

LA settima edizione
DI EIRE - EXPO ITALIA
Real Estate, TENUTOSI
A FIERAMILANO RHO
LO SCORSO GIUGNO,
ha visto, tra i più
importanti EVENTI
COLLATERALI, LA SOCIAL
HOUSING EXHIBITION,
IL PIÙ GRANDE SALONE
EUROPEO DEDICATO
ALL'Housing sociale

I.A.
SSH

Impegno sociale E INNOVAZIONE

testo di Danilo Premoli



M

a cosa si intende esattamente per Social Housing? Oggi in Italia, c'è bisogno di un'edilizia residenziale ad affitto sostenibile che rappresenti al tempo stesso una risposta al degrado di molti quartieri: il Social Housing rappresenta questa risposta, dedicata a chi ha l'esigenza di vivere a costi contenuti e in condizioni sociali vivibili, dando l'opportunità alle persone di poter avere una rete di relazioni umane senza essere costrette a scegliere soluzioni di disagio economico o di emarginazione. Il Social Housing vede impegnati studi di architettura, imprese, consorzi, investitori e fondazioni che insieme promuovono progetti utilizzando le migliori tecnologie nella costruzione, nei materiali e nell'arredo. A questo proposito, quest'anno FederlegnoArredo e Federcasa, federazione che

associa oltre cento enti in Italia che costruiscono e gestiscono abitazioni sociali con fondi pubblici, propri e a prestiti agevolati, hanno firmato un'intesa congiunta. Obiettivo dell'accordo: la realizzazione di soluzioni innovative, grazie all'uso del legno, che possano migliorare e sviluppare in modo sostenibile il settore dell'edilizia residenziale sociale sia pubblica che privata. L'accordo quadro, di durata triennale, prevede l'impegno, da parte di Federcasa, nella promozione di iniziative di edilizia residenziale sociale, che prevedano l'utilizzo di sistemi costruttivi multipiano in legno e di un abaco di elementi di finitura e di arredo predisposto da FederlegnoArredo, che, da parte sua, si impegna a promuovere e coordinare corsi di formazione sulla tecnologia degli edifici in legno per i tecnici degli enti associati a Federcasa, oltre a sostenere, all'interno di manifestazioni di settore, iniziative che valorizzino le esperienze degli associati a Federcasa nel settore della costruzione sostenibile e a basso costo. Il presidente di FederlegnoArredo, Roberto Snaidero, ha commentato: "Con questo accordo mettiamo a segno un'ulteriore azione per la definizione di un "sistema dell'abitare italiano" che proponga, anche nel mercato dell'edilizia sociale, l'eccellenza e la qualità dello stile italiano nel mondo" e Luciano Cecchi, presidente Federcasa, ha aggiunto: "I nostri associati sono da sempre attenti al tema della sostenibilità nell'edilizia residenziale pubblica e lo fanno promuovendo e utilizzando soluzioni tecnico costruttive aggiornate e qualificate che riducano sia i costi degli edifici che i successivi oneri di gestione del patrimonio immobiliare".

Dichiara l'architetto Dante O. Benini che con il progetto SMS - Social Main Street ha vinto il premio dell'edizione dello scorso anno per l'alta

qualità architettonica della costruzione, che pure mantiene costi di realizzazione molto bassi: "È sbagliato considerare il Social Housing come edilizia convenzionata o come casa popolare. I progetti vedono sempre il coinvolgimento sia del pubblico che del privato e il fine è quello di mettere sul mercato abitazioni per studenti e alloggi temporanei a prezzi straordinariamente calmierati. Il progetto del mio studio - prosegue Benini, quest'anno nella giuria del premio Social Housing - prevede un costo finale di 850 euro al metro quadrato arredato e rappresenta anche un piccolo record architettonico: con i suoi quindici piani realizzati in legno è il più alto edificio al mondo realizzato con questa tecnologia". Il Social Housing dunque diventa anche occasione di ricerca applicata e di innovazione.

L'edizione 2011 del premio ha raccolto novanta partecipanti, tra cui otto società di gestione, oltre settanta progetti e una superficie espositiva significativamente in crescita rispetto all'edizione dello scorso anno. Antonio Intiglietta, presidente Ge.Fi. Spa che organizza il salone, e Roberto Benaglia, presidente della giuria del Social Housing Awards, hanno messo l'accento sull'elevata qualità dei progetti in concorso e hanno quindi assegnato i riconoscimenti nelle tre categorie previste.

Social Housing Awards 2011 - Premio per la migliore qualità architettonica: Campus Martinitt, Milano. Motivazioni: "Il progetto è stato premiato per la tipologia e la bellezza della struttura, riuscendo a mantenere una grande ampiezza degli spazi. Molto apprezzata la capacità di riconvertire l'esistente, ripresentando l'edificio in chiave moderna, adattandolo alle esigenze particolari degli studenti universitari a Milano. Ci interessa



IN ALTO: PROGETTO SMS DI DANTE O. BENINI AND PARTNERS, VINCITORE DEL SOCIAL HOUSING AWARDS 2010.

A LATO: SOCIAL HOUSING AWARDS 2011 - PREMIO PER LA MIGLIORE QUALITÀ ARCHITETTONICA: CAMPUS MARTINITT, MILANO.

NELLA PAGINA A LATO: PROGETTO CASA CREMA+, FIRMATO DALLO STUDIO MILANESE D2U - DESIGN TO USERS, VINCITORE DEL SOCIAL HOUSING AWARDS 2011 - PREMIO PER I TEMPI E I COSTI DI REALIZZAZIONE. FOTO DI ARNALDO GENITRINI.

Social Housing Awards 2011 - Premio per i tempi e i costi di realizzazione: Casa Crema+.

