

**ABITARE L'ITALIA
TERRITORI, ECONOMIE, DISEGUAGLIANZE**



XIV CONFERENZA SIU - 24/25/26 MARZO 2011

**Cobetto V. Esperienze di successo per
il *social housing* europeo e
italiano**

www.planum.net
ISSN 1723-0993



Atelier 7 : la nuova questione urbana e il problema della casa

Paola Di Biagi, Sara Basso

Autore : Valentina Cobetto, Politecnico di Torino

TITOLO : ESPERIENZE DI SUCCESSO PER IL SOCIAL HOUSING EUROPEO E ITALIANO

Introduzione al social housing

Circa il 35% della popolazione italiana, 20,3 milioni di persone, vive in una delle grandi aree urbane del paese, è in queste aree che si manifesta la maggior parte delle situazioni di povertà e disagio e la concentrazione della domanda fa lievitare i prezzi delle abitazioni in affitto e in vendita.

Il disagio abitativo non riguarda più solo le fasce più deboli della popolazione. Vi è una vasta area di persone che si trovano a fronteggiare il problema abitativo pur potendo contare su un reddito e su una condizione di relativa stabilità come precari, famiglie monogenitoriali e monoreddito, giovani, immigrati e anziani.

Il *social housing* è uno degli strumenti tramite il quale sostenere questa nuova fascia che non rientra nei canoni di povertà economica previsti per accedere all'edilizia residenziale pubblica ma che, allo stesso tempo, non è in grado da sola, di misurarsi con il mercato odierno dell'abitare.

In Italia il termine *social housing* viene utilizzato per indicare quegli interventi di politica abitativa di interesse pubblico che vanno oltre i confini tradizionali della edilizia residenziale pubblica e che vedono il concorso di soggetti privati e non profit.

Nel linguaggio europeo il termine *social housing* assume una connotazione ampia. Il Cecodhas, Comitato europeo per la promozione del diritto alla casa, definisce il *social housing* come " le soluzioni abitative per quei nuclei familiari i cui bisogni non possono essere soddisfatti alle condizioni di mercato e per le quali esistono regole di assegnazione".

Il social housing e la ricerca architettonica e tecnologica

Per effetto dei nuovi soggetti interessati (nuove categorie sociali deboli e nuove forme di povertà) e per il generale aumento dei livelli di comfort attesi, la ricerca architettonica sul tema dell'abitare sociale attraversa una fase di necessario mutamento e (almeno in parte) lo realizza partendo da un processo di indagine che oscilla tra i temi della ricerca tipologica del basso costo, del risparmio energetico e della sostenibilità.

La ricerca di nuove tecnologie costruttive, che da un lato soddisfano la richiesta di sostenibilità ambientale e risparmio energetico, e dall'altro consentono una riduzione notevole dei costi di realizzazione, rappresenta una sfida che negli ultimi anni è necessario affrontare, anche come risposta efficace alla recente crisi economica mondiale che ha sconvolto consuetudini sociali ed esigenze abitative.

In tale contesto nascono nuovi progetti urbani per insediamenti residenziali che si sviluppano con differenti modalità realizzative e molteplici targets di utenza, ma con comuni finalità generali.

Gli esempi di realizzazioni riportati in seguito consentono di dare alcuni spunti di riflessione sugli attuali indirizzi progettuali e tecnologici.



Le onde dell'innovazione nella recente storia dell'edilizia : al diminuirsi dell'onda quantitativa si sviluppano domande qualitative e quando si assolve un' esigenza ne appaiono delle nuove da realizzare.

ELEMENTAL (CILE)

Parole chiave :

- componentistica strutturale prefabbricata
- espandibili in autocostruzione

Dati :

Progetto : alloggi a basso costo espandibili

Progettisti : ELEMENTAL S.A.

localizzazione : Quinta Monroy (Cile)

Tempi di progettazione e costruzione : 2004 (progetto), 2005 (costruzione)

Il progetto nasce da un concorso (Elemental) per la sperimentazione di alloggi sociali a basso costo espandibili in Chile; sin dall'inizio come un case study, richiedeva che i progetti da presentare fossero morfologicamente adattabili a diverse specificità connotate sia sul piano urbano che territoriale, accentuando così la dimensione atipica dell'intervento.

