanziario dell'intervento. Per tale ragione è opportuno consentire agli operatori sia di ricorrere alla locazione collegata a un patto di futura vendita, sia – ove necessario o opportuno – alla vendita a prezzi di libero mercato.

I destinatari delle politiche di solidarietà abitativa sono le famiglie che non riescono a soddisfare le proprie esigenze abitative autonomamente o che potrebbero farlo solo a patto di pesanti rinunce in termini di qualità della vita e di contrazione dei consumi primari. Questa situazione di norma non accompagna il nucleo familiare per tutto l'arco della sua vita. Ecco perché, se da un lato si deve migliorare la capacità di intervenire tempestivamente a sostenere le famiglie che vengono a trovarsi in una situazione di difficoltà, dall'altra si deve anche sviluppare meccanismi che consentano di sospendere l'azione di sostegno e di dedicare le risorse che così si vengono a liberare ad altre famiglie in condizioni disagiate.

Non è un percorso facile perché bisogna avere molta cautela per non generare tensioni sociali o generare condizioni di ulteriore disagio. Tuttavia è un problema che va affrontato, perché il ricambio nel patrimonio di edilizia residenziale pubblica è innegabilmente lento e tale da consentire la permanenza in questo patrimonio di nuclei familiari che non presentano più condizioni di debolezza sociale ed economica.

MODALITÀ DI FINANZIAMENTO DEL SOCIAL HOUSING

Il finanziamento del social housing si presta a molteplici soluzioni, che vedono ai propri estremi l'impegno pubblico e quello privato. I Paesi Bassi forniscono l'esempio di un settore di social housing reso finanziariamente indipendente dal governo centrale: a partire dal 1995, quando con l'approvazione del cosiddetto "brutering" il governo annullò i prestiti pendenti e cancellò i sussidi, gli investimenti delle housing associations sono finanziati da prestiti ottenuti sul mercato dei capitali. L'eliminazione dei sussidi alle housing associations è stata possibile perché nei Paesi Bassi il settore degli alloggi sociali dati in affitto è particolarmente ampio e le housing associations presentano una solida struttura finanziaria, che consente loro di ottenere prestiti a tassi di interesse inferiori di circa un 1% rispetto ad altri istituti quali gli ospedali, che a loro volta richiedono credito ai mercati finanziari. Fino agli anni '80, nei Paesi Bassi come negli altri Paesi dell'Europa occidentale, il finanziamento dei nuovi investimenti nel settore del social housing – riguardanti nuove costruzioni ma anche l'acquisto di proprietà già esistenti – avveniva invece per la maggior parte attraverso prestiti statali, o più generalmente "off-markets". Il settore degli alloggi sociali per l'affitto richiede infatti prestiti a lungo termine, spesso con un alto rapporto loan-to-value, e solo il finanziamento pubblico poteva garantire bassi tassi di interesse sul prestito. È stato con lo sviluppo del settore finanziario avvenuto negli ultimi decenni che si sono infine ampiamente affermati i prestiti resi disponibili sul mercato dei capitali. In Francia, tuttavia, la maggior parte del credito per il finanziamento del settore di social housing è ancora "off-market".

Un importante contributo al finanziamento degli investimenti viene anche dalla mobilitazione dei risparmi, istituzionali e privati. Per quanto riguarda i primi, gli attori più importanti sono rappresentati dai fondi pensione e dalle compagnie di assicurazione. Quanto alla mobilitazione dei secondi per il social housing, il sistema francese della Caisse des dépôts ne fornisce un esempio: i depositi a breve termine vengono utilizzati – coperti da garanzie pubbliche – per il finanziamento di prestiti a lungo termine. Per quanto ben funzionante, il modello francese non può però essere raccomandato.

Un altro strumento per generare risorse a basso costo è rappresentato dai "revolving funds" – Francia, Austria –. Questi fondi ricevono sussidi che successivamente sono convertiti in prestiti a lungo termine e a basso tasso di interesse per il social housing. Il rimborso del prestito va ad aumentare le risorse del fondo, cosicché i sussidi possono essere ridotti ed eventualmente soppressi.

Infine, il ruolo dei sussidi. Dal lato dell'offerta, intervengono i cosiddetti "object subsidies", il cui scopo è quello di ridurre i costi per la costruzione e i costi operativi. Essi possono essere distribuiti in forma monetaria oppure in kind. Tuttavia, una tendenza di lungo periodo nei Paesi dell'Unione Europea vede uno spostamento dai sussidi "all'oggetto" ai sussidi "al soggetto", o housing allowances, che hanno il vantaggio

di essere "better targeted" – perché legati (più o meno direttamente) al reddito e ad altre caratteristiche del nucleo familiare – e più flessibili – poiché possono diminuire o aumentare quando si modificano i redditi o le dimensioni del nucleo –. Al tempo stesso però presentano anche alcuni svantaggi, potendo determinare effetti inflazionistici e di poverty trap.

Esiste un'ampia varietà di schemi di housing allowance. Così, ad esempio, in Francia vi è un'alta percentuale di beneficiari, mentre nel Regno Unito – dove minori sono i beneficiari – si ha il più alto ammontare di indennità media per abitante.

In Francia l'Aide Personnalisée au Logement è rivolto agli affittuari che rientrano nei programmi convenzionati – caratterizzati cioè da un accordo Stato-locatore – ma anche ai proprietari. Il contributo è stabilito tenendo conto delle risorse familiari, della zona geografica, dei soggetti a carico e dell'entità di affitto o mutuo. Anche la normativa tedesca prevede uno strumento per la parziale copertura delle spese abitative di affittuari e proprietari.

Nel Regno Unito invece l'Housing Benefit rivolto ai soli affittuari. Il suo ammontare dipende dalle caratteristiche del nucleo familiare e dal tipo di proprietà occupata. Nel 2003 un sistema alternativo di Local Housing Allowance è stato introdotto in via sperimentale in alcuni Comuni: in questo caso il beneficio è pari ad indennità fisse, calcolate sulla base degli affitti privati per alloggi di diverse dimensioni in ciascuna zona. Nella maggioranza dei casi, sono i richiedenti stessi – e non il proprietario dell'alloggio – a ricevere tale importo. L'obiettivo della riforma è stato da un lato quello di semplificare il sistema e dall'altro creare una situazione per la quale i richiedenti hanno maggiori responsabilità per il pagamento delle proprie spese abitative e al tempo stesso possono avere un guadagno se trovano una sistemazione che costa meno rispetto a quanto prevedono le indennità fisse.

