

HOME PAGE

*Percorsi Abitativi Giovanili
per l'Emancipazione*

Report II
Aprile 2018

Gruppo di lavoro della
Fondazione Giovanni Michelucci:

Massimo Colombo

Daniela Battipaglia

Ilaria Dini

Sara Priolo

Valentina Santi

Elementi di Città - Centro - Mercato

INDICE

Atlante |
Definizioni delle
forme dell'Abitare
e Modelli
Organizzativi

p. 07

Housing Sociale

Cohousing

Coabitazioni
giovanili solidali

Autocostruzione

Autorecupero

Casi Studio |
Europa

p. 45

▶ Danimarca

- Tietgen Dormitory
- VMHouses
- VMMountain
- 8Houses

Copenhagen

▶ Francia

- 71 Boulevard de
Hollande, Bethune

▶ Paesi Bassi

- Oosterscheldestraat

▶ Spagna

- Puerto Real, Cadiz
- Sanchinarro, Madrid

Ancona

- Cesanella di
Senigallia

- *"Le mani per vivere
insieme"*

Bologna

- Immobili dismessi
- Mura San Carlo

Milano

- Cenni di
Cambiamento

- Cohousing
Chiaravalle

- Torri residenziali

Torino

- Coabitazioni
Giovanili Solidali

Fonti bibliografiche
e sitografiche

p. 91

SKETCHBOOK

Atlante | Forme dell'Abitare Modelli Organizzativi

Premessa

Parlando delle possibilità d'indipendenza abitativa, rivolte ai giovani, fornite dalle esperienze di coabitazione, si è rivelato necessario stilare un 'Atlante' delle nuove forme di abitare.

L'esigenza nasce dalla volontà di fornire un quadro delle alternative possibili e soprattutto di chiarire l'utilizzo di termini, divenuti parte del linguaggio comune, il cui senso viene spesso frainteso.

Come abbiamo chiarito alla fine della prima parte della ricerca, sempre più frequentemente, si parla di *Housing sociale* così come di *Social housing*, mettendoli sullo stesso piano, ben lontani dalle loro accezioni originali.

Partendo dunque da questi concetti si passa poi alle altre forme di abitare come il *Cohousing*, i condomini solidali, gli ecovillaggi, o i casi sempre in maggior diffusione di autocostruzione e autorecupero. E' quindi necessario fornire maggior chiarezza delineando quelle che sono le loro definizioni, le loro caratteristiche principali ed attraverso analisi di esempi nazionali e internazionali, mettendo in luce vantaggi o possibili criticità.

Ogni categoria è stata trattata secondo i seguenti parametri: definizione, origine, scenario europeo, scenario nazionale, forme di finanziamento, quadro normativo, caratteristiche, linee guida e principi, criteri di classificazione, modo di progettare, flessibilità degli spazi, potenzialità e vantaggi e criticità.

Definizione

Il termine *Social housing* assume molteplici significati a seconda del paese europeo a cui fa riferimento portando spesso ad interpretazioni errate e contraddittorie.

In Italia il termine ha avuto origine, con la redazione del Piano di Edilizia Abitativa ed il decreto interministeriale del 22 Aprile 2008 attraverso cui con “Alloggio Sociale” ci si riferisce a:

“ L’unità immobiliare adibita a uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, per ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato”.

Obiettivo primario dell’*housing sociale*, è dunque quello di sostenere iniziative a canoni moderati indirizzate principalmente a giovani coppie, studenti, famiglie monoreddito, immigrati ed altri soggetti in una condizione di svantaggio sociale o economico che costituiscono la cosiddetta ‘fascia grigia’, cui appartengono le categorie sociali che presentano un reddito troppo alto per accedere alle politiche abitative pubbliche, e troppo basso per poter accedere al libero mercato.

Il fattore economico costituisce comunque solo una parte della finalità dell’ Housing Sociale, che non è soltanto quella di permettere l’accesso ad un alloggio, ma soprattutto di poterlo fare nelle migliori condizioni possibili, sviluppando una realtà di vicinato ed un contesto abitativo e sociale dignitoso, che consenta alle persone in definitiva di migliorare globalmente la propria condizione di vita.

Dal momento in cui i due termini *social housing* e *housing sociale*, vengono confusi tra loro molto spesso, si rivela necessario inserirne le definizioni, tratte dal libro di Tosi (2016):

Edilizia Sociale (a volte: Edilizia sociale convenzionale): le forme tradizionali di Social housing, con l’intervento diretto dello Stato, in forme diverse a seconda dei paesi (ERP, HLM, ecc.). Social Housing: nell’uso che qui ne faccio è identico a Edilizia Sociale.

Housing sociale invece indica la produzione di case ad uso sociale con l’intervento di operatori privati, secondo quanto previsto a partire dal Piano Casa del 2007-2008 e dall’introduzione del Sistema integrato di Fondi immobiliari.

Scenario europeo

Negli Stati membri dell'UE, quando si parla di alloggi sociali si riscontrano molte differenze, tanto in termini dimensionali quanto in termini di criteri di allocazione perseguiti.

Di essi, due sono quelli principalmente diffusi:

Modello universalistico E' quello che considera il bene abitativo come responsabilità pubblica nei confronti dell'intera popolazione. L'assegnazione degli alloggi avviene tramite liste di attesa con o senza criteri di priorità, mentre gli Enti locali riservano un certo numero di alloggi vacanti per quei nuclei familiari che presentano un urgente bisogno abitativo.

Tra i Paesi che utilizzano questo modello ritroviamo Danimarca, Svezia e Paesi Bassi;

Modello targeted E' basato sull'assunzione che gli obiettivi delle politiche abitative siano realizzati in misura prevalente dal mercato e riconosce come beneficiari del Social Housing, solo quelle famiglie per le quali il mercato non è in grado di provvedere ad un'abitazione dignitosa a prezzi accessibili.

Quest'ultimo modello, a sua volta, può essere suddiviso in due sottogruppi:

Approccio generalista assegna gli alloggi a quei nuclei familiari che ricadono al di sotto di un certo reddito. Con quest'approccio gli affitti sociali hanno una soglia massima fissa e le famiglie beneficiano di indennità abitative che, sulla base del reddito, ricoprono buona parte dell'affitto;

Approccio residuale si concentra su una cerchia più stretta di beneficiari, tipicamente nuclei familiari con forme di disagio specifico (disabili, disoccupati, anziani, genitori soli). A tale approccio, generalmente, corrisponde l'assegnazione diretta di una sistemazione da parte delle autorità locali, sulla base delle necessità riscontrate.

Mentre in Europa, l'*housing sociale* tende ad includere uno stock abitativo pubblico attraverso una serie di associazioni e fondazioni volontarie senza scopo di lucro, in Italia esso costituisce una vera e propria innovazione. Prima dell'introduzione del concetto di Edilizia residenziale sociale – ERS - e di Alloggio sociale, infatti, si faceva riferimento alla definizione di Edilizia economica e popolare che le norme hanno poi rinominato come Edilizia residenziale pubblica – ERP.

Ma l'*housing sociale* non può essere considerato soltanto, come una semplice evoluzione del concetto di Edilizia popolare, poiché al contrario costituisce un nuovo modo di intendere l'abitare', che coinvolge come promotori sia il pubblico che il privato ed associa al servizio dell'alloggio l'idea di comunità, di servizi aggiuntivi, di riqualificazione di una porzione di città, etc.

Forme di finanziamento

In tutta Europa, fino agli anni Ottanta, il finanziamento dei nuovi investimenti di *social housing* avveniva principalmente attraverso prestiti statali poiché, vista la necessità di prestiti a lungo termine, solo il finanziamento pubblico poteva garantire bassi tassi di interesse sul privato.

A questa forma di finanziamento si aggiunge poi quella fornita dalla mobilitazione dei risparmi istituzionali e privati, di cui i principali attori sono costituiti dai Fondi Pensione e dalle Compagnie di assicurazione. Lo strumento del *Revolving Funds*, utilizzato principalmente in Francia ed in Austria, è costituito da fondi che ricevono sussidi successivamente convertiti in prestiti a lungo termine e a basso tasso di interesse per l'*housing sociale*. Il rimborso del prestito va ad aumentare le risorse del fondo così da ridurre i sussidi e, eventualmente, sopprimerli.

Per quanto riguarda i sussidi, questi sono costituiti dai cosiddetti *Object Subsidies*, aventi lo scopo di ridurre i costi per la costruzione ed i costi operativi. La tendenza in Europa è quella di spostare i sussidi direttamente al soggetto interessato attraverso quelli che sono definiti *Housing Allowances* e *Housing Benefits*, commisurati secondo reddito e caratteristiche del nucleo familiare, in modo da essere flessibili ed assecondare le loro eventuali modifiche nel tempo.

In Italia la costruzione di alloggi sociali è limitata innanzitutto per la scarsità di finanziamenti pubblici. Nel 2009, per attivare gli investimenti privati la Cassa Depositi e Prestiti unitamente all'Associazione delle Fondazioni bancarie (Acri) e all'Associazione bancaria italiana (Abi) ha costituito *Cdp Investimenti Sgr Spa*, Società di Gestione del Risparmio che promuove e gestisce il FIA – Fondo Investimenti per l'Abitare.

Il FIA è un fondo immobiliare riservato ad investitori qualificati, operante nel settore dell'*housing sociale* attraverso quattro categorie principali di intervento: la riqualificazione urbana, il recupero e la rifunzionalizzazione del patrimonio esistente, l'acquisizione di immobili invenduti per l'affitto a lungo termine ed interventi in aree di completamento della città.

Un nuovo modo di progettare

In un intervento di *housing sociale* la progettazione architettonica diviene parte di un processo articolato che è solo in parte incentrato sulla realizzazione degli edifici, ma si estende a nuovi aspetti come la gestione degli alloggi o il presidio della vita della comunità ed i suoi servizi, e pianifica dunque un'intera attività di accompagnamento al progetto che è indispensabile per la buona riuscita dello stesso.

Accanto alla progettazione architettonica e sociale nasce un nuovo tipo di progettazione, quella gestionale integrata attraverso cui si intende definire la pianificazione dello sviluppo delle singole parti del progetto – spazio privato, pubblico, servizi, gestione futura, etc. – ed il coordinamento della dimensione economico-finanziaria, gestionale, sociale, architettonica ed ambientale all'interno di un disegno complessivo.

Il progetto gestionale integrato ha come primo obiettivo promuovere la formazione di una vita comunitaria attraverso i principi di inclusione, diversità sociale, funzionale e senso di identità ed appartenenza. A livello spaziale la comunità si sostiene progettando un mix di residenze e servizi articolati in modo da incoraggiare le persone a sviluppare rapporti di fiducia, di valori condivisi e di buon vicinato, creando un'identità ed un'appartenenza al luogo che coinvolga anche l'intero quartiere. A questo proposito, ruolo cardine è svolto dagli spazi condivisi, quelli pubblici come punto di contatto tra la comunità esistente ed il nuovo insediamento, ed ancora quelli verdi, quelli per il gioco dei bambini, per le attività degli adulti, per i servizi, etc.

Ruolo di certo non marginale è svolto poi dagli spazi semi-pubblici, tra cui rientrano anche gli spazi interni agli immobili come la portineria, gli androni ed i corpi scale. In tutti gli interventi di housing sociale grande importanza è infatti data alla portineria, trattata come una vera e propria *reception*, spazio che accoglie ma che diviene anche rappresentativo (oltre che possibile Centro Servizi – v. progetto Via Cenni a Milano, nei casi studio). Così come l'androne o l'ingresso di ogni singola scala deve essere un luogo dove ci si può fermare a chiacchierare, dove avere una bacheca comune o dove i bambini possono lasciare degli oggetti, così da ricreare uno spazio vivace che non sia solamente di passaggio.

Flessibilità degli spazi

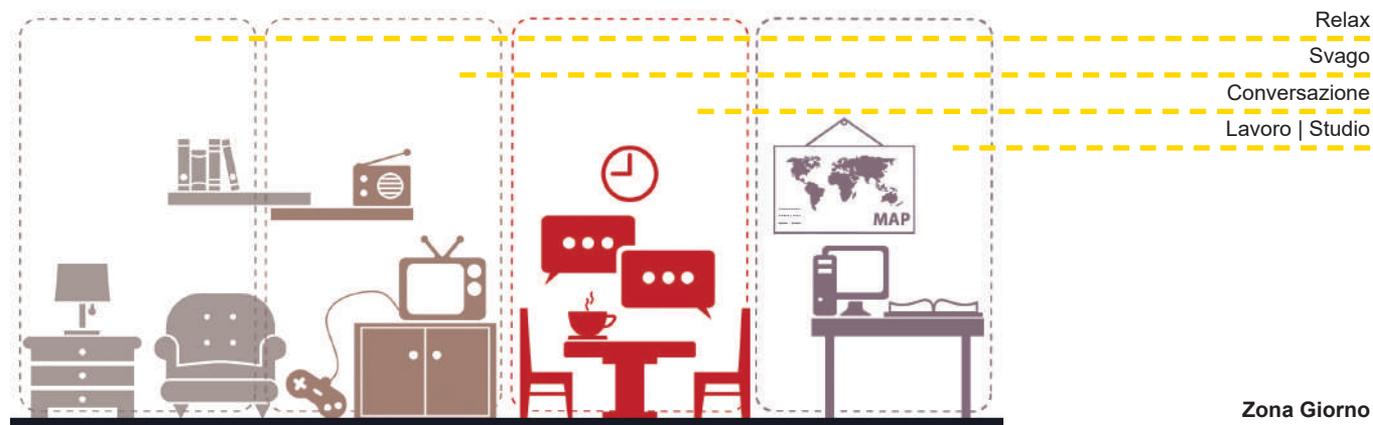
Il concetto di flessibilità è fulcro del nuovo modo di intendere l'abitare; e progettare ambienti flessibili significa pensare spazi che siano in grado di adattarsi a nuove funzioni ed esigenze, senza compromettere l'organicità del disegno complessivo dell'edificio.

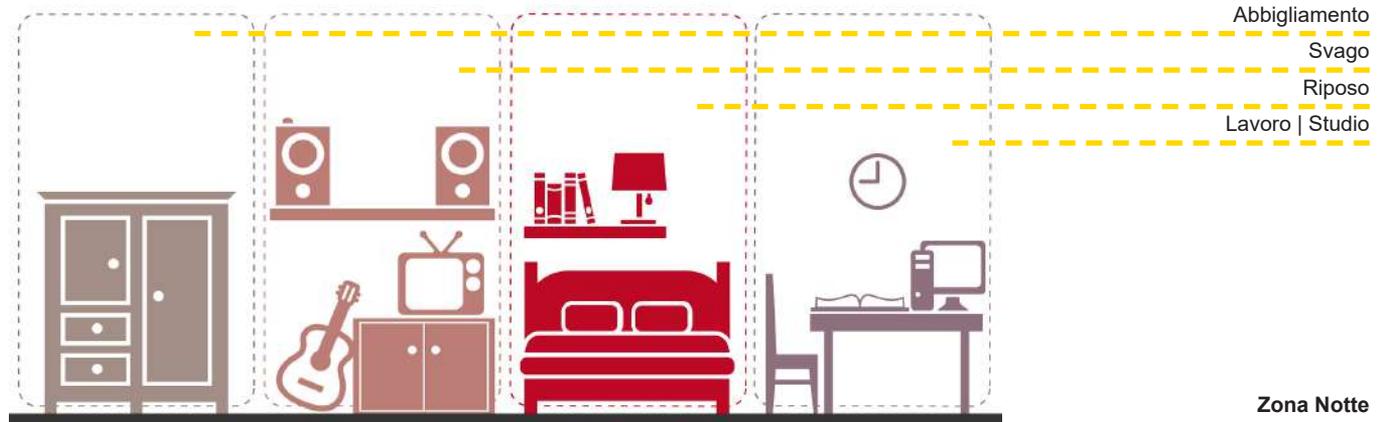
Gli spazi residenziali dell'*housing sociale* sono formati da alcune tipologie di base (bilocale, trilocale, quadrilocale) e da alcune tipologie speciali (alloggi per giovani lavoratori/studenti, alloggi per famiglie solidali, etc.) per cui è necessaria una progettazione che li renda facilmente accorpabili e adeguabili a nuovi bisogni e normative. Le tipologie residenziali ed i servizi devono essere disposti nell'edificio, pensando accuratamente alle relazioni tra le diverse tipologie, le quali devono dipendere dai diversi modi di vivere e dai vantaggi delle eventuali vicinanze, così da garantire una *mixité* tra le tipologie a cui può corrispondere, ed anche ad una *mixité* sociale.

Per gli alloggi destinati alla locazione all'interno di un intervento di *housing sociale* può essere utile considerare i seguenti 'tagli' tipo:

- Bilocale
- Trilocale
- Quadrilocale

Gli ambienti domestici, costituiscono un'importante snodo di comunicazione familiare e sociale, come si evince dai seguenti schemi concettuali.





