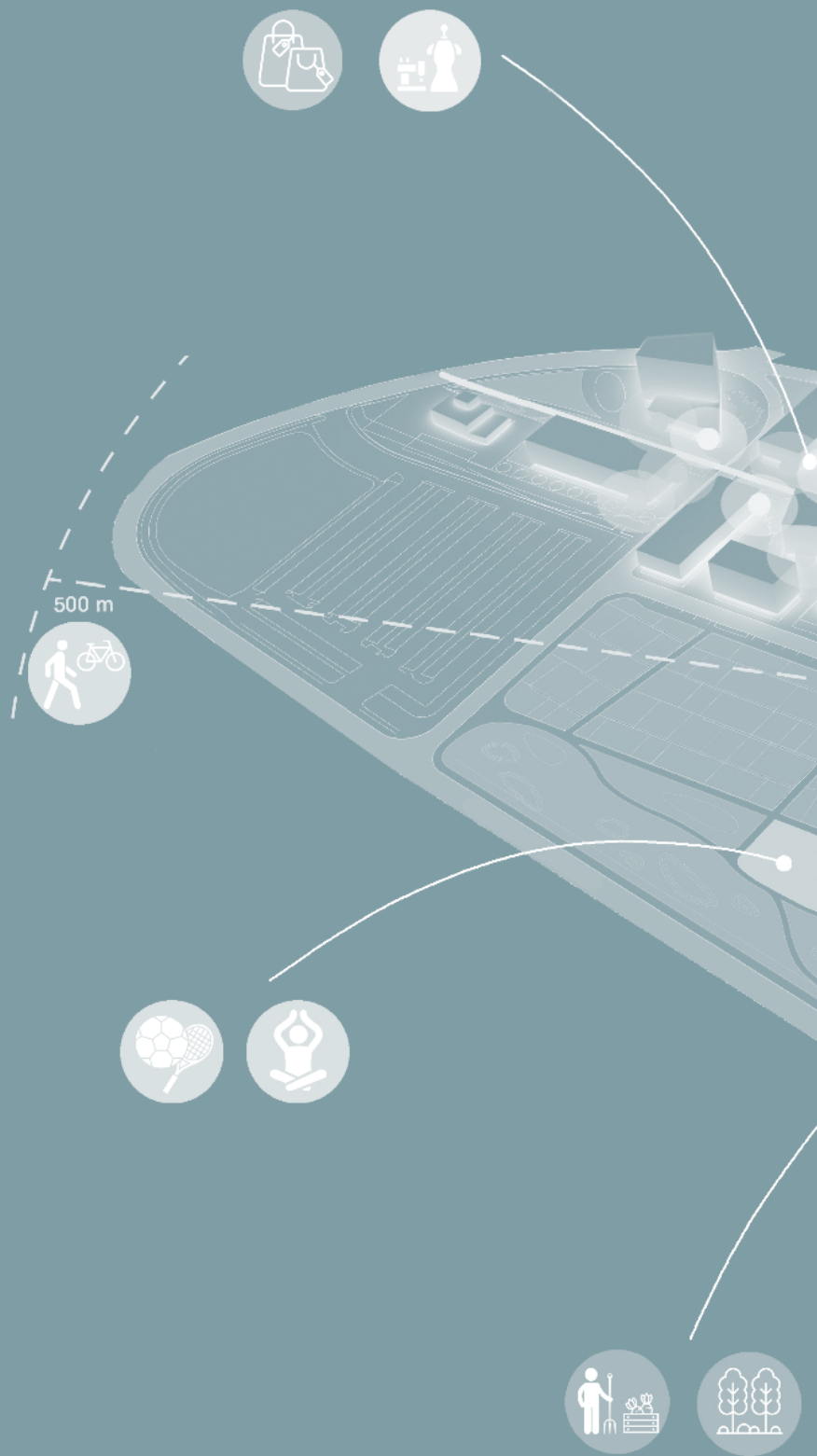


1° classificato

progetto

ROSSIPRODI Associati



Consulenti e collaboratori

Politecnica. Ingegneria e Architettura

Partner Terzo Settore

Auser. Volontariato abitare sociale;



Una nuova visione adattiva della residenza post-COVID-19



Abitare post-pandemia

Nei primi mesi di diffusione della pandemia la casa è diventata l'unica dimensione della vita umana in tutto il mondo mentre la città e lo spazio pubblico sono stati vissuti meno ed in modo molto diverso da prima. Tuttavia senza la città e lo spazio pubblico non è possibile alcun pensiero sulla casa. Ora, più che mai, la casa è diventata il centro dell'attenzione dei cittadini, sono stati resi pubblici i nostri spazi privati e questo abitare dentro le quattro mura ha fatto percepire e avvertire la casa in modo diverso.

All'interno della casa diventa determinante superare la pre-determinatezza funzionale dello spazio (il taglio alloggio) per adattarlo alle nuove esigenze, renderlo "aperto", disponibile ad essere utilizzato per più funzioni, facilitando le scelte di chi lo utilizza. All'esterno, poiché ciascuno ha potuto sperimentare sulla propria pelle che parte integrante della "ripresa" ha riguardato l'appropriazione degli spazi urbani temporaneamente deserti o inutilizzati, sarà necessario immaginare nuovi modi di abitare la città e di rivalutare gli spazi della casa stessa, in particolare modo quelli di confine. Tutto questo avviene all'interno di un obiettivo alla base della "ripartenza" e cioè quello di favorire un'idea di comunità che non è più solo quella europea e globalizzata, ma è soprattutto quella locale, più prossima.

Da questo punto di vista la casa è sia limite che ponte, può separare oppure unire realtà, spazi: questa è una delle lezioni che il COVID-19 ha fornito a tutti. Parlare di casa conduce, quindi, ad un concetto chiave: il limite, la soglia. Il progetto architettonico si concentra allora sul disegno di luoghi, sul limite tra lo spazio privato e il pubblico, tra la vita interiore e quella esteriore dei cittadini. L'introduzione di nuovi modelli abitativi coerenti con una società sempre più "mutante" ed un desiderio di "comunità" sempre più forte passa attraverso la risposta all'interrogativo su come potenziare e rendere sostenibili spazi fluidi di condivisione e di connessione. L'offerta di abitazioni oggi deve arricchirsi anche in funzione dei servizi e del livello di personalizzazione; questi servizi sono sia legati alle esigenze della comunità con la necessità di spazi per *flex office*, associazionismo, gruppi di acquisto, banche del tempo, sostegno alle famiglie ed alle persone fragili, ma anche alle esigenze del singolo con

+ Piacere, + Sociale, + Naturale

Incremento delle dotazioni di servizi esterni all'alloggio (nel condominio e/o nel quartiere)

Servizi di quartiere

Aree attrezzate
Spazi/campi sportivi
Aree fitness
Aree gioco bimbi

Servizi integrativi all'abitare

Verde Pubblico/condominiale
Orti sociali
Spazi di relazione

Tutto Cambia

Dotazione di **spazi neutri** negli spazi condominiali e/o dell'alloggio per lavoro, formazione, tempo libero, incontri

