UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE
DIPARTIMENTO DI TECNOLOGIE DELL'ARCHITETTURA E DESIGN "PIERLUIGI SPADOLINI"

Corso di Dottorato di Ricerca in Tecnologia dell'Architettura e Design

Claudia Massaccesi

ABITARE *SHORT STAY*

Innovazione della residenza collettiva ad uso temporaneo

Settore disciplinare prevalente: ICAR 12

Tutor: Prof. Roberto Bologna

Co-tutor: /

Coordinatore: Prof. Antonio Laurìa

Ciclo XXV - 2010-2013

Immagine di copertina: elaborazione dell’autrice.

Tutte le immagini fotografiche contenute nel presente lavoro sono utilizzate solamente per scopi scientifici e di ricerca.

UNIVERSITÀ DEGLI STUDI DI FIRENZE

DIPARTIMENTO DI TECNOLOGIE DELL'ARCHITETTURA E DESIGN

"PIERLUIGI SPADOLINI"

Corso di Dottorato di Ricerca in Tecnologia dell'Architettura e Design – Ciclo XXV

Claudia Massaccesi

ABITARE *SHORT STAY*

Innovazione della residenza collettiva ad uso temporaneo

Settore Scientifico Disciplinare prevalente: ICAR 12

Dottorando
Dott. Claudia Massaccesi

Tutor
Prof. Roberto Bologna

Coordinatore
Prof. Antonio Laurìa

Claudia Massaccesi
claudia.massaccesi@unifi.it

Dipartimento di Tecnologie dell'Architettura e Design "Pierluigi Spadolini"
Università degli Studi di Firenze
Via San Niccolò, 93 - I - 50125 FIRENZE
Telefono: +39 055 205 5500
Fax: +39 055 205 5599
http://www.taed.unifi.it

Tutti i diritti riservati Università degli Studi di Firenze, 2013.

Coordinatore del dottorato: prof. Antonio Laurìa

Ringraziamenti

alla mia famiglia

Per le informazioni e/o il materiale grafico ricevuto,
si ringraziano:

Arch. Manuel Petacchiola
Dott. Arch. Pier Matteo Fagnoni, Studio Fagnoni Associati di Firenze
Arch. Monica Moschini, Fondazione Housing Sociale
Stefano Gianini, Gestione e Sviluppo presso CDPI SGR S.p.A
Corrie Keklik, DUWO Housing Association, Deft, Paesi Bassi
Gerard Van Boertel, OTB Research Institute, Delft, Paesi Bassi
John Boogard, Short Stay facility, Dordrecht, Paesi Bassi
Prof. Giandomenico Amendola, Università di Firenze
Prof. Anna Delera, Politecnico di Milano

Uno speciale ringraziamento alla Professoressa Marja Elsinga e a tutto lo staff Housing Systems dell'OTB Research Institute for the Built Environment di Delft.

A special thanks to Professor Marja Elsinga, and to all the people in OTB Research Institute Housing Systems, for the useful information and for the great internship experience.

ABITARE *SHORT STAY*

Innovazione della residenza collettiva ad uso temporaneo

dottoranda
Claudia Massaccesi

tutor
Prof. Roberto Bologna

SINTESI DEI CONTENUTI

"Questa casa non è un albergo"
Detto popolare

*Il presente lavoro di tesi - **Abitare Short Stay. Innovazione della residenza collettiva ad uso temporaneo** - è finalizzato a fornire indicazioni progettuali volte all'innovazione della residenza collettiva nel caso in cui essa sia ad uso temporaneo da parte degli utenti, ovvero ci sia un frequente ricambio di residenti. Lo sviluppo della ricerca ha visto una prima fase istruttoria, di costituzione del quadro di riferimento, una fase di analisi e quindi una fase propositiva, volta a fornire indirizzi guida alla progettazione: tali fasi sono state riportate nella struttura della tesi di Dottorato secondo una suddivisione in quattro PARTI, di cui la prima Parte riporta i contenuti della fase istruttoria, la seconda e la terza Parte riguardano la fase di analisi, infine la quarta Parte è relativa alla fase propositiva, cioè riporta i risultati della ricerca.*

PARTE I **UNA NUOVA DOMANDA ABITATIVA SOCIALE: L'ABITARE TEMPORANEO**

La prima Parte introduce e descrive il quadro di riferimento entro cui si muove la ricerca, la quale parte dal rilevamento di un bisogno di abitazioni per brevi periodi (short stay) che si esprime soprattutto come 'domanda sociale'. La Parte I riporta, quindi, un ampio e dettagliato inquadramento della situazione dell'abitazione sociale, prima in Europa, e poi in Italia, in modo da identificare le politiche e le tendenze che possono più o meno direttamente influire sul progetto di un'abitazione sociale. A partire da questo framework, viene collocata la nuova domanda sociale di alloggi a breve termine, e vengono evidenziate quali sono le attuali risposte in Italia in termini di interventi architettonici: tali risposte consistono in alcuni progetti sperimentali che operano nell'ambito dell'Housing Sociale (o Edilizia Privata Sociale, particolare ambito attuativo di alloggi sociali che utilizza risorse e modalità di attuazione proprie del mercato immobiliare privato) e che proprio per questo possono essere definiti di 'Housing Sociale Temporaneo'. Chiude la Parte I uno sguardo alla situazione degli alloggi sociali ad uso temporaneo nei Paesi Bassi, dove l'autrice, durante il percorso dottorale, ha effettuato uno stage di Ricerca in Housing Systems (OTB Research Institute, Delft), allo scopo di conoscere il sistema dell'abitazione sociale in uno dei Paesi considerati in Italia come un esempio per le innovazioni dal punto di vista gestionale e architettonico in materia, e allo scopo di operare un confronto con la situazione italiana.

PARTE II **IL SISTEMA DELLE ESIGENZE: UTENTE TEMPORANEO, INVESTITORE E GESTORE**

La seconda Parte consiste nel rilevamento e nella descrizione del quadro esigenziale, primo step analitico per l'individuazione dei requisiti dell'organismo edilizio su cui

basare le indicazioni progettuali. Il quadro esigenziale comprende innanzitutto le esigenze degli utenti temporanei, cioè delle categorie d'utenza per le quali è stato rilevato un bisogno di abitazioni a breve termine, e che vengono identificate come i primi destinatari di una residenza collettiva ad uso temporaneo. Successivamente, considerando l'ambito attuativo dell'Housing Sociale come quello ad oggi, in Italia, di maggiore interesse e spendibilità nella produzione di alloggi sociali, si analizzano le esigenze di due degli operatori coinvolti nel processo di realizzazione e gestione di Housing Sociale: il primo è l'Investitore, cioè il soggetto che gestisce il Fondo di Investimenti pubblico per lo sviluppo dei progetti di Housing Sociale e che, in base al suo duplice obiettivo etico ed economico di far fronte al disagio abitativo e di garantire una remunerazione dei capitali investiti, stabilisce dei criteri per la scelta delle 'proposte progettuali' (intese non solo in termini architettonici ma come proposta generale del progetto di investimento); il secondo è il Gestore, cioè il soggetto incaricato della gestione patrimoniale, tecnico-manutentiva e sociale dell'intervento, le cui esigenze, nel caso specifico della temporaneità d'uso, possono influire sulla progettazione dell'organismo edilizio.

PARTE III **ABITARE CON TEMPORANEITÀ D'USO: REQUISITI E MODELLI ORGANIZZATIVI**

La terza Parte riguarda l'analisi di forme di residenzialità temporanea e di casi studio di residenze collettive ad uso temporaneo, al fine di individuare requisiti e modelli organizzativi connotanti utili alla costituzione delle linee guida. La Parte inquadra innanzitutto la tematica dell'abitare per brevi periodi (short stay) nell'ambito del più ampio concetto di 'abitare temporaneo', che può essere associato a diverse forme abitative in cui la temporaneità si declina secondo aspetti diversi. A partire da questo quadro sull'abitare temporaneo, vengono analizzate quelle forme di temporaneità d'uso caratterizzate dalla brevità della permanenza degli utenti. I particolare si analizzano, come tipologie attuali in risposta di richieste d'uso abitativo temporaneo, gli alberghi, le Residenze turistico alberghiere, i residence, le residenze per studenti, le residenze per anziani autosufficienti e le residenze per immigrati in inserimento. Successivamente si analizzano alcuni casi studio individuati di Housing Sociale Temporaneo in Italia e di Short Stay Housing nei Paesi Bassi, al fine di ricavarne informazioni utili e best practice per la strutturazione delle linee guida.

PARTE IV **LA RESIDENZA COLLETTIVA AD USO TEMPORANEO: LINEE GUIDA**

La quarta Parte, infine, riporta i risultati della ricerca sotto forma di schede tecniche per il programma-progetto di una Residenza collettiva ad uso temporaneo. Le schede sono organizzate secondo due ambiti, Rapporto con il contesto e Organismo Edilizio. La singola scheda, inserita nel rispettivo ambito, tratta un argomento: le schede dell'ambito 'Rapporto con il Contesto', riguardano indicazioni concernenti la localizzazione dell'intervento, l'utenza, i servizi offerti e le modalità realizzative; le schede 'Organismo Edilizio' riguardano le indicazioni in merito ai caratteri generali e all'organizzazione funzionale dell'organismo edilizio, quindi le aree funzionali e le unità ambientali. Ad ogni scheda viene associato uno o a più requisiti connotanti individuati, a partire dai quali vengono fornite le indicazioni per il programma-progetto.

INDICE

SINTESI DEI CONTENUTI

INTRODUZIONE

Note per il lettore | XIX

PREMESSA | XXIII

PROGRAMMA DI RICERCA | XXV

***English abstract* | ..... XXXI**

PARTE I
UNA NUOVA DOMANDA ABITATIVA SOCIALE: L'ABITARE TEMPORANEO

CAPITOLO I.1 |

La situazione dell'abitazione sociale in Europa 03

Introduzione

I.1.1 L'abitazione sociale o *social housing* in Europa: definizione 03

I.1.2 Breve storia dell'abitazione sociale in Europa 05

I.1.3 Le politiche europee sull'abitazione sociale 08

I.1.3.1 Gli aiuti di Stato 08

I.1.3.2 L'housing come Servizio di Interesse Economico Generale 09

I.1.4 L'abitazione sociale nei Paesi europei: dati e *policy* 10

I.1.4.1 Caratteristiche comuni e principali differenze 10

I.1.4.2 Selezione di alcuni Paesi europei 11

I.1.4.3 La Francia 13

I.1.4.4 Il Regno Unito 14

I.1.4.5 La Svezia 15

I.1.4.6 I Paesi Bassi 16

I.1.5 *Social housing* e abitare in Europa: alcune tendenze. 17

I.1.5.1 Tendenze innovative nelle forme dell'abitare 18

I.1.5.2 Tendenze innovative negli edifici 19

Bibliografia e sitografia

CAPITOLO I.2 |

La situazione dell'abitazione sociale in Italia 25

Introduzione

I.2.1 Social Housing e Housing Sociale in Italia: uso dei termini 26

I.2.2 Breve storia dell'abitazione sociale in Italia 27
I.2.2.1 Nascita dell'Edilizia Residenziale Pubblica 28
I.2.2.2 Dall'Edilizia Residenziale Pubblica all'Edilizia Residenziale Sociale.....31

I.2.3 Le politiche nazionali sull'abitazione sociale 32
I.2.3.1 Definizione di alloggio sociale 32
I.2.3.2 Piano nazionale di edilizia abitativa 32

I.2.4 L'abitazione sociale in Italia: dati e *policy*..... 33
I.2.4.1 L'Italia.....35
Obiettivo e percentuale di abitazioni sociali
Beneficiari
Organizzazione
Modelli di finanziamento
I.2.4.2 Un confronto con i Paesi europei selezionati.....36

I.2.5 L'Housing Sociale o Edilizia Privata Sociale..... 37
I.2.5.1 Definizione 37
I.2.5.2 Gli utenti dell'Housing Sociale 37
I.2.5.3 Organizzazione 37
I.2.5.4 Modelli di finanziamento 38
I.2.5.5 La normativa tecnica di riferimento.....38

I.2.6 L'Housing Sociale: principali caratteristiche 39
I.1.6.1 Principali caratteristiche degli interventi 39
I.1.6.2 Principali caratteristiche degli edifici 40

Bibliografia e sitografia

CAPITOLO I.3 |

Bisogni e risposte di abitazioni sociali ad uso temporaneo 45

Introduzione

I.3.1 L'Housing Sociale Temporaneo 46
I.3.1.1 Housing Sociale Temporaneo in Italia: definizione 47

I.3.2 Politiche nazionali e regionali e Housing Sociale Temporaneo 47
I.3.2.1 Politiche nazionali e uso temporaneo.....47
I.3.2.2 La normativa Regione Piemonte 48
I.3.2.3 La normativa Regione Lombardia 51
I.3.2.4 Le altre Regioni.....51

I.3.3 L'Housing Sociale Temporaneo in Italia: stato dell'arte 52
I.3.3.1 Sharing Srl, Torino 53
I.3.3.2 Compagnia di San Paolo, Torino 54
I.3.3.3 Fondazione Housing Sociale, Milano 56
Apparati strumentali 59
BOX Dialoghi, 01- 04

I.3.4 Uno sguardo all'Europa: *temporary* e *short stay housing*..... 65
I.3.4.1 Lo *Short Stay Housing* nei Paesi Bassi..... 65
I.3.4.2 La normativa sull'edilizia residenziale: un confronto Italia-Paesi Bassi..... 68
Apparati strumentali..... 70
BOX Esperienze
BOX Dialoghi, 05- 07

I.3.5 L'Housing Sociale Temporaneo: caratteristiche e criticità 76
I.3.5.1 Caratteristiche principali 76
I.3.5.2 Criticità: la questione normativa 77
I.3.5.3 La temporaneità del soggiorno..... 77
I.3.5.4 Punti in comune e differenze con il caso olandese 78

Bibliografia e sitografia

CONCLUSIONI PARTE I 83

PARTE II
IL SISTEMA DELLE ESIGENZE: UTENTE TEMPORANEO, INVESTITORE E GESTORE

CAPITOLO II.1 |

L'utenza temporanea per l'Housing Sociale 89

Introduzione

II.1.1 Le categorie di utenza temporanea sociale 89
II.1.1.1 Criteri di individuazione delle categorie di utenza 90
II.1.1.2 Categorie di utenza individuate..... 91
II.1.1.3 Modalità di analisi 92
Apparati strumentali..... 92
BOX Dialoghi 08

II.1.2 Categorie di utenza temporanea: mobilità 95
II.1.2.1 Utenti in mobilità: studio e ricerca 95
II.1.2.2 Utenti in mobilità: lavoro..... 97
II.1.2.3 Utenti in mobilità: attrazioni della città..... 98

II.1.3 Categorie di utenza temporanea: difficoltà 99
II.1.3.1 Utenti in difficoltà: prevalente difficoltà economica..... 99
II.1.3.2 Utenti in difficoltà: prevalente difficoltà sociale 101
II.1.3.3 Utenti in difficoltà: salute 103

II.1.4 Attuali risposte alle utenze individuate.....104
II.1.4.1 I contratti transitori 104
II.1.4.2 Attuali risposte alle utenze in mobilità..... 104
II.1.4.3 Attuali risposte alle utenze in difficoltà..... 106

II.1.5 Quadro esigenziale dell'utenza temporanea 107
II.1.5.1 Temporaneità del bisogno..... 107
II.1.5.2 Eterogeneità delle categorie d'utenza 108

II.1.5.3 Fattori generali comuni relativi alla temporaneità 108
II.1.5.4 Esigenze specifiche delle categorie di utenza 109

Bibliografia e sitografia

CAPITOLO II.2 |

Gli operatori: l'investitore e il gestore di Housing Sociale.....115

Introduzione

II.2.1 L'investitore: criteri di investimento 115
II.2.1.1 Il Fondo Investimenti per l'Abitare di CDPI Sgr 116
II.2.1.2 Criteri di investimento del Fondo Investimenti per l'Abitare 116
II.2.1.3 Criteri di investimento e progetto di architettura 117

II.2.2 Il gestore sociale: nuove modalità di gestione.....118
II.2.2.1 La figura del gestore sociale.....119
II.2.2.2 L'approccio integrato nella fase di gestione 120
II.2.2.3 L'approccio integrato al 'progetto' di Housing Sociale 121
II.2.2.4 Nuove modalità di gestione e progetto di architettura 123

II.2.3 Uso temporaneo: quadro esigenziale dell'investitore e del gestore ...124
II.2.3.1 Quadro esigenziale dell'investitore.....124
II.2.3.2 Quadro esigenziale del gestore.....124

Bibliografia e sitografia

CONCLUSIONI PARTE II 127

PARTE III
ABITARE CON TEMPORANEITÀ D'USO: REQUISITI E MODELLI ORGANIZZATIVI

CAPITOLO III.1 |

L'abitare temporaneo.....133

Introduzione

III.1.1 L'abitare temporaneo: forme e tipologie 133
III.1.1.1 Temporaneità di manufatto.....134
III.1.1.2 Temporaneità di locazione.....135
III.1.1.3 Temporaneità d'uso: funzioni 136
III.1.1.4 Temporaneità d'uso: utenti 137

III.1.2 Abitare collettivo per utenti temporanei.....138
III.1.2.1 Riferimenti storici della residenza collettiva ad uso temporaneo in Italia..139
III.1.2.2 Le strutture turistico-ricettive.....141
III.1.2.3 Le residenze speciali.....144

Bibliografia e sitografia

CAPITOLO III.2 |

Abitare collettivo per utenti temporanei: tipologie a confronto 153

Introduzione

III.2.1 Metodologia di selezione e di analisi delle tipologie 154
III.2.1.1 Criteri selezione 154
III.2.1.2 Criteri di analisi 154

III.2.2 Gli alberghi 155
III.2.2.1 Gli utenti 156
III.2.2.2 La normativa nazionale..... 156
III.2.2.3 I servizi offerti 157
III.2.2.4 I requisiti connotanti 159
III.2.2.5 L'organizzazione funzionale..... 161
III.2.2.6 Spazi e arredi delle unità alloggio 166

III.2.3 Le Residenze turistico alberghiere 167
III.2.3.1 Gli utenti 167
III.2.3.2 La normativa nazionale..... 168
III.2.3.3 I servizi offerti 168
III.2.3.4 I requisiti connotanti 169
III.2.3.5 L'organizzazione funzionale..... 169
III.2.3.6 Spazi e arredi delle unità alloggio 170

III.2.4 I *residence* 171
III.2.4.1 Gli utenti 172
III.2.4.2 La normativa nazionale..... 172
III.2.4.3 I servizi offerti 173
III.2.4.4 I requisiti connotanti 174
III.2.4.5 L'organizzazione funzionale..... 174
III.2.4.6 Spazi e arredi delle unità alloggio 175

III.2.5 Le residenze per studenti universitari 175
III.2.5.1 Gli utenti 175
III.2.5.2 La normativa nazionale..... 178
III.2.5.3 I servizi offerti 176
III.2.5.4 I requisiti connotanti 177
III.2.5.5 L'organizzazione funzionale..... 180
III.2.5.6 Spazi e arredi delle unità alloggio 184

III.2.6 Le residenze per anziani autosufficienti 186
III.2.6.1 Gli utenti 187
III.2.6.2 La normativa nazionale..... 188
III.2.6.3 I servizi offerti 188
III.2.6.4 I requisiti connotanti 188
III.2.6.5 L'organizzazione funzionale..... 190
III.2.6.6 Spazi e arredi delle unità alloggio 192

III.2.7 Le residenze per immigrati in inserimento 193
III.2.7.1 Gli utenti 195
III.2.7.2 La normativa nazionale..... 195
III.2.7.3 I servizi offerti 196
III.2.7.4 I requisiti connotanti 196
III.2.7.5 L'organizzazione funzionale..... 196

III.2.7.6 Spazi e arredi delle unità alloggio 198

III.2.8 Caratteristiche comuni e differenze 199
III.2.8.1 Confronto dei risultati dell'analisi 201
III.2.8.2 Caratteristiche comuni generali a tutte le tipologie 208

Bibliografia e sitografia

CAPITOLO III.3 |

Casi studio di residenze collettive ad uso temporaneo 211

Introduzione

III.3.1 Metodologia di selezione e di analisi 211
III.3.1.1 Criteri di selezione dei casi studio 211
III.3.1.2 Criteri di analisi dei casi studio 212
III.3.1.3 Struttura della scheda di analisi 213

III.3.2 Casi studio di Housing Sociale Temporaneo 216
Scheda IT1: Casa Albergo Sharing in via Ivrea, Torino 217
Scheda IT2: Residenza Temporanea in Piazza della Repubblica, Torino 233
Scheda IT3: Residenza temporanea in via San Pio, Torino 247
Scheda IT4: Residenza Temporanea in via Monneret de Villard, Milano 257
Scheda IT5: Residenza Temporanea in via Ferrari, Milano 269

III.3.3 Caso studio di *Short Stay Housing* 277
Scheda NL6: Short Stay Facility, Dordrecth 277

III.3.4 Caratteristiche comuni dei casi studio 285

Bibliografia e sitografia

CONCLUSIONI PARTE III 291

PARTE IV
LA RESIDENZA COLLETTIVA AD USO TEMPORANEO: LINEE GUIDA

CAPITOLO IV.1 |

Introduzione alle linee guida 297

Introduzione

IV.1.1 Struttura delle linee guida 300
IV.1.1.1 Metodologia 301
IV.1.1.2 Le schede tecniche per la progettazione 302

IV.1.2 I requisiti connotanti 303
IV.1.2.1 Elenco dei requisiti associati agli ambiti delle schede 305

IV.2.1 Scheda tecnica tipo 304

Bibliografia e sitografia

CAPITOLO IV.2 |

Linee guida per la progettazione 307

Introduzione

IV.2.1 Schede tecniche per la progettazione 308

Schede Rapporto con il Contesto:
C1 LOCALIZZAZIONE 309
C2 UTENTI 315
C3 SERVIZI 321
C4 REALIZZAZIONE 323

Schede Organismo Edilizio:
O.1 CARATTERI GENERALI 325
O.2 ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE 329
O.3 MAF1 FUNZIONI COMPATIBILI CON LA RESIDENZA 335
O.4 AF2.1 INGRESSO E ACCOGLIENZA 337
O.5 AF2.2 SERVIZI INTEGRATIVI ALL'ABITARE 341
O.6 AF2.3 SERVIZI GESTIONALI 345
O.7 AF2.4 SERVIZIO DI DEPOSITO 347
O.8 MAF3 RESIDENZA TEMPORANEA 349
O.9 AF3.1 SPAZI COMUNI 351
O.10 AF3.2 SPAZI PRIVATI 353

Appendice:
PROPOSTA DI MODELLO DI ORGANIZZAZIONE FUNZIONALE 359

Bibliografia e sitografia

CONCLUSIONI GENERALI 365

Bibliografia generale 369

Sitografia generale 376

Fonti delle illustrazioni 382

Note per il lettore

Struttura della TESI |

Le PARTI e i CAPITOLI

Il presente lavoro di ricerca è strutturato in quattro PARTI. La definizione delle singole Parti si lega prevalentemente alla suddivisione delle fasi della ricerca in *istruttoria* (Parte I), *analitica* (Parte II e Parte III) e infine *propositiva* (Parte IV), cioè la Parte dove viene presentato il prodotto: uno strumento guida alla progettazione di Residenze collettive ad uso temporaneo.

Il lavoro di ricerca interno alle Parti, i CAPITOLI, rappresenta non solo uno strumento di supporto alla comprensione delle linee guida: rappresenta un **percorso di ricerca** vero e proprio, che a partire dalla prima costituzione del quadro di riferimento, tenta di riconnettere logicamente tutte le varie informazioni acquisite, in modo che possano essere ricondotte criticamente e attraverso un processo logico allo strumento guida.

Risultati della ricerca possono essere letti, quindi, anche all'interno delle singole Parti I, II e III, cui tra l'altro lo strumento guida fa esplicito riferimento. I risultati parziali hanno visto soprattutto un lavoro di sistematizzazione ragionata, che ha coinvolto due AMBITI diversi che la ricerca si propone di connettere:

- l'abitare temporaneo,
- l'abitazione sociale.

Di entrambi la ricerca fornisce un ampio quadro il più possibile completo, scontrandosi a volte con l'indeterminatezza dell'uso di alcuni termini (social housing-Housing Sociale) e proponendo un proprio percorso che, a partire dalla letteratura scientifica, chiarifica alcuni passaggi che possono essere letti come contributi di ricerca intermedi, per esempio:

- sistematizza l'ampia letteratura sul social housing, rapportandola alla situazione europea, e tenta una chiarificazione del termine Housing Sociale in Italia a partire dalla quale la ricerca si sviluppa;
- classifica l'abitare temporaneo in quattro forme principali;
- raggruppa e definisce le forme di abitare temporaneo con temporaneità d'uso secondo due categorie principali (turistico-ricettiva e residenze speciali), classificando ulteriormente le tipologie che vi appartengono.

Utilizzo di alcuni TERMINI|

***short stay*:** dall'inglese, *breve soggiorno*.

housing: il settore abitativo, il settore residenziale. Si è volutamente evitato l'uso del corsivo in quanto diventato termine d'uso comune in Italia.

social housing: con iniziali minuscole, e in corsivo, indica il termine inglese utilizzato nella letteratura internazionale per identificare in generale il settore dell'abitazione sociale nei vari Paesi. In Italia può oggi considerarsi corrispondente all'espressione Edilizia Residenziale Sociale (ERS).

Social Housing (o Housing Sociale): con iniziali maiuscole, e in tondo, indica il termine inglese (o misto inglese-italiano) utilizzato in Italia per identificare una particolare modalità di realizzazione di abitazioni sociali in Italia, ovvero l'Edilizia Privata Sociale.

Housing Sociale Temporaneo: interventi residenziali di Housing Sociale ad uso temporaneo da parte degli utenti, ovvero a frequente ricambio di residenti.

utenti temporanei: gli utenti che risiedono/alloggiano temporaneamente in una residenza, i residenti temporanei.

utenti transitori: gli utenti esterni che transitano nella struttura usufruendo solo dei servizi.

La BIBLIOGRAFIA|

La bibliografia è stata strutturata in due modi differenti, secondo il posizionamento nel testo:
la **bibliografia a fine capitolo** è costituita principalmente dai riferimenti bibliografici (*references),* ovvero dalle fonti effettivamente citate nel testo, per cui di un'opera collettanea si riporta il riferimento del singolo saggio inseritovi;
la **bibliografia generale a fine tesi**: riporta un elenco di tutte le fonti utilizzate per la stesura, citate e non citate; in questo caso, si riporta l'opera collettanea (a cura di).

Apparati strumentali
I BOX |

BOX Dialoghi: interazione diretta con un soggetto (professore, operatore,…), effettuata al fine di ricavarne informazioni utili allo svolgimento della tesi. Può trattarsi di un incontro faccia a faccia, di uno scambio via e-mail[1] o via telefono. Gli incontri faccia a faccia sono stati svolti sotto forma di intervista[2] o di semplice conversazione.

Dialoghi 01. Monica Moschini, FHS, Milano

Dialoghi 02. Progetto Sharing a EIRE 2011, Milano

Dialoghi 03. Arch. Manuel Petacchiola, Progetto Sharing, Torino

Dialoghi 04. Arch. Pier Matteo Fagnoni, Fagnoni Associati, Firenze

Dialoghi 05. Drs. Ing. Gerard van Bortel, OTB, Delft, Paesi Bassi

Dialoghi 06. Corrie Keklik, DUWO Housing Association, Delft, Paesi Bassi

Dialoghi 07. John Boogaard, Short Stay Facility, Dordrecht, Paesi Bassi

Dialoghi 08. Prof. Giandomenico Amendola, sociologo, Firenze

BOX Esperienze: Il Box riporta un piccolo estratto delle motivazioni che hanno spinto l'autrice ad effettuare uno stage di ricerca di tre mesi nei Paesi Bassi all'OTB Research Institute for the Built Environment (Dipartimento Housing Systems) di Delft, e riassume per punti le principali attività svolte (**pag. 71**).

Esperienze. Lo stage di ricerca in *Housing Systems* nei Paesi Bassi

1 Il testo della e-mail scritta dall'Architetto Manuel Petacchiola (Dialoghi 03) è stata inserita con il consenso dell'Architetto stesso.

2 **Nota importante:** il testo delle *interviste* è stato rielaborato in base agli appunti scritti dall'autrice; il testo riportato, pertanto, *non* corrisponde esattamente alle parole pronunciate dagli intervistati, in quanto le interviste *non* sono state effettuate con il supporto di strumenti di registrazione audio.

PREMESSA

Abitare *short stay* / Abitare temporaneo

Il presente lavoro di ricerca affronta il tema dell'innovazione della residenza collettiva, con particolare riferimento alla situazione europea, alla luce di alcuni cambiamenti strutturali che stanno investendo la società contemporanea. La ricerca sul tema dell'abitare si lega strettamente all'evoluzione della società, i cui 'modi di vivere' condizionano direttamente anche i 'modi di abitare', ed è a partire da questa consapevolezza che il presente lavoro prende forma: oggi una delle caratteristiche distintive della società contemporanea è una diffusa tendenza alla precarietà e all'indeterminatezza, le quali, non necessariamente considerate nella loro accezione negativa, in genere si traducono in una maggiore mobilità degli individui rispetto al passato, con distanze ora brevi ora lunghe. Una mobilità dovuta sia all'aumentare delle opzioni disponibili sia al moltiplicarsi delle situazioni di provvisorietà; questa predisposizione, per scelta o per necessità, diventa sinonimo di *temporaneità* nell'abitare.

Ed è così che "la casa temporanea sembra costituire il tipo edilizio proprio dell'epoca post-moderna, in quanto rappresenta la risposta più diretta ai modi di abitare del nomade contemporaneo, un individuo costretto a continui spostamenti per motivi di lavoro, di studio, etc.."[3] La 'casa temporanea' è, però, un termine dalle molte sfaccettature, le quali si legano in parte alle motivazioni che stanno all'origine del bisogno: abitazioni in risposta a situazioni di emergenza dovute a calamità naturali, alloggi volano in occasione di massici interventi di riqualificazione dell'esistente, riconversioni programmate di edifici abitativi ad altri usi rappresentano ambiti diversi e molto particolari della domanda di alloggio temporaneo, i quali si traducono in risposte in genere differenti, dove l'accezione temporaneo può riguardare la temporaneità della funzione, del manufatto o della locazione.

In questo quadro, l'abitare *short stay*[4] (cioè l'abitare per *brevi periodi*) diventa allora una delle tante forme dell'abitare temporaneo, dove la temporaneità si esprime nel frequente ricambio di utenti e quindi nell'*uso temporaneo di un manufatto permanente*; un ambito che risponde ad una nuova emergenza abitativa, legata ad una richiesta di alloggi velocemente disponibili e a basso costo, che sembra andare più nella direzione di un cambiamento di base della società, piuttosto che solo di un''emergenza transitoria'.

Una questione sociale

Il rilevamento, rispetto al passato, di un nuovo e più consistente bisogno di alloggi ad uso temporaneo si lega soprattutto ad una *domanda di tipo sociale*. Negli ultimi anni, infatti, l'Europa è stata investita da una crisi economica che ha interessato anche il settore

3 RIzzo A., Abitare nella città moderna. La casa temporanea per studenti, Palermo: Edizione Grafill, 2004, pag. 23.

4 In contesto europeo, considerando la lingua inglese attualmente come mezzo linguistico di maggior diffusione delle informazioni, il termine *short stay housing* è stato individuato come quello più utilizzato per denominare forme di residenze ad uso temporaneo da parte degli utenti.

immobiliare, per cui le difficoltà di accesso all'abitare sono cresciute, soprattutto per le famiglie non proprietarie di abitazioni. La recente crisi economica ha avuto forti ripercussioni anche in Italia, dove un insieme di fattori di varia natura ha portato all'aumento del cosiddetto 'disagio abitativo' e alla creazione di una nuova domanda abitativa sociale da parte della classe media, che richiede sempre più spesso abitazioni in affitto e per brevi periodi.

La tesi

> *"Io sono tra coloro che ritengono che oggi la questione abitativa ha valenze prevalentemente sociali e che tali problematiche vanno affrontate al momento del progetto" (V. Esposito[5]).*

A partire dalle considerazioni sopra effettuate[6], il lavoro di tesi parte dal rilevamento di alcuni progetti in atto in Italia di 'abitazioni collettive sperimentali', il cui obiettivo dichiarato è quello di voler rispondere alle esigenze diversificate di "tutti coloro che per ragioni economiche, sociali e familiari vivono una fase di transizione"[7]. Tali progetti operano nel settore dell'Housing Sociale, modalità attuativa di alloggi sociali che prevede l'intervento di fondi di investimento pubblici e privati, e per questo, in alcuni casi, vengono definiti di Housing Sociale Temporaneo. Le risposte in termini progettuali, che hanno tutte lo stesso obiettivo di risolvere l'abitabilità temporanea, mostrano in realtà delle differenze a partire dall'utilizzo di normative tecniche diverse e tendenzialmente 'altre' dalla norma residenziale.

Sembra emergere che l'uso temporaneo da parte degli utenti possa rappresentare un'evoluzione, e quindi un ripensamento, rispetto alla residenza collettiva tradizionale, a fronte di un bisogno che non può più essere soddisfatto dalla "riproposizione puramente quantitativa nell'offerta di abitazioni 'normali' in affitto[8]" o da altre seppur altre innovative forme dell'abitare, in quanto richiede soluzioni *ad hoc* per gestire il frequente ricambio degli utenti e modelli abitativi adeguati all'uso temporaneo; per contro, non può essere soddisfatto neanche tramite sistemazioni di tipo turistico-ricettivo, poiché trattasi comunque di un 'bisogno di casa' e non di albergo o di servizi turistici.

Proprio in questo campo la tesi si propone di indagare, prefigurando l'apertura di nuovi scenari, dove il bisogno strutturale di abitazioni ad uso temporaneo venga maggiormente riconosciuto e avvicinato al ruolo di 'servizio per la società'.

5 Vincenzo Esposito, Direttore Generale di Casa S.p.A., società di servizi per le politiche abitative dei 33 Comuni toscani dell'area di Firenze, Toscana. In Pappalettere S., (a cura di), Abitare temporaneo. Residenza di Primo Inserimento a Calenzano, Firenze: Alinea Editrice, 2011, pag. 11.

6 Ovvero avendo constatato che l'abitare temporaneo si sta consolidando e che si esprime particolarmente attraverso una domanda sociale e a basso costo.

7 Programma Housing, http://www.programmahousing.org/styled/, accesso 3 Maggio 2012.

8 Cioè "quelle che abbiamo trovato sul mercato negli ultimi trent'anni e destinate a famiglie medie, piccole e grandi" *op. cit* (Rizzo, 2004, pag. 29).

PROGRAMMA DI RICERCA

1. Titolo della ricerca

ABITARE *SHORT STAY.* Innovazione della residenza collettiva ad uso temporaneo

2. Collocazione scientifica della ricerca

In base al Decreto Ministeriale 4 ottobre 2000, la ricerca si colloca nell'area disciplinare 08 - Ingegneria civile e Architettura. La ricerca interessa il settore disciplinare ICAR/12 Tecnologia dell'Architettura.

3. Parole chiave

Nuova domanda abitativa, Residenza collettiva temporanea, Edilizia residenziale collettiva, Temporaneità d'uso, Housing Sociale Temporaneo, Innovazione tecnologica e tipologica.

4. Base di partenza scientifica nazionale e internazionale

4.a Stato dell'arte: quadro di riferimento e campo di indagine

La tendenza alla precarietà sembra ormai essere un carattere distintivo della società contemporanea. L'incertezza e la provvisorietà, non necessariamente nella loro accezione negativa, possono coinvolgere la sfera economica, lavorativa e familiare, andando a comporre un quadro che interessa, in modo diverso, i vari paesi europei, tra cui l'Italia. In Italia, negli ultimi anni, fattori come la crisi del nucleo famigliare tradizionale e del lavoro fisso e nuove realtà di immigrazione hanno prodotto un mutamento delle categorie sociali più deboli, includendo anche parte del "ceto medio" che, come conseguenza della crisi economica e di una crescita dei prezzi del mercato per affitto e compravendita, non è più in grado di trovare risposta alle proprie esigenze abitative. A causa di ciò, dopo anni caratterizzati dalla carenza di politiche e risorse pubbliche nel settore abitativo, recenti normative, tra cui il Piano Nazionale di Edilizia Abitativa 2009, incentivano l'aumento di "alloggi sociali" in affitto. L'alloggio sociale si colloca all'interno del nuovo concetto di Edilizia Residenziale Sociale, che include diverse forme di intervento pubblico-privato, tra cui l'Housing Sociale (Edilizia Privata Sociale) per alloggi in affitto a prezzi calmierati uniti a un sistema di servizi.

4.b Delimitazioni del problema scientifico

In senso ampio, l'Edilizia Residenziale Sociale può essere finalizzata sia all'affitto che alla compravendita. L'incentivo all'accesso alla proprietà, tuttavia, non è sempre in grado di dare una risposta valida. La precarietà dell'attuale società contemporanea porta spesso ad orientare la scelta degli utenti su alloggi in affitto, e la fruizione degli alloggi stessi può avvenire anche per periodi molto brevi. Da un'analisi della nuova domanda abitativa, infatti, emergono categorie di utenza per le quali si rileva un bisogno temporaneo di alloggio, legato ad una

situazione provvisoria. Tra queste categorie si individua chi è soggetto a un periodo di *mobilità* (studenti e ricercatori fuori sede, lavoratori in mobilità), e chi a un periodo di *difficoltà* (separazioni, disoccupazione, parenti di persone ricoverate). Alcune recenti sperimentazioni di Housing Sociale in Italia recepiscono queste esigenze, offrendo alloggi a canoni calmierati e servizi anche sociali, ma proponendo formule di soggiorno transitorio come nelle residenze di tipo turistico-alberghiero.

4.c Fonti (Letteratura scientifica e Contatti)

Letteratura scientifica

Per la stesura del Programma di Ricerca sono stati consultati vari testi, di cui si riportano i principali tra libri, riviste di settore, ricerche e documenti normativi:

AA.VV., Una nuova stagione per l'Housing, low cost, low energy, quality architecture, Milano: BE-MA Editrice, 2009

BOSIO E., SIRTORI W. (a cura di), Abitare, il progetto della residenza sociale fra tradizione e innovazione, Santarcangelo di Romagna (RN): Maggioli Editore, 2010.

CORNOLDI A., VIOLA F. (a cura di), Nuove forme dell'abitare, Napoli: CLEAN, 1999.

DELERA A. (a cura di), Ri-pensare l'abitare. Politiche, progetti e tecnologie verso l'housing sociale, Milano: Hoepli, 2009

NERI SERNERI G., La formazione del ricercatore: il contributo di un'esperienza, Firenze: Alinea, 1997.

CDPI Sgr, L'Edilizia Privata Sociale: vademecum n.2 di CDPI Sgr, Edilizia e Territorio n.21, Milano: Il Sole 24 Ore, 2011. - CENSIS, Condizioni generali, in 44° Rapporto annuale sulla situazione sociale del Paese, ricerca Fondazione CENSIS, 2010

DEXIA-CREDIOP, FONDAZIONE CENSIS E FEDERCASA, Social housing e agenzie pubbliche per la casa, dossier di ricerca congiunta

NOMISMA, Social housing, una rassegna di iniziative in corso, estratto de La condizione abitativa in Italia, II Rapporto Nomisma 2010

LEGGE 8 FEBBRAIO 2007 N.9, Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali.

DECRETO PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 16 LUGLIO 2009, Piano nazionale di edilizia abitativa, Gazzetta Ufficiale del 19 agosto 2009 n. 191.

DECRETO MINISTERIALE 22 APRILE 2008, Ministero delle Infrastrutture, Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea, Gazzetta Ufficiale del 24 giugno 2008 n. 146.

REGIONE PIEMONTE, Linee guida per il social housing in Piemonte, allegato "A" alla deliberazione della Giunta regionale n. 27-7346 del 5 novembre 2007.

Contatti

La partecipazione all'evento *EIRE-Expo Italia Real Estate* (7,8,9 Giugno 2011, Fieramilano, Milano) ha permesso di avviare contatti con Fondazioni e Società che si occupano dell'investimento e/o della gestione di progetti di Housing Sociale. Si segnalano:

- Sharing Srl, condividere idee e abitazioni, via Assietta, 15/f, 10128 Torino, www.sharing.to.it;
- Fondazione Housing Sociale, Corso Magenta, 71, 20123 Milano, www.fhs.it.

Lo stage di ricerca di tre mesi effettuato al Dipartimento *Housing Systems* del Centro di Ricerca *OTB-Research Institute for the Built Environment* di Delft, Paesi Bassi (1 Ottobre 2011-31 Dicembre 2011), ha permesso di avviare contatti con ricercatori olandesi e di altre nazionalità in un clima multidisciplinare e multiculturale. Durante lo stage sono stati avviati contatti con associazioni che si occupano di *Short Stay Housing* nei Paesi Bassi. Si segnalano:

- DUWO Housing Association, www.duwo.nl;
- Short Stay Facility (SSF), Dordrecth, www.ssfdordrecht.nl.