L'Housing Benefit previsto dalla normativa olandese – rivolto ai soli affittuari con redditi bassi – è invece strutturato per soglie. Tutti i nuclei familiari pagano parte del proprio affitto, pari al cosiddetto "standard rent"; oltre tale livello, il contributo è pari al 100% fino alla prima soglia, al 75% tra prima e seconda soglia, e al 50% tra seconda soglia e quello riconosciuto come "limite massimo di affitto". Per gli affitti che superano anche quest'ultima soglia non è più pagato alcun sussidio.

I sistemi di rent allowances sono inevitabilmente legati alle modalità per la determinazione dell'affitto sociale. In molti Paesi l'affitto sociale viene determinato sulla base dei costi – al netto degli eventuali sussidi all'offerta – a livello di complesso residenziale o di organizzazione proprietaria. Gli affitti dei singoli alloggi possono poi essere determinati sulla base delle caratteristiche presentate – Paesi Bassi, Regno Unito – o del reddito degli affittuari – Irlanda –.

In Svezia gli affitti sono invece decisi all'interno di negoziazioni tra proprietari locatori e affittuari, mentre in Polonia sono fissati come percentuale del valore di rimpiazzo.

In tutti i Paesi sono inoltre previsti strumenti di sostegno pubblici per l'accesso alla proprietà. Alcuni non dipendono da limiti di reddito, come gli sgravi fiscali degli interessi sui mutui ipotecari, o il Prêt Conventionné francese, con il quale si ottiene un tasso di interesse favorevole sulla base di accordi tra Stato e Istituti di Credito. Le famiglie francesi che invece superano il test dei mezzi possono accedere ad un mutuo convenzionato sociale con tassi ancora più favorevoli. Negli altri Paesi le misure di sostegno alla proprietà sono selettive e consistono alternativamente in contributi monetari (Germania), in garanzie pubbliche sul mutuo (Paesi Bassi) o in sconti sul valore di mercato (Regno Unito).

Attualmente in Italia l'housing sociale è realizzabile attraverso le seguenti forme di finanziamento:

- Contributi o finanziamenti pubblici
- Contributi o finanziamenti privati (fondazioni, cooperative ecc.)
- Autofinanziamento
- Vendita frazionata ex-ante a piccoli investitori privati degli alloggi destinati a locazione obbligatoria

Delle opzioni sopra descritte i contributi o finanziamenti privati, l'autofinanziamento e la vendita frazionata ex-ante rappresentano i sistemi di finanziamento attualmente attuabili in Italia.

L'investitore italiano privato più attivo in Italia è attualmente rappresentato dall'FHS - Fondazione Housing Sociale (www.fhs.it).

La Fondazione ha esclusivamente fini di solidarietà sociale e, con l'obiettivo di contribuire a risolvere il problema abitativo con attenzione alle situazioni di svantaggio economico e sociale, si propone di promuovere, progettare e gestire tutte le azioni concretamente possibili, utili a sostenere iniziative abitative socialmente orientate. L'Edilizia Privata Sociale è definita come insieme di azioni, iniziative e strumenti - realizzati sia direttamente che facilitando iniziative di terzi - volti a favorire l'accesso delle persone svantaggiate a un contesto abitativo e sociale dignitoso che consenta il miglioramento e il rafforzamento della loro condizione. La Fondazione promuove altresì la nascita, la crescita e il rafforzamento di operatori non profit che uniscano all'attività di gestione immobiliare la gestione della comunità e di servizi per i residenti e per il vicinato. La Fondazione, ispirandosi al principio della sussidiarietà, è un soggetto privato che ricerca il massimo coordinamento con le politiche abitative pubbliche di natura sociale, ad esempio, cercando di massimizzare la quota di alloggi locati a canone moderato, a canone convenzionato o a canone sociale.

L'housing sociale autofinanziato è invece un nuovo modello di finanziamento e intervento sviluppabile in modo autonomo senza il ricorso a fondi o contributi pubblici. Per raggiungere l'obiettivo dell'autofinanziamento il modello di base su alcune prerogative essenziali:

- **Inserimento urbanistico:** l'intervento di HS deve inserirsi in un contesto urbano variegato, che preveda anche edilizia convenzionata, edilizia libera, negozi e servizi. Questo accorgimento permette di non isolare i futuri alloggi di HS, evitando rischi di emarginazione. Inoltre consente di concepire interventi complessivi che non penalizzino il valore dell'area: il terreno edificabile da destinarsi ad HS, infatti, deve essere apportabile a costo zero e senza essere gravato da oneri od opere di urbanizzazione.
- **Attenzione ai fabbisogni sociali e al mercato:** il successo dell'operazione discende da un'attenta analisi preliminare sia del fabbisogno sociale, sia del libero mercato immobiliare. Oltre alle liste già presenti presso i Comuni, proponiamo alla Civica Amministrazione un sistema per il rilevamento delle concrete esigenze dell'utenza potenziale e la realizzazione di una banca dati di potenziali locatari. L'indagine che svolgiamo sul mercato immobiliare valuta quantitativamente e qualitativamente il rapporto domanda/offerta in termini di locazioni e compravendite. Il risultato di questa fase è una determinazione delle potenzialità dell'area rispetto all'utenza e al mercato, definendo il numero di alloggi realizzabili e la variegazione dei tagli in funzione della domanda attesa. L'analisi dell'appetibilità dell'area riveste un ruolo determinante, in funzione della vendita razionata delle unità sia prima che dopo il periodo di locazione vincolata.
- **Housing Sociale di alta qualità costruttiva:** gli alloggi in HS sono gestiti per molti anni, durante i quali dovranno essere contraddistinti da:
 - oneri manutentivi minimi
 - costi gestionali bassissimi
 - caratteristiche costruttive che non si svalutino nel tempo

Per questo il modello prevede:

- sistema di controllo della qualità del progetto e dei lavori, finalizzato alla verifica della congruità del progetto e del costruito alle normative vigenti, alle specifiche della committenza ed alla buona regola dell'arte, nonché al rilascio di una garanzia sulla qualità dell'immobile che copra per un periodo significativo - i primi 10 anni - ogni possibile difetto costruttivo: in questo modo si può prevenire ogni costo di manutenzione straordinaria imprevisto;
- sistema di monitoraggio sul corretto sviluppo dell'iniziativa, il rispetto delle tempistiche e dei valori preventivati;