Soffitte/Coperture condominiali a disposizione

Locali condominiali a disposizione al piano terra

Cantine/depositi condominiali a disposizione al piano interrato

forniture tecnologiche più o meno avanzate per la gestione sostenibile della residenza e del benessere personale. Ecco come la gestione sociale delle comunità di residenti e i servizi diventano quindi i *driver* della *casa adattiva*. La forza, in questo senso, dei complessi di housing sociale consiste proprio nella capacità di offrire agli abitanti la possibilità di sviluppare la propria quotidianità all'interno di un ricco contesto di prossimità, grazie sia al ragionamento dell'architettura sugli spazi di soglia e inter-esterni, ma anche sulla forma, collocazione e carattere dei servizi. La pandemia ha fatto capire che possiamo abitare le città con un livello di densità minore. Forse il futuro porterà a vivere in micro comunità (L. Molinari) molto legate al

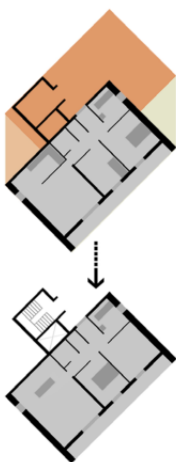
proprio contesto territoriale in modo tale che la domanda di residenza favorisca progetti di rigenerazione urbana in cui l'abitare rappresenti un'opportunità di trasformazione del territorio con ben identificabili orizzonti cooperativi, ma anche un'occasione per attivare economie ed interessi specifici. L'intenzione è di creare non solo nuovi edifici per abitazione ma anche una più congrua intensità relazionale e di senso all'interno della città in un determinato territorio. La presenza di soggetti cooperativi e del terzo settore radicati sul territorio garantisce una sostenibilità di lungo periodo al progetto: gli operatori diventano punti di riferimento per tutti gli inquilini, offrendo loro supporto nella gestione degli spazi e dei servizi.

La residenza come servizio



Temporaneità della configurazione distributiva e spaziale

Modifica del layout interno all'alloggio



Modifica del layout complessivo dell'alloggio



Temporaneità dell'utilizzatore

famiglie numerose



co-living



co-housing anziani/
senior living



famiglie immigrate



Temporaneità della destinazione funzionale

Variabilità/flessibilità nell'uso dello spazio abitativo



Utilizzo condiviso degli spazi per attività diverse



Utilizzo contemporaneo di locali diversi



Utilizzo variabile nell'arco della giornata dei medesimi locali

Rapporto contestuale

L'idea di prossimità all'interno delle città è completamente cambiata a seguito della pandemia anche se, forse, stava già cambiando prima come conseguenza dell'uso sempre più diffuso delle tecnologie; l'utilizzo a tutti i livelli della società di tecnologie sempre più performanti ha cambiato la percezione dei confini che non sono più quelli fisici proprio perché sono amplificati dalle tecnologie. Ne consegue la nascita di nuove comunità, ibride, digitali (Ferri, Manzini 2021): bisogna ripensare il concetto di quartiere in un'ottica di "localismo cosmopolita". La *Ville du quart d'heure* di Carlos Moreno, teorizzata per Parigi, è questo ripensamento dell'idea di quartiere dove reti brevi della vita quotidiana, quelle delle piccole distanze a piedi o in bicicletta si connettono con quelle lunghe, lavorative, culturali o di studio. Secondo questa teoria, in un contesto urbano, il lavoro, i negozi, l'assistenza sanitaria, l'istruzione, il benessere, la cultura, lo shopping e il divertimento dovrebbero essere tutti raggiungibili entro quindici minuti da casa propria, a piedi o in bicicletta. Viene posta al centro l'abitazione e, nel raggio di un quarto d'ora, tutte le attività essenziali, che compongono gran parte della vita di ciascuno: studiare, lavorare, fare la spesa, stare all'aria

aperta, fare attività fisica, andare dal medico, uscire e svagarsi. Durante il periodo della pandemia con lo *smart working* e le regole anti-contagio, questo modello è stato in parte già sperimentato con tanti benefici, a partire da una riappropriazione del proprio tempo vitale, grazie alla drastica riduzione delle ore sprecate in lunghi spostamenti all'interno delle metropoli. Per questa ragione molte città europee hanno adottato questo modello per il proprio sviluppo. Questo ritorno alla vitalità dei quartieri, promuovendo la frequentazione delle vie "sotto casa" comporta delle radicali modifiche al pensiero sulla città da uno spazio ancora altamente mono-funzionale, con le sue diverse aree specializzate, ad una realtà policentrica (*polycentric net* di K. Lynch) in cui il concetto di centro e periferia sono relativi perché si muovono dinamicamente all'interno della rete. Diventa, quindi, fondamentale ottimizzare la gamma dei servizi attraverso la tecnologia digitale e i modelli di collaborazione e condivisione. In una riflessione che punta, attraverso il ragionamento sulla casa all'individuazione di un modello italiano di rigenerazione dei quartieri, diventano centrali questioni come la densità insediativa, la morfologia urbana, la qualità dello spazio pubblico e le dotazioni di servizi. Vi sono diversi spazi liberi ancora

"stratificabili" nei quartieri pubblici (De Matteis) e nei loro immediati intorno, risultanti ad esempio dal sovradimensionamento dello spazio aperto creato dagli standard urbanistici. Questi spazi rappresentano un patrimonio di aree pubbliche a disposizione, già espropriate e mai costruite o attrezzate ("immobilizzate") per mancanza di sufficienti fondi, che può oggi essere messo a valore. Oggi queste riserve di spazi urbani ancora inespressi e trasformabili situate in quelle che un tempo erano periferie ma oggi sono a ben vedere parti semicentrali delle nostre città, sono considerate delle vere opportunità: i vuoti urbani, il terzo paesaggio (Clement) su cui si può lavorare per attribuire valore. In realtà quelli che sembrano vuoti di senso, utilità e funzione, in realtà a ben guardare sono stati in qualche modo colonizzati dall'uomo, "adottati". Sono luoghi vissuti da gruppi, minoranze o anche singole persone per attività collettive e private; ogni "vuoto" quindi è carico di significati e tutti questi usi informali e del disordine rappresentano esigenze inesprese di qualità della vita e sono quindi i principali indizi di un intervento di rigenerazione. Sono sempre più diffuse pratiche di appropriazioni spontanee degli spazi in un tentativo di autogestione e autoproduzione di servizi che, evidentemente, sono mancanti.