Durante lo svolgimento della tesi sono state, inoltre, effettuate diverse interviste e colloqui con operatori del settore e progettisti di Housing Sociale, oltre ad alcuni incontri con professori universitari esperti del tema; i nomi sono riportati nei Ringraziamenti.

5. Obiettivi generali e specifici del programma di ricerca

Obiettivi generali

L'obiettivo generale della ricerca è quello di individuare modelli progettuali caratterizzanti nuove forme di Residenze collettive ad uso temporaneo, cioè a frequente ricambio di residenti. Valutando il progetto in un'ottica di progettazione integrata[9], si intende volgere alla definizione di linee guida indirizzate in via prioritaria al Progettista, e che siano in grado di trasporre, in termini tecnologici e spaziali, le nuove istanze individuate sia da parte dell'Utenza temporanea, cioè i residenti temporanei, sia da parte degli attori coinvolti nel processo le cui esigenze abbiano ricadute più dirette nel progetto di architettura: l'Investitore e il Gestore.

Obiettivi specifici

1. sistematizzare le caratteristiche appartenenti alla residenzialità temporanea nelle varie forme in cui si presenta oggi;
2. sollecitare il processo di innovazione tecnologica e tipologica nell'edilizia residenziale collettiva in riferimento a criteri di riduzione dei costi di costruzione, manutenzione e gestione, sostenibilità ambientale e risparmio energetico, coesione e integrazione sociale e territoriale;
3. formulare indicazioni progettuali in riferimento alle nuove modalità d'intervento integrato dell'Housing Sociale (Edilizia Privata Sociale), legate alla risoluzione del disagio abitativo locale ma anche alla sostenibilità economico-finanziaria dell'investimento;
4. proporre, infine, un modello di organizzazione funzionale per la Residenza Collettiva ad uso temporaneo.

9 All'interno dell'*approccio integrato* il progetto architettonico "non costituisce di per sé un fine, ma è piuttosto la sintesi formale […] di scelte maturate in varie dimensioni progettuali", in FERRI G. (a cura di), Il gestore sociale. Amministrare gli immobili e gestire la comunità nei progetti di housing sociale, Fondazione Housing Sociale, Milano: Edizioni Altreconomia, 2011, pag. 14.

6. Descrizione del programma di ricerca

6.a Modalità di svolgimento

Lo studio viene condotto a partire da indagini statistiche sulla condizione abitativa in Italia, dalle politiche italiane di riferimento per l'abitazione sociale e dalla letteratura scientifica più aggiornata nei temi della residenza collettiva, del *social housing* in Europa e in Italia, con uno sguardo anche al settore immobiliare (Convegno EIRE 2011). Ci si avvale della partecipazione a convegni nazionali e internazionali, nonché di interviste ad esperti o personalità coinvolte nel settore dell'Housing Sociale e dell''Housing Sociale Temporaneo' in Italia. Ai fini della redazione delle fasi istruttoria si effettua uno stage di ricerca nei Paesi Bassi, paese dalla grande percentuale di abitazioni sociali in affitto e sede di innovazioni architettoniche e gestionali oggetto di studio oggi in Italia e in Europa, al fine di conoscere lo stato dell'arte in materia di abitazioni collettive ad uso temporaneo e di effettuare interviste a ricercatori e ad operatori del settore.

6.b Fase istruttoria

La prima fase, di tipo analitico-conoscitiva, riguarda l'acquisizione delle informazioni necessarie allo svolgimento della ricerca e l'inquadramento completo della problematica oggetto d'indagine. Dopo un primo studio 'preliminare', volto a chiarire la definizione di alcuni concetti chiave (*sociale housing*, Housing Sociale, Housing Sociale Temporaneo) e ad inquadrare la situazione dell'abitazione sociale in Europa (politiche e principali tendenze innovative negli interventi e negli edifici), si traccia un quadro completo delle politiche italiane relative all'abitazione sociale e dei riferimenti normativi legati all'uso temporaneo di abitazioni. Si identifica, quindi, lo stato dell'arte in materia di abitazioni collettive ad uso temporaneo in Italia e nei Paesi Bassi, oggetto dello stage.

6.c Fase di analisi

La seconda fase prevede una duplice analisi che è volta ad individuare secondo la metodologia esigenziale-prestazionale:

- un *sistema di esigenze* (Quadro esigenziale), tramite l'analisi delle categorie di utenza individuate come esprimenti il bisogno abitativo temporaneo, e l'analisi degli attori coinvolti nel processo, in particolare l'Investitore e il Gestore;
- un sistema di *requisiti e di modelli di organizzazione funzionale*, tramite l'analisi di forme di residenzialità temporanea. L'analisi di forme di residenzialità temporanea si concentra su due diversi tipi di oggetti: da un lato, più in generale, su quelle *tipologie esistenti di abitare collettivo per utenti temporanei* appartenenti sia alla categoria turistico-ricettiva e alla categoria delle residenze speciali, tramite la quali astrarre modelli organizzativi e requisiti; dall'altro lato, più nello specifico, su *casi studio* attualmente considerati di 'Housing Sociale Temporaneo' e di *Short Stay* Housing nei Paesi Bassi, individuati come significativi in base a criteri prefissati, al fine di individuare soluzioni specifiche adottate.

6.d Fase propositiva

Nell'ultima fase il confronto tra il quadro esigenziale (Utenza temporanea, Investitore e Gestore) e le informazioni ricavate dalle tipologie e dai casi studio analizzati, è utile ad individuare un sistema di *requisiti connotanti* per la Residenze collettiva ad uso temporaneo. Per ogni requisito individuato, vengono individuate delle *best practice* di soluzioni tecnologiche e tipologiche utili alla formulazione delle indicazione per la progettazione. La fase propositiva prevede nello specifico la strutturazione di *linee guida* per la progettazione di Residenze collettive ad uso temporaneo.

7. Risultati attesi: rilevanza scientifica, innovazione e utilità della ricerca

Il risultato della ricerca si propone come uno strumento innovativo di guida al progetto di Residenze collettive ad uso temporaneo per categorie di utenza definibili come temporanee e individuate a partire da quelle segnalate dal Piano nazionale di edilizia abitativa (art. 11 del D. Lgs n.112 del 2008, convertito con modificazioni in legge n.133 del 2008). L'importanza della tematica affrontata emerge dalle attuali politiche sull'abitazione sociale come dalla letteratura di settore, che manifesta l'urgenza di 'rivisitare' i canoni abitativi di una società che cambia velocemente e che deve far fronte alla crisi economica in atto.

Lo strumento considera e riunisce i bisogni eterogenei di diverse categorie d'utenza accomunate dall'esigenza di abitare in un luogo per un tempo contingentato, distinguendosi dalle attuali forme esistenti di 'residenze speciali' per una specifica categoria di utenti.

Lo strumento, inoltre, integra una serie di informazioni e suggerimenti relativi a campi decisionali che non riguardano strettamente l'attività del Progettista, ma che contribuiscono a fornire un riferimento completo per il programma-progetto, permettendo al Progettista di avere un quadro completo di supporto al dialogo con gli altri attori del 'progetto integrato': in particolare, il Promotore e il Gestore.

La ricerca potrebbe manifestarsi utile per tutte quelle forme di residenzialità temporanea che le Amministrazioni Pubbliche o i soggetti privati vorranno definire o proporre, non solo relative a interventi di Housing Sociale.

8. Destinatari privilegiati e spendibilità della ricerca, possibili enti terzi finanziatori

Il risultato della ricerca si qualifica come strumento di supporto alla progettazione e si rivolge in primo luogo ai progettisti che vogliono proporre o sono chiamati ad operare in progetti innovativi di Housing Sociale, in cui la temporaneità d'uso da parte degli utenti si qualifica come aspetto prevalente.

In secondo luogo il risultato si rivolge ai soggetti coinvolti nella promozione e gestione di progetti di Housing Sociale; in particolare ai Promotori e/o Investitori locali che vogliono proporre alle Amministrazioni Pubbliche innovative soluzioni abitative per il recupero di stabili o per le nuove edificazioni, volte a soddisfare l'attuale diversificata domanda abitativa temporanea di alloggi.

Il risultato potrebbe inoltre qualificarsi, indirettamente, come strumento per le Amministrazioni locali, che potrebbero, grazie ai requisiti e ai modelli organizzativi individuati, ravvedere la necessità di modificare o predisporre apposite regolamentazioni locali per questo tipo di 'Residenze Temporanee' (come già avvenuto nel caso della Regione Piemonte, Linee Guida per il Social Housing in Piemonte 2007); la necessità di abitazioni ad uso temporaneo sembra sempre più incombente soprattutto nelle grandi città che offrono una vasta serie di servizi temporaneamente sfruttabili, una maggiore possibilità di occasioni lavorative e un maggior numero di utenti in difficoltà economica o sociale.

9. Sviluppi futuri della ricerca

La ricerca potrebbe contribuire ad aprire una riconsiderazione sugli standard abitativi oggi di riferimento in Italia, basati sulle esigenze della 'famiglia media' in base al DM Sanità 5 Luglio 1975. Inoltre, la definizione di un sistema di requisiti connotanti e la proposizione di un modello di organizzazione funzionale di residenze collettive per utenti temporanei potrebbero qualificarsi come lavoro propedeutico per una futura normativa specifica nazionale per la Residenza collettiva ad uso temporaneo destinata alla compresenza di varie categorie di utenza.

English abstract

*This thesis - **Short Stay Living. Innovation of Collective Housing for Temporary Use** - is intended to provide design guidelines for innovation of collective housing in the event that it is for temporary use by users (frequent replacement of resident users). The development of the research has seen an initial investigation stage, establishment of the reference framework, an analysis phase and then a proposal phase, to provide design guidance addresses: these phases have been reported in the structure of the doctoral thesis according to a distribution in four PARTS. The first part shows the contents of the preparatory stage, the second and the third parts concern the analysis phase, and finally the fourth part is related to the proposal phase, which reports the results of research.*

***PART I -** A new social housing demand: the temporary living - introduces and describes the research framework. The framework starts from a new need for temporary accommodations (short periods), which is primarily expressed as a 'social demand'. Part I contains, first, a comprehensive and detailed framework of the social housing situation, first in Europe and then in Italy, in order to identify the policies and trends that may, more or less directly, affect the design project in social housing. Then, the research identifies the current responses in Italy to the new short stay housing demand in terms of architectural interventions: these responses consist of some experimental projects operating in the so-called Italian Social Housing or 'Housing Sociale' (Social Private Building, particular field implementation of social housing that uses resources and implementation of own private housing market): because of this, these project could be called as 'Temporary Social Housing'. Part I is closed by a look at the situation of social housing for temporary use in The Netherlands. The Netherlands are considered in Italy as an example for innovation in terms of management and architectural subject. The author, during the doctoral course, had an internship experience in Housing Research Systems (OTB Research Institute for the Builth Environment, Delft), in order to know the national system of social housing and make a comparison with the Italian situation.*

***PART II** - The system of requirements : Temporary User, Investor and Manager - consists in the description of the framework of needs. This is the first analytical step for the identification of the building requirements; on this requirements will be based which the results of the research. The framework of needs includes primarily the needs of the temporary users, which are identified as the first recipients of Collective Housing for temporary use. Then, the research analyzes the needs of two operators involved in the creation and management of Social Housing. The first operator is the Investor, the body that manages the Italian Public Investment Fund for the development of Social Housing projects.*

The Investor has two main objectives: one is ethical (to cope with local housing problems) and one is economic (to guarantee a return on invested capital). The Investor establishes the criteria for the choice of the 'project proposals' (to be intended not only in terms of architecture but as a general proposition of the investment project). The second operator is the Manager, which is the operator in charge of the total housing management (users' turnover, technical and maintenance aspects, social and community aspects). In this case of a temporary use, the Manager needs can affect the design project of the building.

PART III *- Living with a temporary use: requirements and organizational models - concerns the analysis of some forms of temporary living and some case studies of collective residences for temporary use. The main object is to identify characteristic requirements and organizational models. The first part frames the theme of short stay living within the wider concept of 'temporary living'. Temporary living which can be associated with different forms of housing. Starting from this framework, the research analyzes, as current types in response to requests for temporary residential use, the Hotels, the Tourist hotel residence, the Residence, the Student Hall of Residence, the Residence for self sufficient elderly and the Residence for immigrants. Then the research analyzes case studies of Temporary Social Housing in Italy and Short Stay Housing in the Netherlands, in order to obtain useful information and best practices for the final thesis result.*

PART IV *– The Collective Housing for Temporary use, Guidelines - finally, reports the results of research. The results are a list of requirements and useful information for the design project of the Collective Housing for Temporary use. The results are organized as technical data sheets for the program-project. The sheets are organized in two areas, Relationship to the context and Building. The single sheet, inserted in their respective area, represent a particular design issue: the Relationship to the Context sheets describe the location of the building, the users, the offered services and the ways of realization; the Building sheets concern guidance about the general characteristics and functional organization of the building.*

abstract

La PARTE I inquadra il contesto di riferimento entro cui si muove la ricerca, dove la temporaneità dell'abitare, intesa come bisogno di risiedere in un luogo per un breve periodo (*short stay*), si esprime oggi in modo consistente nella richiesta di abitazioni sociali (*social housing*).

Il **Capitolo I.1** ***La situazione dell'abitazione sociale in Europa*** descrive il quadro generale della situazione dell'abitazione sociale in Europa, individuando definizioni, politiche e tendenze. I primi paragrafi riguardano i riferimenti per una definizione europea comune del social housing, quindi un breve estratto dei momenti storici più significativi rispetto alla nascita del settore. Successivamente si esaminano le attuali politiche europee che possono avere più o meno diretta influenza nel settore. L'abitazione sociale viene poi più nel dettaglio esaminata nel caso specifico di alcuni Paesi europei che, secondo la letteratura scientifica, presentano un settore di social housing particolarmente interessante e significativo (Francia, Regno Unito, Svezia, Paesi Bassi): di questi si individuano obiettivo e percentuale del social housing, beneficiari, organizzazione, modelli di finanziamento. Chiude il Capitolo un paragrafo che cerca di riassumere le principali tendenze in Europa sull'abitazione collettiva e sociale, in termini di forme dell'abitare e tendenze innovative negli edifici.

Il **Capitolo I.2**, ***La situazione dell'abitazione sociale in Italia***, descrive più nel dettaglio la situazione dell'abitazione sociale in Italia, rapportandola al contesto europeo. Il primo paragrafo tenta di individuare una definizione del termine Social Housing o Housing Sociale, ormai d'uso corrente in Italia, che costituisce la base di partenza su cui viene impostata la ricerca. Il paragrafo successivo presenta una breve storia dell'abitazione sociale, descrivendo il passaggio dall'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) alla nuova Edilizia Residenziale Sociale (ERS). Si passa quindi all'identificazione delle recenti politiche nazionali in materia, individuando i principali riferimenti legislativi. Partendo da questi, si compone un paragrafo riassuntivo che inquadra la situazione italiana attuale, in modo da comporre un quadro direttamente confrontabile con quello dei Paesi europei al Capitolo I.1: obiettivo e percentuale, beneficiari, organizzazione, e modelli di finanziamento. Tra i possibili modelli di finanziamento, la ricerca si concentra sull'Edilizia Privata Sociale (o Housing Sociale), cui viene dedicato un intero paragrafo. Chiude il Capitolo un quadro delle principali caratteristiche dell'Housing Sociale (interventi e caratteristiche degli edifici).

Il **Capitolo I.3** ***Bisogni e risposte di abitazioni sociali ad uso temporaneo*** introduce la problematica e le risposte attualmente presenti al bisogno individuato di alloggi ad uso temporaneo: tali risposte si qualificano in Italia come progetti 'sperimentali' di Housing Sociale promossi per l'uso temporaneo di diverse categorie di utenza. Il Capitolo cerca innanzitutto di chiarire il termine 'Housing Sociale Temporaneo', e quindi di inquadrare se e come il tema è affrontato dalle politiche nazionali in materia di housing e da alcune politiche regionali. Si passa quindi a una rassegna dello stato dell'arte di edifici di Housing Sociale Temporaneo in Italia. Un paragrafo successivo viene dedicato ad un confronto in merito alla situazione europea, in particolare indagando la presenza di soluzioni alla problematica dell'abitabilità sociale ad uso temporaneo nei Paesi Bassi, dove l'autrice ha effettuato uno stage di ricerca. Chiude il Capitolo un paragrafo conclusivo che nel quale si individuano caratteristiche e criticità dello stato dell'arte.

Immagine: edificio di social housing in Slovenia, OFIS Arhitekti,foto di Martina Botti

PARTE I

UNA NUOVA DOMANDA ABITATIVA SOCIALE: L'ABITARE TEMPORANEO

CAPITOLO I.1 |
La situazione dell'abitazione sociale in Europa

Introduzione
Un rinnovato interesse per l'abitazione sociale

Negli ultimi anni, in particolare dalla crisi finanziaria del 2008 avviata negli Stati Uniti, l'Europa è stata investita da una crisi economica che ha interessato anche il settore immobiliare. La crisi economica a scala globale "ha causato un forte aumento dei livelli di povertà e di disoccupazione" (Del Gatto, Ferri, Pavesi, 2012, pag. 110), e "ha avuto pesanti ripercussioni anche negli orientamenti dei vari governi nell'allocazione di fondi mirati alla costruzione di un patrimonio di edilizia sociale" (Ronzoni, 2009, pag. 14). Inoltre, già dal decennio precedente "in quasi tutti i maggiori Paesi europei - come in buona parte del resto del mondo - i prezzi delle case erano aumentati molto, anche grazie all'espansione del credito nel settore immobiliare e a politiche di incentivo alla proprietà della casa" (CDPI, 2011, pag.7).

A causa dei fattori sopra citati, nel corso del decennio appena trascorso le difficoltà di accesso all'abitare in Europa sono cresciute, soprattutto per le famiglie non proprietarie di abitazioni, per cui "accanto al tema della qualità delle abitazioni, che resta cruciale, soprattutto in relazione al requisito di sostenibilità ambientale degli edifici, è emersa la priorità di rispondere alla crescente necessità di nuovi alloggi per contrastare il progressivo aumento di condizioni abitative non dignitose" (Del Gatto, Ferri, Pavesi, 2012, pag. 110). L'evoluzione non favorevole del contesto economico ha sfavorito anche la cosiddetta classe media, facendo sì che il tema dell'abitazione sociale, che a livello europeo può essere identificato con il termine inglese '*social housing*'[1] "inteso in senso lato come l'insieme delle iniziative pubbliche e private volte a favorire l'accesso alla casa, acquisisse ulteriore rilevanza a livello europeo" (CDPI, 2011, pag.7).

I.1.1 |
L'abitazione sociale o *social housing* in Europa: definizione

Il settore dell'abitazione sociale, o *social housing*, in Europa comprende una varietà di situazioni differenti, prevalentemente legate alle differenze culturali, politiche e normative tra i vari Stati membri. Definire il settore del *social housing* in modo univoco per tutti i Paesi appartenenti all'Unione Europea risulta pertanto difficile, in quanto ognuno ha le sue proprie specificità in tema di edilizia sociale, a livello di "affittuari, fornitori, beneficiari e delle modalità di finanziamento all'interno del settore" (Pittini, 2012, pag. 21). Lo stesso vocabolo inglese *social housing*, anche se presente nella letteratura internazionale per identificare in generale il settore dell'abitazione sociale, non è utilizzato correntemente in tutti i Paesi europei, mentre,

1 Come introdotto nelle note per il lettore, si utilizza il termine inglese *social housing* (in corsivo) come sinonimo di abitazione sociale.

laddove utilizzato, la maggior parte di questi non ne ha ancora adottato una definizione ufficiale (Pittini, 2012, pag. 21). "Inoltre, l'housing municipale/pubblico, in alcuni casi, non corrisponde necessariamente ad alloggi sociali" (Pittini, 2012, pag. 21).

Nonostante le diversità, negli ultimi anni si è manifestata l'esigenza di arrivare ad una definizione operativa utile a livello europeo (Pittini, 2012), e si è quindi assistito all'elaborazione di diverse definizioni di *social housing* a che contenessero elementi condivisi da tutti i Paesi.

Un riferimento importante per una definizione europea di *social housing* è quello del CECODHAS *Housing Europe*, comitato europeo di coordinamento per l'edilizia sociale[2],che si occupa di promuovere l'abitazione sociale a livello europeo e di creare un collegamento efficace tra le federazioni nazionali e regionali che la sostengono e finanziano. Tra le attività, il CECODHAS si occupa di comunicazione e ricerca; quest'ultima in particolare attraverso l'Osservatorio, il cui principale scopo è quello di identificare e analizzare tendenze chiave e esigenze di ricerca nel campo dell'housing e del *social housing* in Europa (Cecodhas Observatory, 2013).

In qualità di osservatorio europeo, il CECODHAS ha provveduto negli anni a diverse definizioni di *social housing*, abbastanza ampie e generiche da poter essere condivise, come per esempio quella proposta nel 1998 alla Commissione Europea in cui si parla di "abitazioni in affitto o volte alla proprietà, per le quali sono definite regole che ne disciplinano l'accesso per famiglie con difficoltà nel trovare un'abitazione"[3] (Czischke, 2005, pag. 5). Nel 2006, durante un seminario a Salonicco, il CECODHAS ha fornito una formulazione analoga che include nel *social housing* 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"[4] (Baldini e Federici, 2008, pag. 3). Con riferimento al CECODHAS, la letteratura scientifica individua un'ulteriore definizione, generalmente condivisa, che recita**:**

> "alloggi e servizi, con forte connotazione sociale, per coloro che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo sul mercato (per ragioni economiche o per assenza di un'offerta adeguata), cercando di rafforzare la loro condizione[5]" (CDPI, 2010, nota alla pag.7, e GIOFRÈ, 2010, pag. 199).

In base a tali enunciazioni, la funzione affidata al *social housing* nei diversi Paesi europei può essere definita come quella di soddisfare i bisogni abitativi della popolazione in termini di accesso e permanenza in abitazioni adeguate e a prezzi accessibili, rivolgendosi in particolare a quei nuclei familiari i cui *bisogni abitativi non possono essere soddisfatti alle condizioni di*

2 *Comite Europeen de Coordination de l'Habitat Social*, organizzazione internazionale no profit, fondata nel 1988 e con sede a Bruxelles, (Cecodhas About, 2013)

3 Traduzione dell'autore da: "*Housing for rent or for accession to ownership for which are defined rules governing access for households with difficulties in finding housing*", CECODHAS (DG Taxud), 25 settembre 1998.

4 "*Housing for households whose needs are not met by the open market and where there are rules for allocating housing to benefiting households*", CECODHAS, Salonicco, novembre 2006.

5 "Dwellings and services, with a strong social connotation, for those who are unable to satisfy their housing requirement in the market (for economic reasons or because of an absence of a suitable offer), seeking to strengthen their condition", CECODHAS, Brussels, Marzo 2005.

mercato, perché al di sotto di certe soglie di reddito o in condizioni di vulnerabilità (Baldini e Federici, 2008). Nell'ultima definizione citata, sono introdotti altri elementi: la presenza dei *servizi* oltre alle abitazioni, e l'obiettivo sociale di *rafforzamento della condizione* degli abitanti.

Inoltre, in uno degli ultimi report del CECODHAS[6] si precisa che la fornitura di alloggi sociali comprende "lo sviluppo, la locazione/vendita e manutenzione di abitazioni a prezzi accessibili e la loro assegnazione e gestione, compresa eventualmente la gestione dei complessi residenziali e dei quartieri. Sempre più spesso, la gestione di alloggi sociali può comprendere gli aspetti sociali" (Pittini, 2012, pag. 22). Tale enunciazione pone l'accento non solo sulla fornitura, ma anche sulla *gestione* del *social housing* (vedasi Tab. I.1.1).

Parole chiave
bisogni abitativi non soddisfatti dal mercato
insieme di alloggi e servizi
rafforzamento della condizione degli abitanti
gestione

Tab. I.1.1Parole chiave definizioni social housing proposte dal CECODHAS

I.1.2 |
Breve storia dell'abitazione sociale in Europa

Seppur con percorsi e modalità differenti, si può dichiarare che il *social housing* nasce in Europa agli inizi del XX secolo, anche se "il problema dell'intervento pubblico nel settore della casa inizia a porsi nei Paesi europei [già] dalla metà del XIX secolo, con l'evoluzione economica spinta da industrializzazione e urbanesimo" (Baldini e Federici, 2008, pag. 7). Nei primi tempi, tuttavia, il *social housing* si afferma piuttosto come un'iniziativa privata per provvedere alle precarie condizioni abitative della popolazione e soprattutto dei lavoratori, "per poi rientrare più attivamente nell'ambito delle politiche pubbliche dopo la seconda Guerra Mondiale. Attualmente in molti Paesi europei si sta assistendo ad un ritorno verso il coinvolgimento di attori privati" (Baldini e Federici, 2008 pag. 11).

Tracciare una sintetica storia del settore del *social housing* in Europa può essere utile ad inquadrare alcuni andamenti o indirizzi comuni, nonché a circoscrivere la situazione italiana (Capitolo I.2) all'interno di un più ampio contesto di appartenenza. Per facilitarne la lettura per punti, è stato elaborato un box (Box. I.1.1) con alcuni elementi storici significativi.

6 Pittini A., Laino E., *2012 Housing Europe Review. The nuts and bolts of European social housing systems*, CECODHAS Housing Europe's Observatory, Brussels, October 2011

BOX Storia social housing

1900-1945	**prime iniziative private**	"Il periodo compreso tra la fine del XIX e l'inizio del XX secolo è stato caratterizzato da massicci fenomeni di industrializzazione e urbanizzazione, nell'ambito dei quali lo sviluppo delle politiche abitative era guidato soprattutto dalle forze di mercato. Il coinvolgimento pubblico era modesto e, comunque, limitato al sostegno delle famiglie più povere. I primi alloggi sociali in affitto furono realizzati in alcuni Paesi europei negli anni '20 come strumento per risolvere la crisi edilizia ed affrontare i gravi problemi politici e sociali conseguenti alla Prima Guerra Mondiale. I progetti sociali erano rivolti prevalentemente alla classe lavoratrice di livello medio-alto e, generalmente, il sostegno aveva una durata limitata" (Breglia, 2012, pag. 4).
1945-1960	**politiche pubbliche di ricostruzione**	"Una nuova fase dello sviluppo del *social housing*, che vede i governi nazionali attivamente coinvolti, si apre dopo la Seconda Guerra Mondiale, quando ingenti risorse vengono destinate alla ricostruzione. Questo sviluppo può essere diviso in tre fasi (Priemus, Kleinman, Maclennan e Turner, 1993): la prima fase, dal 1945 al 1960, è definita la fase della 'ripresa' perché finalizzata alla ricostruzione e ad affrontare il problema della carenza di alloggi. L'attività principale era costituita dalla costruzione di immobili residenziali, che lo Stato provvedeva a finanziare e sovvenzionare in misura cospicua; più trascurati erano invece gli aspetti gestionali. In questo periodo il *social housing*, con canoni inferiori al livello di mercato, mirava soprattutto alla classe lavoratrice e al ceto medio (Baldini e Federici, 2008 pag. 7)". **1957 Costituzione Comunità Europea (Trattati di Roma)**
1960-1975	**calo domanda alloggi sociali** **aumento proprietà**	"La seconda fase è la fase della "crescente diversità" (1960-1975), durante la quale si afferma una maggiore attenzione alla qualità edilizia e al rinnovamento urbano. I governi devono confrontarsi con un calo della domanda di alloggi sociali, determinata dal maggiore benessere economico e da alcune delle conseguenze negative dei programmi di *social housing* post-bellici, quali la bassa qualità e l'inefficiente gestione degli immobili. Nell'agenda politica, programmi finalizzati alla proprietà si affiancano al *social housing* (Baldini e FedericI, 2008 pag. 7)".
1975-2000	**riduzione quota alloggi sociali**	"La terza fase (1975-1990) fa seguito alla recessione economica di fine anni '70, quando obiettivo dei governi diventa la riduzione dell'inflazione e della spesa pubblica. E' questa la fase delle 'nuove realtà per la casa', che vede un progressivo disimpegno economico da parte dello Stato e lo sviluppo di un settore abitativo maggiormente 'orientato al mercato, concorrenziale e aperto alle pressioni economiche' (Priemus, Kleinman, Maclennan e Turner, 1993). Conseguentemente, si riduce la quota percentuale di alloggi sociali e soprattutto si restringe il campo dei beneficiari" (Baldini e Federici, 2008 pag. 8). **1992 Trattato di Maastricht**

2000-2012	**ritorno al *social housing*** **influenza UE** **attori privati**	"I sistemi di *social housing* a livello internazionale sono in una fase di trasformazione che appare in generale orientata ad un crescente coinvolgimento di soggetti privati e ad una più puntuale individuazione del target e dei bisogni dell'utenza" (CDPI 2011, pag. 8). "Quasi contemporaneamente, sono emerse tre importanti questioni sul *social housing* in diversi dipartimenti della Commissione: l'obbligo di notifica degli aiuti di Stato all'Unione Europea da parte degli stati membri; la direttiva sui servizi nel mercato interno e la questione della specificità dei servizi sociali di interesse generale. Tutte e tre hanno portato al riconoscimento che il *social housing* è un servizio sociale di interesse generale" (Boccadoro, 2008, pag. 263, traduzione a cura dell'autore). **2000 Carta dei diritti fondamentali dell'Unione Europea:** "la Carta europea dei Diritti del Cittadino sottoscritta a Nizza nel 2000 riconosce il diritto a un'abitazione decorosa e invita gli Stati membri a provvedere" (Turchini e Grecchi, 2006, pag.7). **2006 Comunicazione della Commissione sui servizi sociali di interesse generale nella UE:** "nell'Aprile del 2006, la Commissione Europea adotta una comunicazione in cui si dichiara esplicitamente che il *social housing* è un Servizio Sociale di Interesse Generale e che gli Stati membri sono liberi di definire cosa intendono con servizi di interesse economico generale e, in particolare, con servizi sociali di interesse generale. La *mission* di questi servizi, tuttavia, deve essere definita a livello nazionale e deve attenersi a regole Comunitarie" (Boccadoro, 2008, pag. 265, traduzione a cura dell'autore). **2007 Trattato di Lisbona:** il *social housing* viene riconosciuto come un servizio sociale di interesse generale, mentre il protocollo sui Servizi di Interesse Economico Generale annesso al Trattato di Lisbona riconosce che gli Stati membri hanno il diritto di definire tali servizi. Tuttavia, dopo l'adozione del protocollo, si giudica che non sia necessaria una direttiva sui servizi sociali di interesse generale, poiché già i Servizi di Interesse Economico Generale devono avvicinarsi il più possibile ai bisogni degli utenti. **2008 Il *social housing* è approfondito in tutta Europa:** il Parlamento europeo si pronuncia sull'argomento, richiamando la necessità di utilizzare in maniera più massiccia gli strumenti finanziari europei per la costruzione di nuovi edifici e la riqualificazione delle aree in cui sono ospitati quelli esistenti. Nel 2009 Entra in vigore il Trattato di Lisbona. Nel 2012 La Commissione si sta occupando di rivedere il Regolamento Generale di Esenzione per Categoria (*General Block Exemption Regulation*, EC No 800/2008), il quale scadrà a Dicembre 2013 (Cecodhas State aid, 2013).

Box. I.1.1 Quadro storico sintetico e alcune tappe importanti per il social housing in Europa

I.1.3 |
Le politiche europee sull'abitazione sociale

L'housing "non è propriamente un settore di diretta competenza dell'Unione Europea, e questo sembra essere insito nella natura stessa dell'Unione, nata per mantenere la pace e promuovere lo sviluppo economico"[7] (Boccadoro, 2008, pag. 261). Per le istituzioni della Comunità Europea, il fatto che il settore del *social housing* esistesse non significava che esso fosse necessario, poiché, in una società guidata dal mercato, domanda e offerta avrebbero risolto i problemi dell'alloggiamento. Da alcuni anni, però, si riconoscono delle lacune nel mercato, che portano alla mancanza di abitazioni adeguate per parte della popolazione, e si ravvisa la necessità di un intervento statale nel mercato delle abitazioni (Boccadoro, 2008).

Nell'housing, più che in altri campi, il diritto comunitario è in fase di definizione e la posizione della Commissione Europea nel tempo è risultata (e può risultare) ambigua (Boccadoro, 2008). Eppure "da un lato, il diritto comunitario sta influenzando il settore del *social housing*, anche se questa non era l'intenzione originaria; dall'altro lato, le questioni abitative stanno condizionando il diritto comunitario"[8] (Boccadoro, 2008, pag. 261).

In conclusione, l'appartenenza all'Unione Europea garantisce oggi linee d'indirizzo comuni tra i vari Paesi, poiché essi vengono indirettamente condizionati da "politiche trasversali, come quelle sui Servizi Sociali di Interesse Generale[9] (SSIEG) e sugli Aiuti di Stato"(Pozzo, 2012, pag. 38).

I.1.3.1 Gli aiuti di Stato

L'obiettivo del controllo degli aiuti di Stato è quello di assicurare che gli interventi dei governi non alterino la competizione del mercato all'interno dell'Unione Europea[10] (Cecodhas Position, 2013). Quando un soggetto pubblico partecipa tramite contributi o agevolazioni ad iniziative o interventi privati, tale partecipazione si qualifica come aiuto di Stato, per il quale può scattare l'obbligo di notifica agli organi comunitari.

Gli aiuti di Stato non sono sempre soggetti all'obbligo di notifica, e questo avviene quando essi costituiscono compensazioni agli oneri di servizio pubblico, cioè "compensano degli oneri connessi alla gestione dell'iniziativa che altrimenti sarebbero difficilmente sopportabili" (CDPI, 2011, pag. 27). In particolare, il diritto a non notificare richiede alcune condizioni, tra le quali il

7 Traduzione dell'autore da: "Housing is not a EU competence, which is logical since the original objectives of the European Union were to maintain peace and develop the economy".
8 Traduzione dell'autore da: "On the one hand, EU law is affecting the social housing sector, although this was not the intention in the beginning; on the other hand, housing issues are influencing EU law".
9 Si veda il dibattito sulla collocazione dell'housing tra i Servizi di Interesse Economico Generale (SIEG) o tra i Servizi Sociali di Interesse Economico Generale (SSIEG), di cui alla Tab. I.1.2.
10 Traduzione dell'autore da: "For the European Community institutions, the fact that the social housing sector existed was not in itself evidence that it was necessary. Their assumption was that, in a market-driven society, supply and demand would resolve housing problems. But now they accept that there are market failures in the field of housing: some people are not adequately housed, as the market has not produced enough acceptable housing. The position of the Commission with regards to social housing has changed and is still changing. It is recognising that state intervention in the housing market is necessary".

fatto che il servizio pubblico in questione deve essere qualificabile come *servizio di interesse economico generale*" (CDPI, 2011).

I.1.3.2 L'housing come Servizio di Interesse Economico Generale

In contesto europeo, i Servizi di Interesse Economico Generale (SIEG) sono servizi pubblici di natura economica[11], ovvero sono attività economiche i cui risultati contribuiscono all'interesse pubblico generale. "Alcune di tali attività non sarebbero svolte dal mercato senza un intervento pubblico (o sarebbero svolte a condizioni differenti in termini di qualità, sicurezza, accessibilità economica, parità di trattamento o accesso universale)" (Lalloni, 2012).

Nella maggior parte dei paesi europei i fornitori di *social housing* hanno una missione sociale, ma non sono necessariamente organizzazioni no profit. Ciò comporterebbe l'attenersi alle regole di libero mercato, con conseguente notifica degli aiuti di Stato. Dopo forti proteste del settore, nel 2005 una decisione della Commissione Europea[12] ha stabilito che i vari governi europei possono essere assolti dal notificare gli aiuti al settore del *social housing*, qualora esso comporti un servizio di interesse economico generale, ovvero sia destinato a gruppi svantaggiati o socialmente meno avvantaggiati, incapaci di accedere ad abitazioni sul libero mercato (Boccadoro, 2008, pag. 264). In un rapporto del 2006 dell'Unione Europea, si riporta tale definizione di housing*:*

> "*Housing is a Service of General Economic Interest (SGEI), for which member states are allowed to provide financial support*" (SGEI, Decision or Block Exemption, European Union rule 19 December 2005),

cioè l'housing è "un Servizio di Interesse Generale per il quale è concesso il finanziamento da parte degli Stati membri" (Baldini e Federici, 2008, pag.9). Gli Stati membri sono quindi stati obbligati a esaminare le proprie politiche di housing e a "definire chiaramente l'alloggio sociale in termini di destinatari, di missione e criteri di individuazione degli operatori" (Pozzo, 2009, pag. 37).

Come sostiene Pozzo, la considerazione del *social housing* come servizio di interesse economico generale rappresenta "una rivoluzione che è in parte anche culturale: l'evoluzione del concetto europeo di alloggio sociale, considerato come servizio alla stregua di tutti gli altri servizi sul territorio" (Pozzo, 2009, pag. 37).

11 I Servizi di Interesse Generale (SIG) possono avere natura economica (SIEG) e non economica (SINEG).
12 Articolo 8 della decisione 2005/842/CE della Commissione Europea del 28 Novembre 2005 (applicazione dell'articolo 86, paragrafo 2, del trattato CE agli aiuti di stato sotto forma di compensazione di oneri di servizio pubblico concessi a determinate imprese incaricate della gestione di servizi di interesse economico generale).

I.1.4 |
L'abitazione sociale nei Paesi europei: dati e *policy*

Come dichiarato in precedenza (vedasi paragrafo I.1.1), il settore dell'abitazione sociale in Europa comprende una varietà di situazioni differenti; inoltre non esiste una definizione comune ufficiale di *social housing* e le interpretazioni nazionali possono essere anche molto diverse. Analisi comparative a livello europeo già da qualche tempo cercano di individuare punti in comune e principali differenze tra i Paesi membri. Riguardo a ciò, è interessante notare come uno degli ultimi report del CECODHAS sulle politiche e sul mercato delle abitazioni in UE, *2012 Housing Europe Review*,[13] prenda in considerazione solo il termine *alloggi sociali* (*social housing*) anziché, come nei report precedenti, operare una distinzione tra il settore sociale, cooperativo e pubblico (*social, cooperative and public housing sector*)[14]. Ciò è probabilmente legato al fatto che gli Stati hanno iniziato a fornire una propria definizione di *social housing* (alloggi sociali), e sembra indicare che l'Unione Europea stia cercando di muoversi verso la definizione di indirizzi comuni anche in materia di abitazioni.

I.1.4.1 Caratteristiche comuni e principali differenze

Prendendo come riferimento il precedentemente citato report del CECODHAS[15], è possibile individuare alcune *caratteristiche comuni* del *social housing* nei Paesi europei. Queste riguardano: "l'accessibilità e l'esistenza di regole per l'assegnazione di abitazioni, cioè assegnazione per via amministrativa, in contrasto con i meccanismi di mercato" (Pittini, 2012, pag. 22), il forte legame con le politiche pubbliche a livello locale, la garanzia del contratto, e l'impegno a fornire alloggi decenti, ossia con un'adeguata qualità.

Le principali *differenze* tra i Paesi si hanno invece in termini di: consistenza del patrimonio abitativo dedicato al *social housing*, il quale rimane in generale più consistente nei Paesi del nord Europa rispetto a quelli dell'Europa mediterranea (CDPI, 2011); organizzazione, ovvero ruoli e responsabilità nella fornitura e gestione, sistemi istituzionali, legislativi e previdenziali che lo disciplinano; modalità e strumenti di finanziamento; approccio adottato in risposta ai bisogni abitativi e beneficiari.

Per quanto riguarda la consistenza del patrimonio abitativo dedicato al *social housing*, cioè l'approccio adottato in risposta ai bisogni abitativi, risulta interessante la classificazione proposta dal CECODHAS nel 2007, che individua due principali modelli: il modello *universalistico*, dove il bene abitativo – di qualità dignitosa e a prezzi accessibili – viene considerato come una responsabilità pubblica nei confronti dell'intera popolazione, e il modello *targeted*, cioè mirato, secondo il quale gli obiettivi delle politiche abitative sono realizzati in misura prevalente dal mercato, e riconosce come beneficiarie del *social housing*

13 Pittini, A., Laino E., 2102 Housing...*op. cit.*
14 Nel report si trova scritto: "While the previous review aimed at providing an overview of the main development in housing policies and housing markets affecting the social, cooperative and public housing sector, the current study focuses on social housing and aims at providing a clearer picture of the way social housing systems are structured across the EU, while identifying the main recent trends in the sector".
15 Pittini, A., Laino E., 2102 Housing...*op. cit.*

solo quelle famiglie per le quali il mercato non è in grado di provvedere un'abitazione dignitosa a prezzi accessibili (Baldini e Federici, 2008). Il secondo modello a sua volta può essere suddiviso in *targeted generalista*, in cui gli alloggi vengono assegnati a nuclei familiari sotto una certa soglia di reddito, e in *targeted residuale*, in cui gli alloggi vengono assegnati "in base agli effettivi fabbisogni abitativi dei gruppi di popolazione più vulnerabili" (CDPI 2011, pag 8).
Negli ultimi tempi, l'approccio universalistico, tipico di Paesi come la Svezia e i Paesi Bassi, è risultato in contraddizione con gli indirizzi dell'Unione Europea sull'housing come Servizio di Interesse Economico Generale destinato a gruppi svantaggiati o incapaci di trovare un'abitazione nel libero mercato (Boccadoro, 2008): "i Paesi con approccio universale hanno dovuto fornire una prova della sua compatibilità con le norme europee, creando una netta divisione tra i servizi che hanno i requisiti per ricevere sussidi pubblici e quali no" (Baldini e Federici, 2008, pag. 9). Nel caso dei Paesi Bassi, per esempio, ci sono state delle sollecitazioni da parte dell'UE volte a modificare l'approccio nazionale verso un modello più vicino al *targeted*.