- livelli di efficienza energetica almeno il 40% migliori rispetto ai parametri di legge al 2011: ciò permetterà non solo di contenere i costi di riscaldamento, ma anche di prevenire l'obsolescenza tecnologica degli alloggi quando si esaurirà il periodo di locazione obbligatoria.
- **Qualità edilizia a costi contenuti:** un'elevata qualità edilizia non comporta maggiori costi di costruzione. L'adozione di procedure predefinite e un controllo tecnico indirizzato a prevenire i problemi permettono di ottimizzare i processi realizzativi. L'efficienza energetica viene raggiunta tramite un sistema di progettazione integrata che consente miglioramenti graduali connessi a una correlata misurazione del rapporto costi/benefici, nell'ottica di minimizzare l'incidenza economica. Esistono alcuni cantieri in Pianura Padana, sottoposti a controllo tecnico/qualitativo e con certificazione energetica fra B e A+, i cui costi di costruzione si sono attestati fra 1.000 e 1.080 Euro/mq. Ciò ha permesso di vendere ai piccoli investitori gli alloggi con prezzi a partire da 1.500 Euro/mq.
- **Marketing e comunicazione specialistica:** la vendita frazionata dei singoli alloggi (destinati a locazione vincolata) a piccoli investitori privati si può, a tutti gli effetti, considerare un valido prodotto per investimenti nel medio-lungo periodo. Da questo punto di vista i risultati ottenuti dai nostri clienti, attraverso nostre specifiche strategie di marketing e comunicazione, ci hanno presentato un mercato numericamente consistente di risparmiatori interessati a diversificare nel "mattoncino" acquistando questo genere di appartamenti. Si pensi, ad esempio, che una breve campagna pubblicitaria per una iniziativa di HS nel Piemonte Sud, ha portato l'impresa proponente ad avere in poche settimane oltre trecento contatti con potenziali acquirenti, provenienti anche dalle aree di Milano, Torino e Genova (ovvero dove si è estesa la campagna), per nulla spaventati dal periodo di locazione degli immobili (12-16 anni), né dalla distanza geografica dell'intervento. L'interesse viene suscitato facendo leva sulle ottimali condizioni finanziarie d'acquisto e sulle garanzie che tutelano l'alloggio. Grande attenzione viene prestata all'interazione coi potenziali acquirenti, mirando alla fidelizzazione del rapporto anche con i soggetti interessati che non hanno effettuato l'acquisto.
- **Il valore della gestione:** un altro fattore fondamentale per attirare i piccoli investitori consiste nell'impostazione preliminare di una metodologia gestionale programmata, che lo sollevi dal dover intervenire per ogni eventuale problematica nel periodo di locazione, ma che possa monitorare via remote grazie all'ausilio di specifici e semplici strumenti informatici. Allo scopo è utile il coordinamento con le agenzie sociali per la locazione, laddove esistono, e/o con strutture di utenza organizzata che svolgono un ruolo di interfaccia con gli inquilini. A completamento di questo programma si prevede il rilascio di garanzie specifiche per prevenire effetti di eventuali sfittanze o morosità.
- **Trasparenza dei flussi informativi:** sia nella fase costruttiva, sia durante la locazione vincolata, il modello è assistito da un software specialistico che permette la circuitazione delle informazioni a tutti i soggetti, pubblici e privati, interessati all'iniziativa. Questo monitoraggio continuativo consente di verificare in tempo reale l'andamento e la regolarità dei lavori, l'evoluzione dei flussi finanziari e, in seguito, la gestione dei singoli appartamenti (utente e suoi requisiti, canone e durata contrattuale, costi gestionali, manutenzioni, eventuali morosità): in questo modo, i Comuni, ma anche tutti gli altri attori coinvolti come gli investitori privati, possono avere sempre sotto controllo lo svolgimento del processo e il rispetto delle finalità per cui l'intervento è stato concepito.
- **L'interazione coi Fondi:** il modello da noi proposto è realizzabile in forma autonoma (autosostenibilità del progetto), ma può anche integrarsi all'interno di un'iniziativa più ampia, che preveda il coinvolgimento di un Fondo. Da questo punto di vista, anzi, l'inserimento di una quota dell'intervento a vendita frazionata anticipata (anziché al termine della locazione obbligatoria) consente un'accelerazione dei flussi finanziari in entrata, quindi un miglioramento della redditività complessiva dell'operazione.

L'housing sociale realizzato per mezzo della vendita frazionata ex-ante a piccoli investitori privati degli alloggi destinati a locazione obbligatoria si basa sul concetto di rendere gli alloggi di housing Sociale a locazione vincolata concretamente appetibili sul libero mercato dei piccoli investitori, che possono acquistarli individualmente, anche nella fase iniziale dell'operazione, lasciando al fondo la gestione degli immobili per il periodo locativo. All'interno dell'intervento di HS promosso dal Fondo, una quota rilevante (dal 30% al 50%)

può essere sviluppata secondo questo programma ed alienata a piccoli investitori durante la costruzione. Ciò permette di anticipare di molti anni una gran parte dei flussi finanziari in entrata, incrementando la redditività dell'intera operazione.

Allo scopo di realizzare alloggi che risultino concretamente appetibili per i piccoli investitori, il nostro modello si fonda sulle stesse prerogative essenziali dell'housing sociale autofinanziato.

ABITARE SOCIALE

Nella prospettiva dell'housing sociale il progetto architettonico costituisce la sintesi di scelte maturate in diversi ambiti progettuali (sociale, economico, gestionale, ecc). La prima implicazione di questa impostazione riguarda l'attenzione verso alcuni temi progettuali che in questa prospettiva diventano veri e propri elementi costitutivi delle iniziative.

La ricerca tipologica relativa all'Housing sociale, sperimentata da decenni in alcuni Paesi europei, ha prodotto preziose indicazioni sulla distribuzione spaziale e sulle scelte formali da adottare per favorire il raggiungimento di determinati obiettivi sia in ambito sociale che in termini di qualità dell'abitato.

Le indicazioni riportate di seguito sono l'esito di un confronto tra la prassi italiana e le procedure messe a punto in paesi, quali l'Olanda e l'Inghilterra, in relazione allo specifico dell'housing sociale.

La prima tra queste riguarda l'importanza da attribuire al rafforzamento dell'identità del luogo e alla definizione delle future interazioni tra il quartiere preesistente e il nuovo insediamento.

In un intervento di housing sociale gli spazi pubblici dell'intervento acquisiscono particolare importanza perché rappresentano il terreno di scambio, sia fisico che simbolico, tra il nuovo insediamento e la comunità esistente; si può dire che la qualità del nuovo spazio pubblico e il valore che riesce a creare sono la "dote" che l'intervento porta al quartiere esistente.