Potenzialità ✓

- Favorisce l'integrazione sociale e lo spirito di comunità;
 - innalza gli standard qualitativi nell'edilizia civile;
 - è una possibile soluzione alla disuguaglianza abitativa;
 - garantisce equità nell'assegnazione degli alloggi;
 - persegue l'efficienza produttiva affinché la qualità delle costruzioni ex novo e di quelle ristrutturate sia più elevata possibile;
 - dispone di un'offerta flessibile.
- La dimensione degli interventi è molto variabile (dai 20 alloggi ad oltre i 300) il che dimostra l'adattabilità dell'intervento sia alle grandi che alle medie città;
- i canoni convenzionati sono inferiori ai valori di mercato.

Criticità ×

- Scarse risorse pubbliche;
- difficoltà diffuse di gestione e programmazione degli edifici;
- lunghezza e farraginosità del processo di selezione, avvio e completamento degli interventi. I tempi sono di fatto circa il doppio rispetto a quelli previsti per una edilizia privata, con i ritardi che si accumulano nella prima fase fino all'avvio del cantiere;
- in caso di progetti di recupero, questi presentano spesso un costo maggiore rispetto a quelli progettati ex novo e solitamente con una classe energetica più bassa.

Definizione

“Una modalità residenziale costituita da unità abitative private e spazi e servizi comuni ed è caratterizzata da una progettazione e gestione partecipate, condivise, consapevoli, solidali e sostenibili, lungo tutto il percorso. Gli spazi e i servizi comuni ove possibile sono aperti al territorio”.

(Il Manifesto della Rete Nazionale Cohousing)

Il *cohousing* si presenta come una particolare forma di vicinato in cui alloggi privati e spazi condivisi vengono combinati insieme in modo da salvaguardare la privacy e assolvere, allo stesso tempo, il bisogno di socialità. Il cohousing può essere considerato come una forma di co-residenza che permette ai residenti di disporre di un alloggio privato e di godere di spazi comuni condivisi che consentono un risparmio economico e dei vantaggi in termini di cooperazione, solidarietà, relazioni e capitale sociale.

La forma legale del *Cohousing* può assumere diverse connotazioni:

- proprietà unica, da parte di enti e organizzazioni non-profit o da parte di società private;
- proprietà indivisa, nella forma di cooperativa residenziale;
- proprietà mista, legalmente costituita sotto forma di associazione comunitaria o condominio che integra la proprietà privata degli alloggi con quella comunitaria degli spazi comuni.

L’iniziativa promozionale per la creazione di una comunità di cohousing si differenzia in: privata, pubblica, imprenditoriale.

Iniziativa privata

Un gruppo di persone si riunisce con la finalità di creare un cohousing in cui vivere.

Definite insieme le caratteristiche gestionali ed architettoniche eventualmente si avvia un dialogo con l’amministrazione pubblica per la ricerca del sito e per delle agevolazioni economiche necessarie alla realizzazione del progetto. Questo è il caso maggiormente diffuso a livello europeo.

Iniziativa pubblica e convenzionata L'amministrazione comunale avvia un progetto di realizzazione di un *cohousing* come promozione dell'abitare sostenibile a prescindere dalla richiesta promossa da parte dei cittadini. Anche in questo caso i futuri residenti svolgeranno un ruolo da protagonisti in alcune fasi della progettazione.

Iniziativa imprenditoriale E' il caso di compagnie specializzate che realizzano residenze collaborative coinvolgendo le persone che hanno manifestato l'intenzione di vivere in *cohousing*, o di imprese che vendono complessi già ultimati senza dunque il parere decisionale dei futuri residenti. Questo modello, assente nel contesto italiano, trova ampia diffusione negli Stati Uniti.

Origine

Il *Cohousing* nasce in Danimarca nel 1973 e da quel momento comincia a diffondersi in Olanda, in Svezia, ed a seguire negli Stati Uniti, nei paesi anglofoni e nel Giappone. Negli anni Novanta raggiungerà l'Europa meridionale con Germania, Francia ed Italia.

Oggi, a seguito di decenni di esempi e sperimentazioni, è possibile riassumere il *cohousing* in tre modelli:

Danese Costituito da più unità indipendenti diffuse in un lotto di terreno con la *Common House* – spazio delle attività condivise, disposta isolata al centro del complesso o come nucleo di raccordo tra più bracci. Gli alloggi sono uni/bifamiliari su uno o due piani ed intervallati da aree esterne collettive ove trovano spazio attrezzature ed orti comuni. A causa della densità abitativa molto bassa, generalmente occupano aree rurali o periferiche e sono da considerarsi come i modelli precursori dei più recenti 'eco-villaggi'.

Svedese Costituito da un unico edificio esteso su più piani. Gli alloggi per i residenti interessano i piani superiori, mentre quello di ingresso ed il primo sono destinati alle funzioni collettive in modo da costituire un centro di incontro ed aggregazione anche per il vicinato. Le attività condivise interessano anche spazi esterni con giardini o tetti-terrazza. A causa della sua alta densità abitativa, ed il suo limitato consumo di suolo, è la soluzione che si adatta maggiormente ai contesti urbani e quella prescelta dalle pubbliche amministrazioni, sia per il recupero di edifici dismessi che per la possibilità di riqualificare una parte della città, potendo apportare nuove attività in grado di coinvolgere l'intero quartiere.

Olandese Tipologia intermedia tra il modello danese e quello svedese. Del primo riprende l'indipendenza della *Common House* e la distinzione in padiglioni qui raggruppati in più unità (*cluster*) dal secondo l'organizzazione interna dei *cluster* concepiti come micro-comunità con propri servizi e regole di gestione.

Principi del *Cohousing*

Spazi e servizi condivisi: oltre alle unità abitative sono sempre presenti attività di vario tipo destinate alla fruizione dei membri della comunità ed in alcuni casi anche da parte di persone esterne.

Vicinato elettivo Selezione dei residenti fin dalle fasi iniziali del progetto. Questa può avvenire in forma autonoma, nel caso di iniziativa privata, o sotto la guida di un gruppo fondatore che mira ad indagare motivazioni ed attitudini alla vita comunitaria dei futuri *cohousers* al fine di costituire una comunità coesa.

Progettazione partecipata I futuri residenti hanno la possibilità di definire in prima persona gli spazi della propria comunità e, in determinati casi, anche di occuparsi della progettazione materiale dell'insediamento.

Auto-organizzazione Una serie di norme interne introdotte dai membri interni regolano l'organizzazione del *cohousing*, coordinandone sia il funzionamento (organi di gestione delle risorse economiche) che la definizione di diritti e doveri dei residenti (regole di comportamento e gestione degli spazi).

Valori Alla base della comunità si ritrovano principi di solidarietà, reciproco aiuto e condivisione, rafforzati da una particolare attenzione alla sostenibilità ambientale.

Comunità non ideologiche Ogni comunità è priva di principi ideologici, religiosi o sociali.

Struttura non gerarchica Ogni decisione viene presa sulla base del consenso senza che nessuno eserciti alcuna autorità sugli altri membri.

Sicurezza Il *cohousing* offre la garanzia di un ambiente sicuro, con alte forme di socialità e collaborazione che ben si presta alla crescita dei bambini e alla sicurezza dei più anziani.

**Design e
spazi per la
socialità**

Il design degli spazi facilita lo sviluppo dei rapporti di vicinato ed incrementa il senso di appartenenza alla comunità.

**Benefici
economici**

La condivisione di beni e servizi permette una riduzione sui costi della vita.

Il *Cohousing* in Italia

In Italia il *cohousing* si sviluppa come risultato di aggregazioni di modalità abitative differenti riscontrabili solo in parte nel contesto europeo. Promuovendo un'idea di sostenibilità ambientale ed economica, con comportamenti finalizzati al rispetto dell'ambiente e alla produzione di beni e servizi per ridurre gli sprechi, esso si sviluppa spesso in aree extra-urbane, utilizzando edifici agricoli dismessi e riuscendo ad affiancare attività che ne rafforzano la riqualificazione, come giardini ed orti condivisi.

A prender parte alla comunità sono in media 10 famiglie, di una fascia mediamente giovane, spesso con figli e con un reddito medio-basso. Le famiglie condividono attività e servizi che mirano ad aiutarsi l'un l'altro senza intaccare la propria privacy.

Il caso italiano infatti mira a consolidare rapporti di buon vicinato e di solidarietà ma non a costituire una effettiva nuova forma di gestione del tempo e delle relazioni della singola famiglia come nei casi internazionali. Considerando la cucina condivisa, ad esempio, si osserva come essa sia presente in Italia in rarissimi casi mentre in altri modelli, come quello scandinavo, costituisca un fulcro della comunità divenendo non solo occasione di socialità ma aiuto concreto nella vita quotidiana per sostenere chi lavora o ha figli da accudire.

Quello che ne deriva spesso nel nostro Paese è dunque una forma quasi di 'condominio' ben attrezzato, in cui le esperienze e le attività condivise potrebbero certamente essere incrementate per raggiungere una vera idea di condivisione.

Facendo riferimento al report realizzato da *HousingLab* e presentato in occasione della "Fiera dell'abitare collaborativo" – ad Experimentdays Milano 2017 – è possibile comprendere più nello specifico le caratteristiche che contraddistinguono questa tipologia abitativa nel nostro Paese.

I dati raccolti sono il risultato di questionari liberamente diffusi alle comunità abitative del territorio di cui, delle 40 partecipanti, 21 si sono autodefinito *cohousing*. Riferendoci dunque a queste ultime, il primo aspetto da sottolineare è la loro localizzazione incentrata nel Nord Italia con le città di Milano e Torino a fare da capofila.

Il primo *cohousing* si realizza nel 2009 e da quel momento in poi, nonostante un percorso altalenante, la produzione è risultata costante.

L'attenzione ambientale è un elemento distintivo sia che si decida di recuperare l'esistente o che si intraprenda una nuova costruzione ricercando alti livelli di contenimento energetico. Le classi energetiche sono dunque elevate e, nello specifico, le pratiche sostenibili impiegate sono: ventilazione meccanica controllata, impianti fotovoltaici, solare termico, pompe di calore, impianti geotermici e recupero delle acque piovane.

Le tipologie maggiormente richieste sono le più ampie con i trilocali al 35,9 %, i bilocali al 28,1%, i quadrilocali al 20,5 % e con gli alloggi oltre ai 4 locali al 10,5 %. La richiesta dei monolocali si ferma invece solo al 5,0 %. Questo quadro evidenzia bene come i *cohousing* siano abitati generalmente da nuclei familiari più ampi, prevalentemente coppie con figli.

Le fasce di età di chi abita in *cohousing* sono: 0-10 anni con il 14,3%, 11-18 anni con il 7,2%, 19-35 anni con il 31,1%, 36-65 anni con il 40,2% e gli over 65 con il 7,2 %. Rispetto alle altre forme di abitare condiviso, il *cohousing* vede aumentare in modo decisivo la percentuale dei bambini e ragazzi minorenni e diminuire quella degli over 65.

I nuclei sono costituiti per il 21% da single, per il 32,4% da coppie e da coppie con figli per il 46,4%. Tale dato, associato alla fascia di età 36-65 anni presente al 40%, fa dedurre una scelta delle famiglie di trovare la loro abitazione stabile in *cohousing*.

Dimensione degli spazi comunitari coperti: 100-200mq per il 46,2%, più di 200mq per il 23,1%, 50-100mq

per il 15,4% e 0-50mq per il 15,4%.

Significativa è anche la dimensione degli spazi comunitari all'aperto. Con il 56,4% delle abitazioni che condivide più di 300 mq di giardino o cortile, e con il 28,2% che ne condivide dai 100 ai 300 mq. Le destinazioni degli spazi comunitari, in ordine decrescente, sono:

- parco/giardino;
- sala multiuso;
- lavanderia;
- spazio fai da te;
- orto condiviso;
- sala bambini;
- foresteria;
- palestra;
- coworking;
- piscina;
- terrazzo;
- rimessa biciclette;
- cucina.

L'80% degli spazi comunitari viene condiviso anche con un pubblico esterno. Tra questi principalmente la sala multiuso, il parco-giardino, l'orto condiviso e la sala bimbi. La sala multiuso, utilizzata per lo più su prenotazione, viene utilizzata per incontri di doposcuola, riunioni di associazioni della zona, corsi sportivi e conferenze/attività organizzate dalla pubblica amministrazione o da associazioni che ne facciano richiesta.

La gestione tra tutti è prevalentemente su prenotazione con il 40,5%, occasionalmente con il 32,4%, regolarmente con orario prestabilito con il 21,6% e permanentemente solo nel 5,4% dei casi.

Spazi commerciali o sociali sono presenti per il 65% dei casi e comprendono negozi, studi professionali, centri culturali, laboratori/officine e bar.

I servizi e le attività condivisi, in ordine decrescente, sono:

- gruppo di acquisto solidale;
- laboratori artistico/artigianali;
- wifi condominiale;
- banca del tempo;
- cassa comune;
- portierato;
- bike sharing;
- car sharing;
- corsi sportivi;
- babysitter condivisa;
- consegna a domicilio della spesa;
- badante di condominio.

A queste attività si sommano le pratiche di mutuo aiuto spontanee tra cui: il prestito di attrezzi o strumenti, lo svolgimento di commissioni, l'accompagnamento dei bambini a scuola, la loro cura e, in casi minori, forme di sostegno economico.

Momenti di socialità regolarmente organizzati dalle comunità avvengono in occasione di festività (Natale, compleanni, etc.), feste di condominio e cene sociali.

Attività aperte al quartiere vengono organizzate dagli abitanti stessi, spesso in collaborazione con associazioni del territorio. Tra queste: mostre, cineforum, gite, incontri di formazione e laboratori artistico manuali.

In molti casi queste attività divengono veri e propri servizi per i cittadini con servizi di accompagnamento, ascolto, doposcuola, e gestione di faccende domestiche per anziani. A queste forme di sostegno sociale si somma spesso anche una particolare attenzione alla cura e al miglioramento degli spazi del quartiere. Per prendere decisioni, nella quasi totalità dei casi, viene utilizzato il metodo del consenso.

L'organizzazione degli spazi comuni, dei servizi e delle attività comuni avviene mediante l'utilizzo di strumenti tecnologici che facilitano la condivisione ed il passaggio delle informazioni. Gli strumenti utilizzati sono chat, mailing list, social network, documenti condivisi online e, in casi più rari, blog e siti web dedicati alla struttura.

I promotori dell'iniziativa per la metà si riferiscono a gruppi di privati cittadini, cioè i futuri coabitanti, che attivano, seguono, promuovono e realizzano il progetto. A seguire, sono state indicate società di sviluppo, cooperative, associazioni, fondazioni e società private.

Il percorso di realizzazione di un progetto di coabitazione prevede le fasi di:

- primo lancio dell'iniziativa;
- costituzione legale;
- acquisto dell'area edificabile/immobile;
- inizio del cantiere;
- insediamento.

L'acquisizione dell'immobile o del terreno avviene principalmente a prezzo di mercato e, in alcuni casi, su concessione, comodato d'uso o convenzioni con il Comune.

Le fonti di finanziamento nella maggior parte dei casi sono private, con risorse proprie, prestiti o mutui. In alcuni casi intervengono contributi privati e sovvenzioni di tipo pubblico.

Le figure professionali che lavorano per gli abitanti e collaborano con loro sono: architetti, facilitatori, commercialisti, ingegneri edili, avvocati, gestori sociali, sociologi, notai e geometri.

Potenzialità	✓
Conoscenza e collaborazione	Sentirsi parte di una comunità e la condivisione di spazi incrementano le relazioni sociali ed aiutano a sentirsi meno soli.
Risparmio	In termini sia economici, che di tempo. Attraverso acquisti collettivi e la condivisione di servizi come micro-asili, car sharing e lavanderie, è stato stimato a famiglia un risparmio della spesa media mensile del 10-15%.
Sicurezza	Esser parte di una comunità stimola il controllo e la cura degli spazi garantendo livelli di sicurezza idonei per la crescita dei bambini.
Personalizzazione degli spazi abitativi	Grazie alle pratiche di co-progettazione è possibile pensare in prima persona la casa e gli spazi comuni.
Società ed inclusione	La creazione di una comunità diviene occasione per realizzare un centro di diffusione di principi legati alla tolleranza, al mutuo aiuto, alla sostenibilità e all'economia solidale.
Sostenibilità ambientale	Molte comunità, danno la possibilità di vivere a stretto contatto con la natura, incentivando le passioni per l'ecologia e le pratiche sostenibili.
Contenimento dei costi di costruzione	Generalmente i costi non sono mai superiori a quelli di mercato includendo anche quelli per la realizzazione degli spazi condivisi.

Criticità



Difficoltà tecnico-amministrative

La scelta del terreno o dell'edificio da ristrutturare, soprattutto se di proprietà del Comune, incidono sulla fattibilità e sulle tempistiche dell'intervento.

Tempi eccessivi

La realizzazione di tutto l'iter burocratico, progettuale ed insediativo, necessita di tempi molto lunghi.

Mancanza di una chiara legislazione di riferimento

L'assenza di un linguaggio condiviso tra regolamenti edilizi e pratiche collaborative incrementa le problematiche realizzative e le relative tempistiche.

Difficoltà di creare un gruppo coeso e duraturo

L'eventuale assenza di una sufficiente unione tra i coabitanti impedisce al progetto di progredire e di mantenere costanti gli incontri di manutenzione e gestione.

Problematiche decisionali

Una mancata coesione nelle decisioni comuni genera tensioni che ostacolano il benessere della comunità.