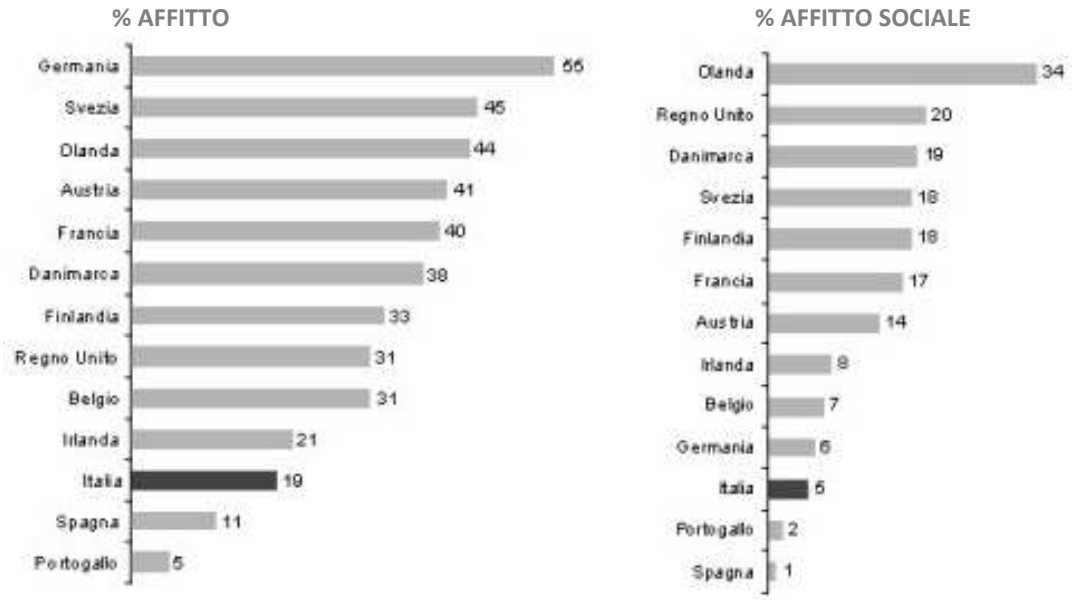


Fig. I.1.1 Percentuale alloggi in affitto e in affitto sociale sullo stock residenziale totale in alcuni Paesi europei (dati aggiornati al 2005-2006)

I.1.4.2 Selezione di alcuni Paesi europei

Tra i vari Paesi europei, alcuni presentano un settore di *social housing* particolarmente interessante e significativo, per esempio la Francia, il Regno Unito, la Svezia e i Paesi Bassi (Baldini e Federici, 2008). Tali Paesi sono caratterizzati da alte percentuali, in contesto europeo, di edifici di *social housing* rispetto al totale delle abitazioni, da un'antica tradizione e/o dal fatto di aver provveduto nel tempo a rilevanti innovazioni nel settore. Menzionare brevemente la situazione attuale della residenza sociale in questi Paesi[16] è utile a comporre un

16 Si rimanda a testi specifici per trattazioni più dettagliate o per la situazione nel resto dell'Europa.

quadro di riferimento per un confronto diretto con la situazione italiana, descritta nel capitolo successivo, in particolare al paragrafo I.2.5 Edilizia Residenziale Sociale.

Per ogni Paese vengono fornite alcune informazioni significative, in modo da definire le principali politiche statali in materia di abitazione sociale; per ogni capoverso vengono descritti:

- *obiettivo* e *percentuale*[17] di abitazioni sociali rispetto allo stock abitativo;
- *organizzazione*, principalmente in termini di ruoli nel settore, per esempio quali enti si occupano della costruzione, dell'acquisto, del rinnovo e della gestione;
- *modelli di finanziamento*;
- *beneficiari,* ovvero approccio adottato in risposta ai bisogni, criteri di assegnazione, categorie e target dei beneficiari.

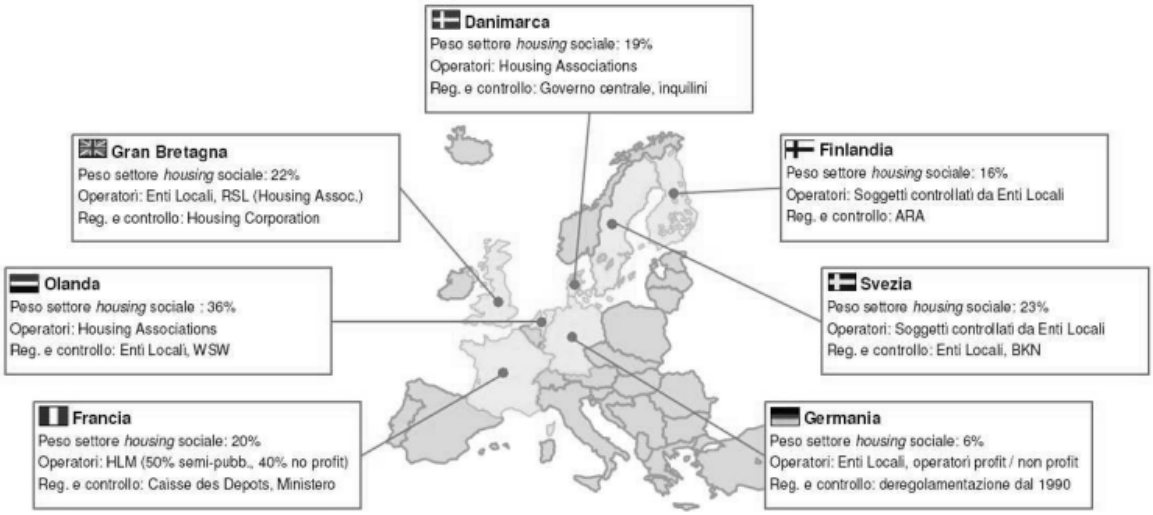
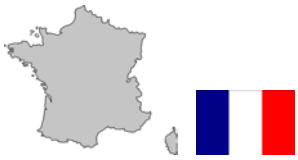


Fig. I.1.2 Il settore dell'abitazione sociale in alcuni Paesi europei (dati antecedenti al 2010).

17 Le informazioni sulle *policy* e i dati in percentuale sono stati ricavati da uno degli ultimi report del CECODHAS (Pittini e Laino 2012), mentre gli obiettivi in parte dalla tabella "Missione specifica degli operatori preposti al social housing e criteri di assegnazione degli alloggi sociali nei 27 paesi membri" (Ronzoni, 2009).

I.1.4.3 La Francia



"La Francia ha una lunga storia e cultura di *social housing*"[18]

Obiettivo e percentuale. In Francia, l'obiettivo del *social housing* è quello di fornire alloggi a nuclei familiari sotto un certo tetto di reddito e favorire il mix sociale (l'integrazione sociale). Il social housing può essere volto sia all'affitto sia alla proprietà. La percentuale di *social housing* si stima oggi intorno al ***17 %*** *dello stock abitativo.*

Organizzazione. A livello di organizzazione, il *social housing* in Francia è "costruito, acquistato, rinnovato e gestito essenzialmente dalle organizzazioni di HLM (*Habitation à Loyer Modéré*), specifici organismi pubblici o privati riconosciuti dallo Stato secondo il Codice dell'Edilizia e dell'Abitazione (*Code de la Construction et de l'Habitation*), e in misura minore da imprese semi pubbliche a livello locale o associazioni no profit. Tramite il Codice dell'Edilizia e dell'Abitazione, il *social housing* si presenta come uno specifico settore del mercato abitativo, disciplinato da propri riferimenti legislativi e norme.

Modelli di Finanziamento. Al finanziamento del social housing provvedono lo Stato, con la Cassa Depositi e Prestiti (*Caisse Dépôts et Consignations*), gli enti locali e altri attori sociali interessati, contribuendo direttamente al finanziamento degli organismi di HLM o portando garanzie finanziarie.

Beneficiari. Per quanto riguarda i criteri di assegnazione, la cui competenza è a carico dell'apposita commissione di ciascun HLM, l'approccio è di tipo *targeted* tendente al residuale. Una recente legge per il diritto alla casa (2007), infatti, individua come beneficiari prioritari sei categorie protette: "senzatetto, persone a rischio di sfratto che non hanno la possibilità di trovare un'altra sistemazione, persone con un alloggio provvisorio, persone che abitano alloggi insalubri o inadeguati, famiglie con bambini che vivono in abitazioni sovraffollate o inadatte, disabili[19]" (Pittini e Laino, 2011, pag. 51).

18 Baldini e Federici, 2008, pag. 22.

19 Traduzione a cura dell'autore da: "Homeless; people at risk of eviction who don't have the possibility of finding another accommodation; people with temporary accommodation; persons in unhealthy or unfit accommodation; households with children in overcrowded or indecent dwellings; disabled."

I.1.4.4 Il Regno Unito

"Tra i primi a sperimentare queste forme di partenariato [pubblico-privato] gli inglesi… "[20]

Obiettivo e percentuale. Nel Regno Unito, l'obiettivo del *social housing* è quello di fornire un alloggio a famiglie in difficoltà, ovvero "a nuclei familiari che ne hanno maggiormente bisogno, in genere quelli con redditi bassi" (Baldini e Federici, 2008, pag.32). Con l'eccezione dell'Irlanda del Nord, dove il *social housing* è volto esclusivamente all'affitto, nel resto del Regno Unito il settore include "alloggi in affitto sociale, alloggi in proprietà a prezzi accessibili e schemi di proprietà condivisa[21]" (Pittini e Laino, 2011, pag. 77). Il *social housing* rappresenta in percentuale oggi circa il ***18 %*** *dello stock abitativo*, seppur ci siano differenze in percentuale tra l'Inghilterra, la Scozia, l'Irlanda del Nord e il Galles.

Organizzazione. A livello di organizzazione, il *social housing* è gestito per la maggior parte da Associazioni di Housing (*Housing Associations*), le quali "includono cooperative, associazioni *no profit* e, marginalmente, società private" (CDPI, 2011, pag. 9), e in parte dalle autorità locali. Le Associazioni di Housing sono regolate dall'agenzia per la casa, *Homes and Communities Agency (HCA),* "interlocutore unico degli enti locali per le politiche di housing con compiti quali: incremento dell'offerta di housing, riqualificazione di centri urbani e quartieri, ottimizzazione delle risorse pubbliche, sviluppo di modalità di intervento efficienti" (CDPI, 2011, pag. 9).

Modelli di Finanziamento. Per quanto riguarda i modelli di finanziamento, "la fornitura dei nuovi alloggi e i costi delle aree relative sono finanziati attraverso tre tipi di fondi, le riserve delle Associazioni di Housing, contributi pubblici e finanziamenti privati[22]" (Pittini e Laino, 2011, pag. 77). Inoltre, "è previsto un aiuto statale sotto forma di contributi individuali per l'abitare; l'assegnazione degli alloggi sociali è disciplinata da un contratto d'affitto che, se rispettato, dà all'inquilino notevoli diritti quali la permanenza nell'alloggio per tutta la vita, la successione dei familiari nel caso di morte dell'intestatario, il diritto di riscatto [*Right to Buy*] a prezzi calmierati" (CDPI, 2011, pag.9).

Beneficiari. Nel Regno Unito la tipologia di approccio relativo al social housing è di tipo *targeted* residuale. "I beneficiari appartengono a specifiche categorie e non solo persone a basso reddito; l'assegnazione degli alloggi avviene tramite liste d'attesa gestite da enti/autorità locali (oltre che dalle Associazioni di Housing)" (CDPI, 2011, pag.9).

20 Ronzoni, 2009, pag. 14.
21 Traduzione a cura dell'autore da: "Social housing includes the provision of rental dwellings, affordable home ownership, as well as shared ownership schemes".
22 Traduzione a cura dell'autore da: "The provision of new housing and associated land costs is financed through three funding sources, housing association's reserves, government grants and private finance".

I.1.4.5 La Svezia

"…la politica abitativa svedese vuole garantire un alloggio dignitoso a tutta la popolazione"[23]

Obiettivo e percentuale. In Svezia, l'obiettivo del *social housing* è quello di provvedere alloggi decorosi e alla portata di tutti, al fine di evitare la segregazione sociale. Infatti, il termine *social housing*[24] in Svezia non è utilizzato, mentre il settore dell'abitazione sociale potrebbe essere denominato *public housing*, in quanto di pubblica utilità e a beneficio di tutti (Pittini e Laino, 2011). La percentuale di alloggi dedicati, volti all'affitto, è oggi circa il ***18 %*** *dello stock abitativo*.

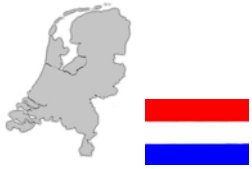
Organizzazione. La Svezia ha sviluppato nel tempo politiche sociali che dedicano grande attenzione all'housing. A livello di organizzazione, "il governo centrale definisce le politiche abitative nel loro complesso […], mentre i Comuni sono responsabili della pianificazione e dell'offerta di alloggi a livello locale" (Baldini e Federici, 2008, pag. 41), attraverso le "Compagnie Municipali di Housing, che devono operare con lo scopo di promuovere il beneficio pubblico[25]" (Pittini e Laino, 2011, pag. 76).

Modelli di Finanziamento. Per quanto riguarda i finanziamenti, non ci sono attualmente sussidi generali per l'housing, ma gli investimenti devono essere finanziati con i proventi degli affitti. Non ci sono benefici o vantaggi particolari rispetto al settore privato[26] (Pittini e Laino, 2011).

Beneficiari. La tipologia di approccio relativo al *social housing* in Svezia è di tipo universalistico: i *beneficiari* sono quindi tutti i cittadini, compresi i meno avvantaggiati, e "per l'assegnazione di alloggi di edilizia residenziale di aziende pubbliche non sono utilizzati limiti di reddito" (Pittini, 2012, pag. 31). Tuttavia, nella pratica, gli alloggi sono per la maggior parte occupati dalle persone meno abbienti, con tassi di disoccupazione più elevati o che ricevono sussidi sociali (Pittini e Laino, 2011).

23 Baldini e Federici, 2008, pag. 42.
24 Come premesso nelle Note per il lettore, per esigenze di comparazione tra i Paesi Europei si utilizza il termine *social housing* per indicare il più generico settore dell'abitazione sociale in Europa.
25 Traduzione a cura dell'autore da: "Municipal housing companies must work for the purpose of promoting public benefit".
26 "There are no general housing subsidies anymore. Investments in public housing must be financed by the income from the rents. Public housing companies have no special benefits or advantages compared to the private rental sector".

I.1.4.6 I Paesi Bassi



"…per non dimenticare l'esperienza olandese, che sul *social housing* è stata, nel passato, un riferimento per tutti noi"[27]

Obiettivo e percentuale. I Paesi Bassi sono il paese con la più alta percentuale di *social housing* in Europa, ovvero attualmente circa il ***32 % dello stock abitativo***. L'obiettivo del *social housing* è di fornire un alloggio a persone a basso reddito e gruppi intermedi. Gli alloggi sociali sono principalmente destinati all'affitto, ma possono anche essere volti alla vendita.

Organizzazione. L'organizzazione del *social housing* nei Paesi Bassi si fonda sulle Associazioni di Housing (*Woningcorporaties*), organizzazioni private no profit, registrate e soggette al controllo pubblico, che operano però come soggetti indipendenti con logiche di mercato (CDPI, 2011, pag. 11). "Le Associazioni di Housing sono i più importanti operatori nel mercato olandese delle abitazioni e il loro compito non è soltanto di costruire, mantenere, vendere e gestire l'affitto […] ma anche di fornire altri tipi di servizi, direttamente legati all'uso degli alloggi, quindi destinati agli occupanti" (Pittini e Laino, 2011, pag. 64).

Modelli di Finanziamento. Al finanziamento del *social housing* provvedono direttamente le Associazioni di Housing, le quali, pur mantenendo un impegno sociale, sono finanziariamente indipendenti dal governo centrale dal 1933. Le Associazioni come enti indipendenti operano comunque in un mercato 'protetto', cioè regolato da sistema pubblico di garanzia di tali organizzazioni che si sviluppa su tre livelli di sicurezza: il primo è il "Fondo Centrale per l'Abitazione, che permette alle associazioni di housing di contrarre prestiti e tassi di interesse agevolati […]; il secondo è il Fondo di Garanzia per l'Edilizia Sociale, finanziato dal contributo annuo di tutte le associazioni ed utilizzato per sostenere gli operatori con difficoltà verso il Fondo Centrale" (CDPI, 2011, pag.11); il terzo prevede l'intervento dello Stato e delle autorità locali che possono intervenire in caso di necessità[28] (Pittini e Laino, 2011, pag. 64).

Beneficiari. L'approccio dei Paesi Bassi riguardo ai beneficiari del *social housing* era sempre stato di tipo universalistico, ovvero senza restrizioni sulla base del reddito e virtualmente aperto a tutti i cittadini; nel 2010, però, una decisione della Commissione Europea ha imposto al sistema di edilizia sociale olandese di modificare il suo approccio verso un modello *targeted*, per il quale il *social housing* deve essere destinato ad un "gruppo limitato di persone (persone svantaggiate o gruppi meno avvantaggiati, alcune categorie di lavoratori), principalmente individuato in termini di reddito[29]" (Pittini e Laino, 2011, pag. 64).

27 Ronzoni, 2009, pag 14.
28 Traduzione a cura dell'autore da: "the State and the local authorities can intervene by acting as a last resort".
29 Traduzione a cura dell'autore da: "to a limited group of people (disadvantaged people or socially less advantaged groups, as well as to certain categories of key workers), primarily defined in terms of income".

I.1.5 | *Social housing* e abitare in Europa: alcune tendenze

Nonostante la complessità e la diversità dei regimi che caratterizzano il settore dell'alloggio sociale nei 27 Stati membri dell'Unione europea, oltre alle già citate caratteristiche comuni, (vedasi paragrafo I.1.4), è possibile identificare oggi una serie di tendenze e sfide comuni per il settore (Pittini, 2012).

Innanzitutto è possibile individuare una generale tendenza ad affrontare il tema del disagio abitativo non solo tramite la fornitura del bene casa, ma anche intervenendo sui *servizi abitativi* in senso lato:

> "i servizi possono essere diretti alle persone o alle infrastrutture, sia in senso tradizionale (gestione e manutenzione dello stock immobiliare), che, in senso più innovativo (interventi volti a favorire un potenziamento delle infrastrutture urbane e di quartiere). I servizi erogati a favore degli abitanti possono in taluni casi riguardare l'assistenza socio-sanitaria per i conduttori, la promozione di relazioni di vicinato, l'inserimento lavorativo, l'assistenza a particolari categorie di persone come gli anziani o i disabili" (CDPI 2011, pag. 9)

L'aspetto della *gestione* risulta sempre più importante nell'edilizia sociale, soprattutto per garantire bassi prezzi delle locazioni, ma anche per amministrare i servizi offerti. Per quanto riguarda la gestione si registra una tendenza al coinvolgimento di attori privati, infatti "come le vicende dei diversi paesi europei testimoniano ha sempre maggior peso la ricerca di formule nuove di gestione che coinvolgono anche operatori privati nell'organizzazione di questo settore dell'edilizia" (Ronzoni, 2009, pag 14).

In generale, l'ingresso di *attori privati* nel finanziamento di forme di *social housing* in Europa sembra essere in aumento. Questa presenza sta portando il tema dell'alloggio sociale all'interno delle logiche del mercato privato in misura maggiore rispetto al passato:

> "si stanno sperimentando nuove forme di inserimento di finanziatori privati, soprattutto banche e fondazioni, che dovrebbero contribuire alla definizione di una solida base economica finalizzata a far partire nuovi interventi. Questa presenza modifica però in parte anche le regole e contribuisce a trasformare quello che per secoli è stato visto come un servizio pubblico in uno strumento che regola il mercato dell'housing offrendo garanzie di alloggio all'interno di regole economiche private " (Ronzoni, 2009, pag 14).

Altro aspetto importante riguarda il fatto che il tema dell'abitazione sociale si lega sempre più alla *riqualificazione urbana*, per cui spesso i progetti di alloggi sociali si inseriscono in interventi più ampi che coinvolgono il disegno di nuovi spazi pubblici, nuove infrastrutture per la mobilità e nuovi servizi pubblici, instaurando un processo di rigenerazione che può diventare proficuo per interi quartieri o porzioni di città (Franceschelli, 2009).

Infine, importanti sfide comuni, come conferma Alice Pittini[30], riguardano la "necessità di adattarsi al mutare delle condizioni socio-demografiche e di aumentare la qualità e l'efficienza energetica del patrimonio" (Pittini, 2012, pag. 33). Tali sfide si inseriscono in un quadro generale di discussione che ormai da diversi anni investe il tema dell'abitare, non solo *social*, in

30 Coordinatrice ricerche CECODHAS, *Housing Europe Observatory*, Brussels.

Europa: la sperimentazione di nuove forme dell'abitare. Spesso in Europa, i quartieri che ospitano i progetti di *social housing* facilitano questa "sperimentazione di nuove forme abitative, creano nuove condizioni per la condivisione di spazi comuni, divengono occasione per la diffusione di pratiche di *co-housing*, quasi sempre tradotte in soluzioni progettuali degli spazi interni ed esterni innovative e in grado di favorire le relazioni sociali tra gli abitanti" (Franceschelli, 2009, pag. 32).

I.1.5.1 Tendenze innovative nelle forme dell'abitare

Tra le tendenze innovative riconducibili alle cosiddette nuove forme dell'abitare in Europa risulta interessante citarne alcune che, seppur non tutte esattamente di recente ideazione, rappresentano oggi un punto di riferimento nelle pratiche abitative innovative, in termini di approccio al bene casa o in termini di condivisione di spazi e servizi differenti dal 'tradizionale' condominio per famiglie, realizzabili anche grazie all'introduzione di processi partecipativi dell'utenza: il *co-housing*, gli ecovillaggi e i processi di autocostruzione associata o autorecupero.

Il *co-housing*, ovvero la scelta di abitare in comunità di vicinato elettivo condividendo alcuni servizi e la loro gestione, nasce in Scandinavia negli anni '60, ed è oggi diffuso, per quanto riguarda l'Europa, specialmente in Danimarca, Svezia, Paesi Bassi e Inghilterra, ma dal 2005 è attivo anche in Italia. I *co-housing* tipicamente consistono in insediamenti di 20-40 unità abitative per famiglie, *single*, coppie di giovani o anziani che scelgono di vivere insieme, realizzando un complesso residenziale dove coesistono spazi privati e spazi condivisi, cioè servizi quali per esempio micro-nidi, laboratori per il fai-da-te, auto in comune, palestre, stanze per gli ospiti, orti e giardini, ecc. I complessi residenziali possono essere ex-novo oppure in edifici o strutture industriali recuperate, e nascono attraverso un processo di progettazione partecipata dei futuri abitanti. Lo scopo della pratica del *co-housing* è sia di favorire i processi di socializzazione e cooperazione tra gli abitanti del complesso residenziale, sviluppando un senso di comunità e aiuto reciproco, sia quello di ridurre la complessità della vita e lo stress, risparmiando sui costi di gestione delle attività quotidiane (Simionato e Zigoi, 2009).

Un'altra forma di coabitazione di origine più recente si lega all'esperienza degli *ecovillaggi.* Il termine è un neologismo che deriva dalla parola inglese *ecovillage*, utilizzata da Robert e Diane Gilman nel 1991 per indicare una "comunità volontaria a misura d'uomo, ricca di funzionalità, integrata con la natura e che sostiene uno sviluppo sano e sostenibile[31]" (Ecovillaggi, 2013). Gli ecovillaggi sono realtà, anche molto diverse tra di loro, che hanno in comune l'obiettivo di ridurre il loro impatto ecologico, scegliendo la semplicità e l'attuazione dei principi ecologici nella progettazione, ed integrando strutture sociali partecipative. Si trovano sia in zone urbane sia rurali, nel Nord industrializzato come nei paesi poveri del Sud: sono diffusi soprattutto negli Stati Uniti, ma trovano applicazione anche in Europa e in Italia, a cui si legano circa una trentina (Ecovillaggi, 2013).

Un'altra pratica che riguarda principalmente le modalità di accesso al bene casa, è l'*autocostruzione*, la quale "si fonda […] sul lavoro manuale degli stessi futuri proprietari, che sotto la direzione di esperti e con l'appoggio delle amministrazioni locali, possono abbattere i costi di costruzione fino al 70%" (Franceschelli, 2009, pag. 32). La pratica dell'autocostruzione,

31 Traduzione dell'autore da: "an intentional community, which is human-scaled, full-featured, harmlessly integrated with nature, supports healthy human development and is sustainable."

in senso lato, ha origini antiche, anche se sperimentazioni sistematiche possono essere ricondotte alle prassi di costruzione collettiva degli anni Sessanta in ambito di realtà urbane disagiate di Paesi poveri o in via di sviluppo, per poi diffondersi nei decenni successivi nei paesi del Nord nel mondo; in Europa si segnalano l'Inghilterra, la Germania, l'Olanda e la Danimarca, ma recentemente anche l'Italia, soprattutto per la popolazione immigrata. L'autocostruzione si pone l'obiettivo generale di contribuire ad attenuare il problema del disagio abitativo ed è principalmente volta ad acquisire una casa di proprietà per fasce di popolazione in difficoltà, ma può rappresentare anche uno straordinario strumento di coesione sociale (Pasini e Tozzo, 2009).

I.1.5.2 Tendenze innovative negli edifici

Il ritorno in Europa dell'attenzione sulle tematiche della residenza sociale, si lega alla produzione negli ultimi anni di edifici destinati a tale scopo, di cui si vogliono evidenziare alcune tendenze o aspetti significativi.

Per quanto riguarda la progettazione, innanzitutto si rileva il fatto che essa viene affrontata in modo 'nuovo' rispetto al passato. Come Monti e Roda sostengono nell'introduzione al volume del Cuore Mostra SAIE 2009[32], la tematica dell'abitazione sociale non viene più considerata "una tematica 'povera', […] ma la si vede piuttosto come uno dei tanti temi che contribuiscono a dar vita ai nuovi scenari urbani" (Monti e Roda, 2009, pag.11). Eppure, sempre nella stessa introduzione, gli autori sostengono anche che accanto a interessanti elementi di novità, la ricerca progettuale riguarda scarsamente l'organizzazione degli alloggi, "bloccata da oltre settant'anni su modelli generati dal Movimento Moderno" (Monti e Roda, 2009, pag.11) e che questo dipende probabilmente "dall'impostazione delle normative che regolano la produzione di edilizia sociale (l'Italia in questo campo è rimasta ferma al Piano decennale per la casa del 1978), ma è dovuta anche ad una caduta di tensione della cultura progettuale" (Monti e Roda, 2009, pag.11).

Un comune intento negli edifici è quello di ricercare soluzioni per il risparmio energetico e in generale una certa sensibilità verso i problemi ambientali e la sostenibilità: "la decisa caratterizzazione formale dei progetti costituisce la spia di un nuovo approccio, che punta a gestire risorse limitate senza rinunciare al bello" (Monti e Roda, 2009, pag.11).

La sostenibilità ambientale è però solo uno dei paradigmi progettuali del progetto dell'abitare; a tal proposito si cita una parte della *call for paper* (anno 2012) della rivista internazionale TECHNE per un numero interamente dedicato al *social housing*[33]:

> "l'adattabilità e la flessibilità, la personalizzazione e la riconoscibilità della propria abitazione tra le altre, la ricerca della privacy, l'integrazione nel contesto, la sostenibilità ambientale, l'economicità degli interventi e l'urgenza di una drastica riduzione dei consumi energetici, sono destinati a diventare i nuovi paradigmi del progetto dell'abitare" (TECHNE, 2012).

Per rispondere alle richieste di adattabilità e flessibilità "in alcuni paesi d'Europa, ma non solo, già da alcuni anni si stanno sperimentando soluzioni tipologiche 'ibride': edifici multipiano

32 AA. VV. Una nuova stagione per l'Housing, low cost, low energy, quality architecture, Milano: BE-MA, 2009.
33 TECHNE. Journal of Technology for Architecture and Environment, n. 04, Housing Sociale/social housing, Firenze: Firenze University Press, 2012.

caratterizzati da diversi sistemi distributivi che si svincolano dall'idea di piano tipo" (Greco, 2010, pag. 43). Rispetto alla pianta totalmente libera e, quindi, flessibile degli anni '60, che però non ha sempre ottenuto l'effetto sperato, la *varietà tipologica* degli alloggi nel taglio dimensionale, nell'articolazione spaziale e nella volumetria, consente di aggregare nuclei famigliari anche molto differenti, garantendo la possibilità di ottenere per tutti livelli di comfort adeguati, intervenendo anche in fase di progettazione per una personalizzazione dell'alloggio che può andare oltre le finiture e l'arredo (Greco, 2010). Per quanto riguarda le differenziazioni spaziali, la personalizzazione e la varietà dei materiali che permettono anche una *riconoscibilità* della propria abitazione rispetto alle altre, si segnala l'esempio del gruppo olandese MVRDV le cui sperimentazioni sono "capaci di assecondare molteplici tipi di utenze, integrando più gruppi sociali nel rispetto della *privacy* e del *comfort* di ogni individuo" (Greco, 2010, pag. 43).

Fig. I.1.3 Social housing in Slovenia, OFIS Arhitekti, edificio a Lubiana (2003-2005).

Il rapporto tra *privacy* e socializzazione, e quindi spazi pubblici-comuni e spazi privati, diventa cruciale in residenze sociali dove l'economia di costo e gestione può diventare anche economia di spazio: in considerazione di questo fatto si cita la considerazione espressa da Grecchi secondo cui "la casa ideale è una residenza unifamiliare inserita in un edificio pluripiano" (Turchini e Grecchi, 2006, pag. 62), di cui tra gli elementi caratterizzanti la tipologia monofamiliare risultano significativi:

- "la *privacy*, ossia la possibilità di sentirsi in una condizione di singolarità all'interno del proprio alloggio, con un controllato rapporto di vicinato, senza introspezioni tra le abitazioni contigue, con buoni livelli di isolamento acustico e visivo rispetto al contesto;
- la disponibilità di *spazi esterni e di verde*, attrezzabili e utilizzabili come estensione delle attività di soggiorno e tempo libero;
- l'*unicità* della propria abitazione, che deve risultare riconoscibile anche dall'esterno (Turchini e Grecchi, 2006, pag. 63);

mentre tra le accezioni positive attribuite agli edifici collettivi si possono considerare:

- "la *sicurezza*, ossia la percezione di sentirsi protetti dal mondo esterno, parte di un sistema collettivo controllato;
- la disponibilità di *spazi comuni*, per il gioco dei bambini, gli hobbies, il lavoro, di aree verdi attrezzate, protette e controllate" (Turchini e Grecchi, 2006, pag. 63).

Bibliografia e sitografia |

Monografie, saggi e articoli

- BOCCADORO, N. The impact of European Union rules on the definition of social housing, in SCANLON K., WHITEHEAD C. (a cura di), Social Housing in Europe II. A review of policies and outcomes, London: LSE, 2008. pp: 261-269.
- GHÉKIÈRE L., Social housing as a service of general interest, in SCANLON K., WHITEHEAD C., Social Housing in Europe II. A review of policies and outcomes, London: LSE, 2008. pp: 271-286.
- GIOFRÈ F., Politiche innovative e tecnologie costruttive innovative, in LAURIA M. (a cura di) Produzione dell'Architettura tra tecniche e progetto / Architectural Planning between build and design techniques. Ricerca e innovazione per il territorio / Glocal oriented research and innovation, Materiali del V Seminario Osdotta, Firenze: Firenze University Press, 2010, pp: 197-204.
- GRECO A., Nuovi modelli residenziali per una società che cambia: esigenze, soluzioni e prospettive, in GULLI R., GRECO A. (a cura di), Innovazione ed evoluzione nel progetto della residenza. Le nuove frontiere per l'industrializzazione dell'housing in Italia, Monfalcone (Gorizia): Edicom Edizioni, 2010.
- FRANCESCHELLI G., "Storie di housing sociale. Viaggio in Europa". Esperienze dell'abitare solidale e sostenibile, in ARPA Rivista bimestrale dell'Agenzia regionale prevenzione e ambiente dell'Emilia-Romagna n.2, marzo-aprile 2009, pp: 32-33.
- MAZZOLENI P., I nuovi temi dell'abitare contemporaneo, in MAZZOLENI P. (a cura di), AAA architetticercasi 2008. Nuove forme progettuali per la residenza cooperativa, Torino: Allemandi, 2009, pp: 17-23.
- MONTI C., RODA R., Nuovi bisogni sociali, nuovi soggetti, nuove emergenze abitative…vecchie e nuove risposte, in AA. VV. Una nuova stagione per l'Housing, low cost, low energy, quality architecture, Milano: BE-MA Editrice, 2009, pp: 8-12.
- PASINI A., TOZZO O., L'autocostruzione associata. Una misura integrata di housing sociale, in DELERA A. (a cura di), Ri-pensare l'abitare. Politiche, progetti e tecnologie verso l'housing sociale, Milano: Hoepli, 2009, pp: 127-140.
- PITTINI A., Edilizia sociale nell'Unione Europea, in TECHNE. Journal of Technology for Architecture and Environment, 04, Social housing, Firenze: Firenze University Press, 2012, pp: 21-34.

- POZZO A. M., L'edilizia sociale ai tempi della crisi, in TECHNE. Journal of Technology for Architecture and Environment, 04, Social housing, Firenze: Firenze University Press, 2012, pp: 35-43.
- PRIEMUS, H., KLEINMAN, M., MACLENNAN, D., TURNER, B., European monetary, economic and political Union: consequences for national housing policies, in Housing and urban policy studies, Delft: Delft University Press, 1993.
- RONZONI, M. R., Housing, non solo social, in Europa, in AA. VV. Una nuova stagione per l'Housing, low cost, low energy, quality architecture, Milano: BE-MA Editrice, 2009. pp: 14-26.
- SIMIONATO N., MASSIMILIANO Z., Il cohousing. Un nuovo modo di concepire l'abitare, in DELERA A. (a cura di), Ri-pensare l'abitare. Politiche, progetti e tecnologie verso l'housing sociale, Milano: Hoepli, 2009, pp: 117-125.
- TURCHINI G., GRECCHI M., Nuovi modelli per l'abitare. L'evoluzione dell'edilizia residenziale di fronte alle nuove esigenze, Milano: Il sole 24 ore, 2006.
- URBANI S., Premessa generale, in FERRI G., PACUCCI L., PERO E. (a cura di), Nuove forme per l'abitare sociale. Catalogo ragionato del concorso internazionale di progettazione di housing sociale per le aree di via Cenni e Figino a Milano, Milano: Edizioni Altreconomia, 2011, pp: 9-13.
- ZAMBELLI M., Volumi ludici, in ARKETIPO. Progetti, Dettagli, Materiali, Impianti n. 23, Residenze plurifamiliari, Milano: Il Sole 24 Ore, maggio 2008, pp: 82-91.

Dossier, documenti, normativa

- BALDINI M., FEDERICI M., Il social housing in Europa*,* Centro di analisi delle politiche pubbliche, Dipartimento di Economia Politica, Università di Modena e Reggio Emilia, 2008
- BREGLIA M., Il social housing come modello di un welfare europeo, Intervento a Urban promo 2012, sintesi per la stampa, ottobre 2010.
- CDPI Sgr, Social Housing: il vademecum della Cassa Depositi e Prestiti, Edilizia e Territorio n.19, Milano: Il Sole 24 Ore, 2010
- CDPI Sgr, L'Edilizia Privata Sociale: vademecum n.2 di CDPI Sgr, Edilizia e Territorio n.21, Milano: Il Sole 24 Ore, 2011
- COMMISSION OF THE EUROPEAN COMMUNITIES, Socio-economic and legal overview, Commission Staff Working Document, annexes to the Communication from the Commission on Social services of general interest in the European Union, COM(2006) 177 final, Brussels, 26 April 2006.
- CZISCHKE D., Social Housing in the EU. Time for legal certainty for local authorities, social housing providers and millions of European households, Report to the European Commission, CECODHAS Housing Europe's Observatory, Brussels, March 2005
- DOL K., HAFFNER M., Housing Statistics in the European Union. Report, The Hague: Ministry of the Interior and Kingdom Relations, 2010
- OUWEHAND A. AND VAN DAALEN G., Dutch housing association. A model for social housing. Dup Satellite 2002

- PITTINI A., LAINO E., 2012 Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems, CECODHAS Housing Europe's Observatory, Brussels (Belgium), October 2011
- PITTINI A., Housing Affordability in the EU. Current situation and recent trends, CECODHAS Housing Europe's Observatory Research Briefing, Year 5, Number 1, January 2012
- PRESIDENZA DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI, Dipartimento per il coordinamento delle politiche comunitarie Servizi di Interesse Economico Generale, relazione ai sensi dell'articolo 8 della Decisione 2005/842/CE della Commissione Europea del 28 Novembre 2005, Roma, 22 luglio 2009
- UN-HABITAT, Financing Affordable Social Housing in Europe, The Human Settlements Financing Tools and Best Practices Series, The Human Settlements Financing Tools and Best Practices Series, 2009

Sitografia

- CECODHAS, About us,
http://www.housingeurope.eu/about, accesso 2 gennaio 2013.
- CECODHAS, Observatory,
http://www.housingeurope.eu/about/observatory, accesso 2 gennaio 2013.
- CECODHAS, Social Housing country profiles,
http://www.housingeurope.eu/publication/social-housing-country-profiles/social-housing-in, accesso 4 gennaio 2013.
- CECODHAS, Position Papers & EU Legal framework,
http://www.housingeurope.eu/policy-actions/position-papers-eu-legal-framework, accesso 3 gennaio 2013.
- CECODHAS, State aid,
http://www.housingeurope.eu/policy-actions/position-papers-eu-legal-framework/state-aid, accesso 3 Gennaio 2013.
- GEN EUROPE– Global Ecovillage Network Europe,
http://www.gen-europe.org/, accesso 17 Gennaio 2013.
- ECOVILLAGGI,
http://gen-europe.org/uploads/media/leaflet_italiano.pdf, accesso 17 gennaio 2013.
- LALLONI, M. G., I servizi di interesse economico generale, Vademecum Servizio Concorrenza e Aiuti di Stato, Coordinatore dr. Valerio Vecchietti, Dipartimento Politiche Europee, Presidenza del Consiglio dei Ministri,
www.politicheeuropee.it/file_download/1837, accesso 20 Dicembre 2012.
- MVRDV, Projects,
http://www.mvrdv.nl/#/projects, accesso 13 Novembre 2012.
- RIVE – Rete Italiana Ecovillaggi,
http://www.ecovillaggi.it/, accesso 17 Gennaio 2013.
- TECHNE 04 Social Housing/Housing Sociale, call for paper 2012,
http://www.fupress.net/public/journals/38/callforpaper/techne_call_for_paper_IT_4.pdf, accesso 30 Luglio 2012.

CAPITOLO I.2 |
La situazione dell'abitazione sociale in Italia

Introduzione
Una nuova domanda abitativa sociale

La crisi economica che ha investito l'Europa negli ultimi anni, interessando, tra gli altri settori, quello dell'edilizia abitativa sociale, ha avuto forti ripercussioni anche in Italia, dove, recentemente, la crisi e un mercato del lavoro precario si sono combinati con altri fattori di natura sociale e demografica, portando all'aumento del cosiddetto "disagio abitativo" (CDPI, 2011) e alla creazione di una nuova domanda abitativa sociale.