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

L'organizzazione dello spazio aperto deve consentire di avere una chiara suddivisione tra gli ambiti accessibili a tutti (luoghi pubblici e servizi locali e urbani) e quelli accessibili principalmente agli inquilini (spazi aperti immediatamente vicini agli edifici e servizi integrativi all'abitare) senza che questa separazione sia determinata dalla presenza di barriere fisiche come recinzioni. La definizione degli ambiti dovrà essere determinata principalmente da elementi paesaggistici, compositivi e dalla disposizione degli edifici. Strategica in questo senso è la collocazione dei servizi che, in relazione alle diverse modalità d'uso, scandisce i passaggi da una tipologia di spazio aperto all'altra.

Un ulteriore elemento che è indispensabile valutare nella composizione planivolumetrica dell'intero intervento, o nella progettazione degli edifici, è rappresentato dalla necessità di favorire realtà di caseggiato gestibili e che consentano la costituzione di un vicinato.

Particolare attenzione deve essere posta all'articolazione e alla progettazione degli spazi di vicinato interni all'intervento: spazi verdi, spazi riservati al gioco dei bambini, spazi di attività per gli adulti, attività di servizio, permeabilità pedonale ai singoli edifici e collegamenti pedonali. Tutti questi spazi dovranno essere progettati affinché si moltiplichino le possibilità d'incontro e di scambio all'interno di ogni intervento di HS.

Gli spazi verdi e di gioco devono essere pensati in relazione alle diverse fasce d'età con l'intento di creare, per esempio, degli spazi più distanti dall'edificato per gli adolescenti, che consentano loro di stare insieme senza disturbare la comunità, e spazi molto vicini al caseggiato utilizzabili dai bambini che potranno così sperimentare la propria autonomia, rimanendo sempre sotto la custodia degli adulti. Questi sono solo degli esempi finalizzati a sottolineare la necessità di progettare gli spazi aperti secondo un disegno che sia in grado di offrire molteplici possibilità di fruizione. Tra questi spazi ne vanno previsti alcuni flessibili che, opportunamente integrati al disegno generale, possano essere pensati in un secondo tempo in base alle esigenze della nuova comunità e con il coinvolgimento della stessa, senza che questo comprometta il progetto generale. Per esempio: piccoli spazi verdi coltivati e curati dagli inquilini, ambiti da poter destinare a funzioni comunitarie come barbecue e picnic.

Tra gli spazi semi-pubblici rientrano anche gli spazi comuni interni all'immobile, quali portineria, androni e corpi scale. In tutti gli interventi di housing sociale è data molta importanza alla portineria che viene trattata come una vera e propria reception, uno spazio che accoglie ma che è anche formalmente rappresentativo. Così come l'androne o ingresso di ogni singola scala deve essere un luogo dove ci si può fermare a chiacchierare, dove è possibile avere una bacheca, dove i bambini possono lasciare degli oggetti, in altri termini un luogo vivace e non solo di transito.

Infine, alla gerarchia degli spazi aperti, pubblici, semi-pubblici e privati, determinata dal progetto deve corrispondere un'organizzazione altrettanto graduata di percorsi stradali, ciclabili e pedonali, che prevede la collocazione dei percorsi stradali principali il più distante possibile dall'abitato.

Un'altra variabile importante della progettazione architettonica è l'adattabilità degli spazi, residenziali e non, a nuove funzioni ed esigenze senza che questo comprometta l'organicità del disegno complessivo dell'edificio.

Gli spazi residenziali all'interno dell'HS sono normalmente formati da alcune tipologie di base (bilocale, trilocale, quadrilocale) e da alcune tipologie speciali (alloggi per giovani lavoratori/studenti, alloggi per famiglie solidali, appartamenti per "mamme di giorno" ossia giovani coppie o single che accudiscono i bambini delle mamme lavoratrici) questo implica una progettazione che li renda facilmente accorpabili e adeguabili a nuovi bisogni e normative.

Il concetto di flessibilità è un'istanza importante che però spesso nella pratica si rivela discutibile. Gli elementi che la rendono critica sono principalmente di tipo impiantistico, normativo, strutturale ed economico.

Lo sviluppo del concetto di flessibilità nel HS si concentra tipicamente sui seguenti fronti: uno è quello dell'aggiornamento tecnologico dell'edificio nel corso del tempo, che significa poter intervenire sugli impianti facilmente e tempestivamente, anche per le manutenzioni ordinarie; il secondo è quello della ottimizzazione strutturale al fine di ridurre i vincoli distributivi; il terzo è la possibilità di sperimentare, per gli spazi interni dei servizi e per alcune tipologie residenziali speciali (per esempio per le famiglie solidali) l'adattabilità degli spazi. In particolare per i servizi è indispensabile pensare ad una distribuzione degli spazi che non vincoli eccessivamente i locali alla funzione a loro attribuita, ma che li renda flessibili nell'uso durante il giorno. Mentre per gli alloggi speciali è possibile immaginare una realistica accorpabilità degli alloggi o parti di essi. Le tipologie residenziali e i servizi sono disposti nell'HS pensando accuratamente alle relazioni tra le diverse tipologie, le quali devono dipendere dai diversi modi di vivere e dai vantaggi di eventuali vicinanze. Tutto questo per garantire una proficua mixité di tipologie che può corrispondere anche ad una mixité sociale.

ESEMPI INTERNAZIONALI DI SOCIAL HOUSING

1. Vauban, il quartiere solare

Vauban è un esempio interessante di insediamento residenziale realizzato con la partecipazione dei residenti in fase di progettazione, e sulla base di principi legati alla sostenibilità ambientale, sociale e culturale.

Anno di realizzazione: 1993-2006

Dove: Friburgo, Germania

Soggetti coinvolti: Il Comune di Friburgo, l'organizzazione non governativa Forum Vauban, i comitati proprietari, la cooperativa edificatrice Genova, il comitato autonomo SUSI, imprese edili private, l'Ecoistituto per l'ecologia applicata di Friburgo, ITC (International Training Centre), di Iclei (International Council for Local Environmental Initiatives), FEW (la multiutility di Friburgo per l'acqua e l'energia, oggi diventata Badenova), FAG (l'agenzia di car sharing di Friburgo), Baugemeinschaft Modellprojekt Passivhaus Vauban/Wohnen & Arbeiten (l'iniziativa pilota per l'abitare insieme "Vivere e lavorare").