Definizione

Piccole comunità di giovani che scelgono di coabitare temporaneamente all'interno di complessi di edilizia residenziale pubblica e che, in cambio di una riduzione sui costi di affitto, prestano ore di volontariato per migliorare le relazioni tra gli inquilini dello stabile, offrire sostegno e accompagnamento alle persone più fragili e presidiare alla manutenzione delle parti comuni.

Scenario in Italia

Come per le altre forme di coabitazione, i casi di condomini solidali interessano principalmente il Nord Italia. Torino in particolar modo offre uno scenario con diversi esempi grazie alle attività promosse dal programma *"Housing Sociale"* della Compagnia di San Paolo in collaborazione con le organizzazioni: Associazione Acmos, Cooperativa Sociale il Punto, Cooperativa Sociale Synergica e la Cooperativa Sociale LiberiTutti.

Caratteristiche

L'idea di costituire un condominio solidale con il coinvolgimento dei giovani nasce per un duplice aspetto. Da una parte esso si presenta come risposta al problema del disagio abitativo giovanile, e dall'altra, offre un'opportunità per il miglioramento della comunità esistente.

Gli immobili interessati, infatti, rientrando nell'edilizia residenziale pubblica presentano spesso tra gli inquilini situazioni di fragilità con problemi di disagio economico, sociale e di povertà culturale. In questo scenario, l'introduzione dei coabitanti mira a costituire una comunità di buoni vicini di casa in grado di rafforzare le relazioni tra gli abitanti, mediarne i conflitti ed organizzare attività di supporto e ricreative per tutta la comunità.

Gli obiettivi dell'iniziativa sono dunque:

- favorire l'autonomia abitativa dei giovani;
- migliorare le condizioni di vita del quartiere di riferimento;
- prevenire il degrado sociale e fisico dello stabile;

- favorire l'accesso ai servizi sociali ed alle risorse del quartiere.

Le ore di lavoro richieste ai giovani per le attività comunitarie sono mediamente 10 settimanali, finalizzate a:

- lavoro di comunità;
- accompagnamento ai servizi sociali e sanitari dei soggetti più fragili;
- gestione creativa dei conflitti e sviluppo delle relazioni tra gli inquilini;
- capacità di promuovere iniziative culturali e ricreative;
- mantenimento e valorizzazione degli spazi comuni.

A fronte delle attività svolte, i costi pro capite per i giovani risultano in media:

- 120/280 € per una camera singola;
- 120/140 € per una camera doppia.

Coabitazioni giovanili | Alcuni dati

Sulla base di un report redatto dalla Compagnia di San Paolo, come risultato di un'analisi di tutti i casi presenti nella città di Torino, è possibile definire più chiaramente il profilo medio del coabitante, le sue aspettative e le sue valutazioni a termine dell'esperienza.

Sesso	Maschile 29%; femminile 71%.
Età	18/22 anni 5%; 23/25 anni 32%; 26/30 anni 51%; oltre 30 anni 12%.
Grado di istruzione	Licenza media 3%; diploma superiore 29%; laurea triennale 34%; laurea magistrale 27%; master 7%.
Condizione abitativa pregressa	Con altri coabitanti 66%; in famiglia 20%; con partner 7%; da solo 7%.
Occupazione	Studente fuori sede 85%; lavoratore fuori sede 11%; altro 4%.
Canali di conoscenza del progetto	Passaparola 37%; ente gestore 37%; internet 20%; bacheche 6%.

Aspettative	Fare esperienze/aumentare competenze 40%; condividere esperienze con altri/fare gruppo 29%; imparare ad essere autonomo 15%; ideare/organizzare attività 5%; maggiore conoscenza e sviluppo di reti 11%.
Difficoltà incontrate	Relazioni con i coabitanti 24%; condividere obiettivi con il gruppo 21%; vivere in gruppo 17%; conciliare impegni 15%; altro 11%; la qualità dell'alloggio 7%; conoscere persone nuove 1%.
Soddisfazioni	essere utile alla comunità/relazione con gli inquilini 37%; condividere obiettivo con il gruppo/fare comunità 30%; vivere in gruppo 27%; attività 6%.
Apprendimenti	competenze relazionali 54%; relazione con disagio/bambini/inquilini 13%; gestire la casa 11%; organizzare attività 9%; conciliare impegni 6%; conoscenza servizi/istituzioni 6%; competenze manuali 1%.
Aspettative sul futuro abitativo	coabitazione 73%; vivere da solo 7%; vivere con partner 20%.

Le interviste ai coabitanti hanno infatti evidenziato come la buona riuscita o meno del progetto sia stata fortemente influenzata dalla formazione del gruppo; una scarsa coesione era infatti in grado di generare tensioni interne ai ragazzi ed una mancata riuscita delle attività comunitarie.

Altro aspetto rilevante è risultato poi quello numerico, sia per i singoli gruppi, che in rapporto agli inquilini. Gruppi troppo numerosi, infatti, sono stati oggetto di problematiche interne di tipo gestionale mentre quelli troppo esigui sono risultati eccessivamente deboli nell'esperienza comunitaria.

In rapporto al numero degli inquilini, invece, si è ottenuto un impatto positivo e contagioso in contesti poco numerosi in cui gli abitanti erano alla ricerca di relazioni e non assumevano atteggiamenti difensivi che hanno invece caratterizzato comunità più numerose e dispersive.

Coabitazioni giovanili | Linee guida

Contesti abitativi contenuti	Gli scenari abitativi prescelti non devono risultare troppo affollati, così da consentire ai giovani di inserirsi nella vita della comunità creando relazioni di vicinato solide e spontanee.
Problematiche sociali proporzionate	Il disagio sociale presente deve essere bilanciato alla numerosità degli inquilini.
Appartamenti multivani	La coabitazione di più giovani incrementa la forza del gruppo rispetto a soluzioni abitative singole (monolocali).
Contenimento dei costi	Devono essere individuati appartamenti in cui i costi di gestione non siano troppo onerosi e che l'insieme delle spese abitative siano inferiori ai costi del mercato immobiliare.
Disponibilità di spazi esterni	La presenza di spazi all'aperto facilita l'organizzazione di attività in grado di coinvolgere anche il quartiere.
Gruppi di media composizione	I gruppi di coabitanti non devono essere troppo ampi né esigui affinché lo scambio sia ricco e la gestione sostenibile.
Possibilità di crescita nell'esperienza	Deve essere consentito ai giovani di poter sedimentare le loro relazioni all'interno dell'esperienza, permanendo per più di 2 anni e ponendo il limite massimo a 5 anni.
Equilibrio di età tra i coabitanti	E' bene prevedere la presenza di giovani in gruppi omogenei di età, per esempio tra i 18 e i 25 anni e a quella dei giovani tra i 25 ed i 30 anni.
Coordinamento continuo del progetto	La supervisione da parte dell'ente promotore e dei vari partner deve essere costante e con l'ausilio di strumenti operativi (documentazione, calendari di incontri) deve facilitare le relazioni tra coabitanti e servizi/uffici pubblici.
Attenta selezione dei giovani	E' bene costituire gruppi con caratteristiche affini (motivazioni, disponibilità, esperienze pregresse) ed organizzare attività preparatorie e di inserimento nella realtà in cui si andrà ad abitare.

**Gestore della
coabitazione**

un ruolo chiave deve essere svolto dal gestore della coabitazione che deve adeguatamente formare, indirizzare e supervisionare il gruppo e le attività svolte.

Sulla base delle considerazioni raccolte è possibile delineare potenzialità e criticità dei condomini solidali indirizzati ai giovani.

Potenzialità



**Incoraggiare
l'indipendenza
giovanile**

Le coabitazioni solidali offrono la possibilità ai giovani di poter uscire dal nucleo familiare con dei costi contenuti, scoprendo simultaneamente nuovi valori sociali e di inclusione.

**Riqualificazione
socio-abitativa**

I gruppi di coabitanti promuovono la cura ed azioni mirate alla riqualifica degli spazi comuni coinvolgendo l'intera comunità.

28
29

**Attivazione della
comunità**

I giovani producono relazioni di buon vicinato, organizzando incontri ed attività che contribuiscono ad unire gli abitanti, incentivare la socialità e combattere disagi e solitudine.

**Rafforzamento del
mix sociale**

L'inclusione di un gruppo attivo di giovani costituisce un forte modello di esempio per la comunità, in grado di mediare le disparità sociali.

**Monitoraggio attivo
sui contesti abitativi**

I giovani coabitanti coinvolti nel progetto svolgono un ruolo di mediatori tra gli abitanti e gli operatori sociali, fornendo un aggiornamento continuo sulle problematiche presenti e riuscendo a migliorare i rapporti tra le parti.

Criticità



Possibile senso di smarrimento del coabitante

Il giovane inserito singolarmente all'interno di una comunità già formata in assenza di un opportuno accompagnamento, può trovare difficoltà ad integrarsi.

Percezione del coabitante come risorsa

L'atteggiamento prevenuto degli inquilini a volte ostacola la buona riuscita del progetto, presentando varie difficoltà nel percepire il coabitante come risorsa. Essi vengono percepiti come soggetti che erogano servizi e non come vicini di casa volontari.

Situazioni di marginalità

L'utilizzo di complessi di edilizia economica e popolare comporta diverse criticità dovute oltre ai fattori di disagio sociale anche alla difficile localizzazione territoriale. D'altro canto però un contesto abitativo già avviato rende la riuscita di un rapporto di fiducia tra inquilini e coabitanti più semplice rispetto all'impiego di un edificio ex novo.

L'autocostruzione affonda le sue origini nelle tradizioni culturali e sociali delle comunità rurali, dove il "costruire per sé" era parte di un patrimonio diffuso di conoscenze tecniche e di partecipazione agli equilibri dell'ambiente e della comunità. Nella società contemporanea l'autocostruzione è apparsa come uno strumento valido in tutti "i sud del mondo", una serie di progetti speciali, di concorsi anche internazionali fondati su questo strumento sono stati rivolti a consistenti quote di popolazione alloggiate in favelas, pueblo, baraccopoli.

Nella società industriale e nello sviluppo del modello metropolitano, la pratica dell'autocostruzione ha assunto caratteri e significati diversi, in contesti anche molto differenziati, da fenomeni di abusivismo legati al bisogno primario di casa, fino a forme di auto-imprenditorialità di fasce sociali a reddito medio-basso.

In tutti i casi, comunque, si tratta di forme di auto-promozione e contenimento dei costi di soggetti privati in ambiti che l'intervento pubblico ha lasciato disattesi.

L' autocostruzione sta conoscendo in Italia, con un certo ritardo rispetto ad altri paesi, un nuovo interesse tanto da parte di soggetti d'impresa (prevalentemente del mondo della cooperazione edilizia) che degli attori di politiche per la casa, sia a livello nazionale che locale (Regioni e Comuni).

L'autorecupero è uno strumento che in forma leggera è largamente praticato nella tradizionale gestione manutentiva dell'abitazione da parte di molte famiglie italiane. La situazione che ci interessa però maggiormente nel contesto di questa ricerca è l'autorecupero in forma cooperativa che potrebbe rivestire un ruolo affatto marginale nei contesti urbani caratterizzati sia da una condizione di saturazione del tessuto urbano che rende problematico il reperimento di aree per l'autocostruzione, sia dalla presenza consistente di un patrimonio immobiliare pubblico e privato dismesso dalla precedente destinazione e non ancora interessato dai processi di riqualificazione e recupero urbano che hanno interessato parti considerevoli che può essere utilmente utilizzato ad uso abitativo sociale incrementando il parco abitativo sociale senza investire di ulteriori interventi edilizi le residue parti del territorio.

L'autorecupero e l'autocostruzione in forma organizzata ampliano inoltre le possibilità di accesso alla casa attraverso la combinazione di risorse pubbliche e risorse private: sinora questa combinazione trovava la sua applicazione prevalente nei piani di edilizia convenzionata-agevolata, riferita nei fatti ad una utenza dotata di capacità economica medio-bassa (il cui risparmio mensile può superare il costo del canone, ma non affrontare i costi di acquisto di un alloggio). Questo settore di intervento sta trovando una obbiettiva difficoltà a riproporsi per due ragioni evidenti:

1. la crescente indisponibilità di aree su cui localizzare interventi edilizi ex-novo;
2. l'allargarsi a fasce crescenti di una difficoltà a fronteggiare le spese di acquisto dell'abitazione, seppure in forma convenzionata-agevolata.

Autorecupero e autocostruzione, oltre a rispondere (seppur numericamente in maniera limitata) a queste due domande, portano un valore aggiunto in termini di acquisizione di capacità di organizzazione produttiva, di autoformazione professionale, di creazione di legame sociale. Elementi che, oltre che sulle opportunità dei singoli, incidono anche sulla qualità della realizzazione e sulla manutenzione degli immobili recuperati o realizzati.

“La maggior parte, se non la totalità, di chi ha osservato o sperimentato la costruzione in proprio, concorda sul fatto che le abitazioni controllate dagli utenti (quando sono anche materialmente economiche) sono decisamente superiori - come veicolo di crescita e sviluppo dell'individuo, della famiglia, della società, di quelle ottenute già fatte”

John F.C. “ Freedom to Built”

Tre rilievi sono stati mossi prevalentemente all'autorecupero e all'autocostruzione:

1. l'adozione e lo sviluppo di queste procedure introduce distorsioni nelle ordinarie procedure di accesso all'abitazione per le fasce deboli e possibili conflitti “tra poveri” circa le procedure di assegnazione;
2. l'adozione e lo sviluppo di queste procedure riduce le opportunità di lavoro per gli addetti al settore edili;
3. gli autocostruttori si accontentano di standard qualitativi inferiori, rispetto a quelli che esigerebbero se la casa fosse loro assegnata.

Quanto alla prima osservazione, va detto che autorecupero ed autocostruzione riguardano fasce sociali, parti di patrimonio e fonti di finanziamento aggiuntive rispetto a quelle tradizionalmente coinvolte nelle politiche (anche quelle ‘sociali’) della casa. Queste procedure non aumentano, ma semmai attenuano, le tensioni sociali attorno al bene ‘casa’, incrementando il parco alloggi fruibile, diminuendo la domanda attorno a quello già esistente, aggiungendo risorse alle politiche sociali per l'alloggio.

L'incremento del parco alloggi, l'inclusione di fasce fortemente escluse risponde anche alla seconda obiezione: Inoltre, gli interventi in autorecupero e autocostruzione generalmente allargano settori produttivi altrimenti chiusi, fornendo spazi per attività complementari e per la messa a punto e l'applicazione di nuove tecnologie e servizi coinvolgendo in alcuni casi anche imprese specializzate, soprattutto sul versante degli impianti da certificare.

Quanto alla terza obiezione, l'utilizzo di soluzioni e finiture realizzate con materiali "poveri" o elementi costruttivi semplici a basso valore aggiunto, non equivale a realizzazioni di scarsa qualità progettuale e tipologica.

In realtà il processo di autocostruzione nello sforzo di fornire all'utenza gli strumenti necessari per operare con facilità e tranquillità elaborando un processo edilizio non consueto, si configura come una ricerca di "qualità globale" nel rispetto dei requisiti inderogabili delle normative in vigore per la sicurezza e la qualità dell'abitare.

AUTOCOSTRUZIONE associata

L'autocostruzione fa parte della storia sociale dell'abitare. Anche in tempi recenti, nei quali la tecnologia edilizia ha assunto un carattere specialistico e industriale, la pratica di costruire direttamente, in tutto o in parte, la casa in cui si andrà ad abitare, è rimasta diffusa soprattutto fra i ceti popolari.

E' una pratica ancora molto comune nei paesi in via di sviluppo, ma anche in alcuni paesi del nord Europa e in molti stati del Nord America.

Quello dell'autoproduzione edilizia è stato un tema fondamentale del rinnovamento della cultura abitativa che si è manifestato a partire dagli anni Settanta: un tema tuttavia rimasto lungamente ai margini delle esperienze di alloggio sociale di questi ultimi anni. L'autocostruzione (così come l'autorecupero) può essere vista come una pratica che facilita l'accesso alla casa (ad esempio perché permette di abbassare i costi): ma in questo caso si tratta di verificare in quali condizioni e per quali tipi di domanda questo obiettivo è possibile e opportuno, quali gradi di socialità consente di realizzare. D'altra parte all'autoproduzione edilizia sono state attribuite funzioni sociali di ben altra portata: essa è stata vista come una pratica sociale in grado di ridefinire il rapporto degli abitanti con la propria casa, a partire dal processo attraverso cui la casa viene prodotta, e per questa via una pratica capace di realizzare il controllo degli abitanti sul proprio habitat, di produrre tessuti di socialità, convivialità, inserimento sociale. Da entrambi i punti di vista, evidentemente, l'accento sugli aspetti materiali, tecnico-costruttivi ed economici non esaurisce il tema, ma può essere fuorviante. Il tema coinvolge politiche e cultura dell'abitare, obbliga ad una valutazione delle ragioni di «politiche urbane vicine agli abitanti» nelle nostre società, e sulla loro particolare congruenza in presenza di situazioni o di rischi di esclusione sociale.

In questo senso l'autoproduzione è un aspetto essenziale della costruzione di interventi/politiche appropriate: nel senso di politiche attente alla specificità dei diversi bisogni abitativi; di politiche non assistenziali, ma che valorizzino invece le risorse e le capacità di cui gli abitanti sono portatori ecc.