Il concept espresso dal concorso inoltre si inquadra all'interno del programma VSDsD (Vivienda Social sin Deuda) del Ministero dell' Housing Chileno, tutt'ora mirato, attraverso il finanziamento dei progetti vincitori, a favorire le fasce di popolazione più disagiata che non hanno la possibilità di accedere a crediti finanziari.

Inoltre il problema non è tanto la dimensione ma l'ubicazione della casa; data la mancanza di terre disponibili, i progetti edilizi devono avere una densità tale da poter far fronte agli alti costi dei siti posti nelle località più ambite. ELEMENTAL garantisce una densità abitativa senza il sovraffollamento, con la possibilità di ampliamento dell'unità abitativa iniziale.

Ciò significa che i beneficiari di questo programma possano realizzare da soli iniziative di auto costruzione controllata per migliorare, trasformare ed espandere nel tempo la dotazione minima di superficie da loro ricevuta all'interno del quartiere residenziale realizzato dal programma.

Le unità di alloggio espandibili così avranno in dotazione iniziale il piano terra e l'ultimo piano, distribuiti sui lati secondo una struttura parallela delle proprietà. Gli edifici risultanti saranno porosi a sufficienza per poter allocare unità al piano terra espandibili orizzontalmente ed unità ai piani superiori espandibili sia orizzontalmente che verticalmente. Anche attraverso la partecipazione degli abitanti conseguita mediante lo svolgimento di 2 workshop si è cercato di mettere in evidenza bisogni ed esigenze reali dei residenti e di strutturare il progetto. Inoltre per ciò che riguarda gli spazi pubblici è prevalso su questo il concetto di spazio che può con successo sostituire lo urban living al di fuori dei singoli spazi privati garantendo così attraverso l'interesse di tutti la propria manutenzione. È quindi anche soprattutto sulla flessibilità degli spazi in funzione della variabile temporale e sulla capacità di risposta dell'alloggio in funzione degli usi e delle abitudini, che cerca di porre l'attenzione il tema trattato nel concorso; flessibilità che rispecchi differenti esigenze e stili di vita e che determini un ambiente suscettibile di trasformazioni anche attraverso la dotazione di elementi seriali, industrializzati, componibili in diverse configurazioni secondo una nuova logica duttile propria di una prefabbricazione "tattica": elementi strutturali, apparati tecnici, attrezzature mobili come pareti/pannelli scorrevoli-smontabili-pieghevoli nella divisione interna degli alloggi; e ancora sistemi di chiusura o tamponatura monoblocco fatte di componenti sostituibili che volendo possano amplificare verso l'esterno lo spazio di uso interno all'alloggio (bow-window, balconi chiudibili, logge).

“ELEMENTAL opera in modo tale da ottenere città inclusive piuttosto che esclusive, sostituendo le periferie con le SUPERurbia”



ECO RESIDENZE A OXLEY WOODS (REGNO UNITO)

Parole chiave:

- Basso costo
- Flessibilità
- Sistema costruttivo a secco

dati:

Progetto: quartiere residenzial a Oxley Woods

Progettisti : Rogers Stirk Harbour and partners

Localizzazione : Oxley park, Milton Keynes (UK)

tempi di progettazione e costruzione: 2005-2008 (progetto), 2006-2010 (costruzione)

Il nuovo quartiere di Oxley Woods nasce da un concorso bandito dal governo britannico denominato "Design for manufactory", scopo principale del bando era indirizzare l'industria delle costruzioni verso la ricerca di nuove idee e sistemi tecnologici che favorissero lo sviluppo residenziale. Tramite la sperimentazione di nuovi metodi costruttivi, lo sviluppo di un approccio sostenibile e, non ultimo, una evoluzione del target abitativo, si doveva raggiungere una consistente riduzione dei costi, pur mantenendo una elevata qualità costruttiva.

Il quartiere prevede la realizzazione di 145 unità abitative divise tra residenze sociali e appartamenti in libera vendita. Le abitazioni, raggruppate in edifici con tipologia a schiera e in linea che si sviluppano lungo un asse di viabilità si differenziano in ben undici tagli dimensionali. L'unità base è progettata dividendo la zona abitativa (soggiorno, pranzo, letto) dalla zona produttiva (scale, servizi igienici, caldaia). I volumi delle case sono adattabili ad ogni tipo di orientamento, variazione di scala, e sono concepiti per lunghi periodi di utilizzo e per una continua evoluzione degli stili di vita degli abitanti.