L'Italia è un Paese con un mercato caratterizzato da un'elevata incidenza di abitazioni in proprietà[1] e da un cospicuo numero di persone fisiche proprietarie degli alloggi offerti in locazione[2] (CDPI, 2010). Riguardo al mercato delle abitazioni negli ultimi anni si è registrata una forte crescita dei valori immobiliari, con una ricaduta sui valori degli affitti incompatibile con il livello dei salari e delle pensioni, nonché una crescita sui tassi di interesse che ha messo in difficoltà le famiglie che hanno contratto un mutuo per l'acquisto di un'abitazione (Morello, 2011). Insieme all'aumento dei prezzi del mercato per affitto e compravendita, si è registrata una generale mancanza di politiche e di fondi per l''abitazione pubblica', che tra l'altro presenta una percentuale molto bassa[3] rispetto ad altri Paesi europei. Per quanto riguarda i fattori demografici e sociali, come sostiene Grecchi (2009), operando una sintesi di alcune riflessioni ed evidenze in atto a partire da indagini CENSIS[4] e dati elaborati dall'ISTAT[5], i fenomeni principali in atto possono essere così riassunti:

- aumento del numero delle famiglie, con decrescita delle coppie tradizionali e crescita dei nuclei monoparentali, spesso con madre che lavora;
- situazione critica dei giovani (disagio sociale, difficoltà di accedere ad un alloggio a causa del mercato del lavoro precario, giovani coppie che non riescono ad abbandonare il proprio nucleo di origine e a costituire una propria famiglia);
- innalzamento della vita media e aumento degli anziani;
- aumento esponenziale degli immigrati.

A causa dei fattori sopra citati, la mappa del disagio abitativo in Italia si è ampliata, comprendendo non solo le fasce più povere della popolazione, cui sono tradizionalmente destinati gli interventi dello Stato in materia di abitazione sociale, ma anche alcuni ceti medio-

1 Circa l'80% delle famiglie italiane risiede in alloggi di proprietà (CDPI, 2010, pag. 8).
2 Pari circa il 70% del totale (CDPI, 2010, pag. 8).
3 Circa il 4% dello stock abitativo.
4 Centro Studi Investimenti Sociali, istituto di ricerca socio-economica.
5 Istituto nazionale di statistica, ente di ricerca pubblico italiano.

bassi. Si è formata una cosiddetta "zona grigia" della popolazione (Bertoni e Cantini, 2008), nella quale rientrano quei soggetti che possono essere definiti 'troppo poveri' per sostenere le condizioni di mercato, ma allo stesso tempo 'troppo ricchi' per accedere agli alloggi pubblici (CDPI, 2011). A questa nuova domanda abitativa sociale lo Stato italiano sta cercando di rispondere con un nuovo generale assetto dell'abitazione sociale, non solo riferito agli alloggi pubblici (Edilizia Residenziale Pubblica), introducendo nuove modalità di intervento pubblico-privato, che si legano al concetto di Social Housing o Housing Sociale.

I.2.1 |
Social Housing e Housing Sociale in Italia: uso dei termini

In base allo studio effettuato sulla situazione dell'abitazione sociale in Europa, descritta nel capitolo I.1, emerge come il termine inglese '*social housing*' sia oggi utilizzato in contesto europeo per identificare in generale il comparto abitativo realizzato o mantenuto con il supporto dello Stato a fini sociali, seppur con diverse modalità nei vari Paesi. In Italia, però, il termine inglese 'Social Housing' (così come quello inglese-italiano 'Housing Sociale') è recentemente diventato di uso comune, non tanto per rappresentare il settore della residenza sociale in generale, ma per indicare uno specifico campo di intervento all'abitazione sociale, innovativo e a forte connotazione sociale. Eppure, riguardo all'uso del termine Social Housing (o Housing Sociale) c'è ancora una certa confusione, probabilmente legata al fatto che non esiste una definizione ufficiale che comprenda il termine inglese:

> "questi cambiamenti rispetto alle tradizionali politiche abitative di derivazione statale, sono stati accompagnati anche dall'introduzione nel lessico degli addetti ai lavori della nuova categoria dell''housing sociale' che ha via via assunto a seconda dell'utilizzatore accezioni sempre diverse anche se con almeno l'intento comune di definire una nuova forma di politica di welfare nel settore abitativo. L'indefinitezza del termine 'housing sociale' rischia però oggi di lasciare il campo aperto a sperimentazioni che […] richiedono di essere comunque governate e ricomprese in una più ampia programmazione pubblica regionale" (Bargiggia, 2009, pag. 2).

Il termine viene quindi utilizzato in diversi modi per indicare in generale "l'abitazione in locazione a costi inferiori al mercato" (Santaniello, 2009, pag. 25), oppure diventa sinonimo di edilizia sociale:

> "è vero, si fa una grossa confusione: oggi si confonde, ad esempio, l'edilizia convenzionata con l'edilizia sociale, quando invece l'edilizia sociale ha natura e dimensione dichiaratamente pubblica. Inoltre, l'edilizia sociale si rivolge ad un'utenza che s'avvicina al bene 'casa' attraverso la forma dell'affitto"[6], Stefano Boeri – Architetto, in risposta ad una domanda sul Social Housing (Ferraresi, 2009, pag. 42).

Il termine Housing Sociale a volte viene utilizzato come sinonimo di 'alloggio sociale' (paragrafo I.2.3.1) o Edilizia Residenziale Sociale:

6 Estratto da un'intervista di Alberto Ferraresi a Stefano Boeri.

> "Diventa perciò urgente, a fronte di un quadro di politiche messe in atto, pervenire a una definizione a livello giuridico-legislativo di housing sociale che ricomprenda, oltre alla tradizionale edilizia residenziale pubblica, anche quanto di nuovo attivato e ormai consolidato" (Bargiggia, 2009, pag. 2).

Non essendoci una definizione ufficiale comprendente il termine inglese, si è scelto, tra le varie interpretazioni, di utilizzare nel presente lavoro di tesi l'uso del termine così come sembra emergere nel documento Vademecum n.2 del 2011 di Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr (CDPI Sgr)[7], intitolato L'Edilizia Privata Sociale. In tale documento, che rappresenta l'ultimo riferimento fornito da CDPI Sgr per gli operatori interessati alla promozione, realizzazione e gestione di interventi di Housing Sociale, l'Housing Sociale risulta coincidente con una specifica metodologia d'intervento rientrante nell'ampio concetto di Edilizia Residenziale Sociale (ERS), cioè l'Edilizia Privata Sociale, come si dimostrerà in questo capitolo (vedi paragrafi I.2.4 e I.2.5).

> "L'housing sociale o edilizia privata sociale mira appunto a soddisfare la domanda abitativa di tali soggetti; ovvero di coloro che, in virtù del progressivo aumento dei costi per l'acquisto e l'affitto delle case incontrano difficoltà nel sostenere le spese per il mantenimento della propria abitazione", Angelo Rughetti - Segretario Generale dell'Anci (CDPI, 2011, pag. 37).

I.2.2 |
Breve storia dell'abitazione sociale in Italia

L'inizio della storia dell'abitazione sociale, cioè del *social housing* così come inteso a livello europeo, può essere ricondotto alla nascita degli Istituti Autonomi Case Popolari (IACP) negli anni Trenta del XX secolo, sebbene una legge antecedente (Legge Luzzatti del 1903) era già stata emanata a "promuovere e coordinare tutta una serie d'iniziative fino a questo momento nelle mani d'istituzioni filantropiche o alla rete del mutuo soccorso" (Sirtori, 2010, pag. 80). A partire da questo momento, lo Stato italiano è intervenuto più o meno direttamente nella produzione e gestione di abitazioni al fine di risolvere il disagio abitativo che ha diversamente caratterizzato l'Italia durante il XX secolo.

Sebbene sviluppatasi in fasi distinte, la storia dell'abitazione sociale del XX secolo in Italia può essere ricondotta alla storia dell'*alloggio pubblico*, che ha portato negli anni Settanta del Novecento all'avvio dell'Edilizia Residenziale Pubblica. Per tutto il XX secolo l'abitazione sociale è stata legata alla nascita, sviluppo e declino di questo settore, attraverso un percorso che ha visto in generale la 'casa' passare negli anni da "bene di consumo […], a bene da garantire di diritto […] a tutti attraverso un massiccio intervento pubblico […], a bene di investimento" (Rabaiotti, 2010, pag. 19). Con l'avvio del XXI secolo, una rinnovata attenzione ai temi dell'edilizia abitativa sociale in Italia, come in Europa, ha portato a una nuova concezione della casa come "bene di servizio'" (Rabaiotti, 2010): da questo momento, molto recente, la storia dell'abitazione sociale in Italia inizia a essere legata al concetto dell'*alloggio sociale*.

7 CDP Investimenti, Società di Gestione del Risparmio, gestisce i fondi nazionali del Sistema Integrato dei Fondi (Sif).

I.2.2.1 Nascita dell'Edilizia Residenziale Pubblica

Il termine Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) viene utilizzato a partire dagli anni Settanta per individuare gli alloggi costruiti con il supporto dello Stato, un tempo denominati di Edilizia Popolare ed Economica. I primi massicci interventi dello Stato legati a questo settore pubblico si sono resi necessari dopo la Seconda Guerra Mondiale, quando si è manifestata una grande esigenza di alloggi; la competenza in materia di politiche per la casa poi è stata trasferita alle Regioni (Santaniello, 2010). Tuttavia, "sebbene oltre un milione di abitazioni siano state costruite del dopoguerra, il settore dell'affitto pubblico non è mai cresciuto significativamente, perché una grande parte degli alloggi venivano continuamente venduti[8]" (Pittini e Laino, 2011, pag. 58).

Per *Edilizia Residenziale Pubblica* (ERP) in generale si intende:

> alloggi a prezzi accessibili costruiti o recuperate tramite forme di intervento pubblico (Stato, Regioni o Amministrazioni locali) per famiglie e basso reddito[9].

Con accezione estensiva, all'interno dell'Edilizia Residenziale Pubblica si individuano tre principali modalità di intervento, a seconda del ruolo del settore pubblico: *sovvenzionata*, cioè abitazioni realizzate con finanziamenti pubblici; *agevolata*, cioè abitazioni realizzate con la concessione di agevolazioni pubbliche; *convenzionata*, cioè costruzione, previa convenzione con i Comuni, di abitazioni destinate alla vendita o alla locazione il cui valore di mercato viene stabilito dall'Amministrazione Comunale che, di norma, rende disponibili le aree attraverso dei bandi (CDPI, 2010). Tuttavia, in senso strettamente giuridico, l'edilizia propriamente 'pubblica' è quella sovvenzionata, ossia a totale carico o con il concorso o il contributo dello Stato e realizzata dallo Stato stesso o dagli enti pubblici.

Nella realizzazione degli alloggi l'intervento pubblico negli anni è diminuito, finché "dagli anni Novanta le esperienze di pianificazione sono state caratterizzate da un'estensiva cooperazione tra il settore pubblico e privato, che si è tradotta nella pratica in strumenti appartenenti alla famiglia dei Programmi Complessi, progettati per recuperare e riqualificare grandi aree urbane[10] (Pogliani, 2009, pag.4). Nello stesso periodo il settore dell'Edilizia Residenziale Pubblica entra in crisi, a causa dell'estinzione dei fondi GESCAL e dell'aumento costante del costo delle espropriazioni dei terreni, costi troppo alti per le ridotte risorse comunali (Pogliani, 2009). Il Box a pagina seguente (Box I.2.1) mostra sinteticamente i principali passaggi che hanno interessato il settore dell'alloggio pubblico nel XX secolo, con un'indicazione dei riferimenti legislativi e normativi più importanti

8 Traduzione a cura dell'autore da: although over a million dwellings were built in the post war period, the public social rented sector never grew significantly larger, because large segments of the stock are continuously being sold off".

9 Definizione a cura dell'autore

10 Traduzione a cura dell'autore da: "Since the 1990s planning experiences have been characterised by extensive co-operation between the public and private sectors, which has translated in practice into planning instruments belonging to the family of "complex programmes" designed to recover and redevelop large urban areas".

BOX Storia ERP

1900	**prime leggi sull'abitazione sociale**	Con il testo Unico del 1938 si stabilisce la nascita degli Istituti Autonomi Case Popolari (I.A.C.P.). **1903 Legge Luzzatti**, n. 251/1903 **1938 Testo Unico sull'Edilizia Popolare ed Economica** R.D. 28 aprile 1938, n.1165
1950	**grande carenza di abitazioni dopo la II Guerra Mondiale**	**Piano INA-Casa**: piano di costruzione di alloggi popolari gestito dall'ente INA-Casa. Risorse reperite tramite trattenute su stipendi e salari, poi anche tramite risparmiatori privati. Le abitazioni sociali sono più salubri ma distanti dai centri e le differenze sociali e culturali non tenute in considerazione; perciò, nel 1954, si crea l'Egss-Ente gestione servizi sociali- per la competenza dei servizi sociali nei nuovi quartieri. **1949 Legge Fanfani,** n. 43/1949, Provvedimenti per incrementare l'occupazione operaia, agevolando la costruzione di case per lavoratori
1960	**boom economico** **carenza di abitazioni in aree a forte immigrazione**	**Piano GESCAL** (1963-1973): la Legge n.60 del 14 febbraio 1963 istituisce la GESCAL-Gestione Case Lavoratori, dove è trasferita la contribuzione obbligatoria. Si costruiscono i cosiddetti Quartieri 167, cioè realizzati con la legge n. 167 del 1962. A causa dei prezzi delle aree, I quartieri vengono costruiti in luoghi abbastanza distanti dai centri abitati e scarsamente collegati con trasporto pubblico; la scarsa gestione e manutenzione degli edifici, spesso costruiti con materiali di qualità non elevata, hanno portato nel tempo a qualificarli come ghetti dal punto di vista urbano e sociale. **1962 PEEP - Piani di Edilizia Economica e Popolare** Legge n. 167/1962 Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare.
1970	**nascita dell'ERP** **Piano Decennale per l'edilizia residenziale**	Dal 1971 l'edilizia economica e popolare viene denominata **Edilizia Residenziale Pubblica** (ERP). Gli anni Settanta vedono la formazione di un corpus legislativo organico riguardante il settore edilizio, in particolare vengono fissati i parametri di superficie minima, attrezzature e servizi da destinare agli alloggi; Gli IACP diventano unici referenti dello Stato in materia di ERP. **1971 Legge quadro sulla casa n. 865/ 1971.** **1975 Legge n. 166/1975** **1975 DM Sanità 5 luglio 1975** **Piano decennale** (1978) si apre l'ultima stagione organica di finanziamento statale per l'abitazione. "Da questo momento in avanti, quasi tutta la composite materia riguardante il settore edilizio è trasferita alle Regioni, le quali sono obbligate a dotarsi di opportune normative tecniche per la progettazione e realizzazione degli alloggi" (Sirtori, 2010, pag.86). Negli stessi anni si prevede la

		possibilità di costruire 'residenze speciali' per particolari categorie di utenza, come gli studenti e gli anziani. Tra i quartieri di ERP costruiti, si segnalano: quartiere Corviale, Roma, edificio ERP Nuovo Corviale (detto il serpentone), doppio edificio lungo circa 1 km; quartiere S. Pietro di Genova, Le Lavatrici; quartiere Rozzol Melara di Trieste, complesso popolare ATER Il Quadrilatero, due corpi di fabbrica a elle per 2500 residenti; quartiere Scampia (prima Secondigliano), Napoli, edificio Le Vele. Molto spesso tali quartieri hanno visto la realizzazione della sole abitazioni e non anche dei servizi previsti. **1977 Legge n. 513/1977**, Testo Unico e disposizioni generali sull'edilizia popolare ed economica **1978 Legge n.457/ 1978**, Norme per l'edilizia residenziale
1980	**perdita interesse per l'ERP**	"Con gli anni Ottanta, il 'fabbisogno abitativo' nelle periferie delle grandi aree metropolitane va lentamente arrestandosi, causa la diminuzione della crescita della popolazione" (Sirtori, 2010, pag.87). Alla fine degli anni Ottanta torna l'attenzione per lo spazio della residenza attraverso la legge n. 13/ 1989, riguardante prescrizioni atte all'eliminazione delle barriere architettoniche. **1989 Legge n. 13/1989,** superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati.
1990	**Stagione dei Programmi Complessi di recupero**	"Dagli anni Novanta si apre un nuovo capitolo nella vicenda dell'edilizia pubblica italiana" (Sirtori, 2010, pag.88). Vengono introdotti i Programmi Integrati di Intervento, i Programmi di Riqualificazione Urbana e i Programmi di Recupero Urbano, di cui una particolare tipologia sono i Contratti di Quartiere. Tali programmi promuovono il risparmio delle risorse, il miglioramento delle qualità ambientali, la *mixité* urbana, danno maggiore spazio alle problematiche urbane e territoriali piuttosto che agli aspetti funzionali e prevedono anche il coinvolgimento di attori privati nella realizzazione. **1992 Legge n. 179/ 17 febbraio 1992** Norme per l'edilizia residenziale pubblica **1993 Legge n. 493/1993** Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 5 ottobre 1993, n. 398 recante disposizioni per l'accelerazione degli investimenti a sostegno dell'occupazione e per la semplificazione dei procedimenti in materia edilizia.
2000	**Promozione casa di proprietà** **declino dell'ERP**	Alla fine degli anni Novanta vengono definitivamente soppresse le trattenute ex GESCAL, mentre i costi dei terreni per le espropriazioni divengono troppo onerosi per le ridotte finanze pubbliche. Si perde così interesse per l'Edilizia Residenziale Pubblica, considerando anche l'alto tasso di proprietà delle abitazioni da parte dei cittadini italiani.

Box. I.2.2 Storia della residenza sociale in Italia dalla nascita al declino dell'ERP

I.2.2.2 Dall'Edilizia Residenziale Pubblica all'Edilizia Residenziale Sociale

A partire dagli anni Novanta del XX secolo, " si è erroneamente ritenuto che il problema della casa fosse sostanzialmente risolto a fronte dell'elevata percentuale di abitazioni di proprietà[11]" (Delera, 2009, pag.72). Con l'ingresso del XXI secolo, sembra invece essere iniziata una rinnovata fase dell'abitazione sociale in Italia, legata alla nuova domanda abitativa sociale da parte delle classi medie. Recenti politiche italiane sull'abitazione hanno cercato di rispondere a questa esigenza, ampliando le modalità di realizzazione della residenza sociale[12] in Italia, attraverso il passaggio al più ampio concetto di *Edilizia Residenziale Sociale*, come riassunto nel Box sottostante (Box I.2. 2) e come si dimostra nei paragrafi successivi.

BOX Storia ERS

2001	**problema dell'affitto per ceti medi**	**2001 DM 27 dicembre 2001** Programma sperimentale di edilizia residenziale "20.000 abitazioni in affitto" finalizzato a incrementare l'offerta degli alloggi da concedere in locazione a canone convenzionato. **2001 Legge costituzionale n.3/2001** Modifica al titolo V della parte seconda della Costituzione, la materia dell'ERP appartiene alla competenza esclusiva di carattere residuale delle Regioni.
2007	**prima definizione alloggio sociale**	La legge finanziaria 2008 avanza una prima definizione di residenze di interesse generale (case non di lusso destinate all'affitto per almeno 25 anni) e propone l'ERS come standard urbanistico. **2007 Legge n.9/2007** Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali. **2007 Legge n.244/2007** Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato
2008	**definizione alloggio sociale**	**2008 DM 22 aprile 2008** introduce la definizione di alloggio sociale ai fini di evitare la notifica degli aiuti di Stato alla Comunità Europea.
2009	**Piano nazionale di edilizia abitativa**	IL Piano Nazionale di Edilizia Abitativa introduce un forte orientamento verso partnership pubblico-private per la costruzione e il rinnovo di edifici da destinare ad alloggi sociali.
2010	**Sistema fondi immobiliari**	Costituzione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari **e** riparto delle risorse del Piano Nazionale di Edilizia Abitativa

Box I.2.3 Storia della residenza sociale in Italia dalla nascita dell'ERS

11 Tratto dall'intervista di Anna Delera a Sergio Urbani.

12 Cioè quello che in Europa verrebbe definito il social housing italiano.

I.2.3 |
Le politiche nazionali sull'abitazione sociale

In materia di edilizia abitativa sociale negli ultimi anni, in particolare a partire dal 2008, è stata varata una serie di leggi e decreti. I riferimenti principali per un quadro legislativo attuale in materia di edilizia sociale in Italia, riguardano due momenti fondamentali: la definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato[13] e l'approvazione del Piano nazionale di edilizia abitativa, il quale ha innovato "in modo significativo l'approccio al mercato dell'edilizia residenziale assistita dall'intervento pubblico" (CDPI, 2010, pag.9). In sintesi, i riferimenti principali possono essere così elencati:

- definizione di alloggio sociale (DM 22 aprile 2008);
- introduzione del Piano nazionale di edilizia abitativa (Dl n. 112 del 25 giugno 2008);
- approvazione del Piano nazionale di edilizia abitativa (DPCM 16 luglio 2009);
- attuazione e riparto delle risorse del Piano nazionale di edilizia abitativa (DM 8 marzo 2010 e DM 19 dicembre 2011, allegato al DPCM 16 luglio 2009)

I.2.3.1 Definizione di alloggio sociale

Per ottenere l'esenzione dagli obblighi di notifica alla Commissione Europea degli aiuti di Stato ai privati (aiuti concessi dallo Stato, dalle Regioni e dagli enti locali), lo Stato italiano si è posto il problema di dare una definizione giuridica dell'alloggio sociale che potesse qualificarlo come Servizio di Interesse Economico Generale (Pozzo, 2009). Tale definizione è così riportata nel Decreto Ministeriale 22 aprile 2008[14], all'Articolo 1:

> 2. E' definito «alloggio sociale» l'unità immobiliare adibita ad uso residenziale in locazione permanente che svolge la funzione di interesse generale, nella salvaguardia della coesione sociale, di ridurre il disagio abitativo di individui e nuclei familiari svantaggiati, che non sono in grado di accedere alla locazione di alloggi nel libero mercato. L'alloggio sociale si configura come elemento essenziale del sistema di *edilizia residenziale sociale* costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie.
> 5. L'alloggio sociale, in quanto servizio di interesse economico generale, costituisce standard urbanistico aggiuntivo da assicurare mediante cessione gratuita di aree o di alloggi, sulla base e con le modalità stabilite dalle normative regionali.

I.2.3.2 Il Piano nazionale di edilizia abitativa

Il Piano nazionale di edilizia abitativa è stato introdotto all'articolo 11 del Decreto legge n. 112 del 2008[15] al fine di superare il disagio sociale e il degrado urbano derivante dai fenomeni di

13 Ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea.
14 Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea, Gazzetta Ufficiale del 24 giugno 2008 n. 146.
15 Convertito nella Legge n. 133 del 6 agosto 2008.

alta tensione abitativa[16]. Il Piano è volto all'incremento del patrimonio immobiliare ad uso abitativo attraverso l'offerta di alloggi di edilizia residenziale, da realizzare nel rispetto dei criteri di efficienza energetica e di riduzione delle emissioni inquinanti, con il coinvolgimento di capitali pubblici e privati, destinati prioritariamente a prima casa[17] e si rivolge direttamente alle seguenti categorie sociali svantaggiate:

- nuclei familiari a basso reddito, anche mono-parentali o mono-reddito;
- giovani coppie a basso reddito;
- anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate;
- studenti fuori sede;
- soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio;
- altri soggetti in possesso dei requisiti di cui all'articolo 1 della Legge n. 9 del 2007[18];
- immigrati regolari.

Il Piano nazionale di edilizia abitativa ha per oggetto sia misure di recupero del patrimonio abitativo esistente sia di costruzione di nuovi alloggi ed è articolato, sulla base di criteri oggettivi che tengano conto dell'effettivo disagio abitativo presente nelle diverse realtà territoriali"[19]. Il Piano si configura come un complesso di interventi diversi "(edilizia residenziale pubblica, *project financing,* agevolazioni alle cooperative edilizia oltre ad un sistema integrato di fondi immobiliari) da attivare con il cofinanziamento degli enti locali (regioni, comuni, ex Iacp)" (MIT, 2013), riconducibile a tre macro-aree di intervento (MIT, 2013): interventi di edilizia residenziale pubblica, accordi di programma con le regioni, sistema integrato dei fondi immobiliari, di cui "la terza area è diretta ad incentivare l'intervento degli investitori istituzionali e privati attraverso una rete costituita da un fondo nazionale e da fondi immobiliari locali " (CDPI, 2011, pag. 35).

I.2.4 |
L'abitazione sociale in Italia: dati e *policy*

Dal quadro legislativo inerente le politiche sull'abitazione introdotte dallo Stato italiano, emerge, come definito nel Decreto legge n.122 del 2008[20], che l'alloggio sociale è "parte essenziale e integrante della più complessiva offerta di edilizia residenziale sociale".

Si può quindi definire l'*Edilizia Residenziale Sociale* (ERS) come:

> il sistema costituito dall'insieme dei servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie, comprendente l'alloggio sociale.

La definizione di Edilizia Residenziale Sociale, legata a quella di alloggio sociale, rappresenta un nuovo concetto italiano dell'abitazione sociale "che si è ampliato considerevolmente[21]"

16 Dl 112/2008, art. 11
17 Dl 112, *op. cit.*
18 "conduttori con reddito annuo lordo complessivo familiare inferiore a 27.000 curo, che siano o abbiano nel proprio nucleo familiare persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 %, purché non siano in possesso di altra abitazione adeguata al nucleo familiare nella regione di residenza" (Legge n.9/2007, Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali).
19 Dl 112, *op. cit.*
20 Art. 1, comma 6, Piano nazionale di edilizia abitativa.

(Pogliani, 2009, pag.4). All'interno del concetto di Edilizia Residenziale Sociale, l'Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) continua a esistere, anche se con finanziamenti ridotti e con responsabilità delegate alle singole Regioni.

Rispetto alla definizione precedente che faceva riferimento all'Edilizia Residenziale Pubblica (vedasi sub paragrafo I.2.2.1), non si trova particolare riferimento al ruolo del settore pubblico, mentre si rileva il bisogno di una forte connotazione sociale e si sottolinea la parola 'servizio'; inoltre, non si fa esplicito riferimento al basso reddito degli utenti, quanto al fatto di destinare gli alloggi a coloro che non riescono ad accedere al libero mercato. Secondo Urbani e van Bortel, la definizione di alloggio sociale "enfatizza il bisogno di considerare l'housing attraverso un approccio multidimensionale che mette insieme gli aspetti patrimoniali con quelli sociali e 'immateriali' dei servizi, quindi provvedendo a soluzioni che sono supportate da programmi di assistenza e facilitazione della comunità con lo scopo non solo di soddisfare i bisogni abitativi delle persone, ma anche di rafforzare le comunità locali"[22] (Urbani e van Bortel, 2009, pag.3).

Fig. I.2.3 Attuali caratteristiche dell'Edilizia Residenziale Sociale in Italia

In virtù di quanto fin ora detto, volendo operare un quadro della situazione italiana comparabile con la situazione europea, cioè un quadro di quello che in Europa verrebbe definito il '*social housing* italiano', occorre riferirci all'Edilizia Residenziale Sociale (ERS). È sembrato opportuno tracciare una sintesi dei principali indicatori, in termini di dati e *policy,* dell'abitazione sociale in Italia (Edilizia Residenziale Sociale), che risulti immediatamente comparabile con le descrizioni effettuate nel Capitolo precedente per la Francia, il Regno Unito, la Svezia e i Paesi Bassi (paragrafo I.1.4).

21 Traduzione dell'autore da: "the nature and definition of social housing, which has broadened considerably".

22 Traduzione dell'autore da: emphasises the need to consider the subject of housing using a multi-dimensional approach, dealing with property aspects together with the social and "immaterial" housing services, therefore providing housing solutions that are supported by assistance and community facilitation programmes with the aim not only of meeting individuals' housing needs but also of strengthening local communities".

I.2.4.1 L'Italia

"Sebbene in ritardo rispetto a quanto avvenuto in altri paesi europei…"[23]

Obiettivo e percentuale. In Italia l'obiettivo di interesse generale dell'Edilizia Residenziale Sociale è quello di salvaguardare la coesione sociale, ridurre i problemi abitativi di persone svantaggiate e famiglie che sono incapaci di accedere al libero mercato. Tali obiettivi sono volti a fornire un alloggio a persone a basso e medio reddito principalmente tramite alloggi in locazione, ma anche attraverso l'accesso 'sociale' alla proprietà. Il settore dell'Edilizia Residenziale Sociale, comprendente anche l'Edilizia Residenziale Pubblica che si rivolge alle fasce più povere della popolazione, rappresenta circa il ***4%*** *dello stock abitativo* (Pittini e Laino, 2011).

Organizzazione. A livello di organizzazione si rileva una certa varietà di attori e iniziative. Il ruolo dello Stato è a livello di macro-programmazione, mentre gran parte del 'potere decisionale' e delle normative sono delegate alle diverse Regioni, e in subordine ai Comuni, i quali possono operare con una certa autonomia. A livello locale, operano gli ex Istituti Autonomi Case Popolari (IACP), oggi trasformati nelle cosiddette 'Aziende casa', aziende autonome e con differenti statuti legali, che detengono e/o gestiscono lo stock di alloggi pubblici, e la loro attività è volta principalmente a risolvere il disagio abitativo delle fasce a basso reddito. Altri attori coinvolti nel settore dell'Edilizia Residenziale Sociale sono rappresentati da cooperative e altri attori privati, principalmente Fondazioni di origine bancaria che lavorano in *partnership* con le Regioni, i Comuni o altri investitori privati (Pittini e Laino, 2011).

Modelli di Finanziamento. A livello generale il finanziamento è fornito dalle Regioni, mentre i Comuni possono cofinanziare aiuti personali o fornire le aree per lo sviluppo dei progetti. Lo Stato può cofinanziare progetti o programmi di rinnovamento urbano. Più recentemente, il Piano nazionale di edilizia abitativa ha introdotto la possibilità di utilizzare nuove forme di *partnership* pubblico/privata, attraverso la creazione di un sistema integrato nazionale e locale di fondi immobiliari[24] per l'acquisizione e la realizzazione di immobili per l'edilizia residenziale sociale (Pittini e Laino, 2011). L'attività dei fondi nazionali, rappresenta solo una delle linee di intervento previste dal Piano nazionale di edilizia abitativa (CDPI 2010).

Beneficiari. Le categorie sociali svantaggiate cui prioritariamente devono rivolgersi gli interventi di Edilizia Residenziale Sociale sono individuate in: nuclei familiari a basso reddito,

23 Sirtori, 2010, pag.90
24 Sistema integrato dei fondi (Sif)

anche mono-parentali o mono-reddito, giovani coppie a basso reddito, anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate, studenti fuori sede, soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio, nuclei familiari a basso reddito con persone ultrasessantacinquenni, malati terminali o portatori di handicap con invalidità superiore al 66 per cento, immigrati regolari a basso reddito. "Nel caso dell'Edilizia Residenziale Pubblica, l'eleggibilità si basa su una serie di criteri per la registrazione in liste d'attesa in tutte le Regioni italiane, come il reddito dei richiedenti, indirizzo (se c'è un collegamento lavorativo o a livello di residenza con il Comune in cui si richiede) e nazionalità. A livello prioritario l'accesso è dato a persone in cattive condizioni abitative, famiglie numerose o persone che stanno vivendo situazioni di coabitazione forzata"[25] (Pittini e Laino, 2011, pag. 58).

I.2.4.2 Un confronto con i Paesi europei selezionati

Confrontando la situazione della residenza sociale in Italia con quella dei Paesi Europei selezionati, è stata composta una tabella (Tab. I.2.2) in cui i principali indicatori del settore sono tra di loro direttamente raffrontabili, e i cui dati percentuali sono aggiornati al 2012.

INDICATORE	FRANCIA	REGNO UNITO	SVEZIA	PAESI BASSI	ITALIA
MODELLO	*targeted* residuale e generalista	*targeted* residuale	*universalistico*	*targeted* ex universalistico	*targeted* generalista
BENEFICIARI	target sotto una certa soglia (ma molto alto)	più disagiati e urgenti	intera popolazione	target sotto una certa soglia (ma molto alto)	target sotto una certa soglia
% SOCIAL HOUSING	17%	18%	18%	32%	4%
% ABITAZIONI PROPRIETÀ	60%	69%	55%	56%	80%
SOGGETTI INTERESSATI	*Habitation à Loyer Modéré*	*Housing Associations*	*Compagnie Municipali di Housing*	*Housing Associations*	ex Iacp fondazioni cooperative …
FINANZIAMENTO	Cassa Depositi e Prestiti, enti pubblici, altri attori	*Housing Associations*, enti pubblici, privati	proventi degli affitti	*Housing Associations* in mercato regolato	Cassa Depositi e Prestiti, enti pubblici, attori privati

Tab. I.2.2 Quadro sintetico dei principali indicatori di social housing nei Paesi selezionati

25 Traduzione dell'autore da: "In the case of public social housing, the eligibility is based on a set of criteria for registration in waiting lists in all Italian regions. These are: income of the applicants; address (whether there is an occupational or residential link with the municipality), and nationality. Priority in accessing social housing is given to people in bad living condition, family with several children or to people experiencing enforced cohabitation".

I.2.5 |
L'Housing Sociale o Edilizia Privata Sociale

Tra le modalità di realizzazione di interventi di Edilizia Residenziale Sociale, un'importante novità è rappresentata dall'Housing Sociale o Edilizia Privata Sociale. Come sostiene Delera (2012) "il tema dell'housing sociale, approdato in Italia recentemente, si sviluppa sull'ipotesi che, anche nel nostro paese, possa progressivamente affermarsi una politica abitativa maggiormente diversificata nell'offerta che, insieme alla promozione e alla gestione di interventi pubblici necessari per rispondere alla domanda abitativa proveniente dalle condizioni di massimo disagio e marginalità, favorisca il coinvolgimento di interventi e finanziamenti privati" (Delera, 2012, pag. 75).

I.2.5.1 Definizione

L'Edilizia Privata Sociale (o Housing Sociale) può definirsi come un "ambito innovativo di sviluppo di progetti e iniziative finalizzate a incrementare l'offerta di alloggi sociali, mediante risorse e modalità di attuazione proprie del mercato immobiliare privato" (CDPI, 2010, pag.11). Tali iniziative comprendono l'offerta integrata di alloggi, ma anche di servizi (Del Gatto, Ferri, Pavesi, 2012).

I.2.5.2 Gli utenti dell'Housing Sociale

Per le categorie di beneficiari il riferimento è quello del Piano nazionale di edilizia abitativa (vedasi paragrafo I.2.3.2), ma, in relazione al reddito, "ci si riferisce in particolare ai nuclei familiari che hanno redditi insufficienti per soddisfare sul mercato, autonomamente e in maniera dignitosa, le proprie esigenze abitative primarie, ma troppo alti per accedere alle assegnazioni di edilizia residenziale pubblica" (CDPI, 2011, pag.12).

I.2.5.3 Organizzazione

Nello sviluppo e realizzazione di progetti di Edilizia Privata Sociale, possono intervenire diversi soggetti, sia pubblici sia privati, tra i quali ruolo decisivo svolgono i promotori delle iniziative. "Sostanzialmente si tratta di interventi nei quali un soggetto privato, solitamente non profit, in partnership con un soggetto pubblico, si faccia promotore della realizzazione di residenze destinate prevalentemente al canone calmierato e, al fine di rientrare in tempi brevi dall'investimento compiuto, in parte anche alla vendita e, in quote minori, al canone sociale" (Delera, 2012, pag. 75).

I compiti delle Regioni possono essere quelli di indicare i fabbisogni abitativi e gli obiettivi delle politiche pubbliche locali, stanziare contributi e coordinare il processo di formazione delle iniziative e la fase di attuazione. Spetta alle Regioni definire i requisiti per l'accesso e la permanenza nell'alloggio sociale e il canone di locazione, esso deve tener conto delle capacità economiche, della composizione del nucleo familiare e delle caratteristiche dell'alloggio. I compiti dei Comuni sono di rendere disponibili a costi calmierati aree edificabili o concedere benefici economici agli attuatori, partecipare come investitori ai fondi locali, partecipare al

processo di pianificazione e di attuazione degli interventi anche tramite l'adeguamento degli strumenti urbanistici, definire i criteri di individuazione dei destinatari degli alloggi (CDPI, 2010).

I promotori delle iniziative possono essere Fondazioni di origine bancaria[26], investitori privati o istituzionali locali: tali soggetti partecipano alla promozione, strutturazione e montaggio delle iniziative, e co-investono nei fondi (CDPI, 2010). Infine, altri operatori privati, Cooperative e Aziende Casa, possono partecipare alle procedure di selezione per i soggetti attuatori, partecipare all'investimento nei fondi, proporre propri interventi immobiliari e anche gestire direttamente i servizi immobiliari e i servizi all'abitare (CDPI, 2010). La gestione degli interventi riveste un altro aspetto di primaria importanza e assume un carattere innovativo, in quanto comprende vari aspetti dell'intervento, inclusi quelli 'sociali' (vedasi Capitolo II.2).

I.2.5.4 Modelli di finanziamento

Nel caso dell'Edilizia Privata Sociale le risorse finanziarie hanno natura di *investimento,* e non di sussidio o di contributo a fondo perduto, (CDPI, 2010). Attualmente, l'Edilizia Privata Sociale (Eps) viene principalmente realizzata attraverso il Sistema Integrato dei Fondi, introdotto dal Piano nazionale di edilizia abitativa, cui "concorre anche lo Stato" (Pozzo, 2012, pag 40). Per Sistema Integrato dei Fondi (Sif), infatti, si intende un insieme di fondi immobiliari costituito da *uno o più fondi nazionali* e da una rete di fondi locali (CDPI, 2011). Il Sistema Integrato di Fondi è attualmente costituito da un fondo nazionale, il Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), gestito da Cassa Depositi e Prestiti Investimenti[27] Sgr (vedasi Capitolo II.2).

I.2.5.5 La normativa tecnica italiana di riferimento

Il Decreto Ministeriale 22 aprile 2008 recita che "l'alloggio sociale deve essere adeguato, salubre, sicuro e costruito o recuperato nel rispetto delle caratteristiche tecnico-costruttive indicate agli articoli 16 e 43 della legge 5 agosto 1978, n. 457 [superficie massima netta 95 m^2 e altezza vani abitabili 2,70 m][28]. Nel caso di servizio di edilizia sociale in locazione si considera adeguato un alloggio con un numero di vani abitabili tendenzialmente non inferiore ai componenti del nucleo familiare - e comunque *non superiore a cinque* - oltre ai vani accessori quali bagno e cucina. L'alloggio sociale deve essere costruito secondo principi di sostenibilità ambientale e di risparmio energetico, utilizzando, ove possibile, fonti energetiche alternative"[29].

26 Soggetti non profit, privati e autonomi, nati negli anni '90 del XX secolo dalla separazione dell'attività creditizia da quella filantropica di alcuni enti creditizi.

27 Cassa Depositi e Prestiti Investimenti è una società di gestione nata nel 2009 per iniziativa della Cassa Depositi e Prestiti Spa, unitamente ad Acri (Associazione di Fondazioni e di Casse di Risparmio Spa) ed Abi (Associazione Bancaria Italiana) (CDPI, 2010, pag 12).

28 "La superficie massima delle nuove abitazioni […], misurata al netto dei muri perimetrali e di quelli interni, non può superare […] metri quadrati 95, oltre a metri quadrati 18 per autorimessa o posto macchina" (art. 16). Gli ambienti "fatte salve eventuali inferiori altezze previste da vigenti regolamenti edilizi, [devono avere altezza netta] non inferiori a metri 2,70 per gli ambienti abitativi, e metri 2,40 per i vani accessori" (art.43).

29 Art. 2, Caratteristiche e requisiti, comma 7.

I.2.6 |
L'Housing Sociale: principali caratteristiche

L'Housing Sociale o Edilizia Privata Sociale, come modalità di realizzazione di alloggi sociali, si qualifica come "un *programma integrato* di interventi che comprende l'offerta di alloggi, servizi, azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata" (Urbani, 2011, pag. 9).

I.2.6.1 Principali caratteristiche degli interventi

Da una prima ricognizione della letteratura scientifica in merito è possibile riassumere alcune caratteristiche principali[30] di un intervento di Housing sociale:

- l'interazione tra *soggetti pubblico e privati* (Urbani, 2011);
- il raggiungimento di *tre obiettivi generali di sostenibilità*: *economico-finanziaria*, *energetico-ambientale* e *sostenibilità sociale*, essendo tali iniziative "finalizzate al raggiungimento di un adeguato ritorno sull'investimento, ma anche per il perseguimento di finalità sociali" (CDPI, 2010, pag. 18), ed essendo ormai la sostenibilità energetico-ambientale obiettivo imprescindibile nella progettazione di qualsiasi intervento;
- l'assunzione come target sociale *di diverse fasce della popolazione*, con riferimento al reddito o focalizzandosi sulle esigenze di particolari categorie (Urbani, 2011);
- l'offerta di *differenti soluzioni abitative* e di contratto e/o accesso, corrispondenti ad una ricca e diversificata composizione sociale (Urbani, 2011);
- lo sviluppo di interventi con *destinazioni miste*, ossia residenziali, commerciali, culturali-ricreative o anche per attività artigianali, ecc. (Urbani, 2011);
- l'apertura del proprio campo d'azione a *servizi di varia natura*: socio assistenziali, sanitari, di accompagnamento, o servizi finanziari e di sviluppo della comunità, rivolti sia ai residenti che al vicinato(Urbani, 2011);
- l'attenzione verso il *territorio locale*, nella scelta delle categorie di utenza e dei servizi offerti;
- l'importanza della *fase gestionale*, che risulta cruciale ai fini della riuscita di un progetto di Housing Sociale, il quale non deve ritenersi concluso con la realizzazione degli edifici; rispetto alla gestione risulta importante "il coinvolgimento dei residenti nei processi decisionali per la gestione della comunità e delle residenze"(Urbani, 2011, pag. 10).

