



SOCIAL HOUSING:

Basso impatto ambientale, costi ridotti, risparmio energetico, architettura e design funzionale: sono le parole d'ordine del social housing, la nuova frontiera dell'edilizia sociale. I termini "social housing" o "housing sociale" assumono significati leggermente diversi in base al Paese o ai soggetti coinvolti. Secondo il Comitato europeo per la promozione del diritto alla casa (Cecodhas) è "l'insieme delle attività atte a fornire alloggi adeguati a famiglie che hanno difficoltà nel trovare un alloggio alle condizioni di mercato perché incapaci di ottenere credito o perché colpite da problematiche particolari". In Italia il contesto è più circoscritto: sono gli interventi di politica abitativa di interesse pubblico a cui concorrono soggetti privati e non profit, oltre i confini tradizionali dell'edilizia residenziale pubblica. Sono progetti rivolti prevalentemente a tutte quelle persone - giovani, singoli, famiglie, anziani, di cultura medio/alta, consapevoli e sensibili all'ambiente e alla società - che, pur non rientrando nelle categorie più disagiate, non sono in grado di rivolgersi al mercato immobiliare per risolvere le proprie esigenze abitative. Secondo una ricerca del CERTeT Bocconi, 7 milioni di giovani tra i 18 e i 34 anni vivono con i genitori e 3 milioni di nuclei famigliari si scontrano con l'impossibilità di comprare casa. Il social housing può rispondere alle richieste di questa particolare fascia - la domanda,

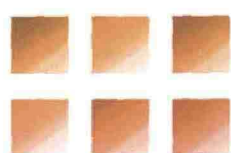


RISPARMIO ED ECOSOSTENIBILITÀ PER L'EDILIZIA DEL FUTURO

solo in Lombardia, supera il 40% - e contribuire a movimentare il settore edilizio. Per i prossimi anni, secondo i dati FederlegnoArredo, si prevede in Italia una disponibilità finanziaria di circa 10 miliardi di euro, tra pubblico e privato, che potrà servire per 50.000 nuovi alloggi. In base al monitoraggio EIRE (Expo Italia Real Estate), quest'anno i progetti presentati in Italia sono stati 157, con la Lombardia a fare da traino (con oltre il 30%), seguita da Umbria (17,7%), Piemonte (11,4%). Emilia Romagna (8,9%), Toscana e Veneto. Ogni progetto comprende in media 80 alloggi, con spazi per il verde pubblico di oltre 30.000 mq. Quasi 500 i soggetti coinvolti, tra Comuni, cooperative, gestori, progettisti e imprese di costruzione. Al costo contenuto si accompagna l'attenzione alla sostenibilità: la fascia di classe energetica in cui si collocano le nuove costruzioni è di solito piuttosto alta. Quasi 7 progetti su 10 sono in classe A, oltre un quarto in classe B e solo poco più dell'1% in classe C. Con queste premesse, si può prevedere che il social housing diventerà nei prossimi

anni una realtà diffusa e condivisa e cambierà il mercato immobiliare. La grande attualità del tema è confermata dall'attenzione dedicata a questa evoluzione dell'edilizia sociale, ai suoi modi e strumenti di attuazione, dagli eventi di settore. Tra questi, MADE expo di Milano ha riservato con "Social Home Design - Abitare il Futuro" un importante evento espositivo, per la prima volta in Italia, organizzato da My Exhibition - che opera da oltre 11 anni nell'organizzazione di fiere e mostre e da 4 cura il progetto HS DESIGN - e dedicato al confronto tra gli operatori, a proposte e interpretazioni di progettisti e studi di architettura sul tema del Social Housing. Nell'ambito di "Social Home Design - Abitare il Futuro" A+D+M Network ha organizzato tre giornate di convegni incentrate su questa stimolante tematica che hanno visto la partecipazione di alcuni tra i maggiori attori del settore oltre ad istituzioni e studi professionali di grande rilievo, il cui scopo è stato quello d'indagare e scoprire quali siano le novità e lo stato dell'arte nel settore dell'edilizia residenziale sociale.