Scala: urbana

Il quartiere di Vauban dista circa 15 km dal centro storico di Friburgo, e sorge sulle aree precedentemente occupate da una caserma francese dismessa all'inizio degli anni '90. Una grande spinta alla realizzazione è venuta dal Forum Vauban, l'Ong nata nel 1994 e scelta nel 1995 dall'Amministrazione di Friburgo come rappresentante formale della comunità, nonché responsabile dei processi partecipativi e del coinvolgimento dei residenti nella progettazione. Il Forum contribuisce alla costruzione delle reti sociali e dei rapporti di buon vicinato, infatti dà voce ai bisogni dei residenti, sviluppa concezioni innovative in campo ambientale e sociale, cura gli aspetti partecipativi e quelli della comunicazione, compresa la pubblicazione di un notiziario del quartiere (Vauban aktuell). Questo quartiere, costituito da duemila abitazioni per un totale di circa 5000 residenti è stato realizzato nel rispetto di determinati criteri legati alla sostenibilità tra cui: rapporto equilibrato tra aree abitate e aree produttive e tra gruppi sociali; rispetto della vegetazione esistente; priorità ai pedoni, ai ciclisti e ai mezzi di trasporto pubblici, con l'obiettivo di ridurre l'impiego delle auto e di favorire la fruibilità degli spazi pubblici, soprattutto da parte dei bambini; realizzazione dei servizi in loco; progettazione partecipata di aree verdi, adozione di scelte architettoniche e tecnologie finalizzate a ridurre la domanda di energia e sviluppo dell'energia solare. Infatti, l'installazione di collettori termosolari e di pannelli fotovoltaici rendono Vauban uno dei quartieri europei a maggior densità di tecnologia solare.

www.vauban.de, www.stevemelia.co.uk

2. GWL Terrein, il quartiere senza auto

In coerenza con il risultato di un referendum del 1992 che aveva chiesto di bandire le auto dal centro e con l'idea di recuperare e riqualificare un terreno industriale dismesso, l'area dell'ex impianto municipale di trattamento delle acque, viene creato GWL Terrein, un quartiere senza auto, che combina una serie di caratteristiche di sostenibilità ambientale e sociale.

Anno di realizzazione: 1993-1998

Dove: Amsterdam, Olanda

Soggetti coinvolti: Il Consiglio di Quartiere di Westpark, GWL, la ex azienda pubblica per i servizi idrici.

Questo quartiere sorge nel quartiere di Westerpark, a 3 km dal centro storico. Si tratta di un quartiere residenziale di 625 abitazioni per un totale di 1800 residenti circa. Gli edifici preesistenti recuperati ospitano centri per attività sociali, culturali, commerciali, un centro fitness, un caffè e un ristorante. Le nuove costruzioni destinate invece alla residenza, offrono una pluralità di tipologie di alloggi riservati a famiglie, giovani, anziani e disabili, a cui si aggiungono alloggi-studio per artisti e appartamenti condivisi da più persone. Il 50% di questi, gestiti da associazioni di Edilizia Privata Sociale, sono in affitto canone calmierato, mentre l'altro 50% è in vendita a prezzi di mercato. Tutti gli appartamenti hanno comunque la stessa qualità, siano essi interventi a affitto calmierato che a tariffe di mercato. L'inaccessibilità alle macchine ha reso possibile la creazione di una rete di aree verdi interconnesse e favorisce la fruibilità degli spazi pubblici. Oltre ad essere un quartiere libero dalle auto, questo complesso si caratterizza per aspetti legati alla sostenibilità e quindi all'efficienza energetica e al basso consumo e spreco di risorse. Altro aspetto cruciale per il successo del quartiere è l'accesso al trasporto pubblico e la vicinanza alla stazione centrale.

www.gwl-terrein.nl

3. Am Kronsberg, il quartiere ecologico

Il quartiere Am Kronsberg rappresenta un esempio esemplare di insediamento sostenibile realizzato in occasione di un evento importante come l'Expo 2000.

Anno di realizzazione: 1993-2000

Dove: Hannover, Germania

Soggetti coinvolti: Il comune di Hannover come promotore, circa 30 soggetti tra investitori e costruttori

Questo insediamento è stato realizzato nell'ambito dell'Expo 2000, nelle immediate vicinanze dell'area dell'esposizione. Il quartiere è il risultato di una pianificazione integrata, che ha permesso di raggiungere obiettivi di sostenibilità ambientale e sociale: edifici a basso consumo energetico (sono state ridotte le emissioni di anidride carbonica del 60% rispetto alla media nazionale), risparmio idrico, gestione esemplare dei rifiuti, attenzione per una composizione equilibrata delle categorie di utenza, pluralità nell'offerta di diverse tipologie di alloggi (il 90% delle case sono alloggi in affitto, l'altro 10% sono case in proprietà), offerta di servizi, coinvolgimento e partecipazione degli abitanti. Altri elementi di eccellenza sono: il sistema di controllo di qualità attivato in fase di progettazione e di realizzazione, la sinergia che si è creata tra costruttori, pianificatori, architetti e artigiani e la strategia di comunicazione condotta sia nei confronti dei residenti che verso l'esterno finalizzata alla sensibilizzazione riguardo alle tematiche sulla sostenibilità.

www.eaue.de, www.werkstatt-stadt.de

4. BedZED, quartiere a zero emissioni

BedZED, realizzato nel quartiere londinese di Sutton, è un insediamento abitativo e commerciale su larga scala a zero emissioni di CO₂. Nella realizzazione di questo insediamento, le tematiche dell'Edilizia Privata Sociale si combinano al concetto di città compatta, efficiente dal punto di vista della sostenibilità ambientale.

Anno di realizzazione: 1999-2002

Dove: Sutton, Surrey, Londra, UK

Soggetti coinvolti: BioRegional Development Group, Amministrazione di Sutton, Peabody Trust (Associazione di Housing Sociale), il team dell'architetto Bill Dunster.

L'insediamento di BedZED (Beddington Zero Energy Development) è energeticamente autosufficiente e rappresenta il primo insediamento a bilancio zero di emissioni di anidride carbonica realizzato nel Regno Unito. È costituito da un centinaio di alloggi in affitto o in proprietà, e da 3.000 mq di uffici, vari negozi, impianti sportivi, una caffetteria, un centro medico-sociale, un asilo nido e ufficio postale. L'insediamento è stato realizzato adottando gli accorgimenti più avanzati nel campo dello sviluppo ambientale sostenibile, con l'assunzione di sistemi passivi e attivi nell'ambito di soluzioni architettoniche e tecnologiche, come l'orientamento degli edifici, la corretta coibentazione delle superfici e l'installazione dei pannelli fotovoltaici, in modo da mantenere basse le emissioni di CO₂, e da utilizzare esclusivamente energia prodotta in loco da fonti rinnovabili. Il tema della sostenibilità è applicato anche a livello sociale, attraverso la promozione di uno stile di vita sostenibile, basato sul risparmio, il riciclo e la mobilità, e sull'offerta di servizi e spazi destinati alle attività socio-culturali.

www.zedfactory.com, www.peabody.org.uk

5. La riqualificazione di Coin Street

Coin Street, un quartiere dell'area del South Bank a Londra, rappresenta un esempio interessante di riqualificazione urbana promossa e partecipata dagli abitanti del quartiere.