30 Le caratteristiche generali degli interventi sono state ricavate a partire da quelle individuate da Sergio Urbani nella Premessa generale al volume promosso da Fondazione Housing Sociale e curato da FERRI G., PACUCCI L., PERO E., Nuove forme per l'abitare sociale. Catalogo ragionato del concorso internazionale di progettazione di housing sociale per le aree di via Cenni e Figino a Milano, Milano: Edizioni Altreconomia, 2011.

I.2.6.2 Principali caratteristiche degli edifici

Il convegno *Quale casa per quale città*, svoltosi a EIRE-Expo Italia Real Estate[31] nel 2011[32], che ha visto l'intervento di vari architetti, tra cui Stefano Boeri, Cino Zucchi e Giuseppe Roma architetto del CENSIS, aveva lo scopo di ragionare sull'Housing Sociale non solo in termini di risposta ad un problema contingente, ma come occasione per dare vita ad un processo di innovazione dell'edilizia residenziale collettiva in Italia. Dal convegno è emersa l'importanza di un'innovazione tipologica nell'Housing Sociale, che restituisca all'architettura contemporanea quella dimensione sociale e urbana troppo spesso dimenticata e che permetta di interpretare la richiesta di nuovi modelli abitativi espressi da una società in profonda trasformazione[33]. Il Social Housing oggi si sta imponendo quasi come se fosse uno 'stile architettonico' in cui troviamo le caratteristiche di:

- basso costo di produzione;
- alta tecnologia;
- rapporto spazio privato-pubblico;
- integrazione sociale;
- mix funzionale;
- edifici multipiano non impilati ma a piani sfalsati;
- uso del legno;
- uso del colore.

Il problema maggiore si riscontra nelle poche possibilità di sperimentazione sull'alloggio, non solo a causa dei regolamenti edilizi e di igiene, ma anche per problematiche economiche.

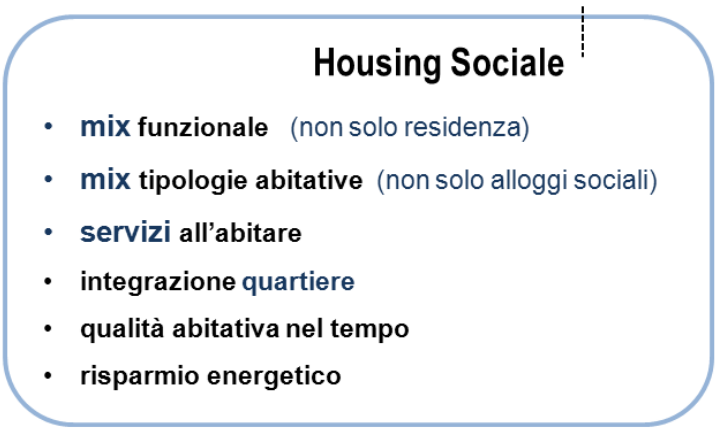


Fig. I.2.4 Alcune caratteristiche generali dell'Housing Sociale

31 Evento-fiera che si svolge annualmente alla sede fieristica di Milano Rho per mettere in comunicazione gli attori del settore immobiliare, del Social Housing e del mondo delle costruzioni, attraverso stand fieristici, convegni e un network attivo tutto l'anno.

32 Milano, Rho, Fieramilano, 8 Giugno 2011, ore 14:30-18:30

33 A tal proposito, si porta l'esempio del progetto C.A.S.E all'Aquila, abitazioni collettive a uso temporaneo post emergenza, dove all'innovazione legata al progetto antisismico e alla velocità costruttiva dell'intervento, non è seguita una innovazione tipologica, ma anzi sono stati riproposti gli stessi modelli.

Bibliografia e sitografia |

Monografie, saggi e articoli

- BARGIGGIA F., Verso un modello lombardo di housing sociale, in AA. VV. Una nuova stagione per l'Housing, low cost, low energy, quality architecture, Milano: BE-MA Editrice, 2009, pp: 2-3.
- DEL GATTO M. L., FERRI G., PAVESI A. S., Il gestore sociale quale garante della sostenibilità negli interventi di Housing Sociale, in TECHNE. Journal of Technology for Architecture and Environment, 04, Social housing, Firenze: Firenze University Press, 2012, pp: 110-117.
- DELERA, A., Housing Sociale per una nuova morfologia della città, in TECHNE. Journal of Technology for Architecture and Environment, 04, Social housing, Firenze: Firenze University Press, 2012, pp: 74-78.
- DELERA, A., L'housing sociale e le fondazioni di origine bancaria. Alcune domande a Sergio Urbani, direttore della Fondazione Housing Sociale, in DELERA A. (a cura di), Ri-pensare l'abitare. Politiche, progetti e tecnologie verso l'housing sociale, Milano: Hoepli, 2009.
- FERRARESI, A., Intervista a Stefano Boeri, in COSTRUIRE IN LATERIZIO, Social housing, n. 131, Faenza: Il Sole 24 Ore, settembre/ottobre 2009, pp: 42-45.
- GRECCHI M., Nuove utenze per l'housing sociale, in AA. VV. Una nuova stagione per l'Housing, low cost, low energy, quality architecture, Milano: BE-MA Editrice, 2009, pp: 60-62.
- POGLIANI L., Land for Social and Affordable Housing in Italy, paper presented to the ENHR Conference in Prague 2009 in Workshop 20 - Land for Social and Affordable Housing: Threats and Opportunities in Changing Housing Markets.
- POZZO A. M., Edilizia sociale oggi. L'evoluzione delle "missioni", in AA. VV. Una nuova stagione per l'Housing, low cost, low energy, quality architecture, Milano: BE-MA Editrice, 2009, pp: 34-41.
- POZZO, A. M., L'edilizia sociale ai tempi della crisi, in TECHNE. Journal of Technology for Architecture and Environment, 04, Social housing, Firenze: Firenze University Press, 2012, pp: 35-43
- RABAIOTTI G., L'edilizia sociale: un servizio come e per chi, in AA. VV. Una nuova stagione per l'Housing, low cost, low energy, quality architecture, Milano: BE-MA Editrice, 2009, pp: 18-23.
- RIGOLON A., Normativa e residenza in Europa, in GELSOMINO L., MARINONI O. (a cura di), Territori europei dell'abitare. 1990-2010, Bologna: Editrice Compositori, 2009, pp: 47-51.
- SANTANIELLO F., Chi costruisce la casa sociale? Nuovi attori e nuovi ruoli nelle politiche abitative, in AA. VV. Una nuova stagione per l'Housing, low cost, low energy, quality architecture, Milano: BE-MA Editrice, 2009, pp: 24-27.
- SIRTORI W., Il tema dell'alloggio nell'edilizia pubblica italiana. Un breve resoconto storico, in BOSIO E., SIRTORI W. (a cura di), Abitare. Il progetto della residenza sociale fra tradizione e innovazione, Santarcangelo di Romagna: Maggioli Editore, 2010, pp: 79-93.
- TURCHINI G., GRECCHI M., Nuovi modelli per l'abitare. L'evoluzione dell'edilizia residenziale di fronte alle nuove esigenze, Milano: Il sole 24 ore, 2006.

- URBANI S., Premessa generale, in FERRI G., PACUCCI L., PERO E. (a cura di), Nuove forme per l'abitare sociale. Catalogo ragionato del concorso internazionale di progettazione di housing sociale per le aree di via Cenni e Figino a Milano, Milano: Edizioni Altreconomia, 2011, pp: 9-13.
- URBANI S, VAN BORTEL G., Social housing provision in the Italian region of Lombardy: between market, state and community, paper presented to the ENHR Conference in Prague 2009, Workshop 04 – Housing Market Dynamics.

Dossier, documenti, normativa

- CDPI Sgr, Social Housing: il vademecum della Cassa Depositi e Prestiti, Edilizia e Territorio n.19, Milano: Il Sole 24 Ore, 2010.
- CDPI Sgr, L'Edilizia Privata Sociale: vademecum n.2 di CDPI Sgr, Edilizia e Territorio n.21, Milano: Il Sole 24 Ore, 2011.
- CENSIS, Condizioni generali, in 44° Rapporto annuale sulla situazione sociale del Paese, ricerca Fondazione CENSIS, 2010.
- CENSIS, La società italiana al 2010, in 44° Rapporto annuale sulla situazione sociale del Paese, ricerca Fondazione CENSIS, 2010.
- DECRETO MINISTERIALE 22 APRILE 2008, Ministero delle Infrastrutture, Definizione di alloggio sociale ai fini dell'esenzione dall'obbligo di notifica degli aiuti di Stato ai sensi degli articoli 87 e 88 del Trattato istitutivo della Comunità europea, Gazzetta Ufficiale del 24 giugno 2008 n. 146.
- DECRETO LEGGE 25 GIUGNO 2008 n. 112, Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria, Gazzetta Ufficiale del 25 giugno 2008 n. 147.
- DECRETO PRESIDENTE DEL CONSIGLIO DEI MINISTRI 16 LUGLIO 2009, Piano nazionale di edilizia abitativa, Gazzetta Ufficiale del 19 agosto 2009 n. 191.
- DECRETO MINISTERIALE 8 MARZO 2010, Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Riparto delle risorse del piano nazionale di edilizia abitativa, Gazzetta Ufficiale del 6 maggio 2010 n. 104.
- DECRETO MINISTERIALE 19 DICEMBRE 2011, Ministero delle Infrastrutture e Trasporti, Riparto delle risorse del «Piano nazionale di edilizia abitativa», allegato al DPCM 16 luglio 2009, Gazzetta ufficiale del 18 febbraio 2012 n. 41).
- LEGGE 8 FEBBRAIO 2007 N.9, Interventi per la riduzione del disagio abitativo per particolari categorie sociali.
- LEGGE 24 DICEMBRE 2007 N. 244, Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008).
- LEGGE 6 AGOSTO 2008, N.133, Conversione in legge, con modificazioni, del decreto-legge 25 giugno 2008, n.112, recante disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria.
- NOMISMA, Social housing, una rassegna di iniziative in corso, estratto de La condizione abitativa in Italia, II Rapporto Nomisma 2010.

- DEXIA-CREDIOP, FONDAZIONE CENSIS E FEDERCASA, Social housing e agenzie pubbliche per la casa, dossier di ricerca congiunta, su rivista CENSIS Note e Commenti n.10, 2008.
- PITTINI A., LAINO E., 2012 Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing systems, CECODHAS Housing Europe's Observatory, Brussels (Belgium), October 2011.

Sitografia

- CDPI Sgr- Cassa Depositi e Prestiti Investimenti, Quadro normativo, http://www.cdpisgr.it/edilizia-privata-sociale/index.html, accesso 18 gennaio 2013.
- CDPI Sgr- Cassa Depositi e Prestiti Investimenti, Criteri e Procedure di Investimento, http://www.cdpisgr.it/criteri-procedure-investimento/index.html, accesso 21 gennaio 2013.
- MIT - Ministero delle Infrastrutture e dei trasporti, Piano nazionale di edilizia abitativa, http://www.mit.gov.it/mit/site.php?p=cm&o=vd&id=701, accesso 20 gennaio 2013.
- EDILIZIA PRIVATA SOCIALE, Dalle norme al rischio gestione: una bussola per orientarsi nel sistema dei Fondi Immobiliari, http://www.ancecremona.it/doc/piano_nazionale_edilizia_abitativa.pdf, accesso 21 gennaio 2013.
- MORELLO P., Politiche e strumenti per la residenza sociale in Italia, Relazione, Comune di Bolzano, www.comune.bolzano.it/UploadDocs/4692_Morello.doc, accesso 20 Novembre 2011.

CAPITOLO I.3 |
Bisogni e risposte di abitazioni sociali ad uso temporaneo

Introduzione

Un bisogno di abitazioni sociali *short stay*[1]

La descrizione della situazione dell'abitazione sociale in Italia ha mostrato come si stia cercando di rispondere a una nuova domanda abitativa sociale, molto più consistente e variegata rispetto al passato. In questo quadro di riferimento, una parte della cosiddetta 'zona grigia' della popolazione esprime un bisogno di alloggi economici, facilmente accessibili e fruibili per brevi periodi. In effetti, molti dei fattori citati nel Capitolo I.2 che hanno portato all'ampliamento del disagio abitativo, come la precarietà e la mobilità del lavoro, l'aumento dell'immigrazione e l'incremento delle 'crisi' all'interno dei nuclei familiari, improvvise o transitorie, comportano spesso necessità temporanee di fruire un alloggio; necessità più forti rispetto al passato, dove, al di fuori dei grandi processi migratori, la mobilità era meno rilevante, sia perché il lavoro era maggiormente 'fisso' nel tempo e nel luogo, sia perché c'erano minori opportunità di scambio e di interazione (notevolmente accresciute con l'era della globalizzazione e dell'informatizzazione).

"Contrariamente a quello che un tempo si credeva, infatti, buona parte dell'Europa è percorsa incessantemente da persone che per i motivi più disparati si muovono su distanze ora brevi, ora lunghe" (Lanzani, 2007, pag. 312): la mobilità diventa una della caratteristiche peculiari della società contemporanea, e si inserisce come uno degli aspetti di una più generale tendenza alla precarietà. L'incertezza e la provvisorietà odierne, non necessariamente nella loro accezione negativa, possono riguardare diverse categorie e target di utenza, dal lavoratore libero professionista con alto target di reddito, al quale in genere rispondono i residence e i residence di lusso, al *city user* generico, al lavoratore precario a basso reddito: "la temporaneità dell'abitare diventa in questo senso un aspetto della diffusa precarizzazione della vita" (Lanzani, 2007, pag. 315).

Questo stato di diffusa precarietà per diversi motivi colpisce più direttamente le fasce deboli e medie della popolazione e sembra essere rilevato dall'Housing Sociale, che la letteratura scientifica vede maggiormente destinato all'affitto (Pozzo, 2012), piuttosto che alla proprietà[2]. Eppure, quando le esigenze di abitazione diventano temporanee per periodi molto brevi o per durate incerte dove non ci sia la sicurezza di poter effettuare un trasloco completo e relativamente duraturo, la normale soluzione dell'affitto sembra non bastare. Questo nuovo bisogno di alloggi a breve soggiorno, infatti, non può essere soddisfatto dalla "riproposizione

1 A breve termine.
2 In controtendenza con quello che è sempre stato il mercato italiano dell'abitazione.

puramente quantitativa nell'offerta di abitazioni 'normali' in affitto[3]" (Rizzo, 2004, pag. 29) o ad altre seppur innovative forme di Housing Sociale, in quanto richiede soluzioni *ad hoc* per gestire il frequente ricambio degli utenti e modelli abitativi adeguati all'uso temporaneo; per contro, non può essere soddisfatto neanche tramite sistemazioni di tipo turistico-ricettivo, poiché trattasi comunque di un 'bisogno di casa' e non di albergo o di servizi turistici.

I.3.1 |
L'Housing Sociale Temporaneo

Come già scriveva Mostacci (2003) all'inizio degli anni 2000, in Italia "l'esigenza di dare una risposta a questa domanda [temporanea] è un dato ormai acquisito, e può rappresentare una significativa modificazione del mercato delle abitazioni"[4]. Si avvertiva, quindi, che questa domanda di alloggi non tradizionali era implicita, ma si riconosceva la mancanza di un'offerta adeguata per motivi molteplici di natura economica e sociale (Mostacci, 2003); raggruppandoli per macro-categorie, Mostacci ne individuava tre tipi prevalenti:

1. gli operatori del mercato pur conoscendo la nuova domanda erano ancora confusi a causa della rigidità del mercato e non erano ancora riusciti a focalizzare le possibili soluzioni;
2. le amministrazioni pubbliche non si erano ancora impegnate nella promozione di progetti di residenze innovative che rispondessero al fabbisogno emergente;
3. mancava soprattutto l'idea di una nuova 'cultura di gestione', cioè una domanda di gestione così come una offerta di gestione (Mostacci, 2003).

A distanza di alcuni anni tale domanda oggi in Italia è presa maggiormente in considerazione, e si cerca di darle una risposta grazie alle possibilità offerte dalle nuove modalità di realizzazione di abitazioni sociali: l'Housing Sociale sembra essere diventato occasione di sperimentazione di residenze collettive ad uso temporaneo, quando le iniziative si rivolgono in particolare[5] "a coloro che hanno bisogni abitativi di carattere temporaneo (lavoratori in trasferta, studenti, immigrati che intendono fare ritorno del proprio Paese)"[6] (Delera, 2009, pag. 69). Alcuni recenti progetti di Housing Sociale, infatti, recepiscono queste esigenze, proponendo formule di soggiorno temporaneo come negli edifici di tipo turistico-ricettivo, ma offrendo canoni calmierati e servizi, andando a rispondere ad una variegata composizione di popolazione; tali edifici, che la letteratura rileva in qualche caso come 'sperimentazioni', possono essere definiti di 'Housing Sociale Temporaneo'.

3 Cioè "quelle che abbiamo trovato sul mercato negli ultimi trent'anni e destinate a famiglie medie, piccole e grandi" (Rizzo, 2004, pag. 29).

4 Mostacci R., I nuovi bisogni e le soluzioni possibili, 2003, pag. 17 (vedasi Bibliografia).

5 Le iniziative di Housing Sociale sono rivolte anche a famiglie dal reddito medio-basso senza l'intenzione di accedere alla casa di proprietà e a coloro che non sono in condizione di contrarre un mutuo per acquistare l'abitazione (Delera, 2009).

6 Estratto da un'intervista di Anna Delera a Sergio Urbani, già consigliere delegato di Fondazione Housing Sociale, condirettore di Cdp Investimenti Sgr nel 2012.

I.3.1.1 Housing Sociale Temporaneo: definizione

Come si rileva una certa difficoltà nell'individuare una definizione assolutamente condivisa di Housing Sociale (vedasi paragrafo I.2.1), lo stesso può dirsi riguardo a una definizione ufficiale di Housing Sociale Temporaneo. Le recenti legislazioni nazionali riguardanti le politiche in materia di Edilizia Residenziale Sociale, per esempio, non accennano nello specifico a questa problematica, mentre è possibile trovare alcuni riferimenti in regolamenti regionali (vedasi paragrafo successivo). Il termine Housing Sociale Temporaneo, tuttavia, sta diventando di uso abbastanza comune "quando il progetto, non quello 'architettonico' naturalmente quanto piuttosto quello 'sociale', è un progetto di accompagnamento della persona verso una stabile autonomia abitativa con una durata nel tempo definita" (Delera, 2010, pag. 28).

Ai fini della lettura e della comprensione dei progetti sperimentali che si descrivono in questo capitolo (al paragrafo I.3.3), si richiama la definizione di Luisa Ingaramo[7] relativa a nuove residenze collettive ad uso temporaneo (Housing Sociale) attualmente in costruzione a Torino:

> "Le Residenze Temporanee possono essere definite come strutture destinate a soggetti in una situazione di vulnerabilità abitativa o che necessitano di soluzioni alloggiative transitorie; sono contraddistinte dalla temporaneità della permanenza degli ospiti, da costi di affitto contenuti e dalla possibilità per chi vi abita di fruire di servizi e spazi comuni" (Ingaramo, 2012, pag. 77).

I.3.2 | Politiche nazionali e regionali in materia di Housing Sociale Temporaneo

Avendo rilevato che alcuni interventi di Housing Sociale a fruizione temporanea sono realizzati o sono in via di realizzazione in Italia, risulta importante inquadrare il quadro delle politiche italiane in merito a questo particolare 'campo' dell'Housing Sociale. Essendo poi la materia dell'abitazione sociale principalmente delegata alle Regioni, è interessante indagare la presenza di indirizzi volti all'uso temporaneo di residenze collettive nelle varie Regioni. In alcune di queste si trova, infatti, la tendenza ad ampliare la portata della nozione di alloggio sociale includendovi fattispecie ulteriori (Bardelli e Cerami, 2011): "tra queste, si segnalano in particolare diverse tipologie di interventi in cui la durata della permanenza nell'alloggio da parte dell'assegnatario è particolarmente breve" (Bardelli e Cerami, 2011, pag.43).

I.3.2.1 Politiche nazionali e uso temporaneo

Da un'analisi del recente quadro sulle politiche italiane in materia di residenza sociale (vedasi paragrafo I.2.3), emerge che gli interventi di Edilizia Residenziale Sociale[8], possono essere destinati sia all'affitto sia alla proprietà. In particolare, come Bardelli e Cerami ricordano nel

7 Luisa Ingaramo, SITI – Istituto Superiore sui Sistemi territoriali per l'innovazione, area tecnica Programma Housing della Compagnia di San Paolo

8 Nella quale si intende compresa anche l'Edilizia Residenziale Pubblica,

Vademecum n.2 di CDPI Sgr[9], tali interventi possono essere "realizzati mediante il trasferimento in proprietà degli alloggi o la loro locazione a lungo termine" (Bardelli e Cerami, 2011, pag.42) e per questo gli autori si interrogano se (ed in quali limiti) possa essere inclusa anche la locazione a breve termine.

Nello stesso documento Bardelli e Cerami concludono che, anche se non esplicitamente espresso, "la lettura sistematica delle norme consente di ritenere che la locazione temporanea può essere ricompresa nella nozione di housing sociale, in quanto l'istituto della locazione contiene ontologicamente in sé il carattere della temporaneità (non sussistendo uno specifico rinvio anche alla durata e alle modalità del rapporto contrattuale)" (Bardelli e Cerami, 2011, pag.42). Nello specifico gli autori argomentano che:

- il Piano nazionale di edilizia abitativa cita le *esigenze abitative di carattere transitorio*[10];
- la locazione temporanea può ben soddisfare le esigenze abitative di alcune *categorie di utenza* indicate nel Piano nazionale, come gli studenti fuori sede, adattandosi alle esigenze abitative delle giovani coppie o dei soggetti sottoposti a procedure di rilascio;
- la locazione temporanea si pone in linea con gli intenti del legislatore di *ampliare le modalità realizzative* di alloggi sociali;
- il riferimento nel DM 22 aprile 2008 alla stipulazione di un contratto di locazione di almeno 8 anni, o quello del Dpcm 16 luglio 2009 di una locazione non inferiore ai 25 anni, si riferisce al vincolo della *destinazione funzionale* dell'alloggio sociale e *non* alla durata temporale dei singoli contratti di locazione;
- la dicitura abitazioni di *edilizia residenziale destinate prioritariamente a prima casa* si riferisce all'insieme degli investimenti del fondo nazionale e non al singolo investimento di volta in volta considerato (Bardelli e Cerami, 2011).

In conclusione, la recente legislazione in merito alle politiche nazionali di Edilizia Residenziale Sociale non dà esplicite indicazioni riguardo la locazione temporanea, ma neanche ne esclude la possibilità, rilevando invece, a un'attenta lettura, elementi che connotano e delimitano l'Housing Sociale Temporaneo. Si evince, infatti, una tendenziale riconducibilità della locazione di breve durata alla nozione di Housing Sociale, cui si affiancano numerosi interventi normativi di carattere regionale (Bardelli e Cerami, 2011).

I.3.2.2 La normativa Regione Piemonte

La Regione Piemonte ha approvato[11] nel 2007, all'interno del *Programma casa: 10.000 alloggi entro il 2012*, il documento *Linee Guida per il social housing in Piemonte*, in cui si prevede che gli interventi di Housing Sociale nella Regione possano essere suddivisi in due macro tipologie:

- residenze temporanee;
- alloggi individuali destinati alla locazione permanente (Regione Piemonte, 2007).

9 CDP Sgr, L'Edilizia Privata Sociale, Vademecum n.2 di CDPI SGR, Supplemento de Il sole 24 ore-Edilizia e Territorio n.21, 30 Maggio-4 Giugno 2011.

10 Dl n. 112/ 2008, articolo 1, comma 3, punto d).

11 Giunta regionale del Piemonte con Deliberazione n. 27-7346 del 2007.

Le residenze temporanee sono articolate in due sottocategorie: *alloggi individuali e residenze collettive* e la sottocategoria *alloggi per l'inclusione sociale*. Per entrambe le sottocategorie di residenze temporanee è previsto un termine massimo di permanenza di *18 mesi*, mentre non è previsto un limite minimo (Bardelli e Cerami, 2011). Le Linee guida forniscono indicazioni abbastanza dettagliate sia sugli utenti di riferimento, sia sulle possibili tipologie di alloggi o spazi da destinare a tali utenti.

La prima sottocategoria di residenze temporanee, *alloggi individuali e residenze collettive*, ha l'obiettivo di "fornire una prima risposta alla perdita di stabilità dovuta a cambiamenti sistemici quali le trasformazioni dell'organizzazione del lavoro, l'irrigidimento del mercato abitativo in locazione o le modificazioni dell'organizzazione familiare" (Regione Piemonte, 2007, pag.6). Tali alloggi e residenze collettive si rivolgono a soggetti con necessità abitative temporanee legate a ragioni di lavoro o studio, necessità di cure ospedaliere o di assistenza a parenti ricoverati, perdita dell'abitazione, ma anche coloro che per motivi turistici hanno esigenze di ospitalità di breve periodo a prezzi accessibili (vedasi Tab. I.3.3).

RESIDENZE TEMPORANEE - REGIONE PIEMONTE	
CATEGORIE DI BENEFICIARI	SPECIFICHE
1) soggetti con necessità abitative temporanee legate a contratti o rapporti di lavoro o formazione	- lavoratori con contratto di lavoro a tempo determinato - lavoratori che contrattualmente non percepiscono indennità di missione per sedi di lavoro variabili - giovani lavoratori/studenti lavoratori
2) soggetti con necessità di locazione per periodi determinati, per ragioni di studio, di cura o di assistenza	- stagisti, borsisti, ricercatori, studenti universitari, partecipanti a corsi di formazione o master - pazienti necessitanti di cure continuative rese in day hospital, parenti di malati in cura presso ospedali o centri clinici
3) soggetti con necessità abitative temporanee legate alla perdita dell'abitazione	- soggetti con sfratto già eseguito o sottoposti a procedura esecutiva di rilascio, anche in coordinamento con le azioni e le misure delineate nella legge 8 febbraio 2007, n. 9 - soggetti con frattura del nucleo di provenienza per separazione/divorzio o inseriti in percorsi di ricerca di autonomia - soggetti coinvolti in fallimenti immobiliari
4) soggetti che a seguito della perdita del lavoro non sono più in grado di affrontare affitti a libero mercato	/
5) soggetti che per motivi turistici, hanno esigenze di ospitalità di breve periodo a prezzi accessibili	- individualmente o in gruppo organizzati, generalmente appartenenti a cooperative o associazioni

Tab. I.3.3 Residenze temporanee Regione Piemonte: beneficiari alloggi individuali e residenze collettive

Come dichiarato, le tipologie edilizie di riferimento, preferibilmente compresenti, sono:

- *minialloggi*, ciascuna unità autonoma, per massimo due persone, dotata di zona cottura, servizio igienico ed eventuale zona giorno. I requisiti dimensionali sono compresi tra 28 e 38 m^2 di SU[12];
- *appartamenti*, ciascuna unità autonoma, dotata di zona cottura, servizio igienico e zona giorno. I requisiti minimi dimensionali sono compresi tra 38 e 95 m^2 di SU,
- *appartamenti idonei ad ospitare gruppi in coabitazione*, cioè "pluricamere con servizi + locali comuni destinati alla residenza" (Regione Piemonte, 2007, pag.9).

La seconda sottocategoria di residenze temporanee, *alloggi per l'inclusione sociale*, è finalizzata "a offrire una risposta al mancato o precario inserimento nei contesti del lavoro e della famiglia che costituiscono i principali canali di accesso all'integrazione sociale nonché alle situazioni di vulnerabilità causate da sovraccarico di cura" (Linee guida, 2007, pag.6). Le categorie di beneficiari indicate sono: soggetti senza fissa dimora, soggetti con progetti di reinserimento sociale, soggetti con progetti di ricerca di autonomia e ricostruzione di autostima, vittime di violenza e soggetti con gravi problemi di salute. "In essa dovrebbero essere ricomprese «microcomunità protette», nonché «pensioni/alberghi sociali»" (Bardelli e Cerami, 2011, pag. 43).

ALLOGGI INCLUSIONE SOCIALE - REGIONE PIEMONTE	
CATEGORIE DI BENEFICIARI	SPECIFICHE
1) soggetti senza fissa dimora	/
2) soggetti con progetti di reinserimento sociale correlati a esperienze di marginalità accentuata	- ex tossicodipendenti, donne vittime di tratta, ex carcerati, ecc.
3) soggetti con progetti di ricerca di autonomia e ricostruzione di autostima	/
4) vittime di violenza	/
5) soggetti con gravi problemi di salute	- fisica, psichica, da dipendenza

Tab. I.3.4 Residenze temporanee Regione Piemonte: beneficiari alloggi per l'inclusione sociale

Per gli alloggi per l'inclusione sociale si indicano tali tipologie edilizie:

- *camere*, organizzazione spaziale con accesso a camere singole o doppie, ciascuna dotata di servizio igienico di pertinenza;
- *minialloggi*, ciascuna unità autonoma, dotata di zona cottura, servizio igienico ed eventuale zona giorno. Requisiti minimi dimensionali compresi tra 28 e 38 m^2 di SU;
- *servizi di pertinenza*, cioè servizi residenziali collettivi come cucine collettive, aree di soggiorno e consumazione pasti, lavanderia, stireria, sono concentrati in zone definite e separate dalle camere dei residenti. "Sono previsti spazi per la socializzazione, lo

12 Superficie Utile.

> svago, l'infanzia nonché locali adibiti a infermeria, deposito masserizie dei residenti e servizi di portineria/guardiania. Altre attività e servizi potranno essere svolte/erogate in luoghi diversi dal centro all'interno della 'rete' dei servizi per l'inclusione sociale (Regione Piemonte, 2007, pag.12).

Nel documento si specifica che, "al fine di favorire il mix sociale e il consolidamento /ricostruzione delle reti sociali sono preferibili interventi che contemplino tutte o parte delle tipologie e delle destinazioni d'uso […] indicate[13]" (Regione Piemonte, 2007, pag. 6).

I.3.2.3 La normativa Regione Lombardia

La Regione Lombardia ha recentemente costituito un Testo Unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica[14], in cui si prende in considerazione l'uso temporaneo di alloggi sociali. L'articolo 42 del testo Unico prevede che fanno parte del sistema regionale di edilizia residenziale pubblica i servizi abitativi a canone convenzionato finalizzati ad aumentare l'offerta di alloggi in affitto destinati a categorie di cittadini che non sono in grado di sostenere i canoni di libero mercato, ovvero che hanno esigenze abitative di tipo temporaneo collegate a particolari condizioni di lavoro o di studio. Per servizi abitativi a canone convenzionato si intendono alloggi o posti letto (Regione Lombardia, 2013)."Ed ancora, altri alloggi possono essere riservati ai sensi dell'art. 41 per far fronte ad esigenze di permanenza temporanea, per motivi di frequenza, di studenti provenienti da altro comune" (Bardelli e Cerami, 2011, pag. 43).

Secondo Bardelli e Cerami, tali forme di sostegno al bisogno abitativo sono considerate a tutti gli effetti alloggi sociali[15] dal legislatore regionale. "Per questa ragione, la disciplina regionale lombarda costituisce un ulteriore autorevole esempio di come la configurazione di un alloggio quale «alloggio sociale» non sia necessariamente in contraddizione con la temporaneità della permanenza di chi vi risiede" (Bardelli e Cerami, 2011, pag. 45).

I.3.2.4 Le altre Regioni

La tendenza ad ampliare la portata della nozione di alloggio sociale includendovi particolari riferimenti a forme di residenza ad uso temporaneo, è stata principalmente riscontrata nella Regione Piemonte e nella Regione Lombardia, le quali hanno rivolto un'attenzione esplicita a questi temi (in particolare la Regione Piemonte); approcci analoghi possono essere rilevati in altre Regioni Italiane, anche se non in tutte, probabilmente, si manifesta l'interesse ad individuare negli alloggi sociali particolari forme di uso a breve termine.

La Regione Liguria nella Legge regionale n.38 del 2007, attraverso la quale ha riorganizzato il sistema regionale di intervento pubblico nel settore abitativo in particolare promuovendo il sistema dell'Edilizia Residenziale Sociale, "prevede la locazione di alloggi a canone moderato,

13 Con riferimento anche ad alloggi individuali in locazione permanente.
14 Legge regionale 4 dicembre 2009, n. 27.
15 Riferimento al DM 22 aprile 2008.

distinguendola in «locazione permanente» e «locazione a termine»[16]" (Bardelli e Cerami, 2011, pag. 43). In particolare, all'articolo 16 si dichiara che si incentivano anche interventi relativi a strutture alloggiative di natura temporanea e strutture per l'inclusione sociale. Si definiscono "strutture alloggiative di natura temporanea […] quelle strutture finalizzate a fornire un servizio abitativo di interesse generale a rilevanza economica, organizzate in forma di camere, minialloggi oppure appartamenti, destinati all'esigenza alloggiativa di natura temporanea, motivata da ragioni di lavoro, formazione, studio, cura e assistenza" (Regione Liguria, 2013).

La Regione Lazio in una Legge regionale del 2009[17] stabilisce che, in attesa di una disciplina organica in materia di edilizia residenziale sociale, rientra nell'Edilizia Residenziale Sociale "l'albergo sociale, consistente in una struttura residenziale in grado di fornire una sistemazione alloggiativa temporanea con servizi e spazi comuni" (Regione Lazio, 2013).

I.3.3 |
Housing Sociale Temporaneo in Italia: stato dell'arte

I progetti classificabili come Housing Sociale Temporaneo sono stati individuati[18], tra le esperienze in atto di Housing Sociale in Italia, per il fatto di essere considerate sperimentazioni in merito all'uso temporaneo dell'edificio da parte degli abitanti, e per il fatto di essere destinati a un mix di utenza. Il mix di utenza, infatti, risulta fondamentale in quanto distingue tali interventi dalle cosiddette 'residenze speciali', destinate in genere a un'unica (o al massimo due) categorie di utenza a rotazione, come nelle residenze per studenti e per anziani. Per motivo analogo sono state escluse le residenze di Housing Sociale a uso esclusivo di giovani coppie, dove la permanenza nell'edificio è abbastanza prolungata, si possono istaurare processi di condivisione e di partecipazione dei futuri inquilini e gli alloggi possono essere destinati alla vendita agli inquilini dopo un certo numero di anni (vedasi I.3.3.4 Dialoghi 01[19]).

Le residenze collettive di Housing Sociale ad uso temporaneo presentate in questo paragrafo[20] vengono definite di volta in volta con vari nomi: edilizia residenziale sperimentale in locazione, Residenze Temporanee, Housing Sociale Temporaneo, albergo sociale. Si tratta di cinque progetti recenti nati nei capoluoghi delle due Regioni italiane in cui il tema dell'uso temporaneo di abitazioni sociali risulta maggiormente preso in considerazione: il Piemonte e la Lombardia. La localizzazione in grandi città, Torino e Milano, si lega alla maggior presenza di *city user* e a una maggiore varietà di categorie e target di utilizzatori possibili. Quasi tutte le proposte riguardano il recupero di immobili. I progetti vengono presentati secondo il promotore dell'iniziativa: il primo, l'unico attualmente in funzione, è stato proposto da una società di Torino, *Sharing* Srl, mentre gli altri sono portati avanti da due Fondazioni di origine bancaria, Compagnia di San Paolo di Torino e Fondazione Housing Sociale di Milano.

16 Legge regionale 3 dicembre 2007, n. 38, art. 15.
17 Legge regionale 11 agosto 2009, n. 21, art. 12.
18 Per la selezione ci si è avvalsi del supporto di interviste a operatori nel settore dell'Housing Sociale e della partecipazione al Convegno EIRE- Expo Italian Real Estate 2011, nel quale sono stati presentati alcuni progetti.
19 Apparati strumentali a fine paragrafo.
20 Gli stessi progetti vengono successivamente analizzati al Capitolo III.3 come casi studio per la ricerca.

I.3.3.1 *Sharing* Srl, Torino

Il Progetto *Sharing Condividere Idee e Abitazioni* nasce nel 2008, quando il Comune di Torino lancia un bando per il recupero di un immobile degli anni '70 nel quartiere di Pietra Alta. Il bando intendeva risolvere il problema del recupero dell'edificio e della gestione dello stesso. L'immobile un tempo era adibito a residenza collettiva per dipendenti delle Poste: il progetto vincitore, proposto dalla società *Sharing* Srl[21], prevede un nuovo utilizzo dell'edificio come albergo sociale, nato per rispondere alle esigenze di affitti temporanei in città a costi calmierati secondo obiettivi di "accoglienza, condivisione di idee e di spazi, incontro di culture, sostenibilità ambientale" (Sharing, 2012). Il complesso, inaugurato nell'Ottobre 2011, offre diverse forme di soggiorno temporaneo destinate a una grande varietà di categorie d'utenza, unite a un sistema di servizi. Gli spazi privati consistono in appartamenti di diversa tipologia e camere uso hotel: tutti sono completamente arredati per essere immediatamente abitati, garantendo un'atmosfera il più possibile domestica. Il progetto *Sharing* propone quattro modalità di permanenza per diverse esigenze abitative, anche in coabitazione, garantendo un'elevata flessibilità gestionale: per tutte le formule proposte, il soggiorno massimo è 18 mesi "secondo i contratti di offerta di servizi tipici delle strutture alberghiere" (Sharing, 2012). Sono presenti, inoltre, alcuni spazi comuni per gli abitanti temporanei, e una vasta serie di servizi aperti al pubblico. L'immobile è stato progettato seguendo criteri di sostenibilità e risparmio energetico, valutati in fase di progettazione e di gestione (Capitolo III.3, *Scheda IT1*).

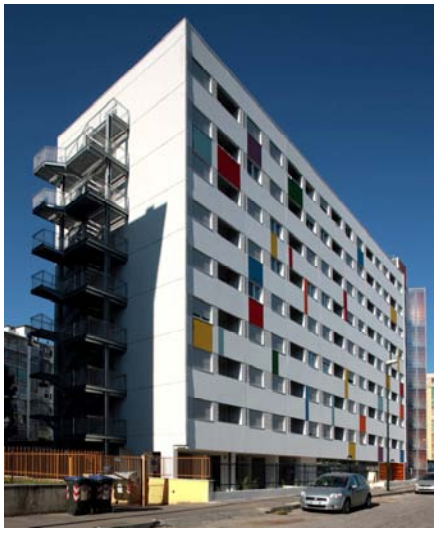


Fig. I.3.5 Fotografia dell'immobile Sharing, via Ribordone, Torino

L'immobile Sharing viene definito Housing Sociale Temporaneo, ma anche *albergo sociale*: da un colloquio con uno dei progettisti[22] (BOX Dialoghi 03[23]) è emerso, infatti, che il progetto è

21 Sharing Srl include la Fondazione Sviluppo e Crescita CRT, Oltre Venture Capital Sociale e la cooperativa D.O.C. s.c.s.
22 Arch. Manuel Petacchiola, responsabile del progetto di recupero dell'Immobile *Sharing* di Torino
23 Apparati strumentali a fine paragrafo.

stato realizzato seguendo la normativa tecnica regionale di riferimento per la Residenza turistico alberghiera, non essendoci normativa nazionale di riferimento.

Livello normativa	Tipo di edificio secondo normativa utilizzata
nazionale	**Turistico-alberghiero** secondo Vigili del Fuoco
regionale	**Residenza turistico alberghiera** secondo Regione Piemonte e ASL
comunale	**standard residenziali per camere angolo cottura** secondo Regolamento Edilizio
gestione contratti utenze	**Turistico-ricettivo**, *locazione temporanea*, max. 18 mesi (cfr. paragrafo III.2.1.1)

Tab. I.3.5 Normativa costruzione e gestione Progetto Sharing, Torino

I.3.3.2 Compagnia di San Paolo, Torino

La Compagnia di San Paolo, fondazione privata in Torino, sta realizzando due Residenze Temporanee tramite il Programma Housing[24], "nato nel novembre 2006 con l'obiettivo di rispondere ai bisogni di abitazione di coloro che si trovano in una situazione temporanea di vulnerabilità sociale ed economica" (Programma Housing, 2012) e di proporre "buone pratiche e prassi innovative replicabili in altre zone della città o in differenti contesti territoriali" (Ingaramo, 2012, pag. 77).