HOUSING SOCIALE E COLLABORATIVO: UN PROGETTO NAZIONALE

GIORDANA FERRI

RESPONSABILE DELL'AREA PROGETTO E SVILUPPO
DELLA FONDAZIONE HOUSING SOCIALE

WWW.FHS.IT



La Fondazione Cariplo ha affrontato per la prima volta il tema del disagio abitativo nel 2000, contribuendo alla realizzazione di progetti rivolti alle fasce più fragili della popolazione. Consapevole del limite delle risorse disponibili per le erogazioni a fondo perduto, la Fondazione ha iniziato la sperimentazione di un modello innovativo che si basa sui principi della sostenibilità e dell'investimento responsabile per ampliare la gamma dei possibili strumenti di intervento e per associare alle proprie iniziative di sostegno del territorio lombardo anche altre istituzioni pubbliche e private.

Sono nati così il Progetto Housing Sociale e la Fondazione Housing Sociale (FHS), la cui attività si è sviluppata lungo quattro assi principali: la promozione della finanza etica, e in particolare di fondi immobiliari dedicati all' housing sociale, lo sviluppo di modelli gestionali non profit, valorizzando il contributo che questo settore può dare rispetto al bisogno abitativo, l'elaborazione di strumenti finalizzati alla progettazione degli interventi, da condividere con tutti gli operatori del settore e il partenariato con la Pubblica amministrazione, cercando di elaborare i contenuti delle iniziative in modo coordinato e sussidiario rispetto alle politiche pubbliche per la casa, sociali e in generale di sviluppo del territorio.

FHS svolge per Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr un'attività di promozione e valutazione preliminare di interventi di Edilizia Privata Sociale su tutto il territorio nazionale, per verificare il soddisfacimento dei requisiti richiesti dal FIA (Fondo Investimenti per l'Abitare), oltre ad assistere in qualità di Advisor tecnico-sociale i soggetti deputati all'attuazione degli interventi e/o dei fondi immobiliari locali istituiti dalle diverse Sgr. Attraverso questa attività FHS ha avuto l'opportunità di mettere a punto pratiche e procedure che riguardano la progettazione finanziaria.



L'ABITARE TRANSITIVO: APPUNTI SUL FUTURO DEL SOCIAL HOUSING



STEFANO ANFOSSO
PIERANDREI ASSOCIATI

WWW.PIERANDREIASSOCIATI.IT

In questo inizio di secolo, la società è profondamente mutata. Ideali, desideri e bisogni sono cambiati. Viviamo nella "società creativa", intreccio sempre più instabile e mutevole, in cui lo sviluppo tecnologico permette a persone, culture e economie di relazionarsi tra loro in maniera fino ad oggi impensabile, generando nuovi comportamenti e rituali.