Oggi, l'autocostruzione assistita è una procedura edilizia con specifiche e consolidate modalità e tecnologie costruttive, diretta e coordinata da professionisti, attraverso la quale un gruppo associato e volontario di persone o di famiglie realizza, nel tempo libero dal lavoro o dall'occupazione principale, la propria abitazione.

L'autocostruzione, che può essere totale o parziale (e con varie gradazioni), consente un sensibile abbattimento del costo di costruzione e di accesso ad una abitazione. L'abbattimento è in stretta relazione con la percentuale di opere realizzate in autocostruzione, e può oscillare tra un 40 e un 60%.

Attualmente, le scelte progettuali e tecnologiche utilizzate nell'autocostruzione assistita consentono di realizzare abitazioni ed edifici competitivi con quelli della produzione corrente sul piano della qualità architettonica, del risparmio energetico, della biocompatibilità.

Principi

Partecipazione diretta dell'utenza La progettazione e la realizzazione avviene da parte degli autocostruttori stessi, fin dalle prime fasi.

Abitudine al reciproco aiuto I partecipanti sono abituati a continuare ad aiutarsi a seguito dell'esperienza di costruzione.

Aiuto verso le fasce più deboli L'iniziativa consente alle Pubbliche Amministrazioni di fornire una soluzione abitativa concreta a chi si trova in una situazione di disagio, facendoli partecipare attivamente e superando una logica puramente assistenziale.

Indipendenza di gestione e manutenzione Le competenze acquisite nel corso della costruzione fanno sì che i partecipanti sviluppino le competenze per eseguire la maggior parte delle manutenzioni.

Autonomia e volontà di uscire dal sistema commerciale Ricerca dell'autonomia spesso accompagnata da una riappropriazione di tecniche tradizionali.

Ecologia, riciclo dei materiali Viste le motivazioni che spingono gli utenti a partecipare ad un progetto di autocostruzione, si deduce come questi saranno presumibilmente disponibili all'utilizzo di tecnologie avanzate e/o sperimentali.

Ambiente personalizzato	La possibilità di poter pensare gli spazi, a seconda delle proprie necessità, aumenta il senso di appartenenza.
Sviluppo di competenze specifiche	Gli autocostruttori, a seguito dell'esperienza, svilupperanno una nuova autonomia nell'affrontare diverse situazioni.
Supervisione specializzata	Durante tutte le fasi, gli autocostruttori potranno fare affidamento su di una figura professionale per la risoluzione degli imprevisti.
Abitazione a costo contenuto	Il processo offre la possibilità di vivere in una casa che non ci si potrebbe permettere di acquisire al prezzo di mercato, grazie all'abbigliamento del costo del lavoro realizzato dall'autocostruttore.

La forza del fenomeno dell'Autocostruzione si incentra sostanzialmente in quel senso di comunità che investe tutti i partecipanti che, costruendo la propria abitazione, costruiscono simultaneamente un senso di appartenenza al territorio.

L'aspetto chiave per una buona riuscita della comunità è certamente la fase ad esprimere progettazione partecipata che consente a tutti i partecipanti di poter ideare i propri spazi riuscendo a concretizzare bisogni e desideri. La formazione e la coesione del gruppo, essendo determinante in ogni fase, necessita di una particolare attenzione e supervisione da parte degli Enti coinvolti, al fine di evitare problematiche che potrebbero rallentare o addirittura bloccare il progetto.

AUTORECUPERO associato e 'familiare'

Definizione

L'Autocostruzione, quando applicata a edifici già esistenti e da restaurare prende il nome di Autorecupero.

L'Autorecupero si definisce dunque come quel processo “ *che rende possibile l'accesso ad un'abitazione attraverso la ristrutturazione ed il recupero di edifici sfitti, abbandonati o dismessi, tramite il coinvolgimento diretto dei beneficiari che, riuniti in Cooperative Edilizie di Autorecupero, prestano la loro opera in cantiere mettendo a disposizione un monte ore lavorativo, coordinati da un'equipe organizzata, diretti e assistiti da professionisti ed esperti accreditati*”.

Origine

L'idea dell'autorecupero nasce nel Nord Europa, in particolare in Olanda e Germania, all'interno del movimento di occupazione delle case e di lotta contro le espulsioni abitative dai centri storici. Sul finire degli anni Settanta, in Olanda questo porterà a ribaltare la tradizionale politica abitativa statale facendo realizzare, al posto della consueta costruzione di nuove abitazioni in periferia, un piano completo di Autorecupero.

Nel nostro Paese, al contrario, le prime esperienze di autorecupero realizzate a partire dagli anni Ottanta, nacquero spontaneamente senza che vi fosse una normativa statale e regionale che le definisse e regolasse.

Dopo i primi casi sperimentali nelle città di Bologna, Roma, Padova, Firenze, Pistoia e Livorno, si inizia a riparlare di Autorecupero col finire degli anni Novanta quando la Regione Lazio approva la prima legge sull'argomento (LR 55 del 1998 della Regione Lazio).

Quadro normativo

A livello nazionale, i primi tentativi di formalizzare e normare la pratica sperimentale dell'Autorecupero cominciano negli anni '90 con la prima proposta di legge, la n. 541/1996 "Norme per il recupero ad uso abitativo di patrimonio degradato di proprietà pubblica e privata attraverso cooperative di autorecupero formate da soggetti senza casa e sfrattati" con l'obiettivo di sostenere quelle iniziative, ancora sporadiche, di cooperative di autorecupero di immobili di proprietà pubblica ad uso abitativo che in alcune città italiane hanno avuto riscontri positivi.

La legge, non approvata in quella occasione, venne riproposta nel 2006 con il Disegno di Legge n.621/2006 "Norme per il recupero ad uso abitativo di immobili di proprietà pubblica e privata attraverso cooperative di autorecupero", e nel 2010 con il nome di "Disposizioni per il censimento e il recupero di immobili pubblici inutilizzati e per la loro destinazione a fini di edilizia sociale".

Cambiando nome, ma riproponendo gli stessi principi, la legge non ottenne mai sufficienti consensi fino a giungere al 2014 con il Decreto "Sblocca Italia" (D.L. 113/2014, convertito dalla L. 164/2014) che all'art. 26 si riferisce a "*Misure urgenti per la valorizzazione degli immobili pubblici inutilizzati*".

Il comma 1-b di suddetto articolo, introdotto successivamente, specifica la priorità di valutazione tra i progetti di recupero che deve essere data:

- ai progetti di recupero di immobili a fini di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP);
- agli immobili da destinare ad Autorecupero, affidati a cooperative composte esclusivamente da soggetti aventi i requisiti per l'accesso all'ERP.

Ciò nonostante il tema dell'Autorecupero continua ad essere al centro di un quadro di incertezza, per cui un ruolo decisivo può essere svolto dalle Amministrazioni locali, prime fra tutte le Regioni.

La Regione Toscana, con la delibera del Consiglio Regionale n.91 del 5 Novembre 2014 alla parte 2.1.4 del "Il diritto alla casa" promuove forme innovative del costruire e dell'abitare per ridurre il disagio abitativo anche attraverso esperienze di Autocostruzione e di Autorecupero.

A seguire, con la Seduta Regionale del 16 Marzo 2015, emana le "*Linee di indirizzo per la sicurezza nei cantieri di autocostruzione e autorecupero*", ovvero una serie di indicazioni rivolte agli autocostruttori e/o autorecuperatori.

Tra queste ritroviamo:

- La definizione di Autocostruzione e Autorecupero “particolari metodologie edificative di abitazioni nelle quali i protagonisti del processo produttivo sono gli stessi committenti”;
- L’indicazione dei possibili soggetti attuatori, nuclei familiari o singoli;
- L’indicazione della forma giuridica da adottare, che potrà essere una cooperativa edilizia o un’associazione che svolge attività culturali, ricreative o di mutuo soccorso senza fini di lucro;
- La definizione del ruolo degli autocostruttori, considerati sia committenti che impresa esecutrice dell’opera, e che “a meno di specifici corsi di formazione, non potranno installare e/o utilizzare attrezzature per cui serve l’abilitazione, montare o smontare ponteggi, installare e certificare gli impianti”.
- I parametri per la redazione del progetto che dovrà essere firmato da un tecnico abilitato e conseguire tutti i titoli abitativi previsti.

Caratteristiche

La pratica dell’ Autorecupero persegue i seguenti obiettivi:

- Favorire l’inclusione tra la comunità di autorecuperatori ed il resto del tessuto urbano;
- Garantire il diritto ad un’abitazione propria per soggetti con difficoltà economiche e sociali;
- Promuovere l’ Autorecupero del patrimonio pubblico dismesso o in abbandono, attraverso l’utilizzo di tecnologie costruttive e di materiali rispettosi dell’ambiente;
- Facilitare l’acquisizione di professionalità tecniche da parte degli autorecuperatori, attraverso una formazione specifica;
- Restituire uno spazio pubblico alla collettività attraverso l’attivazione di servizi di vario genere per l’intera cittadinanza;
- Promuovere l’acquisizione del diritto alla casa attraverso la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;

- Fornire, anche se solo temporaneamente, un'opportunità di lavoro e fonte indiretta di reddito per utenti della cooperativa di autorecuperatori.

Autorecupero | Criteri di classificazione

Modalità di attuazione:

- intervento diretto: i titolari dell'iniziativa coincidono con gli autorecuperatori;
- intervento indiretto: l'iniziativa viene promossa da un operatore pubblico.

Forma aggregativa:

- Autorecupero individuale: il promotore è un singolo o un nucleo familiare unico;
- Autorecupero associato: l'iniziativa è promossa da un gruppo di utenti che si uniscono nella forma associativa della cooperativa.

Grado di intervento pubblico:

- Autorecupero privato: l'iniziativa è sostenuta economicamente solo con le risorse della cooperativa di autorecupero;
- Autorecupero agevolato: l'iniziativa è sostenuta con risorse economiche private ma comunque vengono fornite dalle Amministrazioni pubbliche agevolazioni di varia natura;
- Autorecupero pubblico: l'iniziativa è sostenuta esclusivamente con risorse pubbliche.

Grado di autonomia gestionale:

- Autorecupero spontaneo: un gruppo di utenti si uniscono e si assumono in prima persona l'attivazione dell'intervento e la realizzazione del processo edilizio;
- Autorecupero assistito: un ente si impegna a fornire alla cooperativa di autorecupero tutti o solo alcuni dei supporti organizzativi/burocratici/progettuali.

Organizzazione dell'attività produttiva:

- Autorecupero in parallelo: l'attività in cantiere è svolta da più autorecuperatori in contemporanea ma ognuno opera esclusivamente nel proprio alloggio;
- Autorecupero in serie: l'attività in cantiere è svolta da più autorecuperatori che lavorano su tutti gli immobili. L'assegnazione avviene con la conclusione del cantiere;
- Autorecupero misto: nella fase iniziale tutti gli autorecuperatori lavorano contemporaneamente su tutti gli alloggi e quando la struttura è stata recuperata, gli alloggi vengono consegnati ai singoli utenti per la fase di finitura.

Forma di possesso:

- Autorecupero in proprietà: gli autorecuperatori diventano proprietari diretti degli alloggi, o dalle prime fasi del processo o dopo la conclusione dei lavori;
- Autorecupero in affitto: gli autorecuperatori alla fine del processo pagano un canone di locazione al soggetto proprietario dell'immobile (spesso il promotore dell'iniziativa).

Attori principali di un processo di recupero:

- la Cooperativa di autorecupero, protagonista di tutto il processo, prima decisionale e poi operativo;
- l'Ente di coordinamento per l'autorecupero, assume il ruolo di gestore/mediatore delle attività della Cooperativa. Fornisce livelli di assistenza procedurale, progettuale, economica, esecutiva ed amministrativa;
- gli Enti Pubblici, Amministrazioni locali, provinciali o regionali. Aziende per l'edilizia o Istituti di Ricerca che contribuiscono alla promozione e all'attuazione di un processo di autorecupero;
- le imprese edili, sono coinvolte obbligatoriamente per tutti quegli interventi che necessitano di abilitazioni specifiche;
- gli enti finanziari ed assicurativi, forniscono assistenza per quanto riguarda gli aspetti di pianificazione e programmazione sul piano finanziario, proponendo soluzioni o sviluppando accordi tra diversi Istituti di credito.

A.R.I.A. familiare

Accanto alle esperienze di autorecupero associato nate in questi anni, da menzionare per il suo carattere innovativo è l'esperienza della Rete di associazioni nata in Toscana nel 2013 che fa riferimento all'Associazione Rete Italiana Autocostruzione Familiare, A.R.I.A. FAMILIARE .

A.R.I.A. familiare, è una FEDERAZIONE di ASSOCIAZIONI che ha come fine quello di promuovere progetti di auto costruzione e recupero per mezzo di una rete di solidarietà e condivisione. Scopo dell'associazione è quello di fornire ai propri soci e alle associazioni di volontariato confederate, il supporto formativo, tecnico e giuridico necessario per intraprendere e sviluppare progetti finalizzati alla realizzazione o recupero di edifici adibiti ad abitazione propria, per sé e per i familiari, o al servizio di comunità oppure ad uso di persone svantaggiate.

Dalla pagina web dell'associazione:

La finalità della Rete è quella di promuovere e sostenere l'interesse per le nuove forme dell'“abitare” ed in particolare per l'abitare sostenibile, partecipato e autentico, dove forte è la volontà di integrazione e interazione con il territorio inteso sia come spazio fisico-ambientale che come luogo aperto di relazioni. Partendo da questo obiettivo le nostre associazioni si stanno occupando di offrire la possibilità, a coloro che lo desiderano, di poter realizzare la abitazione o comunità o sede sociale o ambiente associativo di socialità/di pubblica utilità/servizio, con la maggior autonomia possibile e contenendo i costi per la costruzione o il recupero di un immobile ricorrendo al lavoro di volontari delle stesse realtà associative. In questo senso abbiamo individuato, nella strada dell'autocostruzione e dell'autorecupero “familiare”, un percorso utile a raggiungere lo scopo. L'autocostruzione o autorecupero “familiare”, consiste nella costruzione (o nel recupero) di una o più unità immobiliari, grazie al lavoro della famiglia “committente” (quella che andrà ad abitarci) coadiuvata da un gruppo di amici-volontari. Questo stile di autocostruzione si distingue sia dalla “economia diretta”, che per norma limita il coinvolgimento nei lavori al solo soggetto promotore (e che quindi può essere utilizzata solo per interventi di entità assai modesta), sia dalla autocostruzione “assistita e organizzata”, esperienza di autocostruzione ormai consolidata, che si basa sulla possibilità di realizzare o recuperare una costruzione da parte di soci-lavoratori di una cooperativa formalmente costituita, con tutti gli oneri a questo connessi (la quale quindi, per sua natura, si rivolge ad interventi su scala piuttosto ampia). L'autocostruzione “familiare”, in sintesi, è nata per dare la possibilità a piccoli gruppi di persone, di poter costruire o ristrutturare, principalmente grazie al proprio lavoro e a quello di amici-volontari, la loro abitazione. La rete si prefigge quindi di chiarire ed integrare tale pratica al fine di renderla praticabile ed anche di estenderla anche ad associazioni di volontariato che desiderino usarla per la realizzazione di edifici conformi ai propri fini statutari ricorrendo alla collaborazione dei propri volontari.

Vantaggi

A fronte della crisi abitativa di cui è oggetto l'Italia, l'Autorecupero offre uno scenario potenziale di nuove opportunità, consentendo in molti casi, di riconvertire a fini residenziali edifici pubblici in stato di abbandono. I futuri utenti vengono portati al centro dell'azione edilizia, impegnati in prima persona al risanamento del grande patrimonio pubblico inutilizzato, abbandonato, o a volte occupato, tra cui rientrano: complessi edilizi, ex edifici scolastici, ex caserme, ex residenze di proprietà di enti previdenziali, etc.

In quest'ottica, la partecipazione dei futuri utenti alla realizzazione della propria abitazione permette di superare il concetto di 'utenza passiva' e di avvicinarsi a nuove politiche pubbliche che considerino l'individuo come una risorsa territoriale. Simultaneamente alla propria casa, infatti, i futuri abitanti cercano di costruire un senso di appartenenza, una comunità ed una convivenza civile in grado di combattere i problemi dei conflitti sociali che caratterizzano spesso l'edilizia popolare.

La valenza sociale di un intervento di Autorecupero si ha dunque perché:

- apre la strada a nuovi strumenti di produzione abitativa/sociale meno dispendiosi rispetto ai tradizionali ERP (Edilizia Residenziale Pubblica);
- se finanziato quasi esclusivamente con risorse pubbliche diviene un concreto modello di accesso alla casa per le fasce più in difficoltà di fronte al mercato immobiliare odierno (come i giovani);
- trasforma gli utenti passivi in attivi, incentivando il senso di comunità e di reciproco aiuto;
- stimola la dimensione sociale dell'abitare, non solo tra i residenti di un immobile recuperato ma anche con i residenti del quartiere in cui esso è localizzato.

La valenza sociale è rafforzata ulteriormente da quella ecologica ed economica.