La novità dell'intervento sta nel sistema costruttivo, basato su strutture prefabbricate e assemblate in sito con tecnologia a secco. Gli edifici sono realizzati con struttura a telaio in legno e con chiusure esterne costituite da pannelli multistrato, un'intercapedine d'aria con isolante termico e finitura interna in cartongesso. I moduli abitativi vengono realizzati all'interno dello stabilimento in una settimana, per poi essere trasportati in cantiere e assemblati in circa due giorni. La realizzazione è completata con le finiture interne in due settimane, per un tempo completo di realizzazione di circa un mese. Tale sistema non solo minimizza i tempi di costruzione, ma riduce gli scarti di produzione ed i costi di montaggio e di trasporto. L'approccio sostenibile ed ecologico è implementato dalla realizzazione degli "ecohat", camini ecologici realizzati in fabbrica e assemblati in base all'orientamento richiesto, sono situati sulla copertura del blocco servizi delle abitazioni e riutilizzano l'aria calda che circola all'interno della canna fumaria e, con l'ausilio di energia solare, riducono il consumo energetico e implementano la produzione di acqua calda sanitaria. L'Ecohat, realizzato in fabbrica e montato in sito, viene assemblato in base all'orientamento richiesto. La flessibilità del sistema permette molteplici soluzioni abitative e possibili variabili nel tempo che caratterizzano i diversi utenti (colori, balconi, pareti divisorie, etc...) lasciando l'intervento multiforme nell'aspetto ma equilibrato nelle dimensioni.

Le abitazioni di Oxley raggiungono un risparmio di emissioni di anidride carbonica del 27% rispetto alle soluzioni tradizionali grazie all'utilizzo dell' "ecohat", se quest'ultimo utilizza energia geotermica si arriva fino a un 70%. Le prestazioni energetiche globali superano lo standard delle abitazioni della stessa tipologia.

"un innovativo approccio alla residenza : flessibile, differenziato e in continua evoluzione"



SMS – SOCIAL MAIN STREET (ITALIA)

Parole chiave:

- Basso costo
- Struttura in legno

Dati:

Progetto: Torre residenziale di 14 piani (vincitore social housing awards per la qualità architetto.)

progettisti: URBAM + Dante O. Benini & Partners Architects

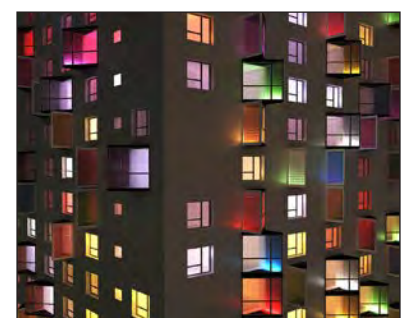
localizzazione: Viale Sacra, Milano (Italia)

tempi di progettazione e costruzione: 2009(progetto), 2011 (costruzione)

Il progetto nasce da una forma elementare, il parallelepipedo, perché qualunque variazione fa salire i costi. L'industria è complice dell'architetto, che attinge dalla ricerca e lavora con l'industria affinché i componenti siano standardizzati e quindi possano essere assemblati al minor costo.