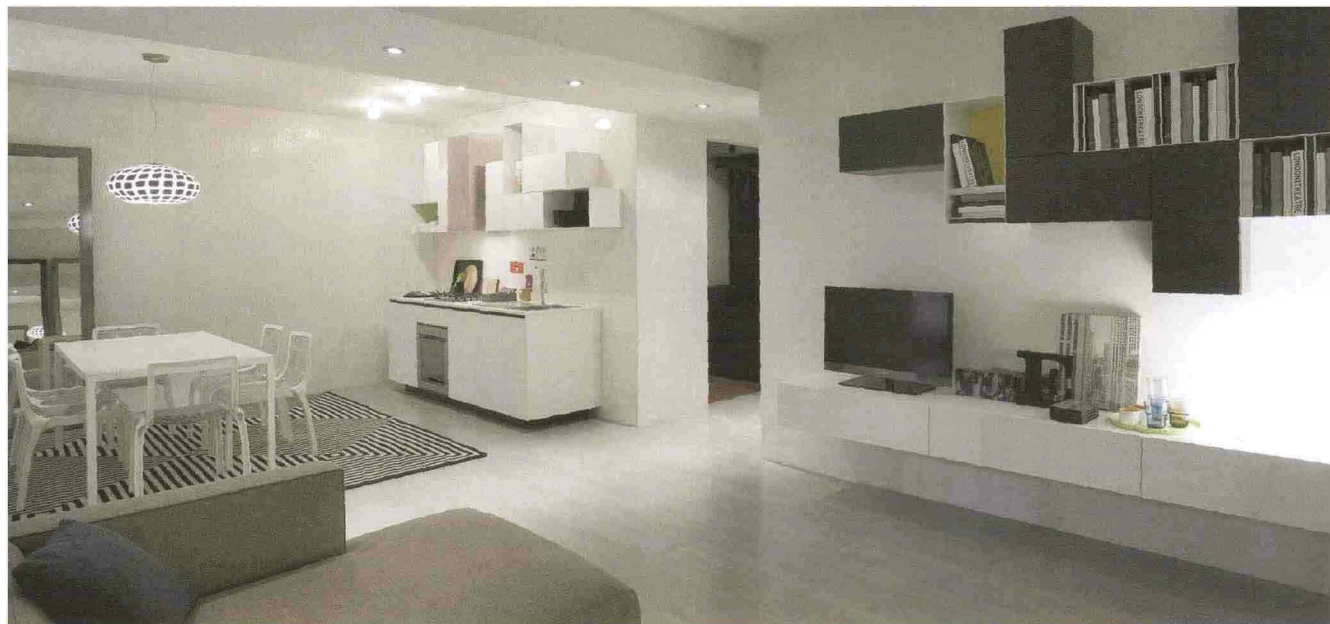
Ognuno di noi è al contempo "attore intangibile" di più "community" virtuali (facebook, myspace, twitter, ecc) e soggetto tangibile di svariate tribù (la famiglia, la scuola, il lavoro,...) in cui vediamo crescere le nostre potenzialità cognitive e la nostra capacità di creare.

Come progettisti dobbiamo essere in grado di riconoscere le nuove esigenze della società e darne risposta nel nostro lavoro, soprattutto quando si affronta un tema che investe la sfera privata come l'abitare.

Qual è il senso dell'abitare nella società contemporanea? Come influisce lo spazio abitativo sulla nascita di una nuova generazione di stili di vita? Come possiamo progettare mettendo al centro l'uomo, non come figura generica, ma come soggetto urbano, attivo, individualista e al tempo stesso partecipativo dei nostri tempi? La risposta sta nell'abbattere le dimensioni del semplice "spazio", individuando i modi in cui possa trasformarsi in luogo e come tale possa influire sulla comunicazione e i rapporti tra le persone, aiutando la costruzione di una comunità.

L'architettura non può essere "lasciata sola", ma deve essere pensata come parte integrante di un sistema complesso che doni allo spazio tridimensionale una ulteriore dimensione, quella in-tangibile delle relazioni tra le persone.