La valenza ecologico/ambientale si esprime attraverso diversi fattori, riferiti sia all'aspetto tecnico del modello abitativo, che alle implicazioni positive ricadenti sul territorio.

L'Autorecupero, di fatto:

- è uno strumento di riqualificazione urbana che punta al ripristino di immobili o aree dismesse;
- incrementa l'offerta di alloggi contrastando allo stesso tempo la cementificazione selvaggia soprattutto delle periferie;
- è uno strumento legato all'efficienza energetica, per cui viene prestata molta attenzione all'uso di materiali da costruzione ecocompatibili e all'utilizzo di tecniche costruttive riferite alla bio-edilizia.

La valenza economica si registra per i seguenti motivi:

- la partecipazione in prima persona dei futuri abitanti al cantiere consente un abbattimento notevole dei costi di mano d'opera (il risparmio è stimato intorno al 30-40%);
- riattiva un patrimonio immobiliare inutilizzato di proprietà pubblica che invece può dare nuova economia al territorio;
- è uno strumento che incentiva l'unione tra risorse pubbliche e private indirizzandole verso iniziative di carattere sociale;
- contrasta il processo di speculazione finanziaria ed immobiliare che caratterizza particolarmente città di interesse turistico e culturale.

CasiStudio | Europa

1 | DANIMARCA

- _ Tietgen Dormitory
- _ VMHouses
- _ VMMountain
- _ 8Houses

(Copenhagen)

2 | FRANCIA

- _ 71Boulevard de Hollande

(Bethune)

3 | PAESI BASSI

- _ Oosterscheldestraat

(Oosterscheldestraat)

4 | SPAGNA

- _ Puerto real

(Cadiz)

- _ Sanchinarro

(Madrid)



Collocazione

Periferia di Copenhagen.

Composizione intervento

Distretti, concepiti come parti urbane capaci di autosostenersi economicamente ed energeticamente.

Dimensione area

3,1 milioni di metri quadrati.

Criterio di sviluppo

Nuove realtà abitative sia sul piano funzionale e strategico, che nelle relazioni gerarchiche fra edifici, infrastrutture e spazi pubblici.
Zone urbane sviluppate secondo una mixité funzionale e di tipologie edilizie con edifici residenziali misti, commerciali e di loisir. Qualità dello spazio determinata dall'integrazione di spazi collettivi e privati e dalla cura dell'arredo urbano.

Connessione

Ruolo strategico nella progettazione urbana è la rete infrastrutturale che segue il Town Concept del Copenhagen Metro come rete principale di trasporto pubblico su ferro.
Tracciati viari e pedonali sono sistemi di connessione fra unità residenziali e fra elementi urbani ed edifici.

Interventi

- _ Tietgen Dormitory;
- _ VMHouse;
- _ VMMountain;
- _ 8Houses.



Anno	2003/2006
Progettista	Lundgaard & Tranberg Architects.
Cliente	Fondazione Tietgenkollegiet.
Finanziatori	Donazione del Nordea Denmark Fund.
Ubicazione	Rued Langgaards Vej 10-18, Ørestad Nord.
Obiettivi progetto	Il principio ispiratore del progetto, basato sull'intento di mettere in relazione la dimensione collettiva con quella individuale, prende vita attraverso la forma circolare, contrastata da volumi aggettanti.
Mix funzionale	Ad ogni piano vi sono dodici alloggi con spazio collettivo e terrazze esterne. Al pian terreno sono distribuite le aree comuni: laboratori, sale computer, bar, sale studio, sale musica, lavanderia e deposito delle biciclette. La corte interna comprende un'area verde dominata da salici bianchi ravvicinati, delimitata da una panca curva alta 80 cm.
Superficie Alloggi	26.515 mq.
Destinatari	Circa 400 studenti.
Alloggi n°	Edificio di 7 piani fuori terra, di cui 6 sono destinati ad alloggi. Ciascun piano è diviso in 5 settori, e ogni settore comprende 12 stanze: 11 camere singole; 1 camera doppia.



Anno	2004/2005
Progettista	BIG (Bjarke Ingles Group) + JDS (Julien De Smedt).
Cliente	Danish Oil Company e Høpfner.
Ubicazione	Ørestads Blvd, 57-59.
Obiettivi progetto	V-House viene concepita come condominio balcone, donando alla facciata un tocco identitario e comunitario. La forma a zig zag, di M-House, assicura che tutti i corridoi abbiano luce diurna in entrambe le direzioni trasformandoli in uno spazio sociale.
Mix funzionale	Su un totale di 209 alloggi, troviamo 80 tipologie diverse, creando all' esterno contrasti simultanei di luce ed ombre, pieni e vuoti. Il piano terra della V-House non presenta alloggi, rendendosi permeabile e favorendo il passaggio pedonale verso il cortile, formando un'unità spaziale e senso di comunità tra i due edifici. Il cortile ospita un'area giochi per l'asilo che si trova al piano terra dell'M-house, insieme a un'area di apprendimento interattivo sotto la V-house.
Superficie Alloggi	25.000 mq.
Destinatari	Vendita al dettaglio.
Alloggi n°	V-House _ 114 alloggi; M-House _ 95alloggi; (80 tipologie diverse).
Costo	Intervento 32.500.000 €.



Anno	2008
Progettista	BIG (Bjarke Ingles Group) + JDS (Julien De Smedt).
Cliente	Danish Oil Company e Høpfner.
Ubicazione	Ørestads Blvd, 55.
Obiettivi progetto	Il progetto adopera numerose tecnologie sostenibili. In particolare, le acque piovane vengono raccolte in una cisterna interrata, così da esser sfruttate nel sistema d'irrigazione per le fioriere terrazzate. Gli appartamenti dispongono di giardini pensili rivolti verso sud e parcheggio collegato alla strada.
Mix funzionale	'The Mountain' è composta per i 2/3 di parcheggio e 1/3 di alloggi. Anzichè pensare alla costruzione di due edifici distinti, si preferisce unire le due funzioni attraverso una relazione simbiotica.
Superficie Alloggi	33.000 mq.
Destinatari	Vendita al dettaglio.
Alloggi n°	80 attici con terrazza giardino.
Costo	Intervento 34.873.000 €.



Anno	2010
Progettista	BIG (Bjarke Ingles Group).
Cliente	St. Frederikslund e Per Hopfner nel 2006.
Ubicazione	Richard Mortensens Vej 61.
Obiettivi progetto	Progettare uno spazio per il tempo libero, la vita familiare, la comunità e le attività. L'intero complesso, viene combinato da un percorso di un chilometro, che si snoda attorno all'edificio, fungendo da luogo di incontro sicuro per i residenti ed i bambini.
Mix funzionale	Alloggi, spazi verdi, uffici e negozi.
Superficie Alloggi	Il progetto è costituito da 62.000 mq di abitazioni, di cui 1.700mq sono i giardini pensili distribuiti con un'inclinazione di 45°; e da 10.000mq di uffici e negozi.
Destinatari	Nuclei familiari.
Alloggi n°	475 abitazioni divise in: <ul style="list-style-type: none"> _ case di città; _ appartamenti penthouse con giardini da abbinare; _ appartamenti regolari. <p>Le metrature degli alloggi variano dai 65mq a 144mq .</p>



Architetti | FRES Architectes

Ubicazione | 71 boulevard de Hollande, 62400, Béthune.

Anno | 2012

Tipologia | Social Housing

Alloggi n° | 23

Utenza | nuclei familiari

Si tratta di un complesso di Social Housing di tipologia ad "L", situato in angolo stradale in una zona periferica della città e dotato di parcheggio semiprivato - scoperto e alla stessa quota stradale - presente nello spazio retrostante l'edificio, a cui vi si accede direttamente dal lato strada. Da un punto di vista esterno vengono trattate alcune tematiche non soltanto legate alla composizione geometrica, ma anche all'effetto e alla percezione prodotta dai materiali utilizzati.

A fianco |

Vista angolare del complesso, dove viene messo in evidenza lo spazio comune al piano terra.

In basso |

Prospetto esterno.



Semplici e ben definiti, i prospetti sono delineati da un rivestimento in mattoni scuri che tende a far esaltare le aperture finestrate con infissi in legno, presenti su tutti i fronti principali sia nella parte anteriore che antistante l'edificio.

Esse si presentano in due tipologie che si differenziano soltanto per la larghezza, aventi la particolare caratteristica di giungere fino al piano di calpestio; comportando l'inserimento di un parapetto in rete metallica internamente, così da permettere una maggiore linearità e continuità in prospetto.

La disposizione casuale delle superfici finestrate conferisce un notevole senso di dinamismo, contrastandosi alla presenza della superficie vetrata in angolo - con telaio in acciaio - , il cui tentativo è quello di smaterializzare la stessa porzione del paramento murario, andando a sottolineare il contrasto che si crea con il resto del complesso – pieno e vuoto, opaco e trasparente, chiaro e scuro, luce ed ombra – anche per la diversa funzionalità che esso fa emergere.



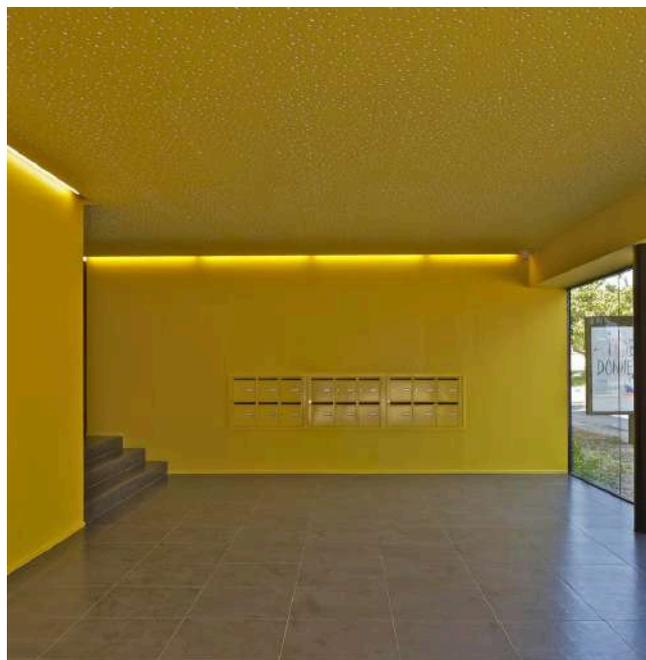
A fianco |

Interno di un alloggio, particolare delle aperture con parapetto interno.



In basso |

Spazio comune di ingresso, ampio e ben visibile dal fronte strada.

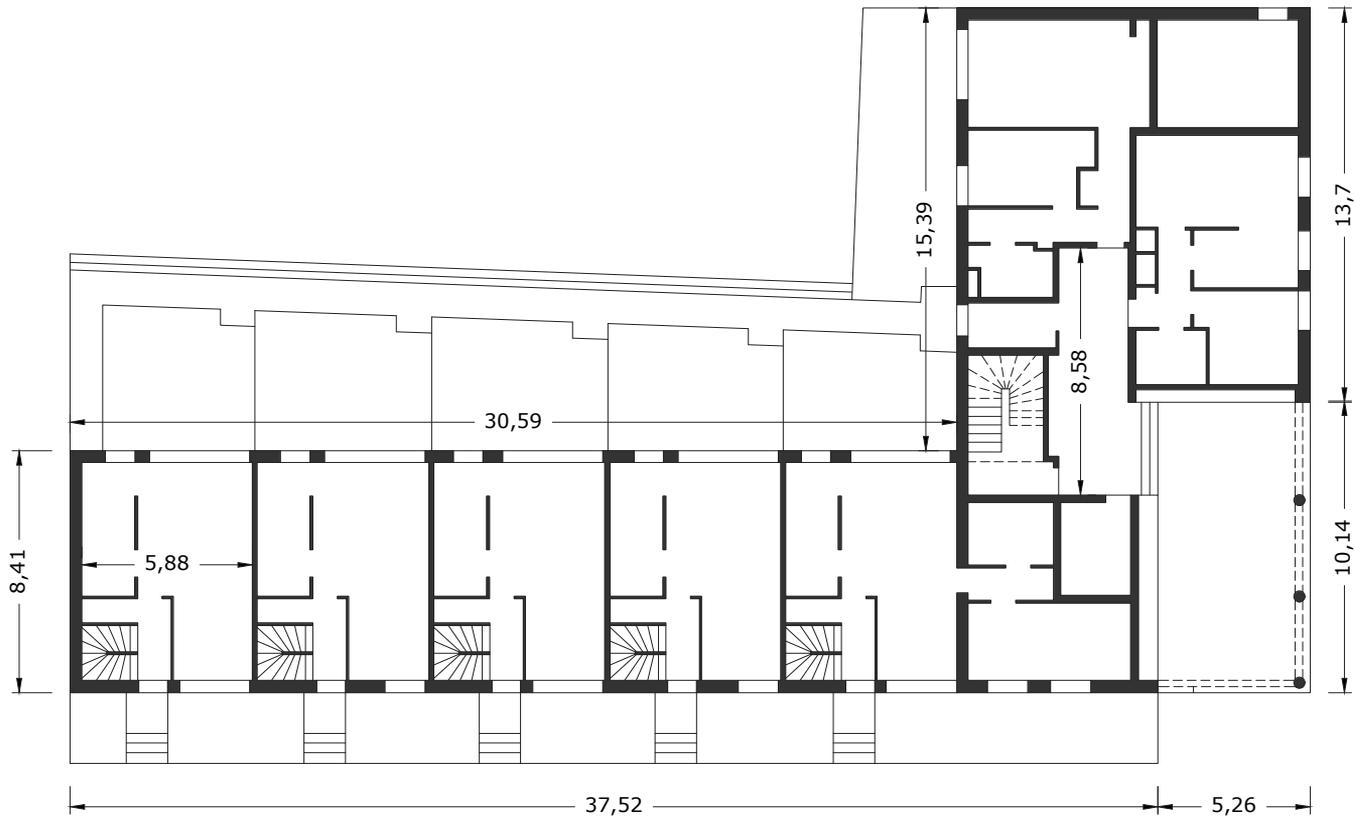


✓ Vantaggi

- Buona illuminazione naturale;
- Buona ventilazione naturale;
- Ottima esposizione;
- Buona flessibilità architettonica;
- Buona disposizione interna degli alloggi;
- Presenza di uno spazio condominiale comune;
- Presenza di parcheggio privato fuoriterra.

✗ Svantaggi

- Prevalenza di appartamenti Duplex (non abitabili per persone anziane e disabili).



In alto |

Planimetria generale dell'intero complesso, del piano terra.

54
55

Architetti | Kingma Roorda Architects

Ubicazione | Oosterscheldestraat

Anno | 2008_2012

Tipologia | Social Housing

Situato a ovest del centro storico di Zierikzee, il progetto collega il quartiere esistente Poortambacht alla città storica. Sia come reazione al carattere specifico del sito, che come risposta a uno stile di vita divergente di oggi, il progetto per la nuova banchina, parallelo a un canale, può essere visto come una reinterpretazione delle tipologie di banchina che si possono trovare nelle province di Zelanda e Olanda.

I condomini si distinguono dalle adiacenti singole case di banchina, precedentemente progettate dagli stessi architetti, come grandi magazzini, interamente colorati e rivestiti in metallo.

Per la progettazione degli edifici sono stati presi come esempio vecchi magazzini commerciali in città commerciali come Venezia (Italia), Bergen (Norvegia), New York (USA) e Zierikzee.

A fianco |

Prospetto d'ingresso.

Composizione modulare

In basso |

Rapporto con il contesto urbano

circostante



I colori e la semplice forma delle finestre, si ispirano all'architettura di un magazzino di Bergen.

Esternamente, entrambi gli edifici si presentano come membri di una stessa famiglia; così non avviene internamente, in cui si può notare come essi offrano una grande varietà e flessibilità architettonica, da un punto di vista planimetrico.

L'obiettivo è stato quello di conferire maestosità all'intero complesso edilizio-residenziale. I progettisti hanno voluto esprimere, nell'intero progetto, un senso identitario e comunitario per la società.

Entrambi gli edifici, che seguono un allineamento NO-SE, sono di tipologia "a linea", con l'ausilio in uno solo di essi di un ballatoio.





Il primo edificio offre 18 alloggi, distinti in numerose tipologie, con superfici che variano da 68 a 88mq, mentre il secondo, dispone di 11 alloggi, anche essi distinti in più tipologie, con superfici che vanno da 55 a 84 mq. Per aumentare la plasticità, le facciate degli edifici sono state elaborate mediante una griglia parzialmente autoportante di grandi soglie e colonne sottili in alluminio. Questo rilievo grigliato della superficie cerca di mitigare il contrasto tra le piccole dimensioni delle case e le grandi dimensioni dei palazzi. Apparendo solo sui lati pubblici degli edifici, il disegno sottolinea la dignità degli edifici. Attraverso la luce del sole, la griglia crea un'immagine vivida della costruzione.

In alto |
Dettaglio d'ingresso

In basso |
Dettaglio delle aperture modulari



✓ Vantaggi

- Ottima esposizione;
- Ottima illuminazione naturale;
- Ottima ventilazione naturale;
- Buona disposizione interna degli alloggi;
- Buon rapporto con il contesto urbano;
- Presenza di alloggi simplex, abitabili da tutti.