In un documento guida[25], il Programma Housing definisce le Residenze Temporanee "come una soluzione abitativa per un periodo di tempo limitato (3-6 mesi, massimo 1 anno) rivolta a persone che per ragioni economiche, sociali e familiari vivono una fase di transizione" (Ufficio Pio). Secondo il Programma tali residenze consistono per lo più in strutture con costi di affitto contenuti con la possibilità, per chi vi abita, di fruire di servizi e spazi comuni, la cui caratteristica fondamentale è la temporaneità dell'abitazione e la stipula di contratti di affitto di tipo alberghiero, ma con tariffe a canone calmierato. Entrambe le Residenze Temporanee proposte sono inserite in più ampi progetti di riqualificazione di due quartieri degradati di Torino e mirano a migliorare sia la qualità architettonica e il risparmio energetico degli immobili, sia la qualità delle relazioni sociali e culturali di quelle zone, con attenzione al territorio locale per quanto riguarda la scelta dei servizi da proporre e delle categorie di utenza cui destinare gli immobili. Obiettivo comune è anche quello di "poter rappresentare per gli ospiti una 'casa' accogliente, seppur temporanea" (Ingaramo, 2012, pag. 77).

Una Residenza Temporanea consiste nel recupero di un immobile nel quartiere di Porta Palazzo a Torino per la realizzazione di appartamenti per single e giovani coppie senza figli (Capitolo III.3, *Scheda IT2*). Il quartiere è localizzato in un'area di 'transizione', caratterizzata dal continuo passaggio di persone e merci, dovuto alla presenza di un grande mercato, e da un'alta percentuale di immigrati attratti dai costi accessibili delle abitazioni. Il progetto di

24 Programma Housing della Compagnia di San Paolo lavora in stretta sinergia con l'Ufficio Pio (ente strumentale della Compagnia), e si occupa di fondi per l'Housing Sociale e di progetti sperimentali.

25 Ufficio Pio della Compagnia di San Paolo, Programma Housing, "Linee guida per la progettazione. Ristrutturazione immobile di piazza della repubblica n. 14 a Torino da destinare a residenza temporanea".

recupero, in via di realizzazione, è stato ideato nel 2009 seguendo le indicazioni predisposte dal Programma Housing in apposite Linee Guida per la Progettazione[26], nelle quali si specificano:

- le categorie di utenza temporanee destinatarie degli alloggi e le relative esigenze;
- i riferimenti urbanistici;
- le funzioni (residenziale, commerciale);
- il tipo e il numero totale di unità abitative (circa 33 unità, monolocali e bilocali);
- il tipo possibile di spazi comuni (accoglienza, ufficio gestore, sala polivalente, lavanderia, stireria, ecc.);
- la possibilità di prevedere espedienti per modificare i monolocali in bilocali.

Fig. I.3.6 Immagine della Residenza Temporanea in Piazza della Repubblica n. 14, Torino

Riguardo ai riferimenti normativi, si specifica il "rispetto delle specifiche disposizioni normative di settore; il rispetto del superamento delle barriere architettoniche; il rispetto dei requisiti acustici passivi degli edifici; il rispetto delle disposizioni di protezione dei beni culturali e del paesaggio; il rispetto del vigente Regolamento Edilizio comunale di Torino" (Ufficio Pio). Da un colloquio con il progettista[27] (BOX Dialoghi 04) è emerso come la necessità di concepire e realizzare il progetto architettonico di tale Residenza secondo le indicazioni fornite dal Programma Housing abbia incontrato degli ostacoli a livello normativo. Nel 2008, alla data della proposta da parte del promotore al Comune di Torino, non era stata ancora identificata una normativa tecnica da utilizzare per le Residenze Temporanee delle Linee Guida per il Social Housing in Piemonte (vedasi paragrafo I.3.2.2), per cui nel bando di gara era stata utilizzata la dicitura regionale di *albergo sociale*[28]. L'intenzione del promotore era, però, quella di creare un nuovo modello abitativo che non proponesse una soluzione ricettiva ma una soluzione residenziale temporanea; in altre parole, una soluzione dove fosse possibile 'prendere la residenza', indispensabile per chi necessita di comunicare velocemente il cambio di residenza a

26 Linee Guida per la Progettazione. Ristrutturazione immobile di piazza della repubblica n. 14 a Torino da destinare a Residenza Temporanea.

27 Arch. Pier Matteo Fagnoni (Studio Fagnoni & Associati Architetti, Firenze), responsabile e ideatore del progetto di recupero dell'immobile in Piazza della Repubblica n. 14, Torino.

28 Per albergo sociale si intende un albergo, cioè un edificio che risponde quindi a standard e normative alberghiere, ma con prezzi 'sociali' e 'una mensa', destinato a fasce di utenza spesso problematiche.

fronte di diritti altrimenti negati, per esempio per i separati: ciò non è assolutamente possibile in forme residenziali di tipo turistico-alberghiero, come gli alberghi sociali. L'ottenimento del Permesso di Costruire è stato quindi lungo e difficoltoso, e si è concluso con una composizione variegata del quadro normativo di riferimento (Tab. I.3.3).

Livello normativa	Tipo di edificio secondo normativa utilizzata
nazionale	**Edificio residenziale** secondo Vigili del Fuoco
regionale	**Residenza Temporanea** secondo ASL Regione Piemonte
comunale	**Edificio residenziale** secondo Regolamento Edilizio (standard appartamenti)
gestione contratti utenze	**Residenziale**, *locazione transitoria,* min. 1 mese-max. 18 mesi (paragrafo III.2.1.1)

Tab. I.3.6 Normativa costruzione e gestione Residenza Temporanea in Piazza della Repubblica, Torino

L'altra Residenza Temporanea della Compagnia di San Paolo consiste nella riqualificazione di un edificio nel quartiere di San Salvario, Torino, nei pressi della stazione ferroviaria. Il progetto, in via di realizzazione, consiste nella trasformazione di un edificio contenente un Istituto di Suore e una Scuola dell'Infanzia (funzioni che vengono mantenute) tramite la realizzazione, nei piani superiori, di appartamenti di varia metratura ad uso temporaneo per famiglie, giovani coppie con figli, studenti e lavoratori temporanei[29]. Oltre agli alloggi, la Residenza Temporanea prevede alcuni spazi commerciali, alcuni spazi comuni per gli utenti transitori e un ufficio per le attività di gestione (Capitolo III.3, *Scheda IT3*).

Fig. I.3.7 Immagine del progetto della Residenza Temporanea in Via San Pio V, Torino

I.3.3.3 Fondazione Housing Sociale, Milano

La Fondazione Housing Sociale di Milano, creata dalla Fondazione Cariplo nel 2004[30], è coinvolta in diversi progetti di Housing Sociale, incluse due cosiddette Residenze Temporanee. Tali residenze vengono presentate come *Residenze Temporanee*, *Strutture ricettive*

29 Non è stato possibile per questo progetto identificare la normativa di riferimento.

30 La Fondazione Housing Sociale è stata costituita dalla Fondazione Cariplo con la partecipazione, fin dalle prime fasi del progetto, della Regione Lombardia e dell'ANCI Lombardia (FHS Partner, 2012).

temporanee o come progetti di *Edilizia Universitaria Convenzionata* pensati per risolvere i bisogni abitativi temporanei di diverse categorie di utenza, "lavoratori in trasferta o in mobilità, lavoratori precari, studenti, ricercatori, giovani interessati a esperienze formative o di lavoro, parenti o amici di degenti ospedalieri, turisti e visitatori" (FHS Edilizia, 2012). Per Edilizia Universitaria Convenzionata si intendono, infatti, quelle "iniziative che consentano l'accesso alle Residenze Universitarie, con permanenze brevi, di una settimana o pochi mesi, o di 1-3 anni, dedicate a differenti fasce di utenti […] calmierando il livello dei canoni, per mezzo di formule realizzative e gestionali efficienti" (FHS Edilizia, 2012). Obiettivo comune in entrambe le residenze è quello di "valorizzare la dimensione dell'accoglienza, realizzando degli spazi il più possibile confortevoli, familiari e domestici [offrendo] servizi integrativi alla residenza e alle attività formative o lavorative […] non presenti normalmente in una residenza tradizionale" (FHS Edilizia, 2012).

Una Residenza Temporanea si trova nel quartiere di Lambrate di Milano, in un'area facilmente raggiungibile dall'autostrada e dal centro città e si trova nei pressi del Politecnico di Milano e di alcuni centri ospedalieri importanti. Il progetto, attualmente non realizzato, consiste nella ristrutturazione di un vecchio studentato, che ospiterà camere, appartamenti di diversa metratura e stanze e aree comuni, unite ad alcuni servizi integrativi (Capitolo III.3, *Scheda IT4*).

Fig. I.3.8 Immagine del progetto della Residenza Temporanea in Via Monneret De Villard, Milano

Da uno scambio di e-mail con un operatore[31] è emerso come la progettazione di tale Residenza Temporanea sia stata eseguita ai sensi dei Decreti Ministeriali n. 26 e n. 27 del 2011 sulle residenze per studenti: a tutti gli effetti si tratta quindi un edificio di Housing Sociale progettato con standard e servizi caratteristici delle residenze universitarie (Edilizia Universitaria Convenzionata appunto) ma aperto a diversi tipi di utenza.

Livello normativa	Tipo di edificio secondo normativa utilizzata
nazionale	**Residenza universitaria** (standard aree funzionali, camere-alloggi) **Residenza universitaria** secondo Vigili del Fuoco

Tab. I.3.7 Normativa costruzione Residenza Temporanea in Via Monneret De Villard, Milano

31 Stefano Gianini, Gestione e Sviluppo presso CDPI SGR S.p.A.

L'altra Residenza Temporanea della Fondazione Housing Sociale è un progetto di nuova costruzione che sorgerà in via Ferrari, a sud di Milano. Grazie alla posizione strategica e facilmente accessibile, il nuovo complesso ben si presta a ospitare varie categorie di utenza temporanea, in particolare studenti fuori sede, giovani, residenti in città per brevi periodi, soggetti con necessità legate alla disabilità, e potrebbe qualificarsi come una nuova centralità tra il centro di Milano e il Parco Agricolo Sud. Il progetto prevede posti letto in camere e appartamenti con camere singole, stanze comuni e spazi multifunzionali e alcuni servizi. Verranno inoltre inseriti degli spazi commerciali "per mezzo dei quali è previsto lo sviluppo di una filiera corta che possa sfruttare la relazione con il Parco Agricolo Sud e un Centro disabili che offre servizi socio-sanitari usufruibili a scala urbana" (FHS Residenza, 2012). Il progetto del nuovo complesso prevede l'utilizzo di un sistema prefabbricato *low cost*, chiamato *RDB Casa*. Come sostenuto dagli ideatori, questo sistema è specialmente pensato per i progetti di Housing Sociale, in quanto garantisce la compresenza di varie forme e tipologie di alloggi collettivi, permette di personalizzare gli esterni e di razionalizzare gli spazi interni con una buona qualità complessiva, e assicura Inoltre assicura bassi consumi energetici (Capitolo III.3, *Scheda IT5*).

Fig. I.3.9 Immagine del progetto della Residenza Temporanea in Via Ferrari, Milano

Non è stato possibile per questo progetto identificare la normativa di riferimento; tuttavia lo stesso progetto viene presentato nel sito web ufficiale di Fondazione Housing Sociale, con le stesse diciture e gli stessi obiettivi del progetto precedente (Edilizia Universitaria Convenzionata), per cui si suppone che per la progettazione siano stati utilizzati gli stessi standard di riferimento delle residenze universitarie.

In conclusione, si precisa che la Fondazione Cariplo, oltre a sostenere questo tipo di progetti[32] attraverso Fondazione Housing Sociale, ha promosso nel 2012 un bando senza scadenza per finanziare soluzioni di "abitare sociale temporaneo"[33] (Fondazione Cariplo, 2012), ossia alloggi

32 Che rientrano nel Piano nazionale di edilizia abitativa.

33 Nei quali in questo caso non sono ammissibili "alloggi o pensionati per studenti" (Fondazione Cariplo, 2012). Già dal 2010, inoltre, la Fondazione aveva promosso un bando senza scadenza per favorire l'accesso ad abitazioni dignitose (Housing Sociale) dal titolo *Diffondere e potenziare gli interventi di Housing Sociale Temporaneo a favore di soggetti deboli.*

per l'autonomia e l'inclusione sociale, alloggi per l''avvicinamento alla residenzialità' e strutture per la ricettività temporanea "rivolte a destinatari che per la loro limitata capacità reddituale e che per diversi motivi (professionali, percorsi migratori, difficoltà o esigenze transitorie...) necessitano di una soluzione abitativa a basso costo e per un periodo di tempo determinato, [e in cui quindi] non è necessario alcun tipo di percorso di accompagnamento socio-educativo dedicato" (Fondazione Cariplo, 2012).

Nel bando si riporta altresì che "coerentemente con le peculiarità delle tipologie finanziabili (alloggi per l'autonomia o l'inclusione sociale, alloggi per l'avvicinamento alla residenzialità, alloggi di ricettività temporanea), l'ospitalità potrà essere individuale o in condivisione, in alloggi indipendenti e autonomi o in camere con servizi comuni, in appartamenti di civile abitazione o in convitti/pensionati (Fondazione Cariplo, 2012).

APPARATI STRUMENTALI

Si riportano a pagina seguente gli apparati strumentali di supporto all'identificazione e all'approfondimento dello stato dell'arte in materia di Housing Sociale Temporaneo.

Dialoghi, 01

Intervista

Arch. Monica Moschini
Milano, Rho, Fieramilano
EIRE-Expo Italia Real Estate, 8 Giugno 2011

L'intervista a Monica Moschini, Architetto dell'area progettazione e sviluppo della Fondazione Housing Sociale di Milano, è stata effettuata in occasione dell'evento *EIRE- Italian Real Estate*, svoltosi a Milano nel Giugno 2011. La Fondazione Housing Sociale si sta occupando di alcuni progetti di Housing Sociale per particolari categorie di utenza o con particolari finalità di uso temporaneo da parte dei residenti. In particolare, al momento dell'intervista, si voleva chiarire se gli attuali progetti di residenze per giovani coppie potessero appartenere alla categoria delle Residenze temporanee. La Fondazione ha collaborato al progetto *Abitiamo Insieme Ascoli*, progetto rivolto alle giovani coppie e alle famiglie con figli che, pur non riuscendo ad affrontare gli affitti proposti dal libero mercato, non hanno accesso agli appartamenti di edilizia residenziale pubblica.

C.M. Com'è nato il progetto Abitiamo Insieme Ascoli?
M.M. Abitiamo insieme Ascoli è il progetto residenziale realizzato dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno. L'idea di recuperare questo edificio per giovani coppie è partita da un'analisi socio-economica del territorio. L'edificio è all'interno del centro storico cittadino di Ascoli Piceno e un tempo ospitava un collegio-convento. Oggi offre 16 alloggi ristrutturati, spazi comuni e servizi dedicati alla socializzazione e allo svago, posti auto e giardini comuni. La Fondazione Housing Sociale cura il progetto sociale di questo intervento, che mira a diffondere la cultura della convivenza, della solidarietà e dell'abitare sostenibile.

C.M. Che cosa si intende per giovani coppie?
M.M. Innanzitutto il progetto è rivolto alle giovani coppie che non riescono a soddisfare il proprio bisogno abitativo all'interno del libero mercato immobiliare. Per giovani coppie in questo contesto si intende il nucleo familiare composto da famiglie con figli minori; coniugi (in regime di comunione o di separazione dei beni); coppie stabilmente conviventi da almeno tre anni, con almeno un figlio; coppie in procinto di unirsi in matrimonio (in cui la somma dell'età anagrafica di entrambi non superi 68 anni).

C.M. Nei progetti di Housing Sociale si richiama continuamente il concetto di mix sociale.
Come mai in questo caso si è deciso per un'unica tipologia di utenza?
M.M. Il mix sociale funziona meglio quando si tratta di grandi numeri, cioè di progetti di grandi dimensioni. In questo caso l'edificio può ospitare al massimo 16 piccole famiglie, che devono condividere un progetto di convivenza e di intenzione comune.

C.M. Quali sono le modalità di accesso?
M.M. Bisogna attendere che esca l'avviso di alloggi liberi in locazione, e quindi bisogna presentare una domanda, che viene vagliata insieme alle altre manifestazioni di interesse. Infine, un comitato selezionato dalla Fondazione Housing Sociale valuta la rispondenza e sceglie i candidati.

C.M. Per quanto tempo è possibile alloggiare nell'edificio?
M.M. E' possibile risiedere per un massimo di 12 anni, tramite contratti di 4 anni.

Dialoghi, 02

Intervista

Progetto Sharing a EIRE 2011

Milano, Rho, Fieramilano
EIRE-Expo Italia Real Estate, 8 Giugno 2011

L'intervista è stata effettuata in occasione dell'evento EIRE- Italian Real Estate, svoltosi a Milano nel Giugno 2011, ad alcuni membri della Società Sharing S.r.l. di Torino, costituita da Oltre Venture, unico fondo italiano di Venture Capital Sociale, e dalla cooperativa Doc. L'intervista vuole entrare nel merito di uno dei casi studio proposti nel Programma di Ricerca della tesi di Dottorato, il *Progetto Sharing*, in quanto trattasi di uno dei pochi edifici di Housing Sociale Temporaneo attualmente costruiti in Italia, e facente riferimento ad una normativa apposita della Regione Piemonte.

C.M. Com'è nato il Progetto Sharing?
P.S. Il progetto nasce da un bando del Comune di Torino del 2008, per la riqualificazione ad uso residenziale di un ex palazzo delle Poste Italiane nella periferia di Torino. Allora non si parlava ancora di Cassa Depositi e Prestiti. Oltre al bando per il progetto architettonico, si proponeva di individuare una società di gestione per il progetto di Social Housing.

C.M. Sotto quale tipologia si classifica l'edificio del Progetto Sharing?
P.S. Il progetto si può classificare sotto la tipologia di Albergo Sociale, cioè una struttura che garantisce una residenzialità di tipo temporaneo come un albergo, ma che offre servizi di tipo sociale e prezzi calmierati come i più tradizionali alberghi sociali. E' un edificio di Housing Sociale perché offre anche servizi di altro tipo ed è rivolto a diversi profili di target, basso e medio/alto, in modo da avere un ritorno in termini di investimento e poter accedere a quel tipo di Edilizia Residenziale Sociale, che vede un forte ruolo del settore privato.

C.M. Quale normativa segue il Progetto, sia nella costruzione che nella gestione?
P.S. Non essendoci una normativa specifica nazionale in materia di Housing Sociale Temporaneo, il progetto, secondo le Linee guida della Regione Piemonte, segue la normativa turistico-alberghiera.

C.M. Quali sono le modalità di accesso?
P.S. L'accesso funziona su prenotazione e non tramite liste, come avveniva nell'Edilizia Residenziale Pubblica. C'è la possibilità di usufruire di prezzi ribassati presentando una documentazione di reddito o altri tipi di dichiarazione. Una percentuale di alloggi, invece, viene assegnata tramite l'intermediazione del comune.

C.M. Per quanto tempo è possibile alloggiare nell'edificio?
Essendo, di fatto, un edificio che segue la normativa turistico-alberghiera, è possibile abitare nell'edificio per un massimo di 18 mesi. Le utenze possono solo prendere un domicilio temporaneo, e non la residenza.

C.M. Quali sono i servizi inclusi al suo interno?
P.S. Per la definizione dei servizi, è stata operata un'analisi sul territorio per individuare i servizi necessari o quelli carenti. Nell'edificio sono presenti servizi socio-sanitari, commerciali e quelli relativi alla gestione dell'edificio, come per esempio una reception che gestisce gli ingressi e le uscite. Tra i servizi socio-sanitari troviamo un poliambulatorio, che effettua anche servizio domestico, un centro di fisioterapia con tariffe di poco superiori a quelle statali, un ufficio di consulenza legale e uno di orientamento al lavoro, servizi di mediazione culturale, bike sharing e la banca del tempo, consistente nel mettere a condivisione capacità personali in cambio

dell'insegnamento di altre (cucito, cucina, ecc.). Tra i servizi commerciali si trovano un bar/ristorante, un biomarket, una lavanderia.
L'idea è che alcuni di questi servizi siano anche aperti al quartiere, creando un'integrazione dell'edificio e delle utenze, ma anche ritorno economico dato dai servizi a prezzi di mercato.

C.M. Quali caratteristiche hanno gli alloggi?
P.S. Gli alloggi sono di diverse tipologie e sono stati pensati per diverse modalità di soggiorno: formula HOUSING, formula CAMPUS, formula RESIDENCE e FORESTERIA. Gli alloggi differiscono per tipologia di spazi, dotazioni e tariffe. Per quanto riguarda gli impianti si utilizzano cucine a induzione elettrica e un sistema di controllo domotico delle utenze, dotato di un badge, capace di rilevare l'assenza dell'utente e disattivare eventuali inutili sprechi di energia.

C.M. Ci sono altri progetti previsti di questo tipo?
P.S. L'idea è di estendere questo tipo di progetto anche ad altri comuni del Nord Italia, sempre utilizzando la riqualificazione di vecchi edifici delle Poste Italiane. Si sta cercando di attivare contatti per proporre a cinque Comuni questo tipo di gestione nel recupero di edifici non più utilizzati.

Dialoghi, 03

Colloquio via telefono e scambio email

Arch. Manuel Petacchiola
Ottobre 2012

Il dialogo con l'Architetto M. Petacchiola, responsabile del progetto di recupero dell'Immobile *Sharing* di Torino, si è svolto via telefonica e via e-mail, a seguito della lettera inviata per richiesta di materiale informativo sul progetto caso studio *Sharing* di Torino. Grazie a tale contatto, è stato possibile ricevere le piante dei vari livelli dell'edificio, altrimenti non disponibili in alcun sito o pubblicazione, per poter operare un'analisi più approfondita delle aree funzionali e delle unità ambientali presenti. Molto importante, ai fini della tesi dottorale, è stato lo scambio di e-mail relativo ai riferimenti normativi adottati in fase di progetto, che ha confermato l'esigenza di una normativa specifica in materia di Housing Sociale Temporaneo. Si riporta, in proposito, il testo di una **e-mail ricevuta**:

> *"L'argomento normativo è complesso...*
> *In Italia non esistono normative specifiche per il social housing: o residenza o albergo.*
>
> *Nel ns. caso siamo una RTA Residenza turistico alberghiera, per le quali la Legge regionale 24 gennaio 1995, n. 14. Permette, in alternativa all'indicazione residenza turistico-alberghiera, di utilizzare le denominazioni "hotel residence", "albergo residenziale" o "aparthotel"; per gli standard abbiamo fatto riferimenti alle normative per le unità alberghiere, ovvero la Legge regionale 14 luglio 1988, n. 34 (Testo coordinato); per le ASL invece le camere con angolo cottura sono delle residenze per cui abbiamo fatto riferimento anche alle normative igienico sanitarie per le residenze. Per la normativa antincendio abbiamo fatto riferimento alla normativa per gli alberghi DECRETO MINISTERIALE 9 APRILE 1994 (Testo coordinato con il DM 6 ottobre 2003).*
>
> *La cosa evidente è che dotare un SOCIAL HOUSING di standard alberghieri determina un aumento dei costi e delle difficoltà di gestione...per questo motivo quando si parla di SOCIAL HOUSING in realtà si parla di CASE POPOLARI, anche se il modello dovrebbe essere un mix dei due...non esistono normative edilizie nazionali sul tema.*
> *Saluti"*

Dialoghi, 04

Intervista-colloquio

Arch. Pier Matteo Fagnoni

Studio Fagnoni & Associati Architetti, Firenze
via Campo d'Arrigo 6 A/r, Firenze
7 Novembre 2012

L'incontro con l'Architetto e Dottore di ricerca Pier Matteo Fagnoni, responsabile e ideatore del progetto di recupero dell'immobile in Piazza della Repubblica n. 14 a Torino con trasformazione a Residenza Temporanea, ha costituito un momento interessante di confronto con un operatore direttamente coinvolto nella progettazione di Housing Sociale Temporaneo. Dopo una breve introduzione del quadro di riferimento e delle finalità della Tesi di Dottorato, le informazioni ricevute, hanno riguardato sia gli aspetti normativi, e le relative difficoltà di operare in un quadro normativo specifico assente, sia le soluzioni progettuali in risposta al bando di gara che era stato prodotto dagli operatori del Programma Housing della Compagnia di San Paolo (Ufficio Pio).
Il progettista ha fornito a fini di studio: la documentazione attinente al Permesso di Costruire di marzo 2011, per verificare esattamente le normative di riferimento; il documento predisposto dal programma Housing della Compagnia di San Paolo (Linee Guida per la Progettazione, Ristrutturazione Immobile di Piazza della repubblica n.14 a Torino da destinare a Residenza Temporanea) con la proposta vincitrice del bando indetto dal Comune di Torino; infine le piante del Progetto Definitivo dell'immobile da destinare a Residenza Temporanea in Piazza della Repubblica n.14.

C.M. Qual era la funzione precedente e originaria dell'edificio recuperato?
P.M.F. L'edificio nel tempo è passato a tre diversi proprietari, dall'Università al Demanio, fino al Comune di Torino. L'ultima funzione dell'edificio è stata residenziale, con destinazione commerciale di alcuni locali al piano terra. Tuttavia negli anni Novanta, la funzione residenziale si è trasformata in un'occupazione abusiva, che ha dopo alcuni anni determinato uno sgombero forzato, con l'esigenza di dover murare l'edificio. L'edificio è stato riaperto solo con il primo sopralluogo effettuato per il progetto della nuova Residenza Temporanea.

C.M. Quale normativa è stata utilizzata per il progetto?
P.M.F. Non esiste una normativa nazionale specifica per il social housing. La Regione Piemonte, ravvisando la necessità di uno strumento per regolare questo tipo di interventi 'sociali' in risposta alle nuove esigenze abitative, aveva predisposto nel 2007 le *Linee Guida per il Social Housing in Piemonte,* nelle quali appariva il termine di Residenze Temporanee, con utilizzo massimo di 18 mesi. Per quanto riguarda il progetto specifico in Piazza della Repubblica n.14, alla data della costituzione della proposta in risposta al bando di gara indetto dal Comune di Torino (2008) non era stata ancora identificata la normativa da utilizzare per tali Residenze Temporanee; la proposta vincente dell'Ufficio Pio della Compagnia di San Paolo aveva utilizzato quindi nel disciplinare la denominazione regionale di *albergo sociale*. L'albergo sociale non è altro che un albergo, che risponde quindi a standard e normative alberghiere, ma con prezzi 'sociali' e 'una mensa', destinato a fasce di utenza spesso problematiche. Tra l'altro non esiste normativa nazionale riferita all'albergo sociale. I limiti normativi dell'albergo sociale, però, non si sono rivelati idonei a rispondere ai requisiti e ai criteri progettuali determinati dall'Ufficio Pio stesso (promotore del progetto) al fine di rispondere alle esigenze di abitare temporaneo individuate nel territorio torinese. L'intenzione del promotore era infatti quella di creare un nuovo modello abitativo, ovvero delle "residenze temporanee" dove fosse possibile prendere la "residenza", fatto

indispensabile per nuove categorie di utenza che necessitano di comunicare velocemente il cambio di residenza a fronte di diritti altrimenti negati (per esempio per i separati); ciò non è assolutamente possibile in forme residenziali di tipo turistico-alberghiero, come gli alberghi sociali. L'ottenimento del Permesso di Costruire è stato quindi lungo e difficoltoso, e si è concluso con una composizione variegata del quadro normativo di riferimento.

C.M. Quali sono state, dunque, le maggiori problematiche riscontrate nell'operare entro le normative esistenti?

P.M.F. Le difficoltà principali hanno riguardato: l'ostacolo da parte degli uffici comunali a non riconoscere gli spazi comuni fruibili dagli utenti temporanei come *spazi residenziali*, ovvero rientranti negli standard abitativi dei regolamenti edilizi e della normativa nazionale (minimi dimensionali di residenze monolocali e bilocali, 28 e 38 mq); la difficoltà nell'ottenere l'accettazione da parte dei Vigili del Fuoco, i quali considerano questi progetti come turistico-ricettivi; la mancanza di una normativa specifica di una struttura temporanea residenziale, dove cioè sia possibile prendere la "residenza", ma che possa avere delle caratteristiche "ricettive" senza essere considerata una struttura turistico-ricettiva, tipo RTA o albergo sociale.

C.M. Qual è stato il ruolo dei Promotori nel progetto?

P.M.F. Il ruolo dei promotori, ovvero l'Ufficio Pio della Compagnia di San Paolo, è stato quello di presentare, attraverso il Programma Housing, la soluzione progettuale al Comune di Torino, non nella definizione architettonica, ma nella individuazione della proposta di residenze temporanee e nella individuazione di alcune linee guida da adottare nel recupero dell'Immobile. È importante tener conto che il promotore è, in questo caso, un ente senza scopo di lucro: la proposta quindi non mira alla speculazione edilizia, ma risolvere un problema sociale, garantendo il ritorno dell'investimento.

C.M. Quale sarà il ruolo del gestore sociale a costruzione ultimata?

P.M.F. Tra le varie attività, il ruolo del gestore sarà quello gestire le utenze, selezionando di volta in volta i casi che si presenteranno, in base ai parametri (reddito, profilo di utenza, …) forniti dal Programma Housing. La gestione dovrà tenere conto di una certa rotazione delle utenze, il cui soggiorno massimo rimane 18 mesi, ma può essere notevolmente inferiore (anche qualche mese). Ovviamente gli alloggi saranno già arredati: a tal proposito è già stata selezionata la ditta che produrrà tali arredi, identificata nell'azienda *Galliano.*

Ruolo del gestore sarà anche quello di proporre un progetto gestionale che favorisca la socializzazione dei residenti temporanei e l'integrazione di questi con il territorio circostante, organizzando attività aperte anche a fruitori esterni, in modo che l'edificio risulti sempre "vivo", potendo rappresentare un punto di riferimento per il quartiere.

C.M. In un articolo sulla rivista TECHNE n.03 del 2012 si parla di espedienti progettuali per "incrementare la flessibilità nell'uso dello spazio"; quali soluzioni sono state utilizzate?

P.M.F. Il progetto prevedeva la costituzione di pareti divisorie "tecnologiche e leggere" dei bilocali, in modo da poter essere facilmente ricondotti a monolocali con opere edilizie veloci ed economiche, qualora il *gestore* avesse nel tempo rilevato l'esigenza di modificare il numero dei bilocali trasformandoli in monolocali e viceversa. Purtroppo questa soluzione non è stata sempre realizzabile a causa del pessimo stato in cui versava la struttura, cosa che in fase di progetto preliminare non era stato possibile verificare e che ha richiesto quindi il rinforzo strutturale anche di alcune o parte di alcune pareti divisorie.

I.3.4 |
Uno sguardo all'Europa: *temporary* e *short stay housing*

In un periodo in cui l'abitazione sociale in Europa vede un rinnovato fermento, la letteratura scientifica individua diversi esempi europei di *social housing* che emergono come significativi, sia a livello di nuove forme dell'abitare sia di innovazione tipologica e/o tecnologica degli edifici; più difficoltosa, tuttavia, appare la ricerca di casi specifici dove la temporaneità d'uso degli utenti diventa oggetto principale della sperimentazione. Probabilmente tale difficoltà si riscontra da un lato perché l'uso temporaneo degli edifici potrebbe non essere adeguatamente specificato; dall'altro perché, operando una ricerca per parole chiave[34], il termine inglese *temporary housing* può riferirsi sia a forme d'uso temporaneo di edifici permanenti, sia a costruzioni effimere e reversibili[35]. Si è, infatti, rilevato che i termini più utilizzati[36] per identificare abitazioni ad uso temporaneo sono *short stay housing* o *short term housing*, cioè abitazioni a breve soggiorno, le quali possono riferirsi anche a *residence* o residenze per studenti.

In riferimento al risiedere temporaneo, oltre ai *residence* di tipo turistico-ricettivo e ad altre residenze temporanee destinate a specifiche categorie di utenza (come studenti e anziani), un particolare tipo di residenze ad uso temporaneo in Europa sono i *Foyer de Jeunesse*, di cui si hanno esempi in Francia, Inghilterra e Paesi Bassi (BOX Dialoghi 05). I *Foyer de Jeunesse* nascono per risolvere i bisogni abitativi temporanei delle giovani generazioni, in particolar modo studenti e lavoratori che necessitano di un alloggio nel passaggio dalla casa dei genitori alla vita indipendente. In tali edifici si forniscono alcuni servizi, come accoglienza, ristorazione e lavanderia, e si facilita la vita di comunità attraverso spazi e attività comuni per i giovani. In genere l'alloggiamento temporaneo avviene in camere singole in appartamenti condivisi arredati o in monolocali arredati, ed è possibile rimanere da qualche settimana a due anni (Foyer de Jeunesse, 2013).

I.3.4.1 Lo *Short Stay Housing* nei Paesi Bassi

L'esigenza di un più diretto confronto europeo sui temi indagati, cioè dell'abitazione collettiva e sociale ad uso temporaneo, ha portato all'attenzione il caso dei Paesi Bassi, dove è stato effettuato nel 2011 uno stage di ricerca di tre mesi (BOX Esperienze). I Paesi Bassi, infatti, oltre ad essere il Paese europeo con la più alta percentuale di *social housing*, continuano a "offrirci e proporci elementi di tendenza: la realizzazione di nuovi quartieri sostenibili, caratterizzati da progetti di rilevante carattere ecologico, l'esperienza delle cooperative di autocostruzione, incentivate dalle *corporaties,* che danno forma a nuove forme gestione di inquilini e proprietari e la pratica del rinnovo urbano di quartieri di edilizia sociale ormai degradati dal tempo" (Ronzoni, 2009, pag. 25).

34 Utilizzando la lingua inglese considerata oggi come mezzo linguistico di maggior diffusione delle informazioni a livello europeo.

35 Come del resto anche il termine italiano 'abitazione temporanea'.

36 La ricerca, via internet, ha portato ovviamente a risultati maggiormente riferiti ai Paesi di origine anglosassone o ai Paesi Bassi.

Nei Paesi Bassi per indicare una residenza utilizzabile per brevi soggiorni si utilizza il termine *short stay housing* (Ouwehand e van Daalen 2002). Per quanto riguarda l'edilizia sociale, il termine può riferirsi sia a uno specifico tipo di abitazioni per studenti universitari, sia a particolari forme di gestione di edifici di *social housing*. Quest'ultimo caso, però, è abbastanza raro e si lega alle singole proposte delle *Housing Association* che forniscono e gestiscono il patrimonio di edilizia abitativa sociale (vedasi capitolo I.1, paragrafo I.1.4.6).

Per quanto riguarda le sperimentazioni nel campo dell''abitare temporaneo', considerato nelle diverse accezioni possibili, si segnala il contributo del SEV *(Housing Experiments Steering Group*), organizzazione convenzionata con il governo olandese, che si occupa di proporre e/o verificare l'efficacia di soluzioni innovative nel campo del *social housing*. Da un colloquio con un ricercatore[37] è emerso che il SEV organizza la sua attività di ricerca su dieci temi, tra cui uno è denominato *flessibilità e urgenza*. In tale categoria rientrano vari casi di edifici costruiti secondo tali criteri, e quindi temporanei nella costruzione o nell'utilizzo (SEV, 2011).

Un caso rappresentativo di residenza collettiva ad uso temporaneo[38], individuato grazie alla letteratura scientifica[39] e presente nella categoria flessibilità e urgenza del SEV, è l'edificio *Short Stay Facility* (SSF) a Dordrecht dell'*Housing Association Woonbron*. Il complesso nasce negli anni '90 dal recupero di un edificio un tempo adibito a residenza per anziani: la proposta innovativa è stata quella di adibire l'edificio a residenza temporanea per lavoratori e persone in difficoltà.

Fig. I.3.10 Fotografia dell'edificio SSF, Dordrecth, Paesi Bassi

Lo scopo principale del progetto *Short Stay Housing* è di accogliere persone in difficoltà per la durata media di sei mesi e insegnare loro un mestiere tramite le attività e i servizi offerti all'interno del complesso (bar-ristorante, lavanderia, forno-pasticceria, ecc.), per poter essere

37 Drs. Ing. Gerard van Bortel, OTB Research Institute, (BOX Dialoghi 05).

38 Secondo il responsabile della gestione di SSF (BOX Dialoghi 07), l'edificio non può più essere considerato di *social housing*, in quanto è aperto anche a target medio-alti; recenti restrizioni dell'Unione Europea ai Paesi Bassi hanno infatti imposto di volgere il modello universalistico olandese verso un modello di *social housing* per target di utenza più bassi (cfr. Capitolo I.1, paragrafo I.1.4.1).

39 OUWEHAND, A., VAN DAALEN, G., Dutch Housing Associations. A model for Social Housing, OTB Delft: DUP Satellite, 2002.

poi più facilmente inserite nel mondo del lavoro. La presenza di altri utenti nell'edificio, residenti in appartamenti a costi superiori o fruitori dei servizi e degli spazi in affitto, ha permesso di creare un mix sociale di categorie e target di utenza differenti che facilita la coesione e l'integrazione sociale (Capitolo III.3, *Scheda NL6*). L'idea, fin da subito, è sembrata funzionare sia dal punto di vista economico che sociale, tuttavia è stato difficile replicarla, in quanto per autosostenersi è necessario un sussidio statale e un aiuto da parte di operatori sociali: il progetto SSF si presenta quindi come unico nel suo genere (SSF Woonbron, 2011).

Riguardo a forme di *short stay housing* legate alle residenze universitarie, diverse *Housing Association*[40] olandesi propongono edifici ad uso temporaneo per professori e ricercatori in mobilità e per studenti stranieri che soggiornano per il periodo di uno stage o per la durata del corso di *Master Degree*[41]; a volte gli alloggi sono aperti anche a lavoratori temporanei e stagisti. In genere in tali edifici si garantiscono standard qualitativi più elevati rispetto ai comuni alloggi per studenti[42], soprattutto quelli destinati a professori e ricercatori, e sono completamente arredati. Tra gli edifici costruiti a tale scopo si segnala il nuovo complesso *Short Stay Housing* della *DUWO Housing Association* nel campus universitario del Politecnico di Delft, progettato dai *Mecanoo Architecten* e realizzato nel 2009. Tali residenze *short stay* sono dedicate esclusivamente alla mobilità internazionale, cioè a ricercatori, studenti di Dottorato stranieri che soggiornano per brevi periodi, o studenti stranieri di *Master Degree*.

Fig. I.3.11 Fotografia del complesso DUWO Short Stay Housing, Delft, Paesi Bassi

La permanenza minima nella residenza è di quindici giorni, mentre la massima è di un anno, prolungabile a due per esigenze particolari. La presenza di utenti giovani, ma non ai primi anni del percorso formativo, favorisce le possibilità di socializzazione tra utenti temporanei

40 Per esempio la *DUWO Short Stay Housing* di Delft e la *SSH Short Stay Housing* di Utrecht.
41 Laurea specialistica della durata di due anni.
42 A tal proposito è interessante osservare che nei Paesi Bassi è presente una normativa semplificata e più flessibile per gli alloggi per studenti rispetto alle normali residenze, che si riferisce alle *Costruzioni leggere per studenti (Bouwbesluit light voor studentenhuisvesting)*, grazie alle quale si possono realizzare edifici prefabbricati multipiano, a moduli impilabili, economici e decostruibili.

pressoché coetanei[43], anche grazie alla presenza di una sala comune polivalente e accessibile a tutti gli utenti del complesso. Le residenze inserite nel campus universitario, si differenziano da quelle destinate agli altri studenti, oltre che per le modalità di accesso e permanenza, per la qualità e gli standard degli alloggi e degli arredi.

I.3.4.2 La normativa tecnica sull'edilizia residenziale: un confronto Italia-Paesi Bassi

Nell'indagare il tema dell'abitazione sociale ad uso temporaneo e quindi, *in primis*, dell'abitazione collettiva in generale, preso ad esempio il caso olandese è parso interessante e utile ai fini della ricerca dottorale esaminare quali sono gli standard di riferimento per la progettazione dell'edilizia residenziale nei Paesi Bassi. Questo anche alla luce di un dibattito italiano sulla 'norma' (Emanueli, 2008) che, imponendo la distinzione fisica e funzionale dell'alloggio in locali dalla superficie minima definita, si pone come un ostacolo alla sperimentazione (Delera, 2010).

In Italia, riguardo agli standard per l'edilizia residenziale, si fa riferimento al Decreto Ministeriale Sanità 5 luglio 1975, integrato a livello comunale dai regolamenti edilizi e di igiene, con impostazioni anche molto differenti tra loro. Come sostiene Rigolon "i requisiti italiani (superfici e altezze minime, spazi di distribuzione) sono tra i più esigenti del mondo, ma non sembra che tali disposizioni generino una elevata qualità dell'abitare"(Rigolon, 2009, pag.47). "Attualmente il modello più usato, per le residenze collettive, è la cosiddetta 'palazzina', un elemento isolato con vano scala centrale e tre o quattro alloggi per piano con vano scala centrale e tre o quattro alloggi per piano, generalmente con doppio affaccio ad angolo" (Rigolon, 2009, pag.48). Da un confronto a livello europeo, soltanto l'Italia prevede l'obbligo di configurare gli alloggi con almeno due affacci (Rigolon, 2009); inoltre i bagni e le cucine "devono essere prevalentemente illuminati e areati naturalmente, il tutto a garanzia di un generalizzato e alto livello di benessere fisico" (Delera, 2010, pag. 31).