L'alloggio



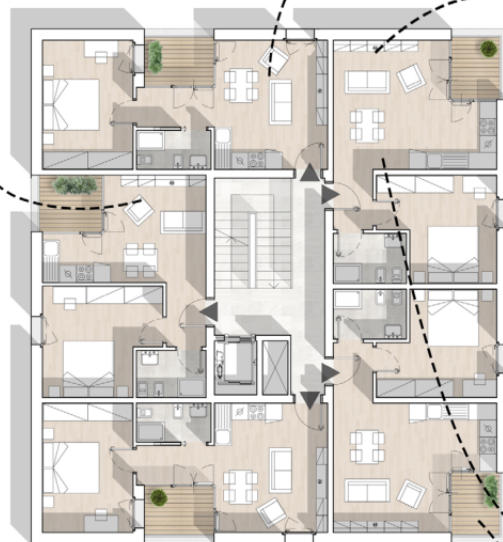
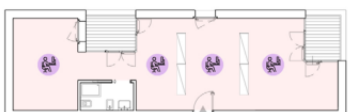
Alloggio adattivo



Stanze adattive



Flessibilità interna e variabilità d'uso quotidiana



Pianta del piano a torre del cluster tipo A

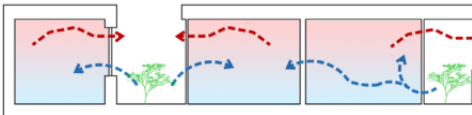
Tutte le forme di coabitazione



Una casa con il «cuore»



Incremento dell'altezza minima interpiano



Le indagini compiute da CasaDoxa, sia pure su un piccolo campione (7.000 famiglie) hanno messo in evidenza che il COVID-19 ha definito con chiarezza degli orientamenti al cambiamento: necessità di spazi esterni, di *privacy* e di maggiori dimensioni degli alloggi. La lunga permanenza in casa ha fatto tornare l'esigenza di spazi separati per accogliere la *privacy* di ciascun componente della famiglia, mettendo in crisi il concetto di *open space* così per come oggi lo conosciamo. Le pareti mobili e gli spazi trasformabili possono rispondere sicuramente ad un'esigenza di usi variabili degli spazi ed al contempo di necessità di *privacy*, tuttavia non ci sono regole predeterminate che possano prefigurare la modalità che preferiamo in un contesto storico dove la società ha velocità differenti e continue di "evoluzione" dei comportamenti che presentano differenze marcate già tra una generazione e quella successiva. Per questa ragione più che pensare le soluzioni specifiche per singolo alloggio occorre ritornare a immaginare in generale la spazialità della casa a cui riferirci e al quale ognuno sovrapporrà

una personale struttura di partizione e organizzazione. Forse la sconfitta dell'"alloggio minimo" e la necessità di infrastrutturazione digitale dell'abitazione sono due delle poche certezze del post pandemia. A questo si aggiunga la necessità di una buona infrastrutturazione in termini di telemedicina, che probabilmente sarà la nuova frontiera. Più che il singolo alloggio, come già anticipato, la mutazione riguarderà gli spazi condivisi, i servizi di quartiere, la possibilità di fare rete nel contesto di prossimità, di garantire l'interazione ai bambini se possibile e di sostenere le persone fragili. Per le parti comuni potranno essere adottati accorgimenti meccanici o smart per evitare il contatto con le superfici negli spazi di soglia. Per gli appartamenti si potranno immaginare zone d'ingresso che fungano da filtro per l'abbigliamento a rischio di deposito virus. Spazi multifunzione, trasformabili per le diverse esigenze nei momenti della giornata e spazi efficienti per l'*home office* saranno sicuramente input per il layout degli interni domestici. L'idea modernista e funzionalista di alloggio viene

meno perché in soggiorno si mangia e si dorme, in cucina a volte si lavora, si studia, si gioca. È necessario "fare spazio" in casa per attività lavorativa (*zoom-room*), per cura di corpo (ginnastica), mente e tempo libero; per far questo pareti mobili o scorrevoli possono dividere gli spazi di lavoro (o la cucina dal soggiorno) creando spazi adattabili facilmente anche a necessità temporanee (si pensi alla complessità di svolgere all'interno dello stesso nucleo familiare sia la *dad* che lo *smart working*). La cucina è più grande e attrezzata e forse non esistono più le soluzioni con angolo cottura. Sarà necessario pensare stanze più flessibili riducendo il concetto tradizionale di separazione fra zona giorno e zona notte ad esempio in favore di spazi multiformi, anche su più livelli (letto sopra scrivania). Infine, ma non ultimo, l'utilizzo degli spazi inter-esterni come dotazione minima all'interno degli alloggi, e quindi soggiorni all'aperto in loggia e/o in terrazza con piante pensati per una pluralità di usi e in ogni periodo dell'anno (es. giardino d'inverno con vetrate mobili).

Il quartiere



Uso adattivo del piano terra

Lo spazio adattivo può ospitare funzioni diverse che si avvidendano nel tempo, compresa la residenza, le attrezzature pubbliche, i servizi, purché consentiti a livello urbanistico **senza il cambio di destinazione d'uso**.



Esercizi commerciali - Spazi per associazionismo

Gli esercizi di vicinato devono essere concentrati lungo la spina pubblica per "attivare" la relazione fra piano terra e spazio pubblico.

Lo spazio adattivo può favorire l'incremento di **attività collegate alle specificità del quartiere**, ad esempio la moda, data la prossimità con il polo di Scandicci.

Edifici di altezza intermedia con accessi differenziati

La residenza fra i 3 ed i 5 piani rappresenta un equilibrio fra esigenze di densità e rarefazione.

Centro commerciale *Ponte a Greve*
Tramvia Linea T1

500 m



Il quartiere autosufficiente

I principali servizi devono essere raggiungibili entro 15 min a piedi (500m di raggio). I servizi a valenza territoriale devono essere accessibili con il servizio di trasporto pubblico (tram).



Spazi sportivi per tutte le età

Il verde attrezzato e gli spazi destinati allo sport devono contemplare tutte le fasce di età per garantire la mixité sociale anche nello spazio pubblico. Quindi spazi per playground, campetti sportivi, ma anche Tai Chi, Yoga, ginnastica dolce per anziani, ...

Scandicci



Orti sociali - Spazi verdi pubblici

Gli spazi verdi pubblici sono complementari al verde condominiale per ospitare attività che richiedono maggior estensione o distanza dalle abitazioni. Pertanto un grande polmone verde è una risorsa necessaria per un quartiere autosufficiente.



Meno Parcheggi per auto

La riduzione della mobilità per auto crea spazio a nuove forme di parcheggio: mobilità dolce o elettrica.

Il calcolo degli standard urbanistici di trasformazione dovrebbe consistere in termini di riduzione di posti auto per quartiere a basso tasso di per...

Incremento dei servizi nel quartiere
Nella città dei "15 min" tutti i servizi sono accessibili a piedi o in bicicletta. Gli spazi adattivi consentono l'insediamento e l'adattamento nel tempo in relazione al contesto sociale ed economico.

Servizi per l'infanzia
Fra i servizi educativi, nel quartiere sono necessari almeno i servizi per l'infanzia, in posizione baricentrica, protetta e in prossimità del verde pubblico.

Incremento degli interventi pubblici nella residenza

La residenza come servizio è un'opportunità soprattutto per interventi pubblici destinati alla locazione.