✗ Svantaggi

- Modularità in facciata che denota la scarsa flessibilità architettonica;
- Assenza di parcheggio privato fuoriterza/interrato.



Architetti | Studio Glorieta Architectos

Ubicazione | Puerto Real, Cadiz

Anno | 2009

Tipologia | Social Housing

Area | 2.918 mq

Il progetto Viviendas Sostenible, situato in Spagna a Puerto Real, è un edificio composto da tre volumi di 5 piani, invece dei 3 inizialmente previsti. Poiché la proposta è stata accolta come un beneficio per il quartiere, il progetto è stato incluso nella nuova pianificazione urbanistica (PGOU). La costruzione dei tre blocchi, di cui soltanto uno è stato terminato, è stata programmata in tre fasi. La disposizione dei volumi lascia spazio tra di essi per giardini e spazi aperti comuni per gli abitanti.

A sud, dove la città offre un'immagine urbana densa, gli edifici si sovrappongono, quasi come a creare un fronte unico sulla strada. Ma al Nord, dove la città sta scomparendo, i blocchi si aprono verso il contesto meno consolidato attraverso il lato corto dell'edificio che guarda verso il paesaggio.

Cercando una certa compattezza, l'edificio è formato da blocchi a L che hanno una profondità di più di 20 m nei lati lunghi, consentendo di poter distribuire gli alloggi su entrambi i lati e garantendo il doppio affaccio grazie a dei grandi pozzi di luce.

A fianco |

Vista esterna.

Organizzazione rigida
delle aperture finestrate.



In basso |

Particolare di uno dei prospetti
esterni

Il sistema distributivo prevede dei collegamenti verticali in linea che portano a quattro alloggi per piano nel lato lungo, mentre un corpo scala all'angolo porta ad un piccolo ballatoio che serve i tre alloggi sul lato corto della L, il quale ha una profondità di circa 9 m.

Tutti gli alloggi beneficiano di un buon orientamento e di un'adeguata illuminazione. Non ci sono abitazioni rivolte solo verso l'interno del blocco a L o abitazioni che hanno una sola facciata, in modo tale da garantire ad ogni unità una ottima ventilazione trasversale.

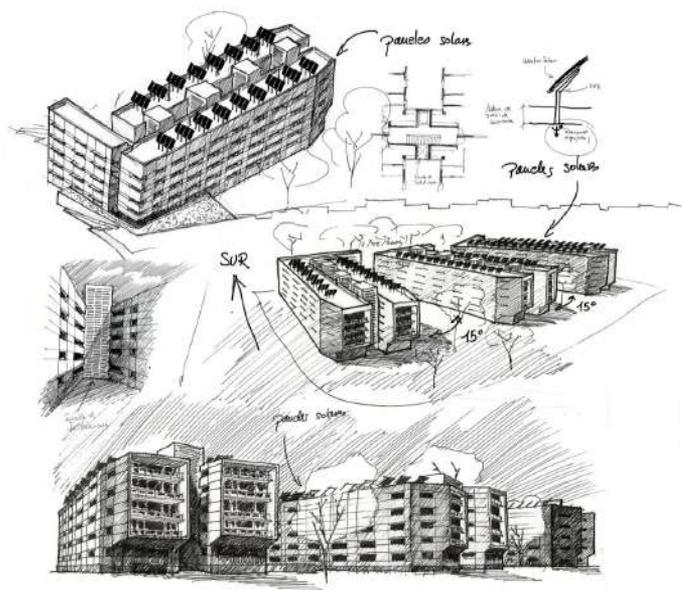
Per quanto riguarda il sistema di schermature solari, è stato progettato un oggetto continuo, che gira intorno a tutte le aperture delle abitazioni ed è dimensionato specificamente secondo l'orientamento solare.





In alto |
Plastico finale di progetto

In basso |
Schizzi progettuali



Questo oggetto architettonico è composto da pezzi prefabbricati in calcestruzzo. Sulle facciate est e ovest, è sia orizzontale che verticale per proteggere le aperture dall' irraggiamento soprattutto in estate.

Il parcheggio occupa un solo piano interrato e la sua superficie è più grande di quella degli alloggi, ciò che crea una piattaforma sopraelevata .

Lo scavo è ridotto al minimo quindi il garage ha sia ventilazione che illuminazione naturale.

I pannelli solari termici sono integrati nell'immagine degli edifici, invece di nasconderli infatti si intravedono sopra la copertura piana, e sono parte di un impianto di acqua calda centralizzato.

La perdita di rendimento, dovuta all'allineamento dei pannelli alla geometria degli edifici, è inferiore al 5%.

✓ Vantaggi

- Ottima esposizione;
- Ottima illuminazione naturale;
- Ottima ventilazione naturale;
- Buona disposizione interna degli alloggi;
- Presenza di parcheggio privato interrato;
- Presenza di spazi verdi pubblici;
- Buon rapporto con il contesto urbano.

✗ Svantaggi

- Eccessiva rigidità della composizione prospettica.



In alto |

Planimetria generale dell'intero complesso, di un piano tipo.



Architetti | MVRDV

Ubicazione | Sanchinarro, Madrid

Anno | 2001_2005

Tipologia | Social Housing

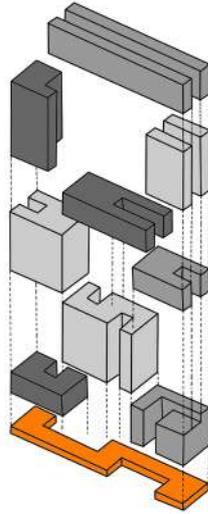
Superficie Fondiaria | 25.393 mq

Alloggi n° | 165

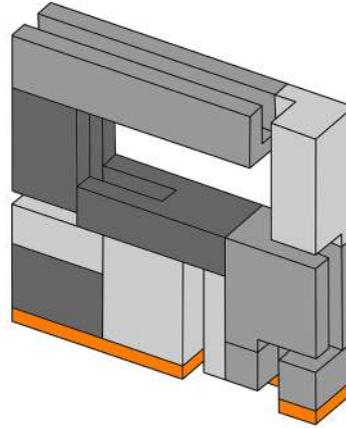
Il Mirador sorge a Sanchinarro, su un terreno vacuo della periferia nord-est di Madrid, in una zona di nuova espansione delimitata dalle arterie ad alto scorrimento dell'autostrada e destinata a divenire un nuovo quartiere residenziale.

L'edificio con i suoi 22 piani, rompe l'uniformità e la monotonia degli isolati chiusi, con edifici alti al massimo 6 piani, tipici della periferia madrilenas. Si dissocia dalla logica del grattacielo dell'edificio residenziale di stampo razionalista, caratterizzati dalla ripetizione seriale delle unità abitative basse, per proporre una composizione più articolata e complessa.

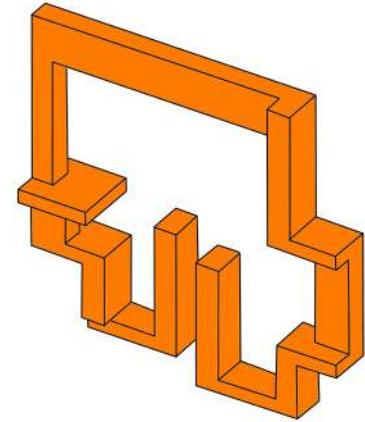
I suoi 25.393 mq di superficie ospitano una grande varietà di situazioni e tipologie residenziali con la finalità di integrare in un unico edificio gruppi sociali e stili di vita diversi. I 165 appartamenti sono organizzati per tipologia in 9 piccoli edifici, assemblati attorno al grande vuoto centrale della terrazza panoramica e collegati da un sistema di circolazione continuo. Le aree connettive sono state concepite come una serie di piccole strade verticali che si trasformano lungo il percorso, sottolineando così la diversità dei vari blocchi residenziali e la loro organizzazione in mini quartieri.



01 | Relazioni e Connessioni



02 | Pieni e Vuoti



03 | Accessi e Circolazione

Due sono le soluzioni adottate per la creazione degli spazi comuni: da un lato lo sviluppo in altezza dell'edificio ha consentito di lasciare libera una sostanziosa parte del lotto contribuendo alla creazione di quegli spazi pubblici che la città contemporanea domanda.

Dall'altro il grande spazio collettivo del belvedere, collocato al dodicesimo piano dell'edificio, offre un'importante area d'incontro rivolta sia agli abitanti del complesso che ai visitatori esterni attratti dallo spettacolare panorama sulle montagne di Guadarrama.

A fianco |

Vista esterna.

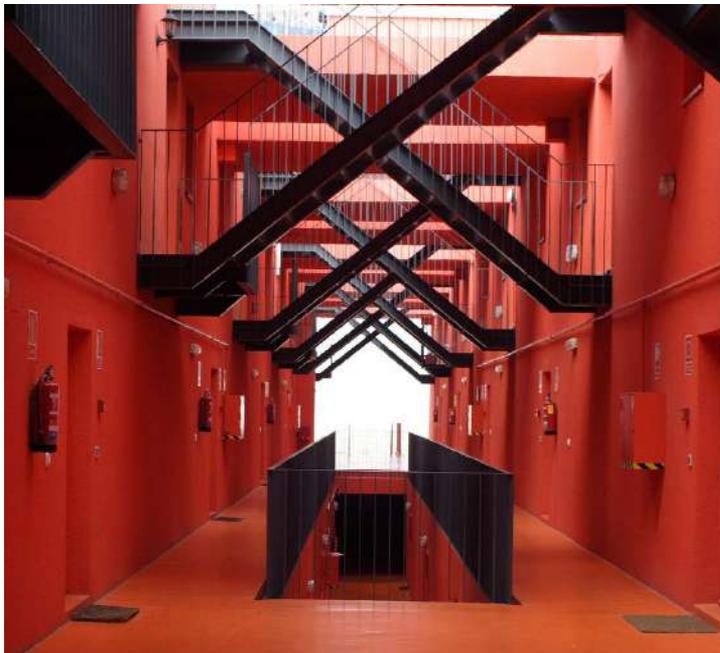
Ben visibili i collegamenti verticali, di colore rosso e la terrazza panoramica.





A Fianco |
Vista esterna.
Terrazza panoramica.

In basso |
Vista interna.
Collegamenti verticali.



✓ Vantaggi

- Ottima esposizione;
- Presenza di un parcheggio privato fuoriterra;
- Buona disposizione interna degli alloggi;
- Presenza di una terrazza panoramica.

✗ Svantaggi

- Assenza di una zona filtro tra spazio pubblico e privato;
- Scarsa ventilazione naturale (aperture finestrate presenti solo su un affaccio);
- Eccessiva rigidità architettonica;
- Disconnessione con il contesto urbano.

CasiStudio|Italia

1 | ANCONA

_ Cesenella di Senigallia

2 | BOLOGNA

_ Immobili dismessi:

Via Rodolfo Mondolfo;
Via Lenin;
Via Roncaglio;
Vicolo de Pirati.

_ Mura Sa Carlo.

3 | MILANO

_ Cenni di Cambiamento;
_ Cohousing, Chiaravalle;
_ Torri Residenziali.

4 | TORINO

_ Coabitazioni Giovanili Solidali:

Casa barriera;
Casa sol;
Filo continuo;
I tessitori;
Il cortile;
L'ingranaggio.



Anno	2014
Finanziato da	Comune di Senigallia, Diocesi di Senigallia e Istituto Nazionale di Bioarchitettura. Regione Marche, per un totale di 1.640.000 €, come sussidio a fondo perduto per interventi di edilizia residenziale sociale in autorecupero e autocostruzione.
Ente banditore	Consorzio ABN e Consorzio Solidarietà.
Gestione Sociale	Laboratorio di architettura <i>"Abitare Condiviso"</i> .
Progettisti Coordinatrice del prog.	Arch. Vania Curzi.
Obiettivi Progetto	Riqualificazione e recupero di un'area già edificata di proprietà della Società Vismara.
Superficie Alloggi Alloggi n°	Circa 2.400 mq, di cui 400 mq destinati alla realizzazione di una struttura scolastica (asilo nido), con 18 alloggi.
Costo	Costo stimato al mq 1.600 €/mq
Destinatari degli alloggi	Progetto rivolto a nuclei familiari dal reddito troppo alto per poter entrare nelle graduatorie di Edilizia Residenziale Pubblica, ma allo stesso tempo troppo basso per confrontarsi con il libero mercato.



Anno	2007												
Finanziato da	Fondo per l'inclusione sociale dei migranti del Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali. Regione Marche per un totale di 253.874,42 € come sussidio a fondo perduto. Alloggi finalizzati alla residenza primaria e non possono essere né locati né alienati fino al 26 Giugno 2020.												
Ente banditore	Ministero del Welfare, dalla Provincia di Ancona e dal Comune di Senigallia.												
Gestione Sociale	Consorzio ABN a&b Network Sociale Perugia, Consorzio Solidarietà, Cooperativa Sociale ONLUS di Senigallia.												
Obiettivi Progetto	<ul style="list-style-type: none"> _ rispondere alle esigenze di costruzione e gestione del proprio habitat; _ progetto co-finanziato con il Fondo ministeriale per l'inclusione sociale degli immigrati; _ l'integrazione dei cittadini immigrati. 												
Tipologie alloggi costo	<p>Già previste nel piano PEEP di Cesano prevedono la costruzione di 4 lotti, ciascuno strutturato in 5 unità immobiliari. L'area di intervento sarà ceduta in diritto di superficie.</p> <table> <tr> <td>A_</td> <td>4 alloggi da 56 mq</td> <td>/</td> <td>125.530,05 €</td> </tr> <tr> <td>B_</td> <td>4 alloggi da 80 mq</td> <td>/</td> <td>161.219,08 €</td> </tr> <tr> <td>C_</td> <td>12 alloggi da 94 mq</td> <td>/</td> <td>171.997,48 €</td> </tr> </table>	A_	4 alloggi da 56 mq	/	125.530,05 €	B_	4 alloggi da 80 mq	/	161.219,08 €	C_	12 alloggi da 94 mq	/	171.997,48 €
A_	4 alloggi da 56 mq	/	125.530,05 €										
B_	4 alloggi da 80 mq	/	161.219,08 €										
C_	12 alloggi da 94 mq	/	171.997,48 €										
Destinatari degli alloggi	20 alloggi _ Classe B – Itaca 2.2: 10 alloggi a famiglie comunitarie 10 alloggi a famiglie extracomunitarie												

Anno	2015
Proprietario terreno	Comune di Bologna
Tipologia di intervento	Ristrutturazione da parte degli utilizzatori finali di 9 immobili, per un totale di circa 43 alloggi, inutilizzati a causa delle condizioni di degrado.
Partner Incaricato	Associazione Temporanea di Scopo (ATS); Associazione Xenia _accompagnamento alla casa e mediazione sociale; Consorzio ABN di Perugia _ aspetti tecnico-edilizi, sociali e finanziari.
Collaborazione	Cooperativa Mattone Solidale, Associazione Xenia, Consorzio Abn, Banca Prossima e Banca Etica.
Convenzione	_ Cooperativa di autorecuperatori e la Fondazione Del Monte di Bologna e Ravenna _ il Comune di Bologna cederà il diritto di superficie degli immobili per 99 anni.
Obiettivi Intervento	Condividere un impegno per raggiungere un obiettivo comune. Questo è il principio cooperativistico dell'autocostruzione, facilitando così lo sviluppo di forti legami che potranno essere alla base di futuri buoni rapporti di vicinato.
Convenzioni per alloggi	Riquilificazione di un'area già edificata di proprietà della società Vismara, dove verranno demoliti e ricostruiti alcuni immobili già esistenti.
Autocostruttori	I cittadini verranno suddivisi in equipe di lavoro, che verranno: - responsabilizzate ad operare in ogni fase del processo edilizio; - sostenute durante tutto il percorso, dalla costituzione della cooperativa alle varie fasi del recupero. L'unica condizione, da dover essere salvaguardata, è che ciascun nucleo familiare lavori su tutti i cantieri fino alla fine della ristrutturazione: l'assegnazione dei singoli alloggi, infatti, avverrà soltanto a progetto ultimato.
Assegnazione alloggi	Attraverso sorteggio. Gli autocostruttori devono avere i seguenti requisiti: _ essere in possesso della cittadinanza italiana o del permesso di soggiorno; _ non essere già proprietari di un alloggio adeguato alle esigenze del proprio nucleo familiare; _ avere un ISE non superiore a 70.000 €; _ dedicare parte del proprio tempo libero all'attività di cantiere.
Interventi	· Via Lenin, n. 14/2; · Via Lenin, n. 14/3; · Via Roncaglio, n. 13; · Via Rodolfo Mondolfo, n.13; · Vicolo dei Prati, n. 4.

Via Lenin, n. 14/2



Canoni alloggi

90mq + cantina + piccola rimessa _ circa 180.000€ (4 persone);
64mq + cantina _ circa 125.000€ (3 persone).

68

Via Roncaglio, n. 13



Canoni alloggi

90mq + cantina + piccola rimessa _ circa 178.000€ (4 persone).

69

Via Rodolfo Mondolfo, n. 13



Canoni alloggi 95mq + cantina + piccola rimessa _ circa 180.000€ (4 persone).