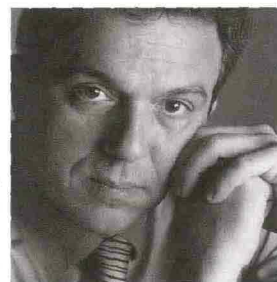


ABITARE IL FUTURO: LA VISIONE DI MARCO PIVA



MARCO PIVA
STUDIO MARCO PIVA

WWW.STUDIOMARCOPIVA.COM



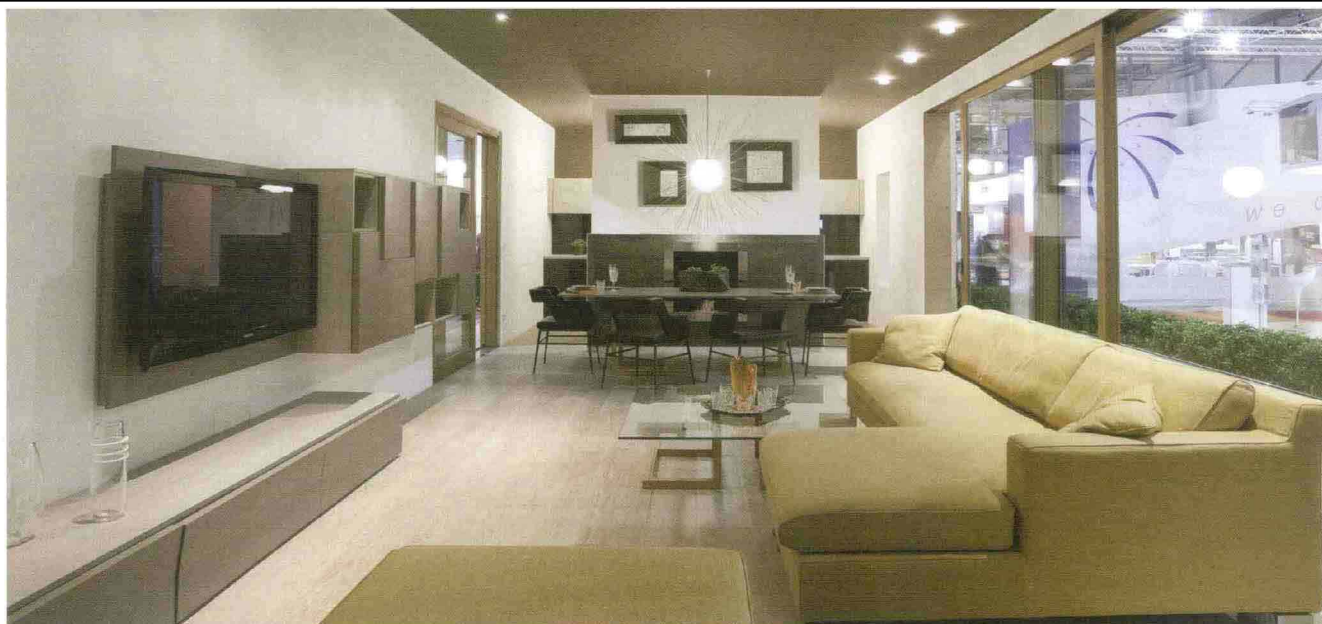
È fondamentale che condizioni limitative dal punto di vista economico non si trasformino in condizioni di vita coercitive: anche chi non ha disponibilità economica deve poter vivere bene, in un ambiente ricercato sia dal punto di vista del design che della vivibilità.

La procedura è la medesima della progettazione sui grandi investimenti: una forte ricerca sui materiali, sulle tecnologie e sull'ambiente circostante.

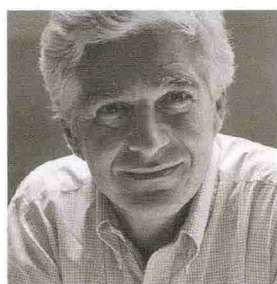
Le risorse a disposizione oggi permetterebbero di creare situazioni di grande efficienza, in tempi gestibili, anche con budget controllati. Penso alle nostre periferie e credo che con gli stessi investimenti avrebbero potuto essere progettate diversamente.

Basterebbe volerlo.



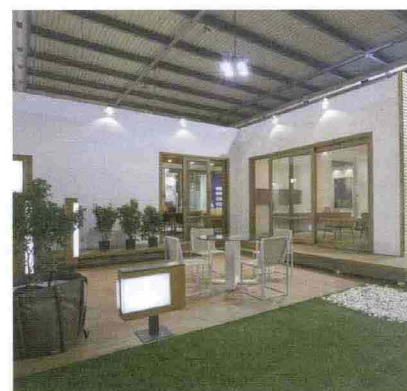


LA CASA DEI NUMERI



LUCA SCACCHETTI
STUDIO LUCA SCACCHETTI

WWW.SCACCHETTI.COM

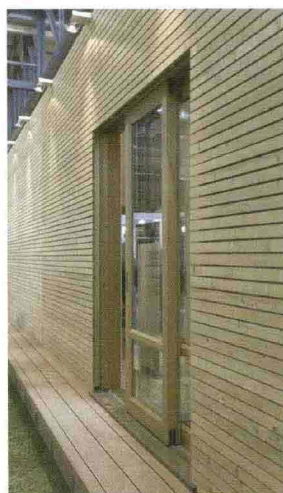


L'evoluzione dell'abitazione urbana in Italia nell'ultimo secolo può essere riassunta in un progressivo passaggio dalle definizioni architettoniche tipologiche riferite alla forma degli edifici e alla loro qualità formale alle definizioni di tipo puramente numerico e quantitative, con la supremazia assoluta del numero dei locali e del metro quadro sulla forma.