Effetti del quartiere autosufficiente con 2000 abitanti insediati:

37% dei residenti sono lavoratori
75% dei lavoratori si muove in auto

150 gr/km di CO2 prodotti per auto
40km media giornaliera per spostamenti

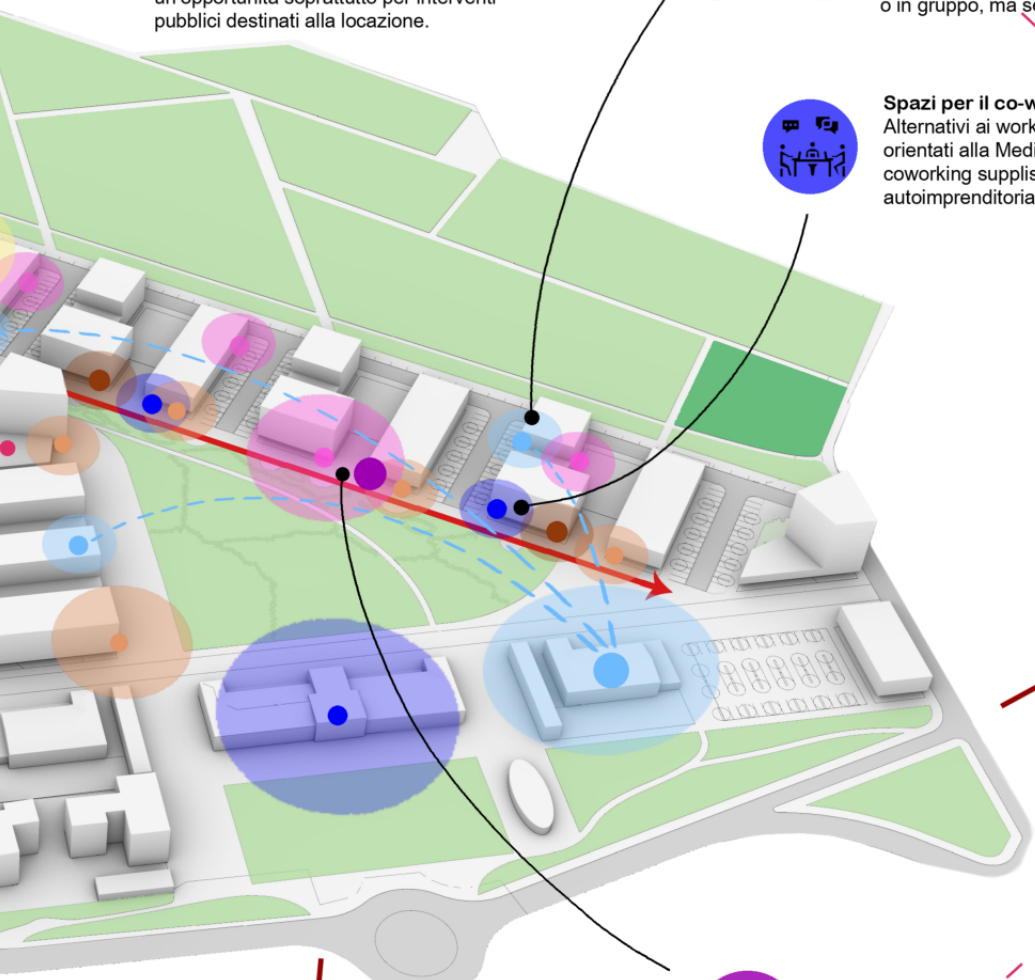
555 veicoli circolanti IN MENO nella rete urbana

3.33 ton. di CO2 IN MENO al giorno

Incremento del lavoro nel quartiere
La possibilità di smart working in casa o in prossimità consente di ridurre il pendolarismo, il traffico, l'inquinamento e migliorare la produttività.

Hub server centrale - Lavoro da casa
Combinando spazi flessibili e tecnologia si possono costituire "workplace-HUBs" in prossimità dell'abitazione: lavoro in remoto o in gruppo, ma sempre vicino a casa.

Spazi per il co-working/smart working
Alternativi ai workplace-HUBs, che sono più orientati alla Media e grande impresa, i coworking suppliscono alle esigenze di autoimprenditorialità o start-ups.

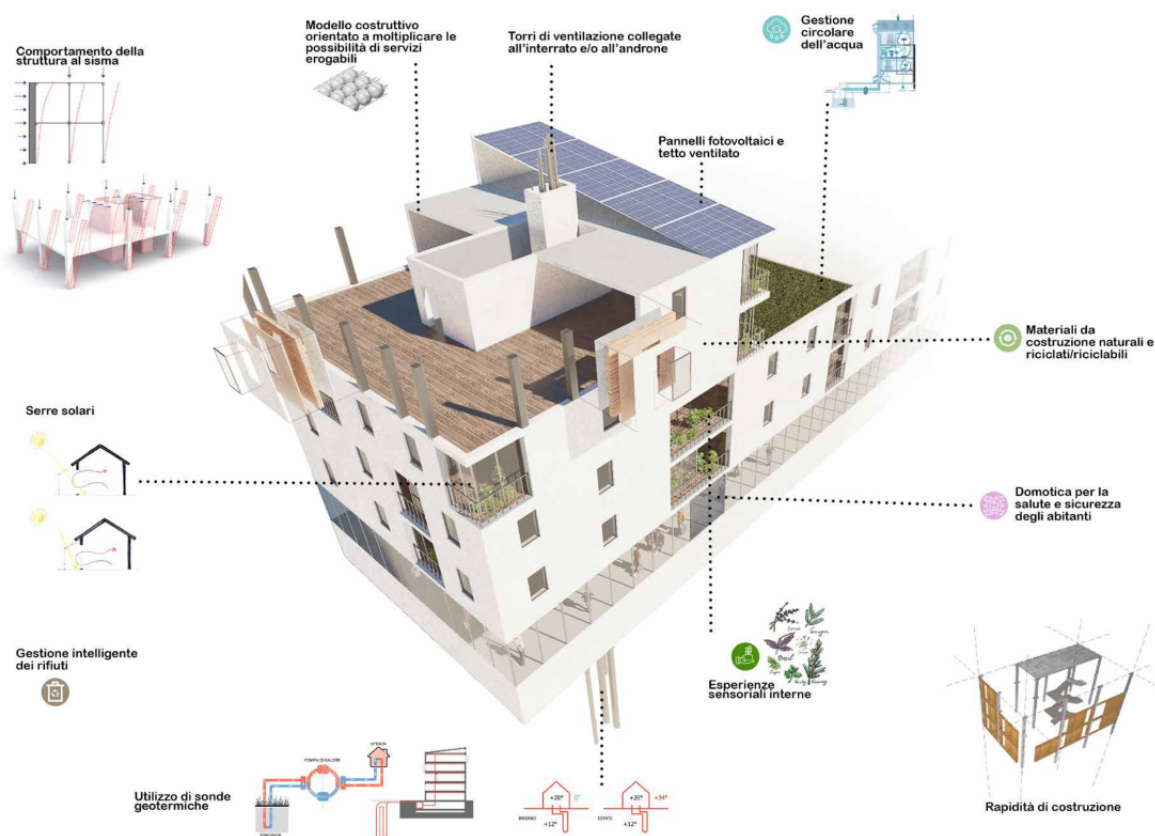


Ospedale S. Giovanni di Dio

Modello di commercio integrato on-line/off-line
L'incremento dello shopping on-line non impedisce la valorizzazione della dialettica fra abitare e servizi di vicinato: commercio esperienziale, vetrina fisica e deposito del prodotto acquistato on-line, collettore del prodotto a km0 o per i Gruppi di Acquisto Solidale (GAS).