Il consorzio del legno del Trentino, ad esempio, da anni è impegnato con successo nella ricerca e nella sperimentazione di strutture in legno caratterizzate da costo bassissimo. Il legno è rigenerabile, permeabile all'aria e ha dispersione termica bassa. Una "torre" in legno, alla Bicocca a Milano, con 100 appartamenti e due piani interrati di box per le auto, una base tradizionale in calcestruzzo di 3 piani con un cavedio centrale con struttura metallica e tramezzi in legno. Sarà dunque la costruzione di legno più alta del mondo. A ogni piano ci saranno zone giardino, ai piani alternati postazioni wifi e un cortile per far giocare i bambini. La copertura sarà verde per fare massa termica, con aree di svago e la possibilità di montare pannelli solari. Un serbatoio di acqua piovana servirà per l'irrigazione, il lavaggio delle aree comuni e lo scarico delle acque nere, mentre un sistema automatico autogenerante provvederà alla vaporizzazione ascensionale del cavedio centrale. Il progetto sorge nella zona di Viale Sarca, ex area industriale con riqualificazione già in atto, in cui è richiesto uno standard di qualità identificato in "residenza per studenti e per lavoratori a canone calmierato". L'edificio è stato progettato ponendo l'attenzione nel cercare la massima razionalizzazione delle forme e degli spazi. Pianta quadrata e schemi prospettici semplici e modulari. Sulla base della pianta è stata studiata la distribuzione degli appartamenti di taglio minimo cioè 48mq, scegliendo un'impostazione che garantisse 10 alloggi per piano. Si è scelto un posizionamento a corona intorno ad una corte interna. Salendo i piani infatti è così possibile arrivare ad avere tagli più grandi attraverso l'aggregazione delle cellule base. Questo è stato possibile solo svincolando la pianta dell'edificio dal suo sistema distributivo e strutturale, cosa che ha inoltre conferito un'estrema flessibilità sulla scelta delle tipologie abitative e un'adattabilità cambi di esigenze. La distribuzione verticale è garantita da due corpi separati di scale e ascensori la cui struttura è anche portante per tutto l'edificio. Quella orizzontale da passerelle ancorate al perimetro interno della corona di appartamenti. Il profilo interno su cui corre la passerella e il profilo esterno dell'edificio sono anche i setti portanti dell'involucro. Ad intervalli regolari, sui vari piani, si potranno trovare salette attrezzate ad aera relax, culturale o piccoli giardinetti. Con l'intento continuo di contenimento dei costi, sono state individuate solo tre tipologie di serramento: finestratura grande, piccola per i bagni e bovindo; questi ultimi con il loro differente orientamento e con la ampia scelta di gamma cromatica, hanno ottenuto una forte identità personale dell'edificio e annullato l'effetto di massificazione che il fabbricato, per conto della sua mole imponente, facilmente rischierebbe di assumere.

“Progettare gli edifici sociali significa valorizzare quello che gli individui hanno in comune e non le diversità.”



CASA 100K (ITALIA)

Parole chiave:

- prefabbricazione
- flessibilità

Dati:

Progetto: unità abitative modulari (50 alloggi)
progettisti: Mario Cucinella Architects
localizzazione: Settimo Torinese (Italia)
tempi di progettazione e costruzione: 2008-2009 (realizzazione)

Costruire con una logica economica è possibile, utilizzando una prefabbricazione leggera (la ricerca è stata finalizzata allo sviluppo e al confronto tra tre tipologie strutturali e costruttive: cemento armato, acciaio, legno) che risponda alla flessibilità degli spazi in funzione degli usi e delle abitudini di chi vive. Elementi strutturali, apparati tecnici, attrezzature mobili come pareti scorrevoli-smontabili per la divisione interna degli alloggi, concepiti come grandi open space - sistemi di tamponamenti monoblocco fatti di componenti sostituibili che possano diversificare l'aspetto esterno, ma anche garantire un'estensione di quello interno (balconi, terrazzini, logge). Il tutto inserito in un framework che costituisca l'ossatura base di uno schema aggregativo di abitazioni monofamiliari. Dunque, la ricerca è orientata a realizzare una flessibilità che rispecchi differenti stili di vita e che determini un ambiente suscettibile di trasformazioni.

Si arriva così al risultato di una casa componibile che, nel quadro di una cornice strutturale solida, consenta di liberare progetti, aspirazioni e stili abitativi diversi. La composizione della forma può essere decisa scegliendo tra le ipotesi offerte da una "libreria di soluzioni", e permette così la realizzazione di combinazioni spaziali che esprimano il desiderio di chi abita la casa.

Se immaginiamo uno schema aggregativo di unità abitative riunite abbiamo la libertà di prefigurare e progettare una serie di servizi comuni funzionali a ogni famiglia. In questo modo si azzera la reiterazione di strumenti a favore di un'unificazione capace di produrre risparmi in termini di acquisto, gestione e manutenzione: dal locale lavanderia e il sistema di raffrescamento a quello di smaltimento e compattamento dei rifiuti. Ma ci si può spingere fino al *Car Sharing* condominiale o al servizio di noleggio di attrezzature che generalmente ogni famiglia possiede, ma il cui utilizzo complessivo è davvero scarso: trapano, smerigliatrice eccetera.