In questo apparente e reale disfacimento della tradizione tipo-morfologica "classica" si innestano, in realtà, tutte le più interessanti ricerche contemporanee sull'abitare e sulla città e "la casa dei numeri" diviene occasione per nuove esperienze progettuali.

Contemporaneamente a questa apparente uscita di scena di valori formali per una predominanza di valori quantitativi, la qualità della forma, di fatto, si libera da luoghi sociali specifici o dalle tipologie tradizionalmente ad essa legate (edifici pubblici, case di lusso, ville, ecc.) e si distribuisce come valore indipendente calabile su ogni oggetto edilizio.

Così il progetto di housing sociale può essere inteso, non solo come possibilità di maggior accesso all'abitazione per ceti sociali più deboli, ma anche e, per me, soprattutto, come progressivo allargamento e redistribuzione di una qualità estetica, costruttiva, funzionale a quante più persone possibile.



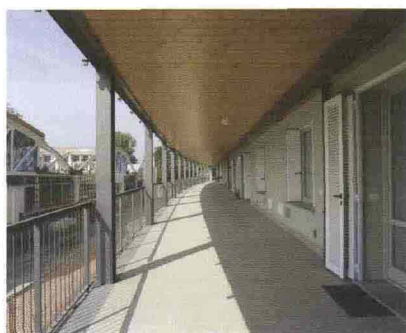


IL SOCIAL HOUSING IN ITALIA: DOVE E COME. RISULTATI DI UN MONITORAGGIO



ANGELA AIROLDI
RESPONSABILE AREA ECONOMIA URBANA E
IMMOBILIARE DEL CERTET BOCCONI

WWW.UNIBOCCONI.IT



Con l'obiettivo principe di avere un quadro aggiornato e in progress dei progetti di Social Housing che si sviluppano in Italia è stato promosso da GE.FI. e Fondazione Housing Sociale un Monitoraggio permanente degli interventi promossi in Italia: i risultati dell'Osservatorio sono stati presentati ad EIRE 2011. Le iniziative censite nel corso del primo anno di monitoraggio sono 181, distribuite in 13 regioni.

Sono stati presentati i principali risultati ottenuti dal monitoraggio che ha affrontato, come prima difficoltà, l'individuazione di una definizione di Social Housing. Si è scelto di far riferimento alla definizione internazionale proposta da CECODHAS - Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social e quindi di escludere tutti gli interventi finalizzati alla vendita sul libero mercato, alla realizzazione di edilizia sovvenzionata e di edilizia convenzionata se in vendita e anche se rivolte a fasce di reddito contenuto. Sono state poi descritte le varie voci presenti nel data base realizzato ed illustrate le caratteristiche dei progetti individuati e dei soggetti protagonisti delle trasformazioni in fase di progetto, in corso di realizzazione o concluse dopo il 2010.

Fanno parte delle informazioni censite, oltre alla tipologia e provenienza dei soggetti a vario titolo coinvolti nelle iniziative, anche i costi ed i tempi di realizzazione, i canoni di locazione adottati, l'attuale stato di avanzamento del progetto.

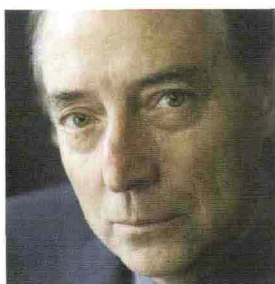
Una parte del data base è dedicata ai bandi per la progettazione o per l'assegnazione degli alloggi ultimati. Anche in questo caso le informazioni raccolte comprendono il promotore, i destinatari ed i tempi di realizzazione.