Anno di realizzazione: anni '70 e '80. Lo sviluppo del quartiere continua ancora oggi.

Dove: Londra, UK

Soggetti coinvolti: la comunità di residenti, l'amministrazione pubblica, i tecnici (urbanisti e architetti)

La riqualificazione del quartiere di Coin Street è il risultato di un'iniziativa caldeggiata dagli abitanti per la realizzazione di un progetto volto alla soddisfazione dei bisogni reali e collettivi dei residenti, in alternativa agli sviluppi immobiliari promossi da una delle maggiori società britanniche di beni immobili. Grazie al sostegno dell'amministrazione pubblica e dei tecnici, ed alla determinazione della comunità di residenti organizzati in un gruppo di azione, il Coin Street Action Group (CSAG), diventato in seguito il Coin Street Community Builders (CSCB), viene così realizzato il progetto che ha trasformato l'area di Coin Street in un centro urbano multifunzionale altamente vivibile e vivace, dove quotidianamente accorrono milioni di londinesi e di visitatori provenienti da tutto il mondo. A Coin Street troviamo case in cooperativa, servizi, spazi dedicati alle attività socio-culturali, aree verdi e spazi pubblici all'aperto accessibili e fruibili da tutti. Inoltre, vengono organizzati corsi e laboratori aperti alla cittadinanza, oltre che innumerevoli eventi sociali e culturali noti a livello internazionale, come il festival che si tiene ogni anno, durante la stagione estiva, dedicato all'attività teatrale, alla musica e agli artisti di strada.

www.coinstreet.org

ESEMPI ITALIANI DI SOCIAL HOUSING

1. Abitiamo Insieme Ascoli

Abitiamo insieme Ascoli è un progetto residenziale promosso dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno. L'intervento intende far rivivere il centro storico cittadino, offrire un appartamento a canone di locazione contenuto con la validità di 12 anni a giovani coppie, diffondere la cultura della convivenza, della solidarietà e dell'abitare sostenibile. Il progetto abitativo, coordinato da FHS, offre una formula residenziale innovativa basata sulla condivisione e finalizzata alla formazione di una rete di rapporti di buon vicinato tra i residenti e il quartiere. È infatti prevista l'offerta di servizi e spazi destinati al tempo libero, all'aggregazione e alla socializzazione che i futuri residenti dovranno impegnarsi a condividere, gestire e mantenere vivi. FHS si occupa inoltre della programmazione e conduzione di una serie di attività di accompagnamento dedicate alla selezione degli assegnatari, all'assegnazione degli alloggi, allo sviluppo della gestione partecipata del condominio e dei servizi previsti da parte degli inquilini. Per definire i servizi, sono previsti una serie di incontri collettivi che coinvolgono, oltre agli abitanti dell'intervento, le associazioni presenti sul territorio interessate al progetto, al fine di supportare l'avvio di specifiche attività volte alla partecipazione del quartiere e della città.

CONSISTENZE

16 alloggi ristrutturati: 5 bilocali e 11 trilocali.

213 mq di spazi comuni e servizi dedicati alla socializzazione e allo svago.

Giardino attrezzato.

17 posti auto.

www.abitiamoinsiemeascoli.it

2. Parma Social House

Parma Social House è un progetto integrato di interventi a scala urbana promosso dal Comune di Parma che si caratterizza per i temi della riqualificazione urbana, della costruzione di comunità e del risparmio energetico. L'aspetto significativo di questo intervento è la fondamentale sinergia che si è creata tra i soggetti del settore edilizio del Comune di Parma e l'Amministrazione pubblica. Il Comune, tramite un bando pubblico, ha affidato a un'ATI, composta da imprese di costruzione e da cooperative di abitazione locali, la realizzazione di un progetto di edilizia residenziale sociale su delle aree che la Pubblica

Amministrazione, grazie allo strumento urbanistico vigente, ha riservato all'Edilizia Privata Sociale. La Fondazione Housing Sociale e Finabita hanno affiancato l'ATI per la definizione e la strutturazione del Progetto che prevede la realizzazione di 852 nuovi alloggi entro il 2012 da costruire su sette aree di 63.000 mq di superficie lorda utile (slu), in attuazione delle schede norma relative al POC (Piano Operativo Comunale). Dei 852 alloggi, 405 saranno in vendita a prezzo convenzionato, 182 in affitto con previsione di riscatto all'ottavo anno, 265 in affitto a canone sostenibile. Lo scopo è quello di realizzare dei nuclei urbani e residenziali che arricchiscano la dotazione di servizi per i nuovi insediamenti e per le comunità e che rappresentino il terreno di scambio con il quartiere esistente. Con la costituzione del Gestore Sociale, alla cui formazione partecipano le cooperative di abitazione coinvolte nel Progetto, viene promossa la sperimentazione di un modello innovativo di gestione degli immobili che prevede la partecipazione attiva dei residenti attraverso processi guidati di empowerment.

CONSISTENZE

Area interessata: 7 aree di trasformazione urbana nel Comune di Parma.

Area edificata: 63.000 mq di slu.

Unità abitative: 852 alloggi.