Il progetto di ricerca nasce con l'intento di realizzare un complesso residenziale ad alta efficienza energetica a basso impatto ambientale e a zero emissioni di CO₂. Le scelte alla base del concept ambientale vedono l'integrazione tra definizione dell'orientamento ottimale, forma, caratteristiche dell'involucro, strategie passive ed attive. L'unità tipo è stata concepita ipotizzando il fronte più compatto esposto a nord e quello più articolato a sud, con tutti gli alloggi a doppio affaccio per favorire la ventilazione naturale trasversale. Il fronte sud maggiormente vetrato favorisce gli apporti gratuiti invernali ed è schermato dagli aggetti dei ballatoi, dei corpi scale durante la stagione estiva. La presenza del verde sia sulle terrazze sia in copertura come tetto giardino favorisce il controllo del microclima esterno e contribuisce al raffrescamento passivo. Il fotovoltaico perfettamente integrato in copertura (sono previsti circa 35 mq ad alloggio), garantisce la copertura dei consumi energetici totali dell'edificio e alimenta l'impianto a pompa di calore geotermica. Particolare attenzione è riservata alla gestione della risorsa acqua; è previsto il recupero delle acque piovane e in alcuni casi l'impianto di fitodepurazione.

“ una casa da 100.000 euro a basso costo, a misura di desiderio, a basso impatto ambientale”

SOCIAL HOUSING SULLA COSTA (SLOVENIA)

Parole chiave

- Basso costo
- Casa alveare
- sostenibilità

Dati :

Progetto: social housing sulla costa, Izola

progettisti: Rok Oman, Spela Videcnik

localizzazione: Izola (Slovenia)

tempi di progettazione e costruzione: 2003(progetto), 2004-2006(costruzione)

Il progetto è risultato vincitore nella gara per l'edificazione di due complessi residenziali indetta dalla *Slovenia Housing Found*, un programma governativo volto a fornire appartamenti a basso costo a famiglie giovani.

La proposta è stata premiata per i suoi risvolti economici, razionali e funzionali, ma soprattutto per l'ottimo rapporto tra superficie totale e superficie alienabile e per la flessibilità dei progetti.

Il concorso prevedeva un costo di costruzione basso, pari a seicento euro al mq di area di superficie netta.

Gli edifici sono situati su una collina con vista sulla baia di Izola da un lato e sulle colline circostanti sull'altro.

Il progetto consiste in 30 appartamenti di struttura e capienza diversa, da monocali ad appartamenti con tre camere da letto.

Gli appartamenti sono piccoli, con vani di dimensioni minime rispetto agli standard sloveni.

Gli interni sono privi di elementi strutturali, in modo da garantire flessibilità e la possibilità di riorganizzare gli spazi.

I condominii, situati in collina, da un lato sono prospicienti alla Baia di Izola, mentre dall'altro guardano alle colline circostanti.

Godono quindi di un clima mediterraneo e di conseguenza gli spazi aperti e l'ombra rivestono un ruolo fondamentale.

Ogni appartamento prevede una veranda che offre uno spazio esterno ma allo stesso tempo intimo, in parte collegato all'interno, ombreggiato e dotato di ventilazione naturale.

Uno schermo in tessuto semitrasparente protegge il balcone e l'appartamento da sguardi esterni pur consentendo ai proprietari di godersi la vista sulla baia.

D'estate, dei pannelli laterali perforati permettono alla brezza marina di ventilare la veranda. Sui lati di ogni balcone sono stati riservati degli spazi per i condizionatori.

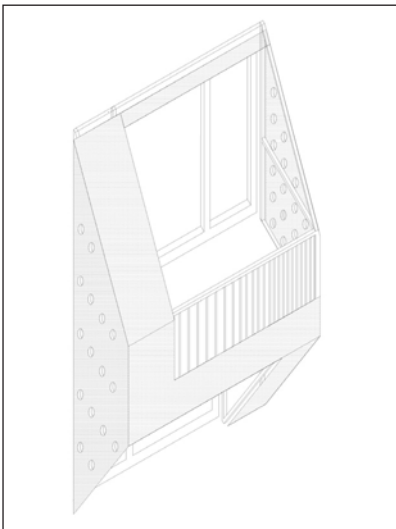
I vani, piuttosto piccoli, sembrano più ampi, perché la cortina in tessuto crea un effetto prospettico di collegamento tra esterno e interno.