Photos by courtesy of Ge.Fi. SpA - riproduzione vietata



HOUSING SOCIALE

DA UN BISOGNO UN'OCCASIONE DI SVILUPPO



MARCO TAMINO
PRESIDENTE INGENIUM RE

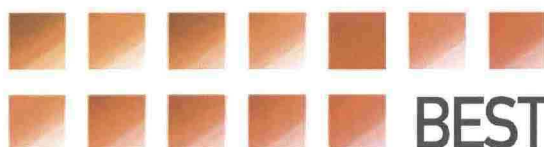
WWW.INGENIUMRE.IT

Il destinatario dell'Housing Sociale appartiene ad una vasta e crescente parte della nostra società che trova un comune denominatore nella ridotta possibilità economica e di accesso al credito, ma che comprende un'area eterogenea di soggetti che include età, provenienze geografiche ed etniche, condizioni sociali e culturali e anche aspettative estremamente differenziate. Quello che è certo è che la trasversalità di questo soggetto non contiene assolutamente i presupposti della marginalizzazione sociale e culturale che eravamo abituati ad associare ai destinatari dell'edilizia popolare e che hanno prodotto i ghetti residenziali delle periferie urbane.

L'Housing Sociale è rivolto ad un mix sociale che esprime precarietà e instabilità ma che contiene anche un forte dinamismo, aspettative di cambiamento, di creatività e di disponibilità verso nuove forme di comunicazione e di vita associata che portano a ridefinire i confini e il rapporto tradizionale tra residenza e servizi, tra individuale e collettivo, che prefigurano in sostanza un nuovo progetto sull'abitare.

Gli insediamenti dell'Housing Sociale non saranno un'occasione perduta, se oltre a proporre una risposta ad un bisogno sapranno essere l'opportunità per avviare una nuova progettualità, per pensare nuovi modelli insediativi e nuove forme di sviluppo della città che mettono al centro la dimensione sociale e per dare origine a quelli che saranno forse i luoghi più vitali ed espressivi della contemporaneità.





SOCIAL HOUSING: BEST PRACTICE E VISIONI FUTURE



EDITH FORTE
FORTEBIS GROUP

WWW.FORTEBIS.IT



Il Social Housing del futuro è nato ieri nelle nostre periferie. Riteniamo importante fare un passo indietro, partendo dalle nostre città, dall'eredità che ci hanno lasciato i nostri padri ed un'intera generazione di architetti.

L'Architettura in Italia ha una responsabilità importante e se vogliamo fare bene in futuro dobbiamo capire cosa è avvenuto fino ad oggi, provare a trasformarlo e su questo costruire la nuova storia.

Le definizioni di "scempio architettonico", "bronx", "quartiere malfamato della città", "serpentone di cemento", "ecomostro" fanno pensare a un triste primato, e nello stesso istante al degrado sociale e culturale che emana da quelle abitazioni. Il binomio cattiva architettura/degrado sociale diviene un marchio di fabbrica indelebile di queste nostre aree urbane difficilmente risanabile. Nel concept dell'intervento di Social Housing è fondamentale pensare all'utilizzatore, a chi abiterà quegli spazi. Social Housing oggi non è sinonimo di casa economica e popolare, il target è mutato.

Risponde alla aspettativa di casa di tutti coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata. L'Architettura deve essere nuovo strumento per ricreare in quei luoghi un nuovo brand, l'identità, senso di appartenenza, la visibilità.

Per modificare lo spazio di questi alveari basta pensare a come farlo, il costo è sostenibile e si possono sviluppare anche operazioni autoliquidanti.

In questa nuova dimensione l'Architettura assolve un ruolo sociale, il binomio si capovolge, lo spazio edificato è opportunità di comportamenti e condivisioni, cultura dello spazio in relazione ai modi possibili di viverlo, fino ad essere strumento che influenza i comportamenti d'uso.



SOCIAL HOUSING: INVESTIRE IN SERVIZI E FACILITAZIONE



ILARIA MARELLI
ILARIA MARELLI STUDIO

WWW.ILARIAMARELLI.COM



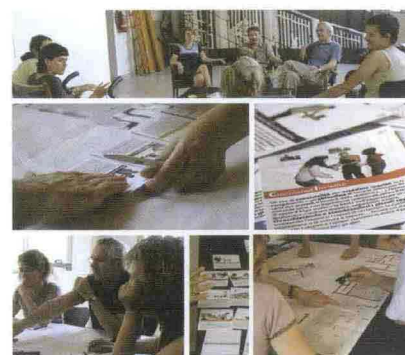
Nel dibattito sul Social Housing si sente parlare di costi/opportunità riferiti al solo investimento edilizio, mentre l'aspetto di socialità spesso resta inquadrato nell'ambito dei "buoni propositi", senza che sia tema di uno specifico investimento economico e progettuale.