Motivazioni: "Migliore equilibrio tra i tempi e i costi di realizzazione, tenendo conto anche dei canoni di affitto. Molto interessante anche la costruzione del fondo, che permette e favorisce una garanzia della gestione del progetto. Speriamo che questa particolare forma favorisca forme di gestione terzariizzata, che possa dare garanzie maggiori anche per gli inquilini di terza, quarta, quinta generazione, senza che gli appartamenti perdano di bellezza. Nelle case popolari spesso non è stato così: i primi inquilini si sono trovati a vivere in case belle, che a poco a poco hanno perso di qualità. Il Social Housing non può prescindere da questo tipo di gestione, dato che riteniamo che questo debba servire come momento di passaggio delle famiglie che ci vanno ad abitare, nell'attesa che queste possano migliorare la loro situazione economica e possano quindi migliorare anche la qualità della loro casa (magari di proprietà). Infine è doveroso

prospetti) e tipologiche (con possibilità di operare alcune scelte nella fruizione degli spazi) garantiscono dinamicità e flessibilità, fondamentali per ottenere la massima caratterizzazione e personalizzazione degli spazi abitativi e rompere la tipica monotonia dell'edilizia sociale corrente. L'efficienza termica dell'involucro e l'impianto di ventilazione forzata, hanno portato a un sovracosto di costruzione di circa il 10% ma la vendita dell'energia elettrica prodotta dal sistema produrrà un risparmio dell'energia termica della struttura. La certificazione del progetto ha evidenziato un fabbisogno di energia primaria per il riscaldamento inferiore a 6,9 kWh/m2a, che colloca entrambi gli edifici residenziali in Classe A+.

Social Housing Awards 2011 - Premio per innovazione tecnologica ed ecosostenibilità: residenza temporanea per studenti a Pescara.

Motivazioni: "Edificio passivo, tendente alla autonomia energetica. Utilizzo delle tecnologie di geotermia, distribuzione a pannelli radianti,



sottolineare l'attenzione al riutilizzo dell'esistente, che permette la riqualificazione del tessuto urbano senza utilizzare nuovo territorio. Elevato valore sociale dell'intervento. Non da ultimo, il risultato è stato molto armonioso, pur mantenendo costi di realizzazione ragionevoli e dando servizi a chi ci va ad abitare".

Campus Martinitt è il risultato di importanti lavori di ristrutturazione che hanno interessato lo storico orfanotrofio milanese, oggi diventato un insediamento per studenti universitari. La residenza è già attiva e ospita oltre 350 ragazzi provenienti da tutta Italia e dall'estero attraverso il progetto Erasmus. Una sistemazione di pregio, ma non solo: Campus Martinitt offre all'interno diversi servizi, come la palestra, un bar, una sala pranzo con spazi per cucinare, sale studio e ricreative, dove gli ospiti possono socializzare e dedicarsi allo studio. La dotazione complessiva è di 440 posti letto per diverse tipologie abitative completamente arredate: camere singole, doppie e mini-alloggi per due persone. Il giardino è parte integrante del progetto, organizzato con tavoli e panchine per le attività di studio e svago, rese possibili dalla copertura wi-fi dell'intera area. Il Campus è oggetto di convenzione tra Aler, Politecnico e Università Statale di Milano.

sottolineare che il costo indicato è reale, dato che si tratta di un progetto concluso, che sta entrando nella fase di assegnazione degli alloggi".

Il progetto Casa Crema+ è firmato dallo studio milanese D2U - Design to Users, architetto Corrado Caruso con architetto Marco Mazzucchelli. Il complesso è un unico organismo costituito da tre distinti blocchi edilizi: due residenziali di quattro piani fuori terra (90 appartamenti di 95,75 e 65 mq, attività commerciali, servizi di vicinato) e uno centrale, alto un piano solo, costituito dalla scuola materna caratterizzata da un tetto verde inclinato non praticabile che funge da cerniera per permettere l'ideale continuità di tutto il lotto; la peculiarità dell'asilo è il suo essere al tempo stesso edificio e paesaggio. L'andamento irregolare dei due fabbricati residenziali genera spazi aperti privati di pertinenza (giardini ai piani terra, logge e terrazzi) e spazi aperti comuni in quota (terrazze di copertura praticabili). La piazza interna pedonale (tutti i parcheggi sono sotterranei) è lo spazio dei negozi, delle edicole, dei bar, del gioco urbano, dell'interazione sociale con incontri, mercatini, feste, momenti di aggregazione. Le differenti soluzioni morfologiche (date anche dal diverso uso dei materiali, dei colori e dal trattamento dei

fotovoltaico, solare termico, mini eolico; attenzione alla promozione del trasporto pubblico/green, realizzazione socialmente pregevole. Dal punto di vista tecnologico e impiantistico rischia di essere fin troppo dotata, con tempi di ritorno probabilmente elevati, d'altra parte l'obiettivo è ambizioso e prevede l'arrivo all'autonomia energetica. Non è stato premiato chi ha messo più sistemi di produzione ed efficienza energetica, ma la qualità del progetto nel suo insieme, tenendo anche conto dei costi di costruzione. Ulteriore nota di merito: è un progetto piccolo, fatto a Pescara da privati ed è un modello mirato su un'esigenza di abitazione per studenti".

La Residenza temporanea per studenti a Pescara "Spazio Residenza" sorge nei pressi del Polo universitario ed è la prima struttura specialistica destinata ad alloggi e residenze per studenti fuori sede. L'intervento, in certificazione energetica Classe A, ha interessato un'area di quasi 6mila mq e si articola in 94 unità per un totale di 108 posti letto; sono state previste cinque camere e un appartamento per l'utilizzo anche da parte di utenza diversamente abile. Il costo di costruzione è di 1.100 euro/mq.