Hub per e-commerce / Lockers condominiali
L'incremento delle attività di e-commerce e di servizi a domicilio necessita di spazi dedicati al deposito/ritiro dei prodotti, sia nelle forme di quartiere, sia a livello condominiale, anche con celle frigo per la conservazione temporanea dei prodotti deperibili.

...dolore lascia
...eggi per la
...stici nelle aree di
...derare premialità
...ti auto) per
...dolarità.



Dotazioni impiantistiche

Impianto di climatizzazione e ricambi aria

La proposta prevede l'installazione di un impianto a pannelli radianti a pavimento, con layout di tipo modulare, per consentire di modificare le partizioni interne senza alcuna ripercussione dal punto di vista impiantistico, utilizzando dei ricorsi geometrici unitari fissi per la superficie abitativa (serpentine che coprono 6/8 m²). I collettori dell'impianto a pavimento saranno posizionati sulle pareti perimetrali, che non possono subire variazioni. Questo impianto conferisce una notevole flessibilità di utilizzo e un'ampia possibilità di adattamento della soluzione impiantistica alla scelta di destinazione d'uso ed architettonica. Di particolare rilievo assumono nell'ambito del progetto impiantistico le soluzioni adottate per minimizzare le problematiche sanitarie relative alla diffusione del COVID-19. Sarà previsto un impianto di ricambi aria meccanico in modo da mantenere costantemente un alto livello di purezza dell'aria ambiente. Il ricambio

aria garantirà un'elevata efficienza energetica per mezzo di recupero di calore a batteria doppia, che contemporaneamente azzererà la possibilità di una commistione dei flussi tra aria viziata ambiente e aria esterna di rinnovo. All'interno delle macchine per il ricambio aria sono previsti filtri elettrostatici.

Sistemi per il risparmio dell'acqua potabile

Saranno previste due alternative progettuali, entrambe in grado di garantire un elevatissimo risparmio della risorsa più preziosa:

- nebulizzatore per rubinetti mist mode risparmio 98% dell'acqua potabile
- nebulizzatore per rubinetti spray mode risparmio 85% dell'acqua potabile

Il progetto definirà un edificio smart, con alcune strategiche funzioni di regolazione, ottenute per mezzo di un impianto semplice, ma allo stesso tempo completo in ogni sua articolazione. Il sistema permette di mappare gli ambienti e la presenza di utenti che, a

loro volta, se abilitati, saranno in grado di interagire e gestire impianti tecnologici presenti – luce per le parti a comune, clima, rete - con un semplice smartphone. Il sistema permette di avere un controllo in tempo reale dei guasti, dei consumi energetici e delle attività di manutenzione e di pulizia. Al sistema di automazione, tramite i dispositivi di interfaccia, arriveranno le informazioni raccolte nei diversi ambienti dai sensori installati per la rilevazione dei livelli di illuminamento e presenza persone negli spazi condominiali, temperatura e umidità negli ambienti interni. Sulla base di tali informazioni, veicolate attraverso l'infrastruttura di rete, il sistema di automazione potrà gestire, regolare e attivare impianti tecnologici e dispositivi installati in campo, tra i quali: regolazione temperatura, umidità e qualità dell'aria; regolazione del funzionamento dei sistemi di generazione sia in funzione dei dati climatici esterni che delle analisi climatiche predittive.

Dotazioni impiantistiche

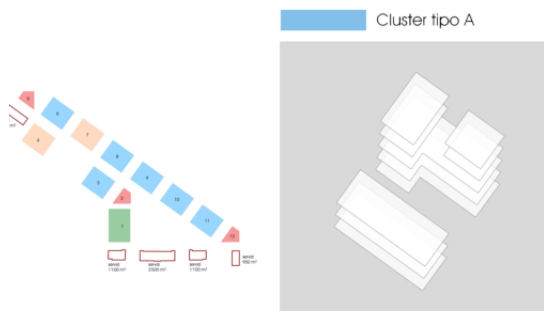


Tecnologie strutturali

Nel contesto delle nuove soluzioni adattive per l'housing, anche la progettazione strutturale deve essere mirata alla massima flessibilità di utilizzo, con il minor numero possibile di vincoli ed elementi inamovibili. L'approccio progettuale da privilegiare è dunque quello di soluzioni di concept strutturale che prevedano gli elementi sismo-resistenti verticali concentrati in zone limitate, o "cores" rigidi, come ad esempio i vani scala e i vani corsa degli ascensori, assegnando a questi ultimi l'impegnativo compito di assorbire le azioni orizzontali e trasformando la maggior parte dei pilastri in elementi secondari che lavorano prevalentemente a carichi statici per lo più verticali. Questo modello permette contestualmente lo sviluppo di ampie campate libere di solai piani e sufficientemente robusti da servire sia per la creazione di grandi spazi polifunzionali, privi di divisori e soggetti a carichi di utilizzo maggiori, sia per la creazione di spazi più ridotti, con elementi divisori liberamente distribuiti nello spazio. Con questo approccio trovano applicazione sia le tecnologie più tradizionali delle strutture in cemento armato sia soluzioni più evolute come le strutture intelaiate in acciaio, i sistemi semi-prefabbricati in acciaio e calcestruzzo tipo "REP" sia i prefabbricati: la scelta verso l'una o l'altra tecnologia potrà essere orientata anche da altre considerazioni: qualora sia da privilegiare l'economicità della costruzione il classico cemento armato gettato in opera sarà ancora un'opzione valida, mentre là dove siano da privilegiare velocità e precisione della costruzione saranno vincenti acciaio o vari tipi di prefabbricazione parziale o tale. Un caso particolare sarà poi quello delle zone con sismicità sufficientemente elevata da rendere competitiva e funzionale la tecnologia dell'isolamento sismico: in questo caso cadrà anche la necessità di robusti cores sismo-resistenti e la struttura potrà essere sostanzialmente limitata a semplici pilastri, con ampie campate di travi e solaio che offriranno spazi liberi di estrema flessibilità.

Esempio di applicazione del sistema modulare adattivo nel Cluster tipo A

Gli isolati del Piano Particolareggiato dell'area "Lupi di Toscana" sono suddivisi in 4 tipi, detti *clusters*. Il tipo A è il più numeroso, nonché il più flessibile per insediare il social housing, ed occupa i clusters numero 3, 6, 8, 9, 10, 11 con superficie utile lorda pari a 4200mq ciascuno. Nel Cluster tipo A sono insediabili fino a 115 alloggi bilocali e conseguenti combinazioni di monocali, trilocali, quadrilocali, pentalocali ed alloggi speciali.