In Olanda gli standard per l'edilizia residenziale sono contenuti nel *Dutch Building Decree*, di cui la prima versione è del 1992[44], il quale ha unificato i regolamenti tecnici su base nazionale. "Si tratta di una normativa prestazionale, a carattere giuridico, che contiene i metodi di determinazione dei minimi richiesti in termini piuttosto astratti. Non vengono forniti esempi di soluzioni accettabili, allo scopo di permettere un alto grado di sperimentazione progettuale" (Rigolon, 2009, pag.47). "Le residenze collettive sono organizzate principalmente secondo il tipo edilizio a ballatoio, sistema che comporta una serie di vantaggi sia dal punto di vista dello sviluppo di relazioni di vicinato, soprattutto se vengono realizzati spazi di socialità, sia in quanto permette di configurare tutti gli alloggi con ventilazione trasversale" (Rigolon, 2009, pag.49). Inoltre nell'architettura residenziale olandese è previsto un uso estensivo di vetrate, tradizionalmente poste anche al piano terra, suggerendo che c'è una differenza con l'Italia, e con altri Paesi europei, sia per quanto riguarda il livello di privacy nelle abitazioni, sia in termini di conservazione dell'energia sia di sicurezza antincendio (Sheridan, Visscher e Meijer, 2003).

43 Per gli studenti stranieri ai primi anni del programma Erasmus la DUWO ha previsto altri alloggi appositi, dislocati in altre zone della città.
44 Sono susseguite una serie di versioni nel 2001, nel 2003, quindi nel 2011.

La letteratura olandese evidenzia come nel *Dutch Building Decree* i minimi dimensionali e prestazionali vengono definiti in base alle 'funzioni' piuttosto che alle 'tipologie', in modo che gli standard riferiti alla residenza possano essere applicabili anche in edifici a destinazione mista dove sia presente una 'funzione abitare'. Nel Decreto si individuano dodici *user functions*, dalla funzione residenziale alla funzione che rappresenta "costruzioni che non sono edifici"[45], per esempio i ponti (Meijer, Visscher e Sheridan, 2002).

Rispetto alle precedenti regolamentazioni, la maggiore innovazione del *Dutch Building Decree* è Il principio del *free lay-out,* che si applica nelle nuove costruzioni. In base a tale principio in riferimento alla funzione residenziale, la norma, invece di definire standard e superfici minime per stanze definite (camera, soggiorno, cucina, ecc.), considera la cosiddetta area abitabile (*living area*) e le attività elementari che vi si svolgono. Per area abitabile si intende la superficie totale adibita alle funzioni abitative, cioè agli spazi abitabili al di fuori dei bagni, degli spazi di circolazione e degli spazi tecnici. Uno spazio abitabile può essere costituito da una o più stanze abitabili, adiacenti l'una all'altra e nello stesso piano (Sheridan, Visscher e Meijer, 2003).

Secondo Sheridan, Visscher e Meijer (2003) il *Dutch Building Decree* ha l'intento di evitare indicazioni di carattere prescrittivo nel progetto e promuovere l'uso innovativo di materiali, stabilendo livelli minimi di requisiti e metodi di calcolo, senza fare riferimento a soluzioni conformi o offrire una guida dettagliata ufficiale. Tuttavia, la precedente suddivisione del Decreto in tipologie, cioè *edifici residenziali e altri tipi di edifici,* permetteva una più semplice espressione dei requisiti. Il Decreto apparentemente cerca di non limitare la libertà progettuale nella definizione degli spazi abitativi, descrivendo categorie di spazio piuttosto che utilizzare termini più familiari. Altri Paesi europei che utilizzano un approccio di tipo esigenziale-prestazionale condividono la stessa ambizione di libertà progettuale, senza il bisogno di operare un simile grado di astrazione. Secondo gli autori, infatti, sembra improbabile che la libertà progettuale possa essere davvero limitata dall'uso di espressioni come 'cucina o zona cottura' (*kitchen or kitchen area)* piuttosto che di stanza abitabile con un punto di istallazione per la cottura dei cibi *(staying [habitable] room with an installation point for a cooking appliance)*. Gli autori concludono che il *Dutch Building Decree* sarebbe più facile da comprendere se venissero utilizzate 'parole di tutti i giorni' *(everyday words)* per descrivere le stanze e gli altri spazi (Sheridan, Visscher e Meijer, 2003).

Operando un paragone tra gli standard edilizi italiani per la residenza, indicati nel DM 5 luglio 1975, e gli standard indicati nel *Dutch Building Decree*[46] per la funzione residenziale, emerge come in Italia la superficie minima definita abitabile è 9 m^2, in riferimento a una camera singola, mentre nei Paesi Bassi si arriva a 5 m^2 (Tabella I.3.8). Il *Dutch Building Decree* fornisce anche alcune indicazioni per le misure da adottare nel caso di edifici esistenti.

45 *Construction not being a building*

46 Il testo utilizzato per la conoscenza della normativa olandese è del 2002, per cui ci si riferisce alla versione del *Dutch Building Decree* del 2001.

INDICATORE	PAESI BASSI *Dutch Building Decree* 2001 'Funzione Residenziale'	ITALIA DM 5 Luglio 1975
denominazione superfici abitabili	**AREA ABITABILE** dormire, soggiornare, cucinare e mangiare	**LOCALI ABITABILI** camera, soggiorno, cucina
superficie abitabile minima totale	area abitabile **24m^2** (edifici esistenti 14 m^2) sup. abitabile ≥ 55% sup. utilizzabile massima area abitabile comune **35%**	per 1 persona **28 m^2** per 2 persone **38 m^2** | alloggio monostanza **14 m^2** (per ogni abitante, fino a 4 abitanti) **10 m^2** (per ogni abitante, per i successivi)
relazioni tra unità ambientali	uno spazio abitabile deve essere accessibile dall'ingresso dell'abitazione, attraverso uno spazio dedicato alla circolazione, senza passare dal wc, stanza da bagno o locali tecnici.	il posto di cottura, eventualmente annesso al locale soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo
dimensione superfici abitabili	almeno uno stanza abitabile: 3,3 x 3,3 m= **11 m^2** dimensione minima stanza abitabile: area **5 m^2**, larghezza 1.8 m (edifici esistenti: almeno una stanza abitabile di 7,5 m^2, larghezza minima 2,4m)	almeno una stanza di soggiorno: **14 m^2** camera singola: **9 m^2** camera doppia: **14 m^2**
altezze minime	**2,6 m** (2,4 m edifici esistenti)	**2,7 m** 2,4 m, per i locali di servizio (corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti, ripostigli) 2,55 m, sopra i 1000 m s.l.m.
zona cottura	Istallazione attrezzature cottura: lunghezza **2,6 m** (esterno all'area abitabile 3.3 x 3.3 m e distante 0,6 m dalla stessa)	Il posto di cottura deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata ai fornelli
bagno	non incluso nel conteggio della superficie abitabile (standard compresi in un'atra sezione del Decreto)	locale di servizio fornito di aperture all'esterno o ventilazione meccanica; almeno una stanza da bagno dotata di vaso, bidet, vasca o doccia, lavabo.
aperture	Rapporto illuminante:**1/10** per gli spazi abitabili	camere da letto, soggiorno e cucina almeno: **1 finestra apribile** (ventilazione e luce) Rapporto illuminate: **1/8**

Tabella I.3.8 Confronto standard dimensionali minimi nei nuovi edifici residenziali in Italia e Paesi Bassi

APPARATI STRUMENTALI

Si riportano a pagina seguente gli apparati strumentali di supporto all'identificazione e all'approfondimento dello stato dell'arte in materia di edilizia residenziale e *short stay housing* nei Paesi Bassi.

Esperienze

Stage

Tutor Marja Elsinga

OTB- Research Institute for the Built Environment
Housing Systems, Delft, Paesi Bassi,
Ottobre-Dicembre 2011

Perché L'OLANDA

Dalla letteratura sull'edilizia residenziale collettiva in Europa, e dalla partecipazione al Convegno EIRE 2011 di Milano, è emerso come l'esempio olandese rappresenti un punto di riferimento nella ricerca in merito all'edilizia residenziale, in particolare quella sociale, sia dal punto di vista del *concept* architettonico, sia gestionale ed economico. Lo stage di ricerca in HOUSING SYSTEMS, dipartimento con approccio multidisciplinare che connette diversi aspetti dell'housing e del *social housing* in particolare (sociale e demografico, economico, urbanistico e architettonico) ha permesso di conoscere e comprendere il *social housing* in Europa e l'organizzazione del settore del *social housing* nei Paesi Bassi, quindi di individuare lo stato dell'arte in materia di uso temporaneo di abitazioni sociali in tale Paese, tramite colloqui con ricercatori, interviste a operatori e visite dirette negli edifici.

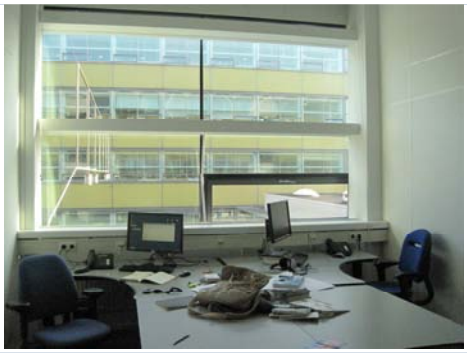


Fig. I.3.12 Fotografie effettuate al Centro di Ricerca OTB durante lo stage

COSA è STATO FATTO

- ***workplan*** organizzazione del lavoro*: social housing* in Europa, *social housing* in Olanda, *social housing temporaneo* in Olanda, normativa edilizia residenziale, confronto Italia.
- ***colloqui, interviste, visite***
- ***lunch meeting 8.12.2011*** presentazione della tesi dottorale al Centro di Ricerca OTB
- ***produzione di un report*** in lingua inglese

Dialoghi, 05

Colloquio

Drs. Ing. Gerard van Bortel
OTB- Research Institute for the Built Environment
Delft, Paesi Bassi, 15 Novembre 2011

G. Van Bortel, ricercatore presso l'*OTB Research Institute for the Built Environment,* si occupa da anni di ricerche sul tema del *social housing*, in particolare aspetti di organizzazione e *policy*, anche attraverso studi comparativi tra i vari Paesi europei. Recentemente si è interessato della situazione italiana, prendendo contatti con la Fondazione Housing Sociale di Milano e partecipando a convegni in Italia (*Social Housing Seminar*, 19 maggio 2011, Pescara). L'incontro ha riguardato principalmente due tematiche: la regolamentazione in materia di Edilizia Residenziale nei Paesi Bassi, e il *social housing* temporaneo nei Paesi bassi e all'estero.

Per quanto riguarda il primo argomento, il documento di riferimento è il *Dutch Building Decree (Bouwbesluit),* che viene periodicamente aggiornato. L'ultima versione disponibile è del 2003, ma sta uscendo un nuovo documento aggiornato al 2012. Oltre all'attinenza al decreto, tutti gli edifici, non solo quelli residenziali, devono attenersi al giudizio di una *Beauty Commission (Schoonheidscommissie),* che varia a seconda delle città ed ha un grande potere decisionale.

Relativamente al *social housing* temporaneo, nei Paesi Bassi rientra quasi sicuramente nell'Edilizia Residenziale e non nel settore turistico, ma per avere risposte definitive e maggiori chiarimenti in merito bisognerebbe parlare con qualche *Housing Association*, che si occupa di costruire direttamente questo tipo di edifici. All'interno del *Dutch Building Decree*, che purtroppo è interamente scritto in olandese, si rileva la presenza di una normativa semplificata e più flessibile per gli alloggi per studenti, rispetto alle normali residenze, per esempio il documento "Costruzioni leggere per studenti" (*Bouwbesluit light voor studentenhuisvesting).* Bisognerebbe individuare quale normativa fa riferimento l'housing temporaneo in generale, non solo attinente alla vita studentesca. Per quanto riguarda ricerche e sperimentazioni, si può fare riferimento alla fondazione *SEV, Housing Experiments Steering Group* (www.sev.nl), organizzazione autonoma con sede a Rotterdam e convenzionata con il governo olandese, che mira a creare soluzioni innovative per il *social housing* riguardo dieci diversi aspetti, puntando alla costruzione dell'edificio, in modo da poter operare poi una verifica a posteriori del risultato. Se il risultato è stato soddisfacente, il SEV provvede a diffondere la pratica. Gli aspetti in cui si ricercano soluzioni innovative sono: affitto e compravendita, incremento o diminuzione della densità abitativa, qualità residenziale nello spazio e nel tempo, flessibilità e urgenza, partecipazione dei residenti, integrazione e stili di vita, infrastrutture sociali, case di cura, nuove corporazioni, rendimento sociale. Nella categoria *flessibilità e urgenza*, troviamo vari casi di edifici costruiti secondo i requisiti di flessibilità, mobilità e transitorietà. Si tratta quindi sia di edifici temporanei nel manufatto, che nell'utilizzo.

Infine, per quanto riguarda il *social housing* temporaneo in paesi diversi dall'Olanda, si segnala l'associazione *Foyer de Jeunesse*. I *foyeurs de jeunesse* nascono in Francia e Inghilterra per risolvere i bisogni abitativi temporanei delle giovani generazioni, in particolar modo studenti e lavoratori che necessitano di un alloggio nel passaggio dalla casa dei genitori alla vita indipendente. Tra questi attualmente nei Paesi bassi: Kamers met kansen (www.kamersmetkansen.nl), Foyer in Dordercht (www.woonbron.nl), Foyer in Den Haag (www.duwo.nl), Werkhotel (www.werkhotel.nl/werkhotel/indexhome.php)

Dialoghi, 06

Intervista

Corrie Keklik, DUWO

DUWO Housing Association Office, Kanaalweg n.4,
Delft, Paesi Bassi, 19 Dicembre 2011

L'intervista è stata effettuata nel mese di Dicembre presso gli uffici della *DUWO Housing Association*, la più grande ed antica corporazione di alloggi per studenti presente in Olanda. DUWO possiede un largo numero di alloggi, con grande esperienza nel campo della gestione e costruzione di quello che viene definito *short stay housing*. Lo scopo dell'intervista è quello di ottenere informazioni utili sulla normativa vigente nei Paesi Bassi in merito alla costruzione e alla gestione di alloggi temporanei, non esclusivamente per studenti. L'intervista è stata condotta in lingua inglese. Si riporta l'esito dell'intervista in lingua italiana.

C.M. La DUWO ha una sezione Short Stay Housing: si tratta esclusivamente di alloggi per studenti?
C.K. La DUWO oggi si occupa essenzialmente di alloggi per studenti, da quando anni fa è stato deciso di dedicarsi quasi esclusivamente a utenze legate al mondo universitario. La sezione *Short Stay Housing*, quindi, è rivolta a studenti ma anche a ricercatori e professori.

C.M. E' comune nei Paesi Bassi avere forme di short stay housing?
C.K. Lo *short stay* è abbastanza diffuso, soprattutto però per le residenze studentesche, relativamente alla mobilità internazionale di studenti, ricercatori e professori. Alcune associazioni di housing si occupano anche di *social housing* ad uso temporaneo: tra queste si segnalano due *Housing Associations*, la *Vestia Stadswonen* di Rotterdam (www.stadswonen.nl) e *SSH* di Utrecht (www.sshxl.nl).

C.M. Per lo short stay housing c'è una specifica normativa di riferimento?
C.K. La DUWO si attiene alla normativa per le residenze per studenti. Non sappiamo se c'è una particolare normativa di riferimento per il *social housing* temporaneo, ma credo che comunque rientri nella categoria residenziale piuttosto che alberghiera. Occupandosi di alloggi per studenti, la DUWO è connessa con un'organizzazione (*University Educational Institute*) che definisce i contratti per gli studenti internazionali.

C.M. Gli edifici della DUWO Short Stay Housing hanno un'unica destinazione d'uso?
C.K. Prevalentemente si, non hanno al loro interno altre funzioni, se non alcuni servizi direttamente legati alla residenza. Le associazioni di housing sono regolamentate e non è previsto l'arricchimento tramite l'utilizzo di altre funzioni (commerciali, di ristorazione..) per mantenere sostenibile l'investimento.

C.M. Quanto è possibile soggiornare in questi edifici?
C.K. Il soggiorno massimo è un anno, mentre il minimo sono 15 giorni. E' possibile un prolungamento fino a due anni solo per gli studenti di *master thesis* (laurea specialistica), in quanto il corso di studi dura due anni. Non c'è una legge che stabilisca il periodo massimo di soggiorno: si stabilisce in base ad un accordo con l'Università di riferimento.

C.M. Quali servizi possono trovarsi al loro interno?
C.K. All'interno di queste residenze temporanee possono essere pensati degli spazi da adibire a servizi legati alla residenza. Per ora questi servizi sono riservati alle persone che alloggiano nell'edificio stesso, ma c'è l'idea di aprire tali servizi anche a tutti gli altri studenti della città. Questi servizi, per esempio una guardia medica, non sono gestiti direttamente dalla DUWO: l'associazione affitta lo spazio a privati, che tramite accordi con l'università, possono esercitare i loro servizi autonomamente.

C.M. Quali sono le caratteristiche degli edifici e degli alloggi e quali sono le differenze secondo lei con le altre residenze studentesche?

C.K. Gli alloggi sono completamente arredati, spesso anche con utensili per la cucina e con lenzuola per facilitare chi risiede per brevi periodi. Anche nelle normali residenze per studenti si privilegia l'appartamento arredato, perché le residenze senza arredo non hanno avuto successo. La principale differenza progettuale tra le residenze universitarie e le *short stay housing* sta nell'inserimento di stanze comuni, che servono principalmente alla socializzazione e alla condivisione. Gli studenti olandesi, o in genere quelli che studiano in Olanda per un intero corso di laurea, hanno meno bisogno di questo tipo di spazi, perché è molto comune partecipare a organizzazioni studentesche che scandiscono la vita universitaria. Una delle maggiori sfide è la riduzione dei consumi a livello impiantistico: nelle residenze *short stay* necessariamente si stipulano contratti di affitto *all inclusive,* cioè compresi i consumi di acqua, riscaldamento ed elettricità, perché altrimenti sarebbe difficile computare gli stessi per brevi periodi. Per periodi più lunghi, caratterizzati dalla permanenza degli stessi utenti per un periodo prolungato, è invece possibile. Nelle *short stay housing*, per stabilire il prezzo annuale relativo ai consumi, si opera un calcolo della media dei tre anni precedenti.

Dialoghi, 07

Intervista

John Boogaard, SSF

Short Stay Facility (SSF), M.H. Trompweg 235
Dordrecht, Paesi Bassi, 11 Novembre 2011

Intervista a John Boogard, attuale responsabile della gestione del progetto *Short Stay Facility* (SSF) che si trova nella città di Dordrecht. L'edificio SSF si qualifica come caso particolare di residenza temporanea a sfondo sociale nei Paesi Bassi, unico nel suo genere. L'intervista è volta a ottenere chiarimenti sulla tipologia dell'edificio, sulla normativa di riferimento, sul tipo di gestione e infine sulle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso, al fine di verificare la possibile rispondenza del progetto alla categoria dei caso studio da analizzare per la ricerca. L'intervista è stata condotta in lingua inglese. Si riporta l'esito dell'intervista in lingua italiana.

C.M. Com'è nato il progetto Short Stay Facility?

J.B. Il progetto nasce nel 1995, quando questo edificio, che ospita una residenza per anziani, viene giudicato obsoleto e non più rispondente alle nuove norme per le residenze per anziani, e quindi viene dismesso. L'idea di abbatterlo risulta immediatamente troppo costosa o difficoltosa per il sito, quindi il Comune di Dordrecht decide di bandire un concorso per nuovi possibili utilizzi. L'*Housing Association Woondrecht* vince il concorso, proponendo di rilevare l'edificio per adibirlo a residenza temporanea di persone in difficoltà, ma anche ad altri tipi di utenza temporanea. Un'analisi effettuata sul territorio, aveva rilevato bisogni temporanei di alloggiamento, sia legati a problematiche di inclusione sociale (persone diversamente abili o con altri tipi di problemi, mamme sole), sia legati a situazioni di lavoro temporaneo (presenza di industrie interessate).

C.M. Nella concezione dell'idea short stay, vi siete ispirati a qualche progetto precedente?

J.B. Pur non essendo presente al momento della concezione del progetto, in quanto appartenente all'inizio ad un'altra associazione, credo che sia stata un'idea originale, che ha preso spunto da generali indirizzi dell'Unione Europea, che promuovevano la diffusione di *Social*

Workshop, cioè posti dove insegnare un mestiere alle persone con difficoltà più o meno temporanee (handicap, difficoltà di apprendimento o soggetti che hanno svolto progetti di reinserimento sociale correlati ad esperienze di marginalità, per esempio ex tossicodipendenti o ex carcerati). *Short Stay Facility* nasce con questa funzione primaria, utilizzando i servizi presenti (bar-ristorante, market, lavanderia, forno-pasticceria) per insegnare un mestiere e reinserire le persone nel mondo del lavoro. L'*Housing Association* riceve dei sussidi statali per operare questo servizio, altrimenti i costi sarebbero troppo alti. L'idea innovativa e vincente, è stata quella di lasciare alcuni spazi in affitto a enti privati e integrare gli affitti con alcuni appartamenti a costo maggiore per i lavoratori. L'idea funziona sia dal punto di vista economico, che sociale: avere solo persone con situazioni problematiche avrebbe portato alla ghettizzazione, mentre la condivisione degli stessi spazi da parte di diverse categorie di persone, crea un clima di condivisione e tolleranza.

C.M. Quale ente è proprietario dell'edificio e chi si occupa della gestione?
J.B. L'attuale proprietario è l'*Housing Association Woonbron*, che ha rilevato l'edificio dall'associazione *Housing Woondrecht*. La gestione, sia sociale che economico-finanziaria, è sempre in mano alla stessa associazione.

C.M. Sotto quale tipologia si classifica l'edificio Short Stay Housing?
J.B. Non apparteniamo alla categoria turistica, direi che si classifica nell'edilizia residenziale temporanea.

C.M. Potete definirvi social housing?
J.B. In realtà no, perché l'edificio possiede alcuni appartamenti per persone con reddito medio-alto, mentre oggi la normativa olandese è molto più restrittiva in merito, e possono considerarsi edifici di *social housing* solo quelli che sono destinati a famiglie o a singoli a basso reddito.

C.M. Per quanto tempo è possibile alloggiare nell'edificio?
J.B. E' possibile alloggiare solo 6 mesi, con la possibilità di estensione di altri 6 mesi in casi particolari. Le persone che lavorano nell'edificio non possono anche alloggiare in esso.

C.M. Quale normativa segue il Progetto, sia nella costruzione che nella gestione?
J.B. Per avere questo tipo di informazione, come anche per conoscere esattamente la tipologia di edificio, sarebbe meglio rivolgersi all'*Housing Association* di riferimento.

C.M. Quali sono i servizi inclusi al suo interno?
J.B. Per quanto riguarda i servizi sociali si è fatto riferimento ad associazioni che lavorano nel campo socio-sanitario. Per la definizione degli altri servizi, è stata operata un'analisi sul territorio circostante. Oltre a quelli già citati precedentemente, vengono affittate alcune sale per feste di matrimoni o conferenze.

C.M. Quali caratteristiche hanno gli alloggi?
J.B. Gli alloggi sono tutti uguali, ma questo deriva dal fatto che l'edificio era preesistente. Abbiamo solo alloggi monolocali, con bagno e angolo cucina, completamente arredati. La produzione del calore è centralizzata (gas) e si utilizzano piani cottura a induzione elettrica.

C.M. Ci sono altri progetti previsti di questo tipo?
J.B. Non ci sono altri progetti previsti. Anni fa si è proposto lo stesso progetto a *Den Haag* (L'Aia), ma la gestione non ha funzionato e quindi l'edificio è stato venduto. In realtà oggi non sarebbe più possibile intraprendere progetti simili in Olanda, perché il *social housing* sta andando sempre di più verso la direzione di affitti a basso costo per redditi bassi o minimi, mentre in Olanda hanno sempre potuto accedervi anche famiglie a reddito medio. E' per questo che ci definiamo come un'eccezione.

I.3.5|
L'Housing Sociale Temporaneo: caratteristiche e criticità

Operando una prima sintesi in base ai progetti italiani di Housing Sociale ad uso temporaneo individuati, si vuole osservare quali caratteri distinguono l'Housing Sociale Temporaneo in Italia dall'Housing Sociale in genere, e rilevare la presenza di prospettive e criticità.

I.3.5.1 Caratteristiche principali

Dall'analisi dei progetti selezionati è possibile individuare molte delle caratteristiche che qualificano l'Housing Sociale. Innanzitutto l'interazione pubblico-privata, in quanto le iniziative sono proposte da soggetti privati come Fondazioni o Società in risposta a richieste specifiche di problematiche individuate dalle Amministrazioni locali. Quindi il fatto che tutti i progetti mostrati nascono con obiettivi di sostenibilità nella dimensione economica, ambientale-energetica e sociale, cercando soluzioni che consentano il basso costo di costruzione, l'eco-compatibilità e il basso consumo energetico, la coesione sociale e l'integrazione con il quartiere in cui si inseriscono. Inoltre si rileva la compresenza di funzioni diverse oltre a quella residenziale, l'offerta di servizi integrativi alla residenza, e un certo mix di target di utenze cui si rivolgono, in particolare derivato da una suddivisione in categorie di riferimento cui destinare gli alloggi.

Le caratteristiche peculiari che invece qualificano l'Housing Sociale Temporaneo sono:

- il breve soggiorno degli utenti;
- l'offerta di soluzioni di alloggio completamente arredate;
- l'offerta di alloggio anche in camere senza angolo cottura;
- la volontà di garantire una permanenza accogliente e un clima residenziale;
- il rilevamento di particolari modalità di accesso, permanenza e uscita che suggeriscono l'esigenza di un progetto gestionale specifico;
- il mix normativo (residenziale, turistico-ricettivo, edilizia universitaria convenzionata, o indirizzi specifici regionali ove presenti).

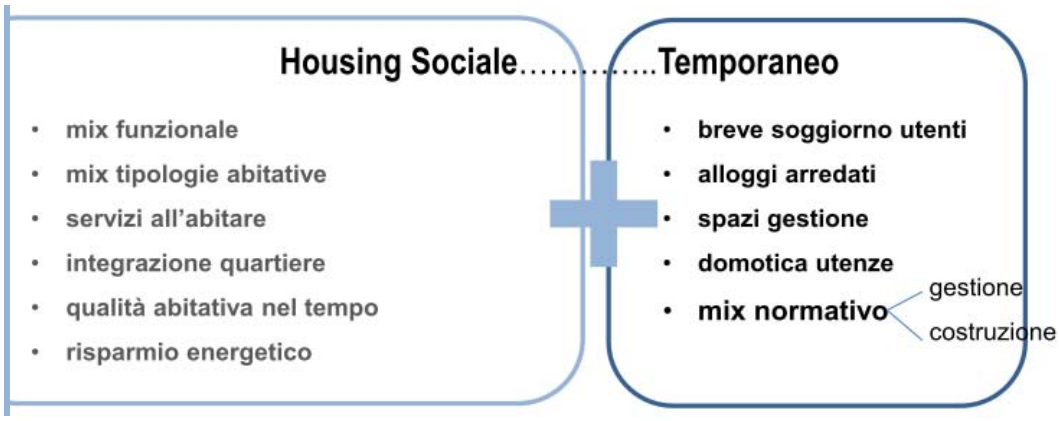


Fig. I.3.13 Alcune caratteristiche dell'Housing Sociale Temporaneo

I.3.5.2 Criticità: la questione normativa

In base a quanto riportato al Capitolo I.2, emerge che in Italia "non esiste una normativa [tecnica] nazionale specifica per il Social Housing" (BOX Dialoghi 04). In merito agli alloggi sociali, il DM 22 aprile 2008 indica come riferimento la legge 5 agosto 1978 n. 457, Norme per l'edilizia residenziale. Gli edifici di Housing Sociale Temporaneo mostrati, però, nell'intento comune di rispondere a bisogni abitativi dichiaratamente temporanei, utilizzano norme nazionali diverse dal residenziale. In questi casi, come sostiene Delera, l'Housing Sociale "si propone come intervento nell'ambito delle residenze speciali, delle case albergo, dei *residence* e dei servizi funzionali alle nuove domande abitative generate da coloro che hanno una elevata mobilità territoriale e che, per motivi di studio o di lavoro, risiedono temporaneamente nelle città " (Delera, 2012, pag. 75).

Il Progetto *Sharing* di Torino è stato progettato come *Residenza turistico alberghiera*; come rilevato da un colloquio con un operatore[47], però, dotare l'Housing Sociale di standard alberghieri determina un aumento dei costi e alcune difficoltà di gestione "per cui il modello ideale sarebbe un mix dei due (residenza e albergo)".

Le Residenze Temporanee della Fondazione Housing Sociale di Milano, invece, per rispondere a queste nuove domande abitative, utilizzano la normativa per le residenze universitarie, qualificandosi come *Edilizia Universitaria Convenzionata*.

Il progetto di Residenza Temporanea in Piazza della Repubblica della Compagnia di San Paolo, all'inizio proposto come albergo sociale, ha riscontrato successivamente alcune problematiche in merito all'essere riconosciuto come edificio residenziale da parte delle Amministrazioni locali. Come evidenziato dal progettista[48], le difficoltà principali hanno riguardato:

- l'ostacolo da parte degli uffici comunali a non riconoscere gli spazi comuni fruibili dagli utenti temporanei come spazi residenziali, ovvero rientranti negli standard abitativi dei regolamenti edilizi e della normativa nazionale (minimi dimensionali di residenze monolocali e bilocali, 28 m^2 e 38 m^2);
- la difficoltà nell'ottenere l'accettazione da parte dei Vigili del Fuoco, i quali considerano questi progetti come turistico-ricettivi;
- la mancanza di una normativa specifica di una struttura temporanea residenziale, dove cioè sia possibile 'prendere la residenza' ma che possa avere delle caratteristiche ricettive, senza essere considerata una struttura turistico-ricettiva.

I.3.5.3 La temporaneità del soggiorno

La questione normativa influisce anche sulla temporaneità del soggiorno (minima e massima) che i casi di Housing Sociale ad uso temporaneo in Italia propongono. In base a quanto rilevato, si riporta la temporaneità minima e massima indicata a seconda dei progetti:

47 Architetto Manuel Petacchiola, vedasi BOX Dialoghi 03.
48 Architetto Pier Matteo Fagnoni, vedasi BOX Dialoghi 04.

- il Progetto Sharing, qualificandosi come Residenza turistico alberghiera, propone soluzioni di permanenza temporanea che vanno *da minimo 1 giorno a massimo 18 mesi*;
- le Residenze Temporanee della Compagnia di San Paolo, qualificandosi come Residenze Temporanee secondo la Regione Piemonte, propongono permanenze minime di *3-6 mesi e massimo di 12 mesi* (prolungabili a 18 mesi, secondo la Regione Piemonte);
- le Residenze Temporanee della Fondazione Housing Sociale, qualificandosi come Edilizia Universitaria Convenzionata, propongono una permanenza *minima di 1 settimana e massima di 1-3 anni*.

I.3.5.4 Punti in comune e differenze con il caso olandese

L'approfondimento del caso olandese ha mostrato una generale mancanza di soluzioni *specifiche* nel risolvere il problema di abitazioni sociali ad uso temporaneo, anche se bisogna tenere in considerazione che il mercato dell'affitto in Olanda è molto più sviluppato rispetto all'Italia. La temporaneità del soggiorno non si lega a particolari normative, ma viene stabilita in base ad accordi tra le *Housing Association* che promuovono i progetti e le autorità locali cui le Associazioni si riferiscono; nei progetti individuati si individua:

- per l'immobile *Short Stay Facility* di Dordrecht una permanenza *massima di 6 mesi*;
- per gli edifici *Short Stay Housing* di Delft una permanenza *massima di 12 mesi* (prolungabili di altri 12).

Le similitudini maggiori tra il caso italiano e olandese vengono riscontrate soprattutto nel primo progetto mostrato (SSF Dordrecht), per quanto riguarda il mix di categorie di utenza e il mix di *target* di utenza, come condizione favorevole per favorire la socializzazione e l'integrazione (soprattutto per le fasce deboli) e per ottenere un ritorno economico dagli affitti, e per quanto riguarda l'importanza della gestione. Il progetto viene approfondito nella Parte III (capitolo III.3).

Bibliografia e sitografia |

Monografie, saggi e articoli

- BARDELLI G., CERAMI C., La locazione temporanea come modalità realizzativa di housing sociale cit. in CDPI Sgr, L'Edilizia Privata Sociale: vademecum n.2 di CDPI Sgr, Edilizia e Territorio n.21, Milano: Il Sole 24 Ore, 2011, pp: 42-45.
- CERVINI R., La residenza universitaria, in AA. VV. Una nuova stagione per l'Housing, low cost, low energy, quality architecture, Milano: BE-MA Editrice, 2009, pp: 78-79.
- DELERA, A., I nuovi requisiti tipologici per l'housing sociale, in IL PROGETTO SOSTENIBILE, n. 25, Housing sociale innovativo sostenibile, Monfalcone (Gorizia): Edicom Edizioni, 2010, pp: 28-33.
- DELERA, A., Housing Sociale per una nuova morfologia della città, in TECHNE. Journal of Technology for Architecture and Environment, 04, Social housing, Firenze: Firenze University Press, 2012, pp: 74-78.
- EMANUELI L., La casa essenziale, in Garofalo F. (a cura di), Housing Italy. L'Italia cerca casa, Milano: Electa, 2008, pp: 109-115.
- FERRI G., PACUCCI L., PERO E. (a cura di), Nuove forme per l'abitare sociale. Catalogo ragionato del concorso internazionale di progettazione di housing sociale per le aree di via Cenni e Figino a Milano, Milano: Edizioni Altreconomia, 2011.
- INGARAMO L., Residenze Temporanee. Un progetto in divenire, in TECHNE. Journal of Technology for Architecture and Environment, 03, Increasing the value of public building assets, Firenze: Firenze University Press, 2012, pp: 76-84.
- LANZANI, A., Abitare temporaneo, abitare in movimento, in MULTIPLICITY.LAB (a cura di), Milano. Cronache dell'abitare, Milano: Paravia Bruno Mondadori Editori, 2007, pp: 312-318.
- MEIJER F. M., VISSCHER H. J., SHERIDAN L., Building Regulations in Europe, Part I, A comparison of the systems of building control in eight European countries, OTB Delft: DUP Satellite, 2002.
- MOSTACCI R., I nuovi bisogni e le soluzioni possibili, in BOGONI B. (a cura di), Altre abitazioni. Case per l'altra metà di noi, Mantova: Tre Lune Edizioni, 2003, pp: 17-23.
- OUWEHAND, A., VAN DAALEN, G., Dutch Housing Associations. A model for Social Housing, OTB Delft: DUP Satellite, 2002.
- SHERIDAN L., MEIJER F. M., VISSCHER H. J., Building Regulations in Europe, Part II, A comparison of the technical requirements in eight European countries, OTB Delft: DUP Satellite, 2003.

Dossier, documenti, normativa

- CDP Sgr, L'Edilizia Privata Sociale, Vademecum n.2 di CDPI SGR, Supplemento de Il sole 24 ore-Edilizia e Territorio n.21, 30 Maggio-4 Giugno 2011
- REGIONE PIEMONTE, Linee guida per il social housing in Piemonte, allegato "A" alla deliberazione della Giunta regionale n. 27-7346 del 5 novembre 2007

- REGIONE LOMBARDIA, Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica, Legge Regionale 4 dicembre 2009, N. n. 27
- REGIONE LIGURIA, Legge regionale 3 dicembre 2007, n. 38, Organizzazione dell'intervento regionale nel settore abitativo
- REGIONE LAZIO, Legge regionale 11 agosto 2009, n. 21, Misure straordinarie per il settore edilizio ed interventi per l'edilizia residenziale sociale
- UFFICIO PIO Compagnia di San Paolo, Programma Housing, Linee Guida per la Progettazione. Ristrutturazione immobile di piazza della repubblica n. 14 a Torino da destinare a Residenza Temporanea.

Sitografia

- DUWO, Short Stay Housing, Housing Association in Delft, http://www.duwo.nl/eCache/DEF/8/694.html, accesso 17 Novembre 2011.
- EIRE, La residenza temporanea, Social Housing Exibition 2010 a Expo Italian Real Estate, http://www.italiarealestate.it/web/public/sondaggio/50.pdf, accesso 3 Maggio 2011.
- EIRE, RDB CASA Proposta progettuale per l'abitare sociale, Temporaneità accogliente – Milano, via Ferrari, Social Housing Exibition 2010 a Expo Italian Real Estate, http://www.italiarealestate.it/web/public/sondaggio/50.pdf, accesso 3 Maggio 2011.
- FHS, Partner Fondatori, Fondazione Housing Sociale, http://www.fhs.it/partner-fondatori.php , accesso 14 Maggio 2012.
- FHS, Edilizia Universitaria, Fondazione Housing Sociale, http://www.fhs.it/progetti.php?cat=7, accesso 14 Maggio 2012.
- FHS, Residenza Temporanea, Via Ferrari, Fondazione Housing Sociale, http://www.fhs.it/scheda-progetto.php?cat=1&id_progetto=9, accesso 14 Maggio 2012.
- FOJER DE JEUNESSE, Francia, http://www.jeunes.paris.fr/les-foyers-de-jeunes-travailleurs-et-residences, accesso 15 Febbraio 2013.
- FOJER DE JEUNESSE, Paesi Bassi, http://www.foyerdejeunesse.nl/, accesso 16 Novembre 2011.
- FONDAZIONE CARIPLO, Diffondere e potenziare l'abitare sociale temporaneo, Bandi servizi alla persona, bando senza scadenza, 2012 http://www.fondazionecariplo.it/static/upload/sap/sap_housing_sociale_2013.pdf , accesso 20 Dicembre 2012.
- MECANOO Architecten, Student Housing Duwo, Delft, Paesi Bassi, http://www.mecanoo.nl/Default.aspx?tabid=116&DetailId=735&pcode=A442, accesso 16 Novembre 2011.
- PRIZZON F., INGARAMO L. e BAGNASACCO M., Social Housing: Quadro interpretativo dei metodi e delle esperienze in Italia 2007, http://www.provincia.torino.gov.it/sportello_sociale/site/materiali/opportunita_casa_06.pdf, accesso 25 Maggio 2012.
- PROGRAMMA HOUSING, Il Programma, http://www.programmahousing.org/styled/, accesso 3 Maggio 2012.

- RDB CASA, La casa low cost costruita in fabbrica, Progetto di Caputo Partnership per il Gruppo RDB, http://www.archiportale.com/news/2009/07/architettura/rdb-casa-la-casa-low-cost-costruita-in-fabbrica_16043_3.html, accesso 13 novembre 2012.
- RDB CASA, Scheda di progetto, http://www.casaportale.com/public/uploads/rdb%20casa_scheda%20di%20progetto.pdf, accesso 13 novembre 2012.
- SEV - Housing Experiments Steering Group, Paesi Bassi, http://www.sev.nl, accesso 16 Novembre 2011.
- SHARING, Condividere idee e abitazioni, Chi siamo, http://www.sharing.to.it/index.php/it/chisiamo.html, accesso 3 Maggio 2012.
- SSF, Short Stay Facility, Dordrecht, Paesi Bassi, http://www.ssfdordrecht.nl/, accesso 10 Novembre 2011.
- WOONBRON SSF, Woonbron Housing Association, Short Stay Facility, Dordrecht, http://www.woonbron.nl/OverWoonbron/Overwoonbron/WoonbronProjecten/Pages/ShortStayFacility.aspx, accesso 10 Novembre 2011.
- WOONBRON SSH, Woonbron Housing Association, Short Stay Facility, Dordrecht, http://www.sshxl.nl/shortstay/, accesso 10 Novembre 2011.

CONCLUSIONI PARTE I

La PARTE I ha permesso di inquadrare il contesto entro cui si muove la ricerca, dove la temporaneità dell'abitare, intesa come bisogno di risiedere in un luogo per un breve periodo (di durata definita o incerta), si esprime oggi in modo consistente nella richiesta di abitazioni sociali (*social housing*).