1400 mq di servizi locali e urbani - 600 mq di servizi integrativi all'abitare.

www.parmasocialhouse.it

3. Casacrema+

L'iniziativa di Crema è il primo intervento del Fondo Immobiliare Etico "Abitare Sociale 1". Si trova in un'area di espansione residenziale nella località Sabbioni. L'intervento è composto da due blocchi residenziali e una scuola per l'infanzia. Il perno del progetto è la piazza pubblica attorno alla quale si organizzano le residenze, gli esercizi commerciali, la scuola e i collegamenti ciclopedonali con il quartiere esistente e la zona di nuova espansione residenziale. Questo spazio pubblico rappresenta un luogo di aggregazione dove i bambini del quartiere possono giocare insieme ed è possibile organizzare feste e mercatini. La condizione suburbana dell'area ha stimolato un accurato studio del rapporto dell'alloggio con l'esterno: ogni appartamento ha una loggia abitabile o un piccolo giardino privato che permette di vivere lo spazio aperto anche in casa. La scuola è stata concepita come un elemento paesaggistico realizzato attraverso una copertura verde non calpestabile che, essendo visibile dagli appartamenti, è stata trattata come un elemento architettonico di primaria importanza. Nello sviluppo del progetto, in concomitanza a un contributo ad hoc della Fondazione Cariplo, ha assunto un ruolo centrale l'aspetto dell'efficienza energetica degli edifici residenziali. Uno studio accurato della forma e dei materiali dell'involucro, delle tecnologie utilizzate per il riscaldamento, la ventilazione e la produzione di energia attraverso fonti rinnovabili, hanno determinato il raggiungimento teorico della classe energetica A CENED. L'intervento è in fase di realizzazione e il termine dei lavori è previsto per aprile 2011.

CONSISTENZE

90 alloggi, con cantina e posto auto.

3 unità commerciali.

Scuola materna per 140 bambini.

Piazza pubblica.

Collegamenti ciclopedonali.

www.casacremapiu.it

4. Figino, Borgo Sostenibile

L'intervento ha l'obiettivo di valorizzare la dimensione sociale di borgo, che ancora oggi caratterizza l'identità del quartiere, e di incentivare reti relazionali che sviluppino stili di vita sostenibili e attenti

all'ambiente. Con il progetto Borgo sostenibile si intendono sviluppare alcuni elementi di attrazione interessanti anche per il resto della città, caratterizzati dal potenziale della relazione di Figino con il verde agricolo e i parchi urbani circostanti. Anche per Figino come per Cenni è stato il concorso internazionale di progettazione (promosso da Polaris Investment Italia SGR Spa con programmatore FHS) a permettere di individuare gli aspetti tipologici, distributivi e di sviluppo applicabili all'area d'intervento. Quattro degli studi di architettura che hanno partecipato al concorso, i gruppi degli architetti Favole, Garbin, Matucci e Sarno, sono stati selezionati per studiare insieme il progetto dell'area. In fase di progettazione definitiva si prevede un programma di approfondimento degli aspetti legati al risparmio energetico e alla sostenibilità ambientale, finalizzato alla realizzazione di un intervento emblematico in collaborazione con la Fondazione Cariplo.

CONSISTENZE

Residenza: 25.175 mq di slp corrispondenti a circa 320 alloggi dedicati a famiglie numerose, giovani coppie, anziani, professionisti che lavorano da casa, famiglie aperte all'accoglienza e persone con disabilità.

Spazi destinati a esercizi commerciali: 1.325 mq di slp.

Servizi integrativi per l'abitare: 255 mq di spazi destinati ai nuovi residenti tra cui il living room, la sala brico, l'utensteria.

Servizi locali e urbani: 2.650 mq di servizi come per esempio un presidio medico, il co-lavoro, un centro di sensibilizzazione ambientale e un orto didattico.

5. Cenni di cambiamento

L'intervento di CENNI DI CAMBIAMENTO, collocato a Ovest della città di Milano, è rivolto principalmente a un'utenza giovane: nuovi nuclei familiari e ragazzi in uscita dal nucleo familiare d'origine. Il progetto, realizzato dallo studio di architettura Rossi Prodi di Firenze, è stato individuato attraverso il concorso internazionale di progettazione promosso da Polaris Investment Italia SGR Spa con programmatore FHS.

Il progetto CENNI DI CAMBIAMENTO offre un appartamento a prezzo contenuto inserito in un contesto sociale innovativo e sostenibile. Il progetto si rivolge a coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul libero mercato, promuovendo una nuova cultura dell'abitare. L'intervento è costituito da 124 alloggi proposti sia in patto di futura vendita che in affitto a canone calmierato. Gli edifici sono progettati in classe energetica A, sfruttando sistemi costruttivi tali da permettere di coniugare elevati standard abitativi, tecnologici ed energetici a costi contenuti di realizzazione e gestione. Il progetto presenta innovative tecnologie impiantistiche e costruttive che hanno permesso il raggiungimento per tutti gli alloggi di un'elevata qualità architettonica e ambientale a basso fabbisogno energetico con conseguente riduzione delle emissioni di CO2.

E' prevista la creazione di un contesto sociale animato e innovativo grazie ad una serie di attività integrative all'abitare che saranno attivate nell'area dell'intervento, portando ad una semplificazione e ad un aumento della qualità della vita di chi vi abiterà, mediante l'accesso a servizi condivisi. Sono infatti previsti ampi spazi ad uso collettivo, spazi ricreativi, culturali e servizi dedicati ai giovani. Uno spazio pubblico centrale diverrà poi luogo di relazione fra il nuovo insediamento e la comunità esistente. Si vuole infatti attivare un sistema di servizi in grado di coinvolgere e includere il quartiere circostante, rispondendo ad un'esigenza percepita su scala cittadina.

www.cennidicambiamento.it

SOCIAL HOUSING CON STRUTTURA PORTANTE IN LEGNO

Gli edifici progettati e costruiti per l'housing sociale non sono dei brutti scatoloni e non assomigliano agli edifici delle periferie degradate... al contrario!

Per favorire l'aggregazione sociale, sono edifici che oltre ad essere belli esteticamente, sono edifici all'avanguardia dal punto di vista del risparmio energetico e sono progettati in modo da restituire agli abitanti una buona sensazione di qualità percepita e benessere ambientale. I migliori esempi di Housing sociale sono inoltre costituiti da edifici con struttura portante in legno.

Rinascita del legno

Dalla notte dei tempi l'uomo ha utilizzato il legno come materiale per soddisfare quello che oggi possiamo definire il bisogno primario e il diritto universale e imprescindibile alla protezione e sicurezza offerta dalla propria abitazione.

L'uso del legno come materiale strutturale era prassi consolidata fino alla fine dell'ottocento in tutta Europa. Al termine del XIX secolo, l'introduzione dell'acciaio e del cemento armato ne hanno segnato il progressivo regresso, limitandone l'impiego a pochi campi come l'ingegneria naturalistica o ad applicazioni leggere come la serra o addirittura mortificandolo come cassaforma. Tale declino è stato molto più marcato in Italia che nelle altre nazioni europee mentre nell'America settentrionale si è continuato ad utilizzare il legno in maniera estensiva, specialmente nell'edilizia civile.