Sistema modulare adattivo

Il sistema modulare si basa su unità minime di 20mq o 30mq che consentono di insediare la zona giorno (soggiorno+angolo cottura+loggia di 5mq), la zona notte (camera doppia+bagno+distribuzione). I moduli possono essere aggregati liberamente per ottenere qualsiasi taglio alloggio dal monocale al pentocale, oltre ad aggregazioni plurivano per co-housing. Il limite di aggregazione è dato dalla sagoma del volume. Nei casi di aggregazione privi di affacci con angolo $\geq 90^\circ$ la ventilazione contrapposta è garantita dal sistema di aerazione naturale e meccanizzato nel vano scala condominiale. La pianta è completamente flessibile grazie al sistema strutturale (solaio a piastra bidirezionale privo di ricalature, file strutturali in facciata o nella zona di separazione fra spazi serviti/zona "umida" e spazi serviti), al sistema impiantistico (zona "umida" interna), al sistema di distribuzione condominiale.

LEGENDA

- accesso ad androne condominiale
- accesso ad alloggio
- modulo alloggio bilocale (50mq lordi)
- unità modulare elementare (20/30mq)
- loggia modulare (5mq)
- spazio condominiale/cantine
- zona "umida" per cavedi impiantistici
- spazi di distribuzione condominiali
- spazi condominiali a disposizione



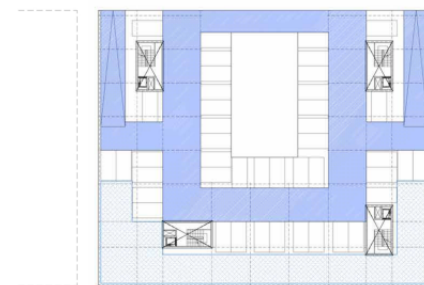
Piano tipo torri (piani 3-4)



Piano tipo piastra (piani 2-3)



Piano terra

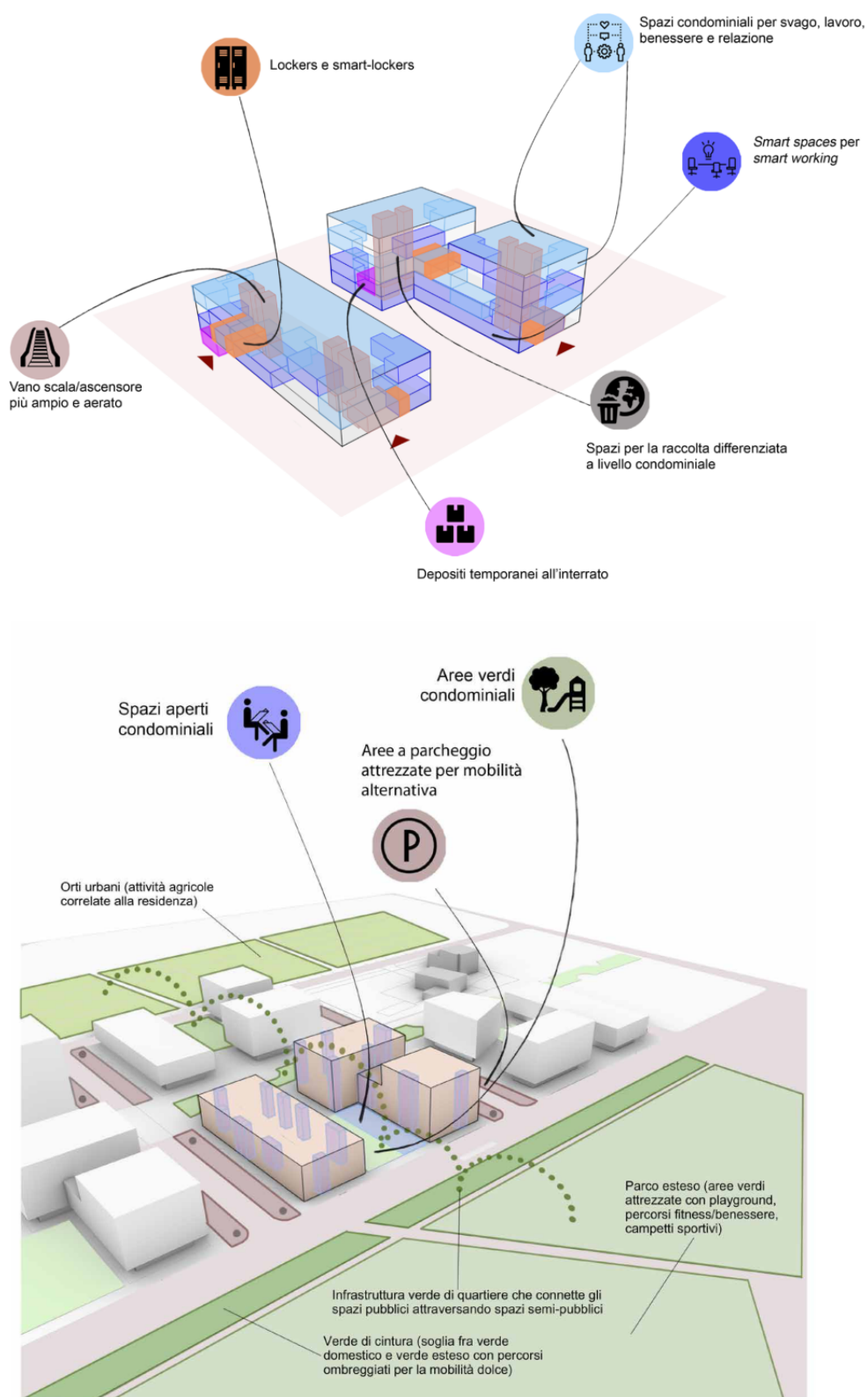


Piano interrato

Il condominio



Il progetto degli spazi aperti negli interventi di housing sociale oggi acquista particolare importanza perché agisce nei luoghi dove si struttura la ripresa delle relazioni sociali. Lo spazio pubblico si articola in prossimità degli edifici in una serie di spazi intermedi, percorsi comuni di attraversamento e di collegamento per raggiungere i servizi e gli edifici, gli spazi di gioco o di sosta; e ancora percorsi più privati che portano agli ingressi degli edifici, ai sistemi di distribuzione verticale, ai collegamenti orizzontali fino a raggiungere la soglia di casa. L'importanza della gerarchia degli spazi intermedi, ma anche della loro ricchezza e chiarezza, genera la qualità di un insediamento suscitando nelle persone che li percorrono e li utilizzano processi di appropriazione spaziale e di identificazione. L'articolazione degli spazi che da pubblici si trasformano in spazi semi-pubblici, spazi semi-privati e privati, genera una variazione di usi e pratiche spaziali e sociali che accrescono l'alternanza di occasioni di *privacy* e di socialità e soprattutto accresce il controllo locale e il senso di sicurezza. Alla particolare attenzione e cura del progetto architettonico degli spazi aperti, si aggiungono le proposte e l'inserimento di servizi integrati alla residenza che negli interventi di housing sociale acquistano il triplice scopo di supplire alle superfici degli alloggi più piccoli, di raggiungere delle economie di scala condividendo spese di acquisto e di manutenzione di attrezzature e di elettrodomestici di uso non quotidiano (attrezzi di giardinaggio e di bricolage, lavatrici, asciugatrici, ecc.), di incentivare le occasioni di socializzazione tra gli abitanti attraverso la condivisione di alcuni servizi, accrescendo il senso di appartenenza ad una comunità. Gli spazi di passaggio come le scale, i ballatoi, i disimpegni devono diventare luoghi di relazione e scambio; pertanto, questi devono essere pensati in continuità con lo spazio esterno pubblico e semi-pubblico in modo da costruire un racconto di continuità tra casa e città. Tutti gli spazi di distribuzione agli alloggi dovrebbero essere pensati come spazi inter-esterni, prolungamento della superficie dell'alloggio ma anche spazio condiviso tra i cittadini della comunità residente. La scala esterna, per esempio, è un passaggio obbligato per l'accesso all'alloggio, spazio dove può generarsi socialità tra vicini, i ballatoi lo stesso. L'attacco al suolo diventa fondamentale sia per l'immagine che offre dell'edificio rispetto al