Penso serva focalizzarsi sul termine SOCIAL: in un momento critico come quello attuale c'è una grande domanda di "comunità" - a cui serve rispondere in termini di servizi disponibili e facilitazione sociale perché questi servizi vengano realmente fruiti e diventino il plus di una comunità attiva.

Gli esempi critici dei quartieri dormitorio e dei quartieri ghetto da una parte ed esperienze positive come il cohousing o l'autocostruzione dall'altra, dimostrano come non basti "costruire" abitazioni con servizi ma serva una progettazione condivisa - in modo non ideologico - con gli interlocutori, e un'organizzazione degli stessi servizi che possa essere gestita in modo autonomo dagli utenti in un'ottica non solo di risparmio di costi, ma anche di creazione di comunità attive.

Dai gruppi di acquisto solidale, al bike e car sharing, dall'esperienza dei micronidi a quella degli orti in città, fino ad arrivare a soluzioni come il cohousing o il condominio solidale.

Nel corso del mio intervento presenterò in particolare il caso del cohousing che ho indagato nel corso di una ricerca sul campo in California, e che poi ho contribuito a comunicare, diffondere e innovare nella versione sperimentata in Italia, lavorando sui punti critici del lungo processo che porta dalle buone intenzioni al vivere insieme in un vero e proprio insediamento con servizi condivisi, per ottimizzare i tempi e l'uso di risorse.



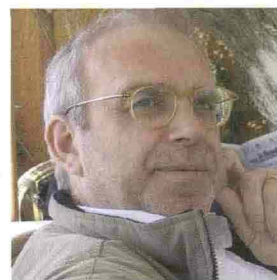


EDILIZIA SOCIALE PUBBLICA PER CONIUGARE SOSTENIBILITÀ SOCIALE, AMBIENTALE ED ECONOMICA



GUELFO TAGLIAFERRO
 VICEPRESIDENTE DELL' ISTITUTO NAZIONALE
 DI BIOARCHITETTURA

WWW.BIOARCHITETTURA.IT



Il tema dell'Housing Sociale vede l'Istituto Nazionale di Bioarchitettura impegnato da anni con attività di sperimentazione progettuale e di comunicazione.

L'obiettivo principale che abbiamo perseguito in questi ultimi anni è stato quello di coniugare la sostenibilità sociale con quella ambientale ed economica, e siamo riusciti a dimostrare che si può fare, con una progettazione molto evoluta per quanto riguarda gli aspetti bioclimatici passivi.

Una progettazione attenta al contenimento dei costi nell'uso dei materiali da costruzione e delle tecnologie costruttive, senza rinunciare alla qualità architettonica.

Un intervento da descrivere come esempio di questo modo di progettare è quello completato l'estate dello scorso anno a Monterotondo (Roma), grazie all'impegno di Lorenzo Cortesini, Alessandra Battisti e Fabrizio Tucci.

Si tratta di un intervento di edilizia residenziale pubblica di 1243 mq, finanziato con fondi regionali e con un credito del Comune che, appaltato a corpo e a costo bloccato, è stato realizzato con una spesa di soli € 800,00 al mq di costruzione, nonostante che il progetto fosse stato impostato sulla ricerca dell'ottimale; la profonda padronanza della bioclimatica da parte dei progettisti ha di fatto determinato l'adozione di tutta una serie di soluzioni passive (torri di ventilazione, logge solari, elementi di accumulo termico, buried earth pipes, oltre a involucri efficienti e serramenti a elevate prestazioni) che, garantendo per via passiva la regolazione delle condizioni di confort interne, hanno reso possibile calibrare l'impiantistica su un minor dimensionamento, tanto che il fabbisogno energetico complessivo risulta essere pari a solo 10 Kwh/mq annui.