Vicolo dei Pirati, n.4



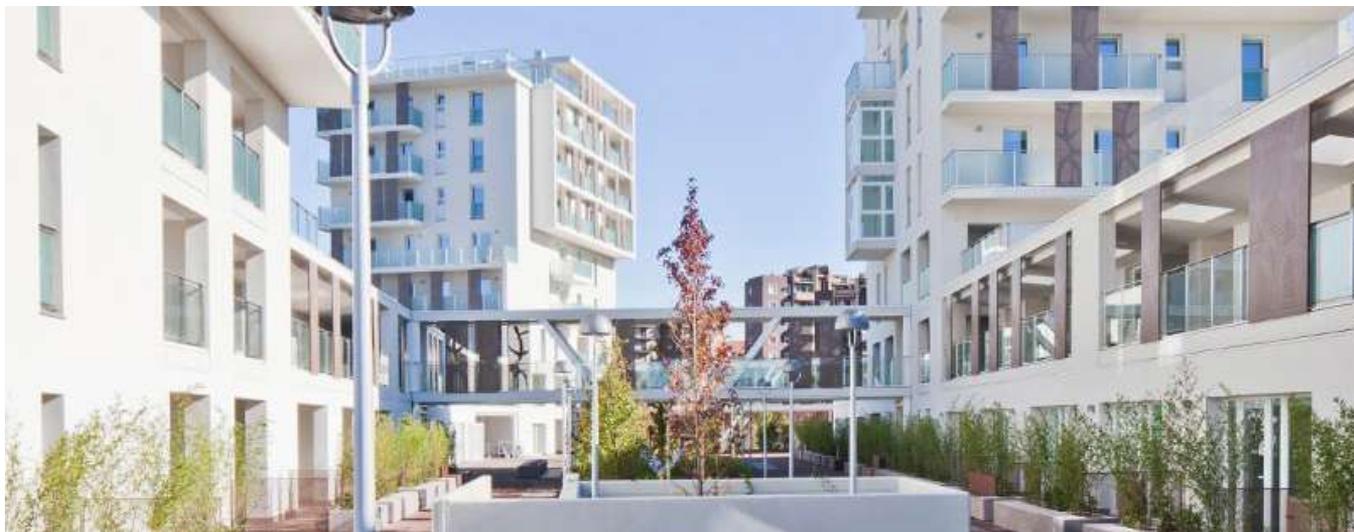
Canoni alloggi 83mq + rimessa _ circa 154.000€ (4 persone).



Finanziato da	Privato			
Ente banditore	Associazione bolognese È/co-housing.			
Progetto Architettonico	TAMAssociati.			
Gestione Sociale	DAR=casa.			
Costo progetto	€ 2.100.000.			
Superficie Alloggi	1050 mq.			
Spazi-Servizi residenze	200 mq.			
Prezzo Cessione Alloggi	Prezzo calcolato moltiplicando, l'area dell'alloggio più l'area in comune, per il costo unitario di 2.131 €/mq.			
	Alloggio A	€ 339.572	Alloggio G	€ 337.984
	Alloggio B	€ 267.487	Alloggio H	€ 327.429
	Alloggio C	€ 318.334	Alloggio I	€ 262.735
	Alloggio D	€ 263.486	Alloggio L	€ 263.286
	Alloggio E	€ 312.164	Alloggio M	€ 337.817
	Alloggio F	€ 266.088	Alloggio N	€ 290.298



Anno	2013
Finanziato da	Fondo Immobiliare di Lombardia, nel quale investono: Fondazione Cariplo, Regione Lombardia, Cassa Depositi e Prestiti Intesa San Paolo, Banca Popolare di Milano, Assicurazioni Generali, Cassa Italiana Geometri, Prelios, Telecom Italia e Fondo Investimenti per l'Abitare, gestito da CDP Investimenti sgr.
Ubicazione	Via Cenni, Milano.
Ente banditore	Polaris Investment Italia SGR Spa.
Progetto Sociale	Fondazione Housing Sociale.
Progetto Architettonico	Rossi Prodi Associati.
Gestione Sociale	DAR=casa
Partnership pubblico-privato	Comune di Milano _ si è occupato dell'assegnazione degli alloggi e ha ceduto i diritti di superficie per 90 anni vista la rilevanza sociale del progetto. Questo ha permesso di abbattere il costo di costruzione da 1500 a 1100 € al metro quadrato.
Costo progetto	€ 21.700.000
Superficie Alloggi	8550 mq
Funzioni per residenze	450 mq
Servizi integrati abitare	220 mq
Servizi locali e urbani	900 mq



Canoni alloggi in affitto

10% - Locazione a canone sociale _ L'individuazione preliminare degli aventi diritto verrà effettuata dal Tavolo delle Prime Assegnazioni attingendo dalle graduatorie comunali sulla base delle categorie preferenziali individuate nel Profilo della Comunità.

20% - Locazione a canone convenzionato _ reddito complessivo all'ultima dichiarazione dei redditi non superiore a circa € 90.000 €.

Monolocale: a partire da 400 €;
Bilocale: a partire da 420 €;
Trilocale: a partire da 590 €;
Quadrilocale: a partire da 845 €.

30% - Locazione a canone moderato _ determinato in funzione dell'unità abitativa e in misura tale da coprire gli oneri di realizzazione, recupero o acquisizione, nonché i costi di gestione delle unità abitative. ISEE- erp non superiore a 40.000 €.

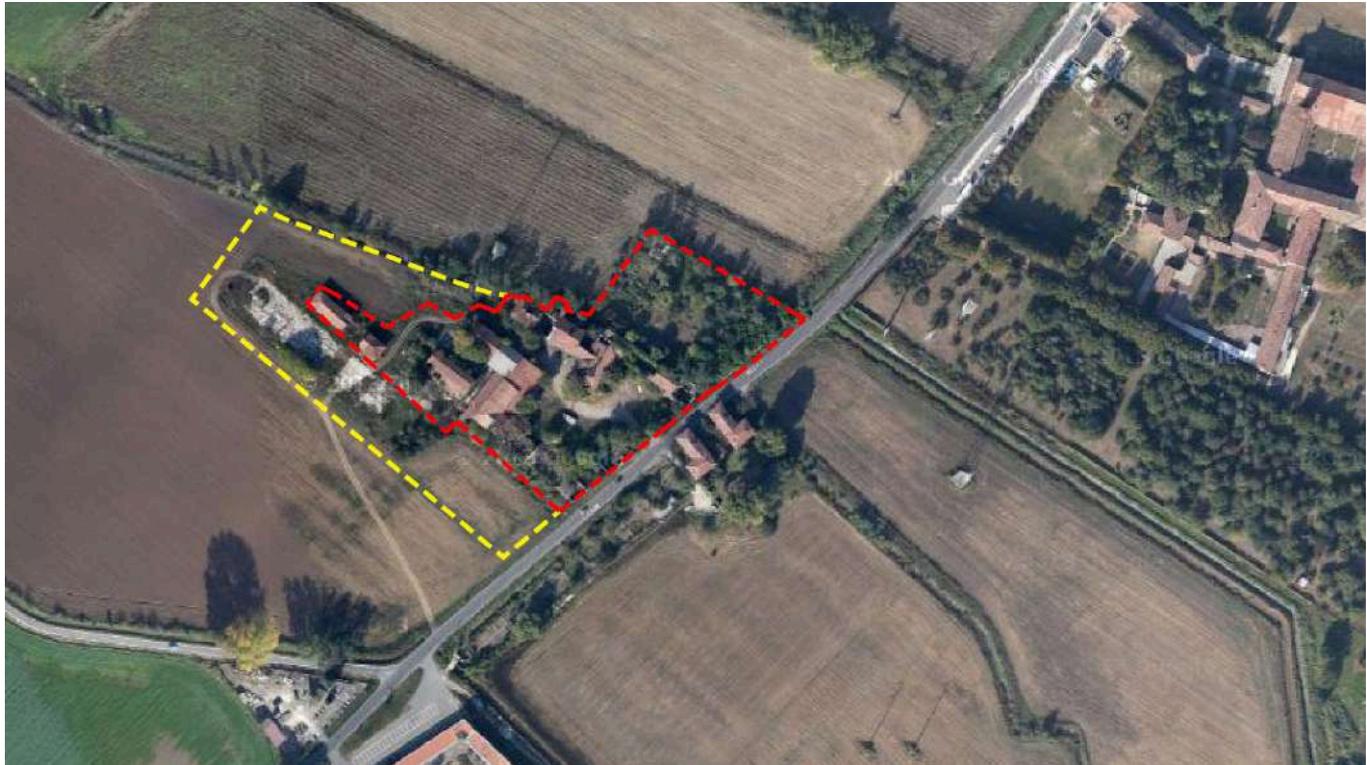
Monolocale: a partire da 325 €;
Bilocale: a partire da 345 €;
Trilocale: a partire da 485 €;
Quadrilocale: a partire da 685 €.



Canoni alloggi in affitto

40% - Locazione a canone convenzionato e patto di futura vendita _ In seguito all'acconto iniziale pari al 10% del valore dell'immobile – 1950€/mq in media – per i primi 8 anni gli acquirenti pagano una quota che è la somma del canone d'affitto e di un anticipo sull'acquisto. La quota risulta inferiore alle locazioni medie di mercato.

	CANONE MENSILE	CORRISPETTIVO PER CESSIONE DI PROPRIETA'
Monocale	€ 583 / 650	€ 140.000 / 158.000
Bilocale	€ 642 / 890	€ 155.000 / 215.000
Trilocale	€ 875 / 1.009	€ 206.000 / 244.000



Architetti | Mario Cucinella Architects

Ubicazione | Chiaravalle

Tipologia | Cohousing

Anno | 2014

Superficie utile edificabile | 4.500 mq

Cohousing Chiaravalle è un progetto di recupero della Cascina Gerola, un borgo a sè stante che oggi è un quartiere di Milano. La cascina, dopo secoli di produzione agricola e lattiero casearia, viene dismessa negli anni '80 ed occupata abusivamente per oltre 10 anni.

Perde così nel tempo salubrità e sicurezza strutturale, ma rimane soggetta a vincolo ambientale con l'obbligo di preservare i manufatti nella loro integrità formale nel futuro progetto.

Ad oggi, all'interno del Borgo di Chiaravalle, la cascina può tornare in vita restituendo ai suoi abitanti un luogo suggestivo in cui vivere e in cui organizzare un modello abitativo evolutivo che ponga al centro il benessere dei suoi abitanti in quanto singoli ma anche in quanto micro-comunità e cittadini.



Il recupero, riguarda 5 edifici storici per un totale di circa 4500 mq di superficie, destinati a residenza (potranno insediarsi qui tra i 40 e i 50 nuclei familiari), ed altri 400 mq complessivi saranno dedicati a spazi comuni. Gli edifici insistono su un terreno di circa 25.000 mq all'interno dei quali potranno trovare spazio orti, frutteti e tutto ciò di cui vorranno dotarsi i cohouser.

All'interno di Cohousing Chiaravalle sarà possibile scegliere tra numerose tipologie abitative che vanno dall'appartamento mono-piano con o senza giardino, alla villetta su due livelli a loft soppalcati.

Il progetto inoltre è stato redatto con la partecipazione dei futuri cohousers, i quali hanno individuato una serie di funzioni da mettere in comune, ad esempio:

- **Sala polifunzionale;** con cucina attrezzata: dove potersi riunire, fare feste, guardare film, organizzare corsi di formazione e attività di tutti i tipi.

- **Micronido;** annesso visibilmente all'area comune per gli adulti: che potrebbe essere una ludoteca, dove i bambini possano giocare in tutta sicurezza e dove attivare servizi di baby-sitting condivisi.

In alto |

Vista esterna dell'intero complesso. Vengono messi in evidenza gli spazi aperti condivisi.



In alto |

Rudere di Chiaravalle. Stato antecedente all'intervento.



- **Spazio ragazzi:** versatile, dove potersi incontrare, suonare, divertirsi e fare casino senza problemi;
- **Sala Bricolage** con vocazione manuale e di mestiere;
- **Sala delle arti** (pittura, decoupage, cucito...);
- **Car-Sharing e Bike-Sharing**, connesso ad una Bike-room per il deposito, la riparazione e l'assistenza al servizio;
- **Lavanderia-stireria** professionali;
- **Magazzini** in cui stoccare alimenti e attrezzi comuni;
- Un'area destinata ad **attività intellettuali:** lettura, studio, lavoro.;
- **Sala di meditazione** e relax connessa a servizi per la cura del corpo come palestra e servizi SPA;
- **Giardino** d'inverno;
- **Stanze** per gli ospiti;
- **Orto** e Frutteto;
- **Area sport** all'aperto (piscina, campo da basket/volley/ calcetto);
- **Barbecue.**

In alto |

Spazio comune esterno. Orti condivisi.

✓ **Vantaggi**

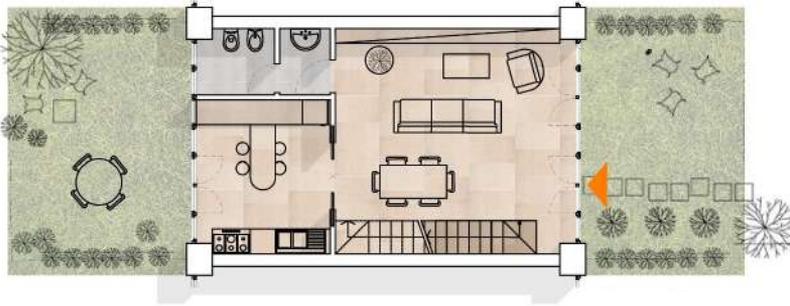
- Buona esposizione;
- Buona illuminazione naturale;
- Buona ventilazione naturale;
- Presenza di numerosi spazi comuni esterni ed interni dove potersi relazionare;
- Presenza di orti sociali;
- Varietà di tipologie di alloggi per ospitare nuclei familiari differenti;
- Incentiva la collaborazione ed il Km0.

✗ Svantaggi

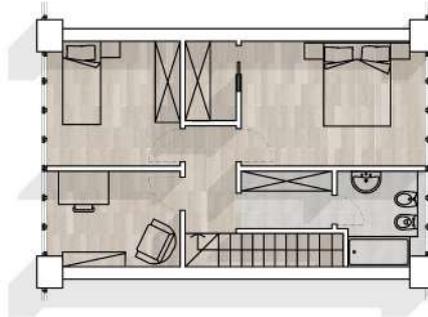
- Distaccato dalla città;
- Scarsa flessibilità architettonica, trattandosi di un recupero edilizio;
- Utilizzo di tecnologie edilizie tradizionali e non particolarmente all'avanguardia;
- Scarsa disponibilità di servizi pubblici di collegamento con il centro cittadino.

Di seguito si riporta l'esempio di un appartamento Tipo:

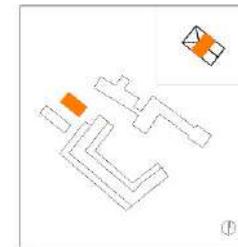
Appartamento A01 | Tipologie di alloggio



Sopra | Pianta Piano **Terra**



A fianco | Pianta Piano **Primo**



L'antico fienile di Cascina Gerola diventa splendida residenza riscoprendo la tradizione in chiave moderna: questo appartamento è un ampio quadrilocale, disposto su due livelli, entrambi di altezza 3m, nei quali sono distribuiti cucina, soggiorno, camera matrimoniale, camera singola, due bagni ed uno studio, per una superficie complessiva di ca. 110mq.

Le vetrate a tutta altezza, predisposte sui lati corti dell'appartamento, sono orientate a Nord/Est e Sud/Ovest per garantire la massima luminosità ai locali.

Infine, un ampio giardino di pertinenza, dona privacy e libertà, garantendo allo stesso tempo un piacevole rapporto con il verde e con il vicinato.



Architetti | Mario Cucinella Architects

Ubicazione | Milano

Anno | 2012_2015

Tipologia | Social Housing

Superficie utile edificabile | 14.000 mq

Il progetto di sviluppo residenziale prevede la realizzazione di 3 delle 7 torri residenziali all'interno dell' Expo Village, nell'ambito del piano di riqualificazione dell'area di Cascina Merlata di Milano. I tre edifici saranno poi convertiti in residenze di housing sociale.

L'idea parte dal principio che la qualità dell' abitare è condizionata dalla qualità dello spazio pubblico e/o privato che gli sta intorno. Gli edifici di progetto quindi, anche se collocati in un ambito di forte densità, definiscono un paesaggio urbano fatto di pieni e vuoti, di volumi di diverse altezze, di trasparenze ed opacità, di colori e sfumature.

Le tre torri si organizzano attorno ad uno spazio centrale e, degradanti verso l'alto, si assottigliano negli ultimi piani come blocchi granitici. I volumi hanno forme regolari di diverse altezze; sono parallelepipedi di materiale uniforme ma variegati nei colori e vibranti sotto la luce del sole.

Le torri sono modellate ed orientate in base al percorso del sole ed assumono una conformazione “a gradoni” per garantire l’illuminazione della piazza centrale e dei locali più bassi, nonché la realizzazione di terrazze di notevoli dimensioni.

Efficienza energetica e sostenibilità ambientale sono i concetti chiave del progetto; un’analisi solare ha stabilito il numero di ore di soleggiamento delle superfici e, a fronte di queste variabili, l’attenzione è stata rivolta all’orientamento e al dimensionamento delle superfici trasparenti di facciata.