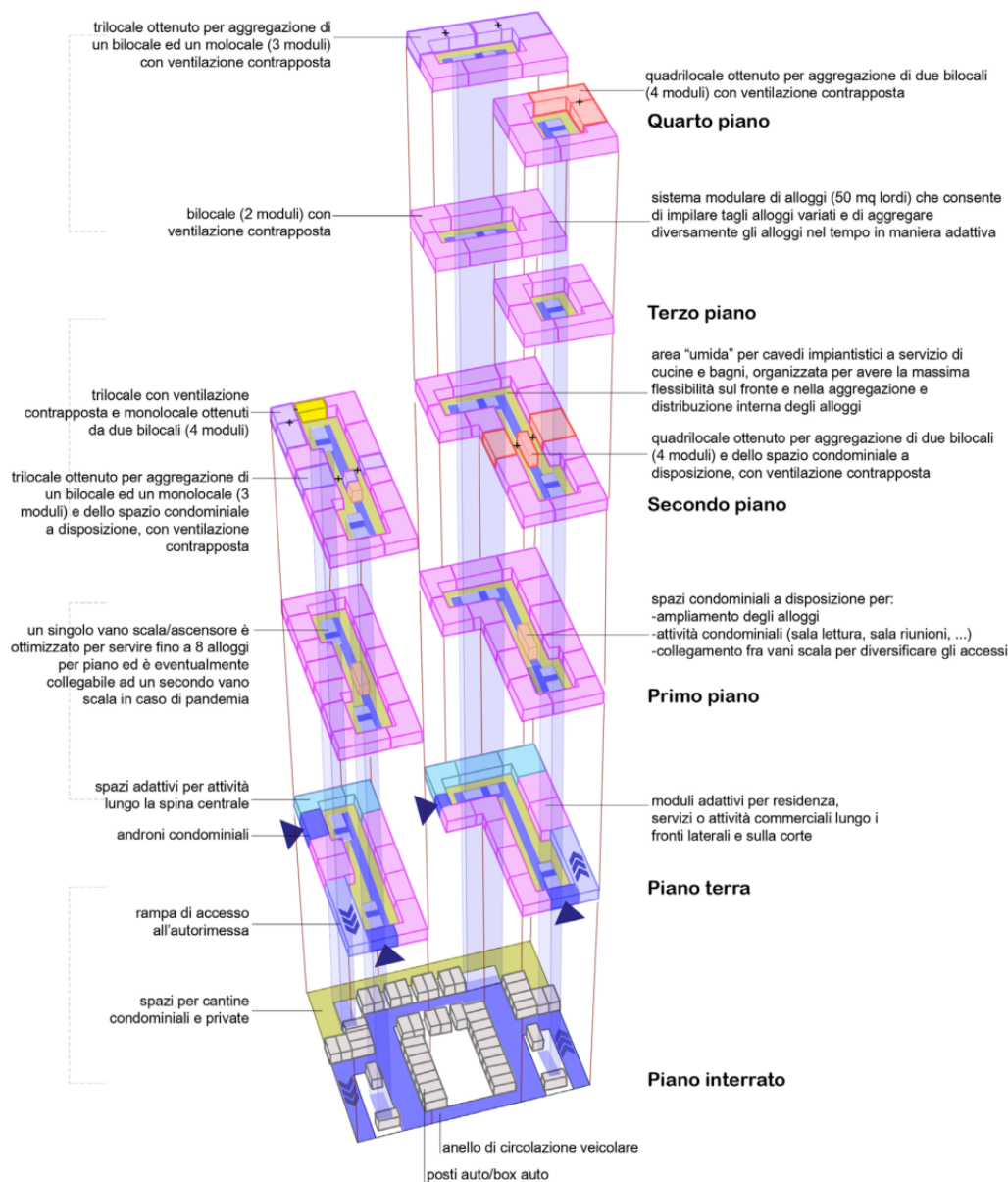


quartiere, sia per la sua funzione nel creare uno spazio pubblico - privato che aggiunge valore e diventa polo attrattore per i cittadini e generatore di economie locali.

È necessario quindi favorire l'integrazione di volumi costruiti e spazi aperti sfruttati in chiave sociale e di servizi. Lo spazio aperto è promotore di aggregazione e se concepito come luogo collettivo, soggetti diversi possono trovare interessi in comune e praticare attività ricreative che favoriscono la socializzazione.

Sicuramente la necessità di spazi per package drop-off per acquisti on line o delivery, per Fitness, di depositi biciclette, e-moto, monopattino, di zone soggiorno all'aperto coperte e riparate al pari di aree per lettura, lavoro e studio saranno nuovi input per la progettazione, così come la necessità di coperture e pensiline cioè di spazi coperti ma aperti.

In particolare, però, la pandemia ci ha insegnato che è necessario collocare alla base di qualsiasi decisione progettuale, l'idea che lo spazio esterno sia strettamente connesso con i luoghi dell'abitare perché fondamentale innanzitutto per il benessere individuale. Lo stesso va interpretato come luogo di sosta e di riposo ma anche di scambio e di passaggio: luogo di tutti ove condividere la quotidianità. La cultura dell'abitare collettivo prevede che i cittadini partecipino in maniera attiva alla costituzione ed al funzionamento della rete di servizi, alle attività culturali, sociali e ricreative che possono costituire il programma funzionale degli spazi esterni ed inter-esterni di pertinenza degli edifici residenziali. Oggi, infatti, sono sempre più frequenti le reazioni innovative di alcune frange di cittadini che spinti da motivazioni diverse (sostenitori green, impegnati nel sociale, organizzatori di eventi...) agiscono sul territorio urbano al fine di mostrare la loro volontà a ri-appropriarsene; il progetto architettonico è chiamato a confrontarsi con queste spinte che arrivano direttamente dalla società ed a dargli spazio, forma.