I moduli dei balconi sono sei sistemi efficienti in grado di garantire ombra e ventilazione agli appartamenti.

Gli elementi in tessuto disposti sul davanti del balcone servono a bloccare il sole diretto e permettono di mantenere fresca l'aria nella veranda.

Le pareti divisorie perforate garantiscono alle verande una ventilazione naturale in estate, mentre in inverno trattengono l'aria calda dell'interno, garantendo così un ulteriore riscaldamento.

“i limiti portano all'ispirazione”



Conclusione : prospettive di ricerca nel campo dell'edilizia residenziale sociale

L'indagine, che fornisce proposte qualificate a diverse soluzioni costruttive (intelaiate e lineari, in opera e non), spazia tra tecnologie diverse che contemplano l'utilizzo di energie alternative e soluzioni atte al contenimento dei consumi energetici ed idrici, che utilizzano materiali durevoli ed eco compatibili, che valutano gli aspetti individuali e immagine urbana.

L'edilizia sociale, date le sue prerogative porta quindi il campo edilizio ad affrontare un nuovo campo di ricerca dove le richieste possono essere definite in termini generali nella definizione di soluzioni abitative a basso costo, la creazione di spazi flessibili, atti a rispondere alle diverse necessità degli utenti e la costante ricerca nel campo della sostenibilità ambientale.

Gli esempi da me riportati hanno lo scopo di presentare all'interlocutore gli effettivi tentativi progettuali che sono stati effettuati negli ultimi anni a fronte delle nuove richieste abitative specchio del mutamento sociale della domanda.

Le risposte progettuali sono diverse e non riconducibili a una unica tipologia, a fronte di questa osservazione bisogna quindi ritenere importanti tutte le esperienze di successo che vanno avvicinandosi negli ultimi anni, prova dello sforzo positivo che è stato fatto, del tentativo di risoluzione delle nuove problematiche abitative.

Ogni progetto va quindi analizzato cercando di comprendere i suoi punti di forza, e cercando nel futuro di tenere conto di questi passi avanti rendendo così possibile quella che è la evoluzione che sta avvenendo e continuerà a succedersi nel processo abitativo.

Sempre più in futuro sarà dunque necessario il ruolo della ricerca in campo edilizio, a partire dal campo tecnologico fino a quello sociale.

Le architetture dovranno quindi essere affrontate con una ottica interdisciplinare dove studi sociali e tecnologici dovranno lavorare insieme tentando di rispondere a diversi obiettivi in una visione complementare e non settoriale.

Fonti

Testi:

Massimo Baldini, Marta Federici, *Il Social Housing in Europa*, edizioni CAPP, Modena, 2008

G. Trebbi, *Housing in Europa*, edizioni L. Palma, Bologna, 1978-1979

Carlo Monti, Maria Rosa Ronzoni, Riccardo Roda, *Una nuova stagione per l'housing*, BE-MA editrice, Bologna, 2009

Riviste :

Favelas Learning from, in Lotus n°143, novembre 2010

Social Housing in Arketipo edizioni Il Sole 24 ore/Pirola, dicembre 2010

Documenti:

fondazione Anci ricerche, *I comuni e la questione abitativa*, ottobre 2008

RE.Lab Estate laboratory, *la ricerca di un modello integrato multidimensionale per l'abitare etico*, Torino, 2010

Regione Piemonte, *Linee guida per il social housing in Piemonte*

F. Prizzon, L. Ingaramo, M. Bagnasacco, *social housing: Quadro interpretativo dei metodi e delle esperienze in Italia*, SITI, 2007

Giuseppina Franzo, *La casa: sogno e bisogno*, Regione Piemonte, Torino, 2007

Anna Maria Pozzo, *Edilizia Sociale in Italia*, Federcasa, 2007

Siti :

www.federcasa.it

www.cecodhas.org

www.capp.it (centro di analisi delle politiche pubbliche)

www.fhs.it (fondazione housing sociale)

www.housingsociale.it

www.cohousingitalia.it

www.stessopiano.org

www.portale.atc.torino.it

www.homesandcommunities.co.uk

www.lowimpacthousing.org

www.casa100k.it