Solo il recente sviluppo della progettazione architettonica e di nuove tecniche costruttive, nonché l'approfondimento dell'analisi strutturale e della resistenza alla combustione del legno, unitamente all'introduzione di nuovi prodotti preservanti dal degrado e dagli insetti sociali, ha consentito di riappropriarsi delle innumerevoli possibilità architettoniche, della straordinaria natura estetica e della totale compatibilità con i criteri dello sviluppo sostenibile che una struttura in legno può offrire. Con l'entrata in vigore delle Norme Tecniche per le Costruzioni del 2008, il legno sembra trovare nuova rinascita e fortuna nell'Architettura contemporanea, dalle costruzioni residenziali a quelle pubbliche, dalle strutture per lo sport a quelle per il culto. Vediamo insieme alcuni esempi di edifici di housing sociale con struttura portante in legno.

Murray Grove - Londra

Velocità di montaggio ed economie di scala garantite dalla prefabbricazione hanno reso l'edificio Murray Grove a Londra, progettato dallo studio Waugh Thistleton Architects, un tipico modello di social housing grazie anche alle diverse tipologie di alloggi costruiti per soddisfare esigenze e capacità di spesa. 9 piani costruiti in 9 settimane con soli elementi X-Lam, sia per le strutture portanti che per quelle portate, così come per i vani di scale e gli ascensori.

E3 - Berlino

Alto sette piani, l'edificio e3 di Berlino degli Architetti Tom Kaden e Tom Klingbeil, nasconde dietro le pareti intonacate una struttura con telaio in abete e pannelli prefabbricati in legno massiccio. Il costruire in legno non è qui da intendere come imperativo estetico, ma piuttosto come il tentativo di definire un prototipo alternativo all'edificare in muratura. „L'architettura di legno in città” diventa un marchio per l'architettura. Come dice Julius Natterer, professore all'EPFL di Losanna e progettista della statica dell'edificio di Esmarchstrasse: „Solo l'utilizzo di legno nelle costruzioni può salvare i nostri boschi”.

Via Cenni - Milano

L'intervento "Cenni di cambiamento" si sviluppa su un'area complessiva di 17.000 metri quadrati, secondo il progetto dell'architetto Fabrizio Rossi Prodi di Firenze (www.rossiprodi.it), vincitore del concorso internazionale di progettazione indetto da Polaris e promossa da FHS nel 2009: via Cenni, una comunità per crescere.

Il progetto nasce dal concetto di comunità e come questa possa essere sviluppata e consolidata anche in un contesto urbanistico monofunzionale e con una presenza limitata di poli aggreganti. Si basa su un'idea di mixed development e sulla considerazione che ad una varietà da un punto di vista tipologico degli alloggi corrisponde una varietà da un punto di vista sociale.

Il valore dello spazio pubblico come terreno su cui costruire delle relazioni è alla base della proposta per via Cenni: uno spazio verde, simbolo della sostenibilità intesa non solo come obiettivo da perseguire, ma anche valore culturale da condividere ed elemento di aggregazione e sviluppo. L'intento specifico è il rafforzamento di un luogo posto tra la città e la campagna, compreso tra densità e rarefazione. Il punto di partenza è desunto dalla tradizione, ben rappresentata dalla cascina presente nell'area di via Cenni, così

come lo sono le regole compositive di generazione e di articolazione del volume, l'impianto a corte e il tema dell'incastellamento, l'espressione invece è contemporanea.

Elemento generatore del progetto è lo spazio aperto concepito come flusso di attività non solo tra i due margini costruiti adiacenti, della caserma e del deposito ATM, ma anche tra la città costruita e il sistema di città di transizione dove sono presenti gli elementi principali del verde metropolitano. La continuità tra la dimensione privata dell'alloggio e quella pubblica degli spazi aperti è ben espressa dai temi architettonici delle terrazze e delle logge, elementi di caratterizzazione plastica del volume ma soprattutto espressione di una relazione tra il dentro e il fuori, tra la vita del singolo cittadino e quella dell'intera comunità. Il sistema costruttivo è a pannelli portanti in legno a strati incrociati, scelto per motivi di carattere ecologico-ambientale, per garantire elevate prestazioni in termini di sicurezza strutturale, di comfort abitativo e per ottenere un edificio in classe energetica A per il risparmio nella conduzione degli edifici. La flessibilità proposta nella distribuzione degli spazi interni dell'alloggio, garantita dallo stesso sistema costruttivo, consente una personalizzazione dell'ambiente della casa secondo una modalità partecipata.

Se qualcuno ci parla di "casa in legno" nella nostra testa si forma l'immagine di uno chalet, di un edificio provvisorio o delle case dei pionieri nord americani. È la forza dell'immaginario, lo stesso per cui "il mattone" è sinonimo di investimento immobiliare, "il cemento" spesso traduce speculazione edilizia, "acciaio" vuol dire tecnologia all'avanguardia.

Il dibattito si svolge tra due poli: tradizione ed innovazione, laddove la prima conforta perché ampiamente sperimentata la seconda muove al miglioramento. In realtà non ci occupiamo affatto della tecnologia delle case che già abitiamo, in pochi saprebbero dire con certezza di che cosa sono fatte le pareti della propria abitazione, "sappiamo" solo quel che vediamo (intonaco, ceramica, marmi, ecc). Cominciamo a farci domande quando qualcuno ci parla di legno e di innovazione. In questa sezione proporremo alcune risposte.

Innanzitutto il legno c'è ma non si vede: svolge una funzione portante al pari delle murature o dei setti in cemento armato e dei solai con tecnologia mista. Quel che vediamo sono le finiture interne ed esterne del tutto simili a quelle di qualsiasi altro edificio.

I pannelli portanti a strati incrociati di tavole di legno rappresentano una delle tecnologie più all'avanguardia nel settore edilizio ma non costituiscono un sistema per il quale non ci sia esperienza consolidata: è a partire dagli anni '90 che la tecnologia XLAM ha consentito di realizzare edifici di grandi dimensioni e a più piani. Il primato di via Cenni consiste nelle dimensioni dell'intero complesso residenziale per quantità ed altezza dei fabbricati assieme.

La trattazione di cui sopra contiene libere citazioni alle seguenti fonti - che ringraziamo:

- Fondazione Housing Sociale - www.fhs.it
- Gruppo Certa srl - www.certasrl.it
- Wikipedia - it.wikipedia.org
- L'housing sociale nel territorio bolognese - tinyurl.com/d7vd58h
- Cenni di cambiamento - www.cennidicambiamento.it
- Architettura ecosostenibile - www.architetturaecosostenibile.it
- Casa e Clima - www.casaclima.com
- Promolegno - www.promolegno.com