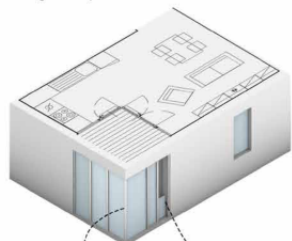


Spazi inter-esterni



Logge chiudibili

Con l'impiego di un serramento in vetro a taglio termico completamente apribile nella facciata e di un sistema di chiusura in vetro lungo il perimetro esterno della loggia si rende flessibile l'uso delle logge in tutte le stagioni e si possono ottenere benefici bioclimatici.



estensione del soggiorno all'aperto nella stagione invernale

ombreggiamento e raffrescamento estivo



la loggia ombreggia quando il sole è alto, il verde caducifoglie filtra i raggi solari quando il sole è più basso

serra solare per riscaldamento invernale



la chiusura in vetro genera un effetto serra per il riscaldamento invernale

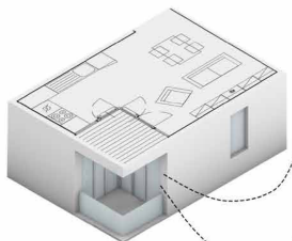


serra per la coltivazione di piante ornamentali o per un piccolo orto

La zona giorno all'aperto

Logge e/o terrazze possono essere intese come estensione del soggiorno interno se:

- sono ubicate in corrispondenza della zona giorno;
- la separazione con il soggiorno è prevalentemente vetrata;
- sono dimensionate per ospitare sedute e/o un tavolo con sedie;
- sono dotabili di comfort per la vita all'aperto nelle stagioni intermedie (illuminazione regolabile, cucina esterna/barbecue) e calde (nebulizzatori).



Pianta del piano a torre del cluster tipo A

estensione della zona soggiorno



estensione della zona pranzo



Spazi per il verde

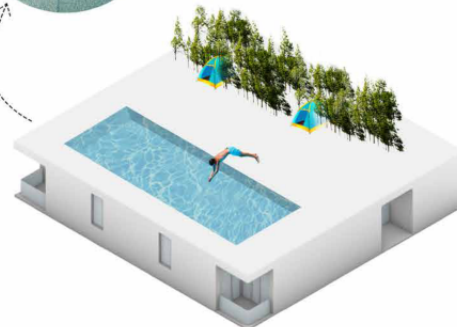
Il verde pertinenziale è necessario perché supplisce a bisogni distinti dal verde pubblico. Poiché i clusters non sono molto estesi e la superficie della corte condominiale è limitata, il tetto piano, può essere dotato di verde per attività all'aperto e giardinaggio o coltivazione pensile. Il tetto verde porta anche benefici bioclimatici. Le logge e le terrazze possono essere dotate di allacci idrici per pareti attrezzate di orti verticali.



Spazi per la vacanza a casa

Gli spazi condominiali possono essere dotati di comfort per consentire di trascorrere le vacanze a casa:

- «spa pool», «plunge pool» e doccia all'aperto in copertura;
- giochi d'acqua nella corte per raffrescamento naturale ed attività all'aperto;
- giungla urbana nella corte per il camping sotto casa.



Gestione sociale, delle relazioni, dei servizi



Gestione sociale, delle relazioni e dei servizi

Nei nuovi modelli di abitare un elemento centrale deve necessariamente riguardare la qualità dei rapporti tra residenti, intesi come sistema complesso di relazioni, fruizione comune di spazi, progettazione di servizi e opportunità che può concorrere alla costruzione di vere comunità di abitanti e trasferire il concetto di abitazione su un piano non di semplice residenza, bensì di spazio di vita aperto, interconnesso con l'esterno e determinante per rinnovate reti sociali. Una dimensione relazionale positiva non solo agevola processi virtuosi interni ai nuovi interventi abitativi – dalla riduzione della conflittualità, alla prevenzione di degrado e scarsa cura degli spazi non privati, al mutualismo – ma può incentivare, tramite passaggi osmotici verso altre porzioni di città contigue, fenomeni di riqualificazione sociale, riattivazione e protagonismo civico, gestione dal basso dei beni pubblici. Un costante laboratorio di rigenerazione urbana. Di fatto nei recenti interventi di social housing, nonché nella riflessione sul funzionamento degli enti gestori dell'edilizia residenziale pubblica (ERP), si è assistito a un crescente investimento su quell'insieme di azioni composite che viene definito *Community building*, *costruzione di comunità di residenti*. Riconoscere e lavorare su tre nuovi connotati

dell'abitare contemporaneo – responsabile, inclusivo, collaborativo – innescano in effetti opportunità di crescita individuale e collettiva nei residenti, che è strategica per sviluppare e, in seguito, consolidare forme di autogestione che partano proprio dalla consapevolezza che la qualità e il benessere abitativo si fondano sul superamento della dicotomia tra spazio privato e spazio comune, interesse individuale e collettivo. Incentivare percorsi di community building risponde a due asset di obiettivi e bisogni, il primo più contingente e pragmatico, l'altro maggiormente orientato alla sfera sociale e collaborativa. Nel primo insieme di obiettivi troviamo senz'altro la contrazione di casi di degrado, vandalismo, morosità, uso improprio di impianti e strutture, nonché la costituzione di autogestioni per le manutenzioni ordinarie. Nel secondo i risultati attesi divengono più sfidanti: promuovere confronto, dialogo e solidarietà tra gli abitanti, fortificando la rete esistente tra comunità e territorio; sviluppare pratiche di coesione sociale e mutuo aiuto tra residenti; progettare, organizzare e gestire momenti conviviali, attività ludiche, ricreative, pedagogiche e culturali per la comunità di residenti e per il territorio circostante, co-creando nuovi servizi, fondati sui bisogni reali della popolazione (nido condominiale, centri estivi,

gruppi di acquisto solidali, biblioteca, attività motorie, ecc.) e in una logica di hub di vicinato. Il tutto non con un approccio destrutturato, bensì incentivando forme organizzative e di rappresentanza stabili tra residenti, come, ad esempio comitati o associazioni di abitanti per la futura autogestione di spazi, attività e servizi comuni. Il passaggio da abitanti a comunità cooperanti è uno degli elementi cardine, assieme alle soluzioni architettoniche e progettuali proposte, dei modelli alloggiativi post COVID-19. Diviene di conseguenza centrale la figura del Gestore Sociale, organismo che racchiude in sé più funzioni connesse al benessere socio abitativo e che, a seconda dell'intensità e complessità e natura delle attività svolte può essere un unico soggetto giuridico, caratterizzato comunque dalla presenza di competenze multidisciplinari; oppure l'insieme strutturato di più attori esperti nei vari settori in cui si sviluppa l'intervento di housing e la conseguente gestione. Proprio al Gestore Sociale spettano funzioni essenziali per il modello di abitare collaborativo proposto, tanto più che al suo interno sono ospitate anche soluzioni alloggiative sperimentali quali il *co-living* e il *senior cohousing*, per lo più rivolte a fasce fragili della popolazione o a bisogni residenziali temporanei.