Il sistema di piani degradanti determina una configurazione diversa di appartamenti sui diversi livelli. Sono stati introdotti atrii interni attorno a cui si sviluppa il sistema di accessi alle diverse unità residenziali e, a diverse altezze, sono stati ricavati i terrazzi esterni, sempre divisibili e utilizzabili da appartamenti contigui. Il piano terra è uno spazio condominiale fruibile e luminoso, adatto a ospitare zone di verde e spazi di uso collettivo.

Nonostante i budget limitati a disposizione, tipici dell’edilizia convenzionata, gli edifici sono classificati in classe A. L’inserimento di sistemi altamente efficienti (pannelli fotovoltaici, teleriscaldamento, pavimento radiante, unità di trattamento aria) uniti a soluzioni di involucro di forte isolamento (facciata a cappotto, vetri camera basso emissivi) riducono i consumi annui per riscaldamento invernale di una percentuale pari al 50%.



A fianco |

Vista esterna. Dinamicità e massa nel linguaggio architettonico.



In alto |

Vista esterna. Spazi aperti condivisi, flessibilità architettonica

✓ Vantaggi

- Buona esposizione;
- Buona illuminazione naturale;
- Buona ventilazione naturale;
- Presenza di vari spazi comuni di relazione esterni;
- Dinamicità compositiva;
- Buona applicazione di sistemi per un'energia rinnovabile e sostenibile.

✗ Svantaggi

- Eccessiva frammentazione dell'intero complesso all'interno del lotto;
- Mancanza di un'adeguata relazione al contesto urbano.



In alto |

Planimetria di un piano tipo dell'intero complesso.

Finanziato da	Programma Housing, della Compagnia di San Paolo. Complessivamente a partire dal 2010 il contributo economico del Programma Housing sulle coabitazioni solidali è stato di circa 100 mila euro.
Promosso da	Comune di Torino e Area Edilizia Residenziale Pubblica.
Gestione	Organizzazioni del terzo settore: <ul style="list-style-type: none"> • Associazione ACMOS; • Raggruppamento Cooperativa Sinergica - Associazione Cicsene; • Cooperativa Il Punto; • Cooperativa Liberitutti.
Proprietà	Città di Torino.
Amministrazione	Agenzia Territoriale della Casa per il Piemonte Centrale (A.T.C.).
Obiettivi	L'intervento, consiste nel coinvolgimento di piccole comunità di giovani di età compresa tra 18 e 30 anni, che scelgono di coabitare temporaneamente all'interno di complessi di Edilizia Residenziale Pubblica (E.R.P). In cambio di un affitto calmierato, sono tenuti a svolgere volontariato, per migliorare le relazioni sociali tra inquilini, offrire sostegno e accompagnamento agli utenti ritenuti più deboli, e presidiare la piccola manutenzione delle parti comuni. Gli obiettivi dell'intervento sono molteplici e rientrano nelle priorità del Programma Housing: sviluppare l'autonomia abitativa dei giovani e incentivare la nascita di nuovi modelli di vicinato attivo e modelli abitativi solidali.
Coabitazioni _ Quartieri	6 _ San Salvario, Mirafiori Nord, Barriera di Milano, Lingotto, Madonna di Campagna e Borgo Vittoria
N° Coabitanti	150
Appartamenti utilizzati	n. 26 appartamenti del patrimonio di Edilizia Residenziale Pubblica, esclusi in via temporanea o privati in via definitiva dal vincolo, ai sensi della Legge Regionale n. 46/95 <i>"Nuove norme per le assegnazioni e per la determinazione dei canoni degli alloggi di edilizia residenziale pubblica"</i> .
Contratto di locazione	_ Contratto di 4 anni + 4 anni (8 anni, eventualmente prorogabili); _ Contratti di concessione in uso degli alloggi, rinnovabili di anno in anno.
Governance	Tavolo di coordinamento, composto dai referenti di: <ul style="list-style-type: none"> • Città di Torino (Area edilizia residenziale pubblica, Direzione Politiche Sociali, Polizia Municipale); • Circoscrizione territoriale di riferimento (Servizi sociali, servizi amministrativi); • Agenzia Territoriale per la Casa (referente di zona e responsabile progetti sociali e rapporti con il Welfare); • ASL cittadine (Servizi di salute mentale, Sert); • Organizzazione referente della coabitazione solidale (cooperative sociale, associazioni); • Giovani coabitanti.

- Obiettivi dell'intervento**
- _ Migliorare le condizioni di vita degli abitanti, nei quartieri in cui è collocata attraverso molteplici azioni;
 - _ Prevenire il degrado sociale e fisico negli stabili;
 - _ Favorire l'accesso ai servizi sociali, sanitari e alle risorse del quartiere;
 - _ Permettere ai giovani coabitanti di sperimentare la propria autonomia abitativa.



Anno di avvio	2014
Costruzione edificio	1927/1942
Soggetto Gestore	Cooperativa Liberitutti.
Ubicazione	Via G. Ghedini 19, Via G. Gallina 3.
N° Alloggi Sociali	238
N° Alloggi Coabitazione	1 alloggio 5 vani e 1 alloggio 6 vani _ (7 coabitanti)
Progetto sociale	<p>Attività svolte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - attività di animazione aperte ai residenti; - co-costruzione arredi dello spazio comune e destinato alle attività con gli inquilini. <p>La realizzazione delle attività previste è stata limitata da molteplici fattori tra i quali l'avvicinarsi di tre referenti della cooperativa non ha favorito l'accompagnamento del gruppo di coabitanti durante la delicata fase di costituzione del gruppo e avvio del progetto.</p>
Aspetti economici	12.000 € (2014: coordinamento, consulenze, attività, arredi) + consulenza di Galliano Habitat.
Gestione immobiliare	884,88 € (comprese le spese relative all'affitto, le spese condominiali ed utenze).
Gestione Sociale	450,00 € (fonte: piano economico previsionale della Coop. Liberitutti).



Anno di avvio	2010
Costruzione edificio	1919/1945
Soggetto Gestore	Raggruppamento Cooperativa Sinergica - Associazione Cicsene.
Ubicazione	Via Nizza 15/17.
N° Alloggi Sociali	67
N° Alloggi Coabitazione	4 monolocali _ (4 coabitanti)
Progetto sociale	Attività svolte: <ul style="list-style-type: none"> - supporto della partecipazione degli inquilini ad alcune scelte sull'adeguamento; - interventi di cura degli spazi comuni (scale, androne, ascensore); - accompagnamento ai servizi e alle risorse del quartiere.
Aspetti economici	4.300 € (coordinamento, consulenze, attività)
Gestione immobiliare	348,04 €/mese, comprese le spese di affitto, le spese condominiali ed utenze.
Gestione Sociale	87,01 €/mese (stima corrispondente al rimborso delle spese di affitto e delle spese condominiali).
Housing cost medio	133,87 € L' housing cost si riferisce in questo caso le spese di affitto, le spese condominiali comprese di acqua e riscaldamento, l'energia elettrica, la tassa sui rifiuti, e il gas per uso domestico, dove presente.



Anno di avvio	2008/2011
Costruzione edificio	2006
Soggetto Gestore	Ass. ACMOS - Aggregazione, Coscientizzazione, Movimentazione Sociale.
Ubicazione	Via Orvieto 1/31
N° Alloggi Sociali	84 _ 130
N°Alloggi Coabitazione	3 bilocali e 1 trilocale _ (9 coabitanti)
Progetto sociale	Attività svolte: - interventi di cura degli spazi comuni; - percorsi sul multiculturalismo/multi religiosità; - alfabetizzazione informatica e finanziaria; - sport e salute.
Contributo P.H.	11.000 € (ricevuto negli anni 2012 e 2014 utilizzati per il coordinamento, la formazione e l'attività).
Gestione immobiliare	782,21 €/mese, comprese le spese di affitto ATC, spese condominiali ed utenze.
Gestione Sociale	190,10 €/mese
Contributo coabitante	100,00 €/mese, comprese le spese di affitto, spese condominiali ed utenze.
Housing cost medio	alloggio multiplo 113,67 €; bilocale 121,76 €



Anno di avvio	2006
Costruzione edificio	fine '700
Soggetto Gestore	Ass. ACMOS - Aggregazione, Coscientizzazione, Movimentazione Sociale.
Ubicazione	Via San Massimo 31 /33.
N° Alloggi Sociali	142
N° Alloggi Coabitazione	4 monolocali e 6 bilocali _ (12 coabitanti)
Progetto sociale	Attività svolte: - interventi di cura degli spazi comuni (cortile, aiuola, androne); - percorsi sul multiculturalismo/multi religiosità; - alfabetizzazione informatica e finanziaria; - sport e salute.
Contributo P.H.	11.000 €, ricevuto negli anni 2012 e 2014 utilizzati per il coordinamento, la formazione e l'attività.
Gestione immobiliare	1413,64 €/mese, comprese le spese di affitto, le spese condominiali ed utenze.
Gestione Sociale	190,10 €/mese
Contributo coabitante	225,00 €/mese, comprese le spese di affitto, le spese condominiali ed utenze.
Housing cost medio	monocale 290,54 € ; bilocale 265,33 €



Anno di avvio	2010
Costruzione edificio	2006
Soggetto Gestore	Cooperativa Il Punto
Ubicazione	Via Pio VII 17 /18, Via Bossoli 89.
N° Alloggi Sociali	182
N°Alloggi Coabitazione	3 _ (7 coabitanti)
Progetto sociale	Attività svolte: - interventi di cura degli spazi comuni; - percorsi sul multiculturalismo ed attività di dopo-scuola; - costruzione di connessione con le scarse risorse territoriali.
Contributo P.H.	24.700 €.
Gestione immobiliare	883,18 €/mese, comprese le spese di affitto, le spese condominiali ed utenze.
Gestione Sociale	442,86 €/mese
Contributo coabitante	150,00 + 65,00 €/mese.
Housing cost medio	camera singola circa 233,00 €



Anno di avvio	2014
Costruzione edificio	1946/1960
Soggetto Gestore	Cooperativa 'Il Punto'
Indirizzo Residenza	Via C. Poma 11, Via A. Scarsellini 12.
N° Alloggi Sociali	420
N° Alloggi Coabitazione	3 _ (8 coabitanti)
Progetto sociale	Attività svolte: - interventi di cura degli spazi comuni; - animazione per bambini e adulti.
Contributo P.H.	16.000 € (2014: coordinamento, arredi, attività) + consulenza di Galliano Habitat.
Gestione immobiliare	860,65 €/mese (sono comprese le spese di affitto, il riscaldamento, le spese condominiali, l'acqua, l'energia elettrica, l'ADSL e la tassa sui rifiuti).
Gestione Sociale	442,86 €/mese
Contributo coabitante	camera singola 130,00 €; camera doppia 110,00 €.
Housing cost medio coabitante	trilocale- camera singola 148,46 €, camera doppia 128,46 €; bilocale – camera doppia 136,17 €.

Bibliografia Sitografia

Bibliografia

A.A. V.V., *Abitare collaborativo in Italia, stato dell'arte*, Housing Lab Ed., Milano 2017;

Programma Housing della Compagnia di San Paolo, *Coabitazioni Giovanili Solidali anno 2015, Rapporto di valutazione*, Torino 2015.

Sitografia

- <http://www.autorecupero.org>
- <http://www.aracne-rivista.it/Nuvole%20in%20viaggio%204%20.pdf>
- https://www.academia.edu/9011210/Il_senso_dellabitare._Appartenenza_identit%C3%A0_e_dinamiche_sociali_nellidea_di_casa
- <http://www.housing-sociale.it/it/housing-sociale/che-cosa-e-housing-sociale/cos-e-l-housing-sociale.html>
- <http://www.housing-sociale.it/it/housing-sociale/social-housing/social-housing-in-italia.html>
- <http://www.fhs.it/>
- <https://www.architetturaecosostenibile.it/argomenti/tag/social-housing/>
- <http://www.fondohsitaliacentrale.it/housing-sociale/Social-Housing-una-soluzione-al-disagio-abitativo129>

- <https://divisare.com/projects/284068-agostino-granatiero-marco-lucignano-andrea-casolare-social-housing-a-fuorigrotta-napoli>
- <http://www.cennidicambiamento.it/it/il-progetto/cenni-di-cambiamento.html>
- <http://www.fhs.it/progetti/residenze/cenni-di-cambiamento/>
- <http://www.housing-sociale.it/it/progetti/investimenti/fondo-immobiliare-lombardia-comparto-uno/cenni-di-cambiamento.html>
- <http://secondowelfare.it/investimenti-nel-sociale/cenni-di-cambiamento-a-milano.html>
- <http://www.darcasa.org/portfolio/cenni-di-cambiamento-2/>
- <http://ricerca.repubblica.it/repubblica/archivio/repubblica/2013/11/15/il-quartiere-anti-crisi-con-palazzi-di-legno.html>
- <http://www.promolegno.com/progetti/residenza/cenni-di-cambiamento-9-piani-in-legno-a-milano>
- http://www.fhs.it/allegati/201109291648230.DPP_Cenni.pdf
- http://www.tamassociati.org/PAGES/SLZ/SLZ_cohousing.html
- <https://www.ferrucciomaestrami.it/?galleries=cohousing-mura-san-carlo-san-lazzaro-bo>
- <http://www.terranuova.it/MappaEcovillaggi/Cohousing/Mura-San-Carlo>
- <http://ilgiornaledellarchitettura.com/web/2016/04/01/il-cohousing-di-tamassociati-a-san-lazzaro-di-savena-e-a-villorba>
- http://premiobaffarivolta.ordinearchitetti.mi.it/portfolio_page/30_co-housing-mura-san-carlo-tamassociati
- <http://www.monitorimmobiliare.it/co-housing-i-progetti-che-fanno-rivivere-gli-spazi-dismessi>
- <http://www.programmahousing.org/ita/Sperimentazioni/Coabitazione-Giovanile-Solidale>
- <http://www.terranuova.it/News/Ecovillaggi-e-cohousing/Coabitazioni-giovanili-solidali-l-altra-faccia-del-cohousing>
- http://www.ilpuntoscs.org/download/coabitazione_ilpunto.pdf
- http://www.comune.torino.it/informacasa/politiche_casa/coabitazione/
- <http://www.torinoclick.it/?p=46394>
- http://www.ilpuntoscs.org/download/coabitazione_ilpunto.pdf
- <http://www.integrazionemigranti.gov.it/archiviadocumenti/casa/Documents/Pieghevole%20Senigallia.pdf>
- <http://www.senigallianotizie.it/1327335223/il-progetto-di-autocostruzione-di-senigallia-diventa-una-tesi-di-laurea-di-successo>
- https://www.edilia2000.it/Le-Mani-per-Vivere-insieme_5-2-4792.html
- <http://www.senigallianotizie.it/1327362435/stilata-la-graduatoria-per-lautocostruzione-a-senigallia>
- <http://www.senigallianotizie.it/1327362046/autocostruzione-18-nuovi-appartamenti-alla-cesanella-di-senigallia>

- <http://www.senigallianotizie.it/1327359877/autocostruzione-e-co-housing-otto-incontri-senigallia-per-avere-tutte-le-informazioni>
- <http://www.senigallianotizie.it/1327359213/a-cesanella-di-senigallia-18-appartamenti-di-cohousing>
- <http://www.mappingsansiro.polimi.it/wp-content/uploads/2014/10/Report-Autorecupero.pdf>
- https://issuu.com/52340/docs/fotografia_del_quartiere_san_siro_2
- <http://www.triesteprema.it/cronaca/edilizia-continua-progetto-autorecupero-casa-giovani-06-aprile-2017.html>
- <http://www.triesteprema.it/cronaca/crisi-abitativa-recupero-fai-da-te-stabili-comunali.html>
- <https://www.xeniabo.org/autorecupero-bologna.html>
- https://issuu.com/autorecuperosocrate/docs/04_-_all_b_-_schede_tecniche_proge
- <http://www.cohousingintoscana.it/guide-e-libri-su-cohousing-e-comunita/firenze-autorecupero-cohousing-le-torri/>
- <http://www.pratosfera.com/2017/01/22/cohousing-le-torri-firenze/>
- <http://www.isf-fiorenze.org/progetto-autorecupero/>
- <http://socialhousing-gp.eu/il-progetto/?lang=it>
- <http://www.integrationarci.it/wp-content/uploads/2015/10/Guida-pratica-di-housing-sociale.pdf>
- <https://www.big.dk/#projects-mtn>
- <https://www.visitdenmark.it/it/denmark/vm-mountain-gdk412649>
- <https://www.big.dk/#projects-vm>
- <https://www.visitdenmark.it/it/denmark/vm-houses-gdk699042>
- <https://www.big.dk/#projects-8>
- <https://www.visitdenmark.it/it/denmark/8-house-gdk539319>
- <https://www.arketipomagazine.it/tietgen-dormitory-a-copenhagen-denmark/>
- https://www.google.it/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&cad=rja&uact=8&ved=0ahUKEwj8s_S50PDYAhUFNxQKHfMxCSwQFggnMAA&url=http%3A%2F%2Fwww.fupress.net%2Findex.php%2Ftechne%2Farticle%2Fdownload%2F11562%2F11038&usq=AOvVaw305K_o-mEcUhqhLEmo4w4f