Capitolo I.1. Il tema dell'abitazione sociale in Europa è oggetto di un rinnovato interesse, sia a livello di politiche nazionali che a livello di architettura, questo anche a causa del fatto che negli ultimi anni le difficoltà di accesso all'abitazione sono aumentate. Nonostante non esista una definizione univoca di *social housing* per tutti i Paesi europei, i quali presentano per altro situazioni molto differenti in merito (percentuale, beneficiari, soggetti coinvolti, modelli di finanziamento), è stato verificato come l'appartenenza all'Unione Europea influenzi indirettamente i Paesi membri tramite politiche trasversali come quella degli Aiuti di Stato e dei Servizi di Interesse Economico Generale (SIEG)**.** Oltre a questi indirizzi, il Cecodhas già da alcuni anni tenta di individuare una definizione europea di *social housing*, in cui la casa si avvicina al concetto di servizio, e di cui sono state evidenziate tali parole chiave: *alloggi e servizi, bisogni abitativi non soddisfatti dal mercato, rafforzamento della condizione degli abitanti, gestione del social housing.*

Capitolo I.2. Nel contesto europeo, anche l'Italia muove un rinnovato interesse per l'abitazione sociale, a causa dell'aumento della cosiddetta fascia grigia della popolazione, 'troppo povera' per sostenere le condizioni di mercato e 'troppo ricca' per accedere agli alloggi pubblici. Sono state individuate le recenti politiche nazionali che ampliano le possibilità di finanziamento per l'abitazione sociale, riconoscendo il passaggio dal concetto di *Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)* a quello più ampio di *Edilizia Residenziale Sociale (ERS)*, dove si apre la strada anche a nuove forme di *partnership* pubblico-privata: si tratta della cosiddetta Edilizia Privata Sociale o Housing Sociale**,** in cui lo Stato italiano può fornire finanziamenti sotto forma di investimento, e di cui sono state individuate le caratteristiche principali degli interventi e degli edifici. Contemporaneamente si avverte in Italia, a causa delle recenti dinamiche sociali e demografiche e delle caratteristiche del mondo lavorativo, il passaggio da una richiesta di alloggi di proprietà a una richiesta diffusa di *alloggi in affitto*, che conferma cambiamenti strutturali nella domanda abitativa tradizionalmente considerata cui l'Housing Sociale cerca di dare risposta.

Capitolo I.3. In questo quadro di riferimento, è stato evidenziato come parte della nuova domanda abitativa sociale esprima un bisogno temporaneo di alloggi economici, facilmente accessibili, e fruibili per brevi periodi, cui la semplice soluzione di affitto non è in grado di dare completa soluzione. Tale domanda è in aumento e si lega al diffuso stato di precarietà e

mobilità che ormai sembra caratterizzare la società contemporanea. È stato evidenziato come alcuni interventi di Housing Sociale in Italia cerchino di dare risposta a questi nuovi bisogni, proponendosi come sperimentazioni di 'Housing Sociale Temporaneo'. Da una prima descrizione di tali progetti 'sperimentali' si è rilevato come, nell'intento comune di rispondere a un mix di categorie di utenza temporanea, la progettazione dei relativi edifici abbia fatto riferimento caso per caso a *diverse normative tecniche* (Residenza turistico alberghiera, normativa residenziale, normativa di edilizia universitaria), in mancanza di una norma specifica: questo dimostra la volontà di proporre soluzioni abitative e gestionali alternative rispetto alla tradizionale edilizia residenziale collettiva e maggiormente tarate sull'uso temporaneo.
In merito all'uso temporaneo di abitazioni, un approfondimento europeo ha permesso, poi, di valutare l'uso temporaneo di abitazioni in uno dei Paesi dove il *social housing* ha presentato, e presenta tutt'oggi, alcune tra le maggiori innovazioni nell'ambito dell'abitazione sociale*:* i Paesi Bassi, dove sono stati individuati alcuni casi di *Short Stay Housing*. Il confronto degli standard residenziali italiani e olandesi ha mostrato che l'Italia ha standard dimensionali abbastanza elevati rispetto ai Paesi Bassi (dove una stanza abitabile può essere di 5 m^2), ma anche rispetto ad altri Paesi europei come evidenziato dalla letteratura scientifica, e quindi che il concetto di vivibilità di uno spazio può essere variamente interpretato secondo le culture.

abstract

La PARTE II, di tipo analitico-conoscitivo, inquadra il quadro esigenziale di riferimento per lo sviluppo della ricerca, ovvero le esigenze degli utenti finali e di alcuni soggetti coinvolti nell'Housing Sociale e il cui operato più direttamente influisce nel progetto: l'Utente temporaneo, l'Investitore e il Gestore.

Il **Capitolo II.1**, ***L'utenza temporanea per l'Housing Sociale***, identifica e analizza le esigenze delle categorie di utenza che oggi esprimono un bisogno temporaneo di abitazioni, definendo in particolare quelle che manifestano un bisogno sociale o che si avvina al sociale. Il Capitolo innanzitutto compone un quadro di queste categorie di utenza il più possibile esaustivo. Avendo riconosciuto che la natura del bisogno può essere riallacciata a due principali macro-categorie di motivazioni, mobilità e difficoltà, le categorie di utenza vengono, ai fini dell'analisi, rapportate a uno dei due gruppi. Per ogni gruppo, si opera un'ulteriore distinzione attraverso la quale le categorie di utenza vengono analizzate in singoli sub paragrafi: per la mobilità, le categorie d'utenza vengono suddivise in quelle che hanno bisogno di un alloggio temporaneo per motivi di studio e ricerca, lavoro o attrazioni della città; per la difficoltà, le categorie d'utenza vengono suddivise in quelle che necessitano di un alloggio temporaneo per prevalente difficoltà economica, prevalente difficoltà sociale o motivi legati alla salute. Vengono quindi esplorate quali sono le soluzioni attualmente presenti in termini di offerta abitativa per le singole categorie di utenza. Chiude il Capitolo un paragrafo che riassume il quadro esigenziale, evidenziando quattro punti principali: la temporaneità del bisogno, l'eterogeneità delle categorie d'utenza, i fattori generali comuni relativi alla temporaneità e le esigenze specifiche delle categorie di utenza.

Il **Capitolo II.3**, ***Gli operatori: l'investitore e il gestore di Housing Sociale***, descrive il ruolo di due operatori coinvolti nel processo di realizzazione e gestione dell'Housing Sociale, inquadrandone il quadro esigenziale utile allo svolgimento della ricerca. Un primo paragrafo è destinato all'operato dell'Investitore, cioè il soggetto che gestisce fondi nazionali del Sistema Integrato dei Fondi che investe in Housing Sociale. All'interno del paragrafo si individuano i criteri con cui l'Investitore seleziona le proposte, evidenziando, tra tutti i criteri (che riguardano il fondo immobiliare, l'operazione immobiliare e il promotore), quelli più direttamente legati ai requisiti dell'organismo edilizio. Un secondo paragrafo è invece dedicato alle nuove modalità di gestione dell'Housing Sociale, alla luce del ricono scimento della necessità di un sistema di gestione che comprenda più aspetti, non soltanto quelli tradizionali legati ai servizi immobiliari.
Si individua quindi l'emergere di una nuova figura, quella del Gestore Sociale, il soggetto o i soggetti incaricati della gestione combinata degli aspetti amministrativo-patrimoniali, tecnico-manutentivi e sociali dell'intervento realizzato. La necessità di un'azione combinata nella gestione di questi tre aspetti gestionali, si inserisce in un quadro più ampio di azioni che dovrebbero integrarsi non solo nella fase di gestione, ma anche nella fase di 'progettazione in senso lato dell'intervento', combinando l'operato e le esigenze di vari attori, tra cui il progettista. Chiude il Capitolo la definizione del quadro esigenziale dell'Investitore e del Gestore, con particolare attenzione alle modalità di uso temporaneo di una residenza.

Immagine: foto effettuata a Delft dall'autrice durante lo stage di ricerca, 2011.

PARTE II

IL SISTEMA DELLE ESIGENZE: UTENTE TEMPORANEO, INVESTITORE E GESTORE

CAPITOLO II.1 |
L'utenza temporanea per l'Housing Sociale

Introduzione
Utenti differenti, bisogni simili

Nel Capitolo I.3 si è evidenziato come parte della nuova domanda abitativa sociale esprima un bisogno di alloggi facilmente accessibili e fruibili per brevi periodi. Tali necessità temporanee sembrano anche esprimere una generale tendenza alla precarietà e mobilità come caratteri distintivi della società contemporanea e possono manifestarsi per diversi motivi.

La nuova domanda di abitare un alloggio per un breve periodo non è una richiesta omogenea, in quanto è espressa da utenti molto diversi tra di loro, che hanno però il comune bisogno di abitare in un luogo specifico per un breve periodo di tempo. Anche la durata del periodo può variare a seconda del tipo di utenti. Inoltre, i continui cambiamenti della società contemporanea in termini di improvviso presentarsi di difficoltà e opportunità, lasciano intendere che le categorie di utenti definibili come temporanee non siano fisse nel tempo. Secondo Turchini, infatti, "emergono continuamente nuove esigenze, a testimonianza di una società caratterizzata da cambiamenti sempre più rapidi" (Turchini e Grecchi, 2006, pag.46).

Si ritiene comunque che, per dare una risposta a queste richieste variabili nel tempo, sia importante identificare oggi quali categorie di utenti possano esprimere la necessità di fruire un alloggio temporaneamente, considerando che "la conoscenza del modo di decifrare la domanda sociale, pur non essendo una competenza specifica dell'architetto, deve essere considerata come una sensibilità inequivoca, che vada oltre le necessarie attenzioni per gli aspetti economici e quantitativi" – Raffaele Mennella[1] (Sanapo, 2009, pag. 40).

II.1.1|
Le categorie di utenza temporanea sociale

La questione di dare una risposta abitativa a utenze diverse dalla 'famiglia tradizionale' emerge in Italia già dagli anni '70 del Novecento, attraverso la presa in considerazione di cosiddette residenze speciali per nuclei di utenza specifici, come senzatetto, portatori di *handicap*, anziani, studenti fuori sede, ecc. Si è dimostrato nel tempo come i cosiddetti 'soggetti speciali' possano coincidere non solo con soggetti deboli o malati, ma anche con categorie di utenti specifiche, come gli studenti universitari, "che senza sforzo possiamo riconoscere come assolutamente normali […] che esprimono specifiche esigenze abitative: adeguata dimensione e organizzazione degli spazi, buon livello di attrezzatura, buona localizzazione e accessibilità,

1 Estratto da un'intervista di Paola Sanapo a Raffaele Mennella, Architetto.

presenza di servizi nell'intorno" (Molon, 2003, pag. 37). Ma la richiesta di alloggi sociali ad uso temporaneo oggi rilevata si presenta come una tendenza più generalizzata, in quanto "accanto a […] bisogni di categorie specifiche si colloca un fenomeno più generale, che va comunque nella direzione di una emergenza, in progressione, della richiesta di alloggi non tradizionali[2]" (Mostacci, 2003, pag. 17).

II.1.1.1 Criteri di individuazione delle categorie di utenza

Essendo lo scopo della ricerca quello di produrre uno strumento utile per le modalità attuative dell'Housing Sociale (Edilizia Privata Sociale), l'individuazione delle categorie di utenza temporanea parte dalle indicazioni del Piano nazionale di edilizia abitativa 2009 (paragrafo I.2.3.2), il quale identifica generali categorie[3] cui destinare prevalentemente gli alloggi sociali. A partire dalle categorie individuate dal Piano, il quadro complessivo è stato ampliato e diversificato attraverso la letteratura scientifica, alcune norme e documenti regionali, in particolare le Linee guida per il Social Housing in Piemonte (paragrafo I.3.2.2), le esperienze di Housing Sociale Temporaneo in Italia. In definitiva, in vista di un'ampia casistica di soggetti dalle necessità abitative temporanee, il quadro complessivo delle categorie di utenza è stato ricavato con attenzione a due aspetti:

- *il target economico di utenza*; si è cercato di considerare quali categorie potessero esprimere una domanda di alloggio temporaneo 'a prezzi sociali'[4], senza escludere quelle con *target* tendenzialmente medio-alti ma compatibili con la domanda sociale. Infatti, oltre ad essere il mix sociale auspicabile, la presenza di abitazioni a canone più elevato contribuisce a rendere sostenibile l'investimento. Si è comunque ritenuto di escludere *target* di lusso o generalmente alti (per esempio portaborse o parlamentari);
- *il disagio abitativo*; non vengono considerate categorie con particolari necessità socio-sanitarie o socio-assistenziali che richiedono competenze e spazi estremamente specifici[5] (anziani non autosufficienti, immigrati in prima accoglienza, ecc.). Si considera invece la possibile presenza di altre categorie con situazioni problematiche[6] (per esempio senzatetto e ragazze madri), che hanno bisogno cioè di un "necessario accompagnamento socio-educativo" (Fondazione Cariplo, 2012), "al fine di realizzare, ove possibile, forme miste e integrate di offerta, che rispondano a diverse esigenze abitative in termini di durata, accompagnamento, spazi e quindi a diverse fasce di bisogno" (Fondazione Cariplo, 2012). Poiché la presenza di tali categorie, però, "oltre a vedere generalmente coinvolti in prima persona anche i soggetti del Terzo settore e gli Enti locali, [presuppone] iniziative che devono essere valutate di volta in volta in base

2 Per tradizionale si intende l'alloggio per famiglia convenzionale (Mostacci, 2003, pag.17).

3 Nuclei familiari a basso reddito, giovani coppie a basso reddito, anziani in condizioni sociali o economiche svantaggiate, studenti fuori sede, soggetti sottoposti a procedure esecutive di rilascio, famiglie con un membro diversamente abile o un malato terminale, immigrati regolari a basso reddito.

4 Un'utenza solvibile che, "con il pagamento del canone d'affitto, garantisce al proprietario che ha sostenuto l'intervento il rientro delle spese di manutenzione e gestione oltre a un adeguato rendimento finanziario", Sergio Urbani in un intervista di Anna Delera (Delera, 2009, pag.69).

5 Categorie per le quali esistono tipologie edilizie specifiche come le Case di Cura o i Centri di accoglienza.

6 Categorie per le quali per esempio la Regione Piemonte dedica gli alloggi per l'inclusione sociale (Capitolo I.3).

alla loro sostenibilità economica[7]" (Delera, 2009, pag. 69), se ne valuta la presenza senza entrare troppo nello specifico, essendo casi particolari non specificatamente oggetto di questa ricerca[8] analizzare.

II.1.1.2 Categorie di utenza individuate

Attraverso i criteri descritti sono state definite due macro-categorie di utenti finali (Tab. II.1.9): coloro che vivono una periodo di mobilità e coloro che vivono una fase di difficoltà. Le due macro-categorie rappresentano due diversi modi di rapportarsi con la temporaneità. La prima, *mobilità*, si riferisce a situazioni provvisorie che sembrano ormai tipiche del vivere contemporaneo e che si possono considerare appartenenti a una sfera di 'normalità'. La seconda, *difficoltà*, si riferisce a situazioni che più si avvicinano a un'emergenza abitativa': persone che stanno vivendo una fase di momentanea e probabilmente inaspettata difficoltà, che può rappresentare un periodo di transizione per il ritrovamento di una 'nuova normalità'. Le categorie sono quindi state ulteriormente raggruppate secondo il motivo prevalente per il quale vengono identificate come temporanee: *studio e ricerca*, *lavoro*, *attrazioni della città* oppure *prevalente difficoltà economica*, *sociale* o motivi legati alla *salute* fisica.

Macro-categoria	Motivo temporaneità	Categoria
Mobilità	**studio e ricerca**	studenti fuori sede e internazionali professori e ricercatori in mobilità
	lavoro	dipendenti in mobilità provvisoria pendolari settimanali temporanei liberi professionisti in mobilità lavoratori con contratto temporaneo tirocinanti personale militare
	attrazioni della città	turisti *city user* generico
Difficoltà	**prevalente difficoltà economica**	singoli disoccupati, separati o sfrattati giovani coppie famiglie monoparentali famiglie sfrattate o iscritte in liste ERP
	prevalente difficoltà sociale	senzatetto ragazze madri individui in programmi di reintegrazione sociale anziani autosufficienti soli o in coppia immigrati o famiglie immigrate in inserimento
	salute	pazienti in trattamento *day-hospital* parenti di pazienti ricoverati

Tab II.1.9 Categorie di utenza temporanea per l'Housing Sociale ordinate secondo due macro-categorie

7 Sergio Urbani in un intervista di Anna Delera, op. cit.
8 Essendo la stessa volta a individuare principalmente i connotati dell'abitare ad uso temporaneo (short stay).

II.1.1.3 Modalità di analisi

Le categorie sono riportate e descritte in sub paragrafi ordinati secondo il motivo prevalente della richiesta di alloggio temporaneo, in modo da facilitare il riconoscimento della presenza di esigenze simili: si premette comunque che, anche se ordinate per tipo di motivazione, le categorie possono essere tra di loro anche molto differenti per età, status sociale, *target* economico, ecc. Di ogni categoria di utenza si forniscono:

- descrizione generale;
- temporaneità soggiorno (periodo medio indicativo, ove facilmente rilevabile);
- esigenze specifiche e attività residenziali connotanti[9].

L'individuazione delle esigenze specifiche di alcune categorie è stata facilitata dalla presenza di una vasta letteratura scientifica in merito (per esempio per studenti e anziani), mentre per altre categorie ci si è avvalsi di un ragionamento più intuitivo, anche in virtù del fatto che i confini di appartenenza a una categoria piuttosto che un'altra appaiono, a volte, sfuggenti.

APPARATI STRUMENTALI

Si riporta a pagina seguente il colloquio effettuato con il Prof. Sociologo Giandomenico Amendola, svolto durante la fase di definizione delle categorie di utenza.

9 Oltre a quelle di base come riposarsi e dormire, igiene personale, mangiare.

Dialoghi, 08

Colloquio

Prof. Giandomenico Amendola
Professore Ordinario di Sociologia Urbana
Firenze, Facoltà di Architettura,
Sede di Santa Verdiana, 17 maggio 2011

L'obiettivo dell'incontro con il Prof. Giandomenico Amendola, sociologo dell'Università degli Studi di Firenze, era quello di ottenere un giudizio sulla reale consistenza del fenomeno indagato nell'argomento della tesi dottorale (residenza collettiva ad uso temporaneo) e un chiarimento sulle tipologie di utenza che oggi possono considerarsi possibili fruitrici di un alloggio per un periodo temporaneo. L'incontro, svoltosi sotto forma di 'chiacchierata', ha rappresentato in realtà anche un'interessante discussione sul tema dell'abitare temporaneo, argomento che permette di spaziare in molte direzioni, e ha permesso di individuare riferimenti utili per lo svolgimento della ricerca.

Alla data dell'incontro, era necessario chiarire alcuni punti legati all'argomento della ricerca:

- verifica della reale consistenza della problematica in Italia;
- definizione della/delle categorie di utenza temporanea da analizzare;
- tipologie di residenze temporanee proposte oggi in Italia e all'estero;
- chiarimento del termine 'sperimentazione' associato al Social Housing Temporaneo,
- apparso su alcuni documenti di normative regionali;
- possibili margini di innovazione in questo argomento, soprattutto legati al ruolo della ricerca scientifica nel campo della Tecnologia dell'Architettura.

Per quanto riguarda l'attualità della tematica, è stato confermato che c'è un rinnovato interesse per la questione abitativa legata a cambiamenti sociali, demografici ed economici e un emergere di questa 'zona grigia' di utenza che non può accedere all'ERP né permettersi di acquistare un'abitazione o di sostenere un canone di affitto (potere d'acquisto). La normativa rileva il problema, ma, di fatto, non lascia intendere nulla di come affrontarlo, delegando il ruolo agli Enti Locali, a partire dalle Regioni. Inoltre accomuna utenze che hanno caratteristiche ed esigenze molto diverse (studenti, anziani, immigrati…) lasciando intendere che possano avere lo stesso tipo di soluzione abitativa, senza tenere conto delle profonde differenze. Non tutte le forme di convivenza funzionano; alcune possono però risultare soddisfacenti, come per esempio la convivenza nello stesso complesso abitativo di anziani e giovani coppie con figli, che può essere vantaggiosa per entrambe le categorie: gli anziani possono aver cura dei bambini, in cambio i giovani possono diventare un punto di riferimento in momenti di difficoltà per gli anziani. Ci sono delle ricerche, fatte per esempio dalla Regione Emilia Romagna, che si propongono di valutare l'edilizia sociale a distanza di 10 anni, per cercare di capire quali soluzioni sono state efficaci.

Riguardo al concetto di residenza temporanea, essa oggi si presenta sotto tante forme: escludendo la temporaneità di manufatto, sarebbe utile operare una raccolta delle forme storiche contemporanee di residenzialità legata a brevi periodi di permanenza, scoprendo che in realtà la 'casa temporanea' ha tanti nomi: dall'albergo al residenze urbano, dal residence di lusso alla multiproprietà, attraversando tutto il settore turistico-ricettivo e arrivando fino a quello residenziale, passando per target elevati, medi o bassi.

Per quanto riguarda lo stato dell'arte in Italia, si può fare riferimento alle case-parcheggio. L'Italia è sempre stata legata all'abitazione di proprietà, ed è per questo che, quando si è cercato di costruire case-parcheggio per periodi di utilizzo limitato, come per esempio durante

le grandi riqualificazioni, le case temporanee sono poi diventate definitive, perché non c'è la cultura come negli Stati Uniti di un continuo turn-over abitativo. Se si fa riferimento agli Stati Uniti, i tipi di abitazione presenti dopo la Grande Depressione, erano essenzialmente tre: abitazione tradizionale con pareti di legno, prefabbricazione pesante, città fatte di camper. Oggi negli Stati Uniti è d'uso comune operare ricerche (*U.S. Housing Solving*) che individuino anno per anno i *trend* di mercato al fine di costruire case apposite per la reale domanda, costituendo una sorta di osservatorio. Altro riferimento in Italia possono costituire la case per i ferrovieri.

Conciliare l'esigenza di stabilità delle persone, cioè le proprie radici, con la mobilità indotta dal lavoro o da altri vincoli è un problema antico, problema che forse andrà ancora più mediato in Italia, considerando che c'è un legame molto forte con la casa di proprietà. Ma è la casa stessa che dovrebbe cambiare a seconda del mutamento delle esigenze dell'utente, considerando che ogni uomo nella sua vita in generale è soggetto a momenti diversi:

- indipendenza,
- coppia,
- nascita del figlio,
- passaggio del figlio all'adolescenza,
- rottura in famiglia,
- uscita dei figli dal nucleo familiare.

Negli anni Settanta c'era l'idea di costruire case su misura per l'utente, ma poi si è cercato di avere maggiore flessibilità. Però, in definitiva, tutti i vari tipi di flessibilità d'uso proposti o sperimentati, attraverso pareti scorrevoli, impacchettabili o simili, non hanno prodotto l'effetto sperato.

Per quanto riguarda la o le categorie di utenza da analizzare, il suo consiglio è stato quello di concentrarsi su un solo target e una sola categoria di utenza, per operare una ricerca che rilevi in prima istanza i bisogni. Si segnala, per esempio, la categoria delle giovani coppie, che può manifestare un bisogno temporaneo particolare, spesso legato ad esigenze che mutano nel tempo. In proposito si segnala il progetto della cooperativa Andria di Correggio (Reggio Emilia), che ha creato il progetto "Casa per gioco", in cui gioco è acronimo per giovani coppie. La casa gioco è una casa evolutiva che si sviluppa su una pianta rettangolare di sei metri di altezza interna, con possibilità di suddividere facilmente lo spazio interno in due piani, una volta che la famiglia cresce di numero. La casa versione base viene anche predisposta per la futura possibile evoluzione, con gli allacci delle reti di servizi e gli attacchi per le future travi del solaio. Il tipo di ricerca potrebbe essere deduttiva, cioè partire dall'analisi dell'utenza, o P.O.E. (Post Occupancy Evaluation), cioè partire dalla valutazione pro e contro di casi studio.

II.1.2|
Categorie di utenza temporanea: mobilità

Come già anticipato, alla macro-categoria *mobilità* appartengono categorie di utenti che per diversi motivi hanno bisogno di risiedere temporaneamente in una città, per la presenza di un servizio legato al mondo dell'università o della formazione, di un'opportunità lavorativa o di un'attrazione presente nel territorio. Si tratta, dunque, in genere di utenze che provengono da luoghi (città o Stati) differenti da quello in cui devono provvisoriamente insediarsi, con periodi di permanenza che possono variare molto e con una richiesta che cresce in rapporto alla maggiore attrattività della città. Tra l'altro, "la possibilità di dare alloggio a professionisti e persone impegnate in percorsi di formazione per periodi limitati di tempo conferisce […] alla città un vantaggio competitivo contribuendo ad attrarre capitale umano qualificato e producendo effetti positivi sul sistema economico locale[10] (Ingaramo, 2012, pag. 78). Come scritto da Ingaramo (2012) l'offerta di alloggi temporanei in residenze collettive può:

utenti in mobilità
studio-ricerca
lavoro

"rappresentare una soluzione transitoria per avere il tempo di cercare in loco un alloggio adeguato alle proprie esigenze;

fornire una sistemazione economicamente accessibile per tutta la durata dell'attività di formazione o di lavoro, qualora si tratti di un tempo breve, per il quale è difficile trovare un'abitazione in affitto" (pag. 78).

utenti in mobilità
turisti e *city user*

"concorrere ad aumentare l'offerta residenziale della città, potenziandone l'attrattività per queste categorie di popolazione" (pag. 78);

contribuire alla valorizzazione delle risorse culturali e turistiche dei quartieri dove le residenze si inseriscono (Ingaramo, 2012).

II.1.2.1 Utenti in mobilità: studio e ricerca

studenti, professori e ricercatori

Gli utenti in mobilità per motivi di studio o ricerca si identificano con utenti in cerca di un alloggio temporaneo per formazione e ricerca legata al mondo universitario, ossia gli studenti universitari fuori sede, italiani e in mobilità internazionale e i professori e ricercatori in mobilità nazionale e internazionale.

Studenti universitari. Gli studenti universitari rappresentano "una categoria alquanto eterogenea, complessa e in costante evoluzione" (Bogoni, 2001, pag 16). A differenza di altri

10 Come dichiarato nel Secondo Piano Strategico della Città di Torino (Ingaramo, 2012).

'*city user*' lo studente "più di altri impara a partecipare agli avvenimenti della città che lo ospita, e cerca, pur nella sua condizione di utente temporaneo, di stabilire dei punti saldi, di delineare un proprio *habitat* per affermare e confermare la presenza non casuale in quel luogo. L'abitare dello studente si pone dunque tra il temporaneo e lo stabile" (Rizzo, 2004, pag. 42). La temporaneità di permanenza in una residenza ad uso temporaneo potrebbe riferirsi alla durata di uno *stage* (3 o 6 mesi), la durata di un master (1 o 2 anni) o della laurea specialistica (2 anni)[11]. Per quanto riguarda le esigenze specifiche, la letteratura[12] individua nello studente universitario una duplice esigenza di *privacy* e socializzazione: "lo studente è [infatti] per sua natura un individuo sociale particolarmente predisposto allo svolgimento in forma collettiva di alcune funzioni essenzialmente individuali" (Rizzo, 2004, pag. 42) e quindi più disposto alla co-residenza; tuttavia lo studente manifesta anche necessità di *privacy*[13] e di un certo grado di autonomia nella gestione dello spazio. È importante la vicinanza alla sede universitaria e al centro cittadino. Gli studenti di Dottorato e di Master sono compresi nella dicitura di studenti universitari (vedasi paragrafo III.2.4.1), anche se in genere sono meno giovani degli studenti che frequentano i corsi di laurea. Le esigenze sono dunque molto simili, con stessi bisogni di socializzazione ma con un più alto grado di *privacy.*
Oltre alle attività residenziali di base, che possono in generale essere condivise con altri utenti, meglio se giovani, tra le attività che lo studente deve compiere troviamo lo *studiare*, la quale attività può essere anche condivisa. Lo studente, inoltre, nonostante i corsi universitari si svolgano nella sede dell'università, è spesso portato a compiere molta attività di studio personale nel luogo dove alloggia, in quanto essa non è sempre svolgibile efficacemente nelle sedi adibite, essendo spesso gli spazi carenti o inadeguati.

Professori e ricercatori in mobilità. La categoria dei professori e ricercatori in mobilità è in aumento grazie anche alle opportunità offerte dall'internazionalizzazione della ricerca (*visiting researcher* e *visiting professor*) e alla partecipazione a bandi di ricerca europei. La temporaneità di permanenza è variabile e tendenzialmente inferiore a quella degli studenti universitari (anche di alcuni giorni per partecipazione a convegni e seminari, ma può arrivare a un anno per i *visiting researcher* o *professor*). Esigenze specifiche di tali categorie di utenza rispetto agli studenti universitari sono una maggiore *privacy* e un inferiore bisogno di socializzazione, mentre sono importanti più alti livelli di *comfort*, la vicinanza alla sede universitaria e al centro cittadino. Oltre alle attività residenziali di base, che sarebbe preferibile non condividere (o per alcune almeno lasciare la possibilità di scelta, come per l'attività di consumare i pasti) tra le attività che il professore/ricercatore deve compiere troviamo lo studiare/lavorare.

11 Per esigenze più lunghe, la permanenza in una struttura collettiva ad uso temporaneo potrebbe qualificarsi come ponte per trovare una diversa soluzione.
12 Allegato A al DM n. 27/2011 e testo mografico di Bogoni B., Abitare da Studenti. Progetti per l'età della transizione, Mantova: Tre Lune Edizioni, 2001,
13 Un'analisi comparata di residenze per studenti a livello internazionale ha messo in luce, tra gli orientamenti nella progettazione, un aumento della dotazione di superficie e di servizi negli spazi privati (Bogoni, 2001).

II.1.2.2 Utenti in mobilità: lavoro

lavoratori precari e in mobilità

Gli utenti in mobilità per motivi di lavoro appartengono a diverse categorie; liberi professionisti, pendolari, dipendenti in mobilità provvisoria, forze dell'ordine e militari ma anche lavoratori precari con contratto temporaneo e tirocinanti. In base a caratteristiche ed esigenze simili, tali categorie sono state accorpate in due gruppi:

- lavoratori liberi professionisti o dipendenti con incarico temporaneo o in formazione temporanea (con una propria casa e nucleo familiare nel fine settimana o a fine commissione), che ai fini della ricerca vengono definiti *lavoratori in mobilità*;
- lavoratori a tempo determinato, (anche tirocinanti e militari, con maggiori esigenze di socializzazione), che ai fini della ricerca vengono definiti *lavoratori precari*.

Lavoratori in mobilità. I lavoratori in mobilità sono quasi sempre uomini o donne sole, con famiglia residente altrove, che devono compiere un periodo più o meno lungo fuori dalla loro residenza abituale per motivi di lavoro. Escludendo brevissimi periodi di soggiorno, per cui tale categoria rientra in quella dei *city user*, la temporaneità del soggiorno può essere variabile in alcuni mesi o anni per i pendolari, i quali talvolta "possono considerare il luogo in cui si trovano a vivere una parte della loro vita come un'estensione della propria dimora abituale" (ISTAT Report, 2009). Rispetto ad altre categorie come quella degli studenti universitari, questa categoria, per età, *status* e forse anche per il fatto di avere spesso una residenza o una 'base affettiva' altrove, "è una delle meno problematiche o svantaggiate, e lo spazio residenziale ad essa riservato, da un lato non necessita di assistenza o di particolari requisiti prestazionali e di dotazioni, dall'altro può contare su una certa stabilità economica, in grado di far fronte alle spese" (Bogoni, 2003b, pag. 57). I lavoratori in mobilità esprimono, quindi, bisogni legati più alla necessità di avere un riparo piuttosto che una vera e propria dimora e quindi richiedono "uno spazio accogliente, di qualità, funzionale, situato in prossimità del luogo di lavoro piuttosto che una casa ben attrezzata e ben servita, che favorisca l'integrazione del tessuto sociale" (Bogoni, 2003b, pag. 57). Tali lavoratori possono essere anche molto impegnati nel breve periodo che compiono fuori sede, quindi potrebbero essere più inclini ad accettare un servizio di ristorazione piuttosto che cucinare autonomamente; inoltre potrebbero avere il bisogno di lavorare anche al di fuori degli orari di lavoro.

Lavoratori precari. La crisi economica, la varietà dei contratti di lavoro spesso a tempo determinato e la precarietà del lavoro stesso portano diversi lavoratori a spostarsi con più facilità, in genere verso grandi città, a seconda delle opportunità lavorative. Questi utenti cercano un alloggio in breve tempo e per soggiorni di alcuni mesi, non sapendo a volte quale sarà il tempo della permanenza a causa di un contratto di lavoro incerto, il cui eventuale rinnovo viene comunicato solo alla fine del periodo previsto. Si tratta in genere di persone sole

(o al massimo in coppia), abbastanza giovani e appena trasferite, con necessità di alloggi a basso costo facilmente e velocemente accessibili, e con maggior bisogno di socializzazione e di servizi, data anche dal fatto che il *target* di riferimento è medio-basso.

II.1.2.3 Utenti in mobilità: attrazioni della città

turisti e city user

Gli utenti che 'abitano temporaneamente' un luogo in vista di un'attrazione o di un servizio offerto, soggiornano in genere per brevissimi periodi. "I *city users* e i visitatori occasionali sono persone che abitano e lavorano fuori città, ma vi si recano saltuariamente per motivi di lavoro[14], per usufruire dei servizi, per assistere a manifestazioni ed eventi di varia natura (fiere, festival, manifestazioni culturali e sportive, ecc.) o per visitare i beni storici e culturali" (Ingaramo 2012, pag. 78). Secondo l'Ufficio Pio della Compagnia di San Paolo[15], "dal punto di vista economico, questi soggetti dovrebbero contribuire a garantire la sostenibilità economica della Residenza Temporanea pur in presenza di tariffe a canone calmierato" (Ufficio Pio).

Turisti e *city user.* Turisti e *city user* hanno esigenze molto simili, in quanto entrambi usufruiscono di servizi offerti da una città consapevoli che alla fine dell'esperienza torneranno alla propria dimora. Tali categorie cercano prevalentemente un luogo dove poter dormire e riposare, ed effettuare attività elementari come l'igiene personale, in quanto la maggior parte delle attività giornaliere vengono compiute all'esterno dell'alloggio, dato che l'utente si trova in quel luogo per attività specifiche che egli deve compiere in un determinato e brevissimo periodo di tempo. Il turista e il *city user*, considerati nel presente lavoro di ricerca con target medio-basso e medio-alto, necessitano di accedere a un alloggio senza elevati standard dimensionali, ma privilegiano piuttosto l'accesso veloce e immediato, l'offerta di alcuni servizi alberghieri di base e di un sistema di ricevimento efficiente; tali utenti inoltre possono essere più inclini a considerare l'attrattività estetica della struttura residenziale ospitante rispetto ad altre di pari prezzo.

14 In questo caso vengono distinti dai lavoratori in mobilità per la permanenza molto più breve.
15 Che sta realizzando due Residenze Temporanee in Torino attraverso il Programma Housing.

II.1.3|
Categorie di utenza temporanea: difficoltà

Alla macro-categoria *difficoltà* appartengono diverse categorie di utenti che si trovano in una situazione temporanea di difficoltà dovuta a fattori diversi, più o meno gravi. Le categorie di utenti che necessitano di alloggi ad uso temporaneo sono in genere soggetti singoli, coppie e nuclei familiari, tra i quali molti di quelli un tempo considerati 'atipici' rispetto alla famiglia media tradizionale[16], che provengono dalla stessa città o dallo stesso territorio di riferimento oppure che provengono da altri luoghi e si trovano nella città a causa di problemi legati alla salute. Come scritto da Ingaramo (2012) per gli utenti in difficoltà, prevalente economica, prevalente sociale o legata a motivi di salute, l'offerta di alloggi temporanei in residenze collettive può:

utenti in difficoltà economica

"rappresentare un ponte tra due 'sponde' biografiche in una fase di transizione o di crisi che permetta di riprogrammare la propria esistenza senza affrontare un eccessivo stress abitativo" (pag. 78);

prevenire la trasformazione di situazioni di vulnerabilità abitativa che interessano individui dotati di risorse economiche e personali in situazioni di disagio e persino di esclusione sociale" (pag. 78).

utenti in difficoltà sociale

offrire una soluzione tempestiva e al tempo stesso accogliente, contraddistinta da una molteplicità di servizi di supporto utili a gestire la crisi abitativa e/o biografica in corso;

proporre un contesto relazionale positivo caratterizzato da un forte mix sociale, contrastando fenomeni di isolamento e ghettizzazione" (Ingaramo, 2012, pag. 78).

utenti in difficoltà salute

rappresentare una soluzione abitativa durante periodi di cura in strutture esterne, qualificandosi come un'alternativa a basso costo alle strutture turistico ricettive.

II.1.3.1 Utenti in difficoltà: prevalente difficoltà economica

singoli, coppie, nuclei mono-biparentali

Gli utenti in prevalente difficoltà economica sono quei soggetti e famiglie che "per una serie di congiunture biografiche o di contesto si trovano in difficoltà a reggere la pressione economica

16 In realtà ormai assolutamente 'tipici' del nostro tempo.

e/o organizzativa data dal rimanere in una casa non più adeguata alle loro esigenze e dalla difficoltà nel trovarne un'altra in tempi ragionevolmente brevi" (Ingaramo, 2012, pag. 78). Le categorie di utenza che possono avere questo tipo di difficoltà, di durata variabile, sono:

- i singoli disoccupati, separati o sfrattati;
- le giovani coppie o semplicemente le 'coppie giovani', non necessariamente in procinto di sposarsi;
- le famiglie monoparentali;
- le famiglie sfrattate o iscritte in liste di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP).

Singoli disoccupati, separati, sfrattati. L'evoluzione della società contemporanea e l'aumento di matrimoni instabili ha portato a un numero sempre maggiore di persone che scelgo di vivere da *single*[17]; alcune di queste persone possono anche trovarsi, causa la crisi economica, improvvisamente senza lavoro (e quindi non più in grado di sostenere le spese della precedente abitazione) oppure improvvisamente senza una casa, causa separazione. Questa categoria di utenza necessita di una soluzione abitativa 'ponte' con una futura condizione più stabile, di durata temporanea variabile (anche medio-lunga). Nonostante si tratti in genere di persone non troppo giovani, autonome e indipendenti, la condizione di singolo può portare una certa esigenza di socializzazione e la necessità di condividere alcuni servizi comuni, soprattutto in virtù del fatto che i single non vedovi sono soprattutto uomini (55,3%) (ISTAT Report, 2009). Esigenza particolare di questa categoria è quella di poter depositare mobilio o materiale in attesa di una nuova abitazione e quella di poter ospitare un'altra persona nell'alloggio.

Giovani coppie, coppie giovani. Per giovane coppia[18] si intende, in genere, un nucleo familiare composto da due persone di sesso diverso neo sposate o in procinto di sposarsi. L'ISTAT (2009) rileva un aumento di coppie giovani che convivono, non necessariamente in vista di sposarsi[19], per cui si considerano anche le 'coppie giovani' come possibili fruitrici di una residenza ad uso temporaneo in vista di una sistemazione più duratura. Le giovani coppie, in quanto utenti giovani, possono esprimere una richiesta di spazi lavorativi all'interno dello spazio abitativo, anche da parte di un solo soggetto; questo grazie allo sviluppo sempre maggiore delle tecnologie telematiche, che ha portato sia la possibilità di lavorare in sedi separate o a domicilio, sia ultimamente alla possibilità di lavorare con il mondo di internet, soprattutto per i giovani. La giovane coppia con figli necessita di uno spazio nell'alloggio per il figlio o i figli, il quale spazio potrebbe essere richiesto anche per le coppie con figli in arrivo nel breve termine, e potrebbe necessitare di servizio comune di micro-nido o *baby sitting*. Anche la giovane coppia, inoltre, potrebbe necessitare di uno spazio,anche esterno all'alloggio, per depositare mobilio e materiale in vista di un prossimo trasferimento più duraturo o dell'acquisto di un'abitazione. Essendo inoltre un nuovo nucleo familiare, la giovane coppia esprime una certa esigenza di personalizzare l'alloggio, anche se temporaneo.

17 L'ISTAT rileva che crescono le nuove forme familiari: i single non vedovi, i monogenitori non vedovi, le coppie non coniugate e le famiglie ricostituite coniugate. Già a partire dal 2009 vivevano in queste famiglie 12 milioni di persone, il 20% della popolazione, dato quasi raddoppiato rispetto al 1998 (ISTAT REPORT, 2009).

18 Ogni Regione identifica in modo diverso la giovane coppia.

19 Aumentano comunque anche le convivenze prematrimoniali (ISTAT REPORT, 2009).

Famiglie monoparentali. Le famiglie monoparentali sono quei nuclei costituiti da un solo genitore e i figli, le cui principali cause sono la vedovanza, il divorzio, la separazione, ma anche la libera scelta di procreare al di fuori del matrimonio. L'ISTAT (2009) rileva come i monogenitori siano soprattutto donne (86,1%), in parte dovuto al fatto che, "in condizioni di divorzio e separazione, i minori vengono affidati alla madre, generalmente più disposta a riconoscere e vivere con i propri figli" (Genta, 2012). In caso di famiglia monogenitoriale, esigenze particolari possono essere quelle di una richiesta di servizi di appoggio alla gestione della sfera domestica (Turchini e Grecchi, 2006), una richiesta di spazi lavorativi all'interno dello spazio abitativo, in vista di un incremento del numero di donne che richiedono di svolgere parte del proprio lavoro a domicilio (Turchini e Grecchi, 2006), un servizio di micro-nido o *baby sitting*, ma anche attività di intrattenimento per i figli non troppo piccoli.

Famiglie sfrattate o in liste ERP. Le famiglie sfrattate o iscritte in liste di Edilizia Residenziale Pubblica possono essere famiglie che nella composizione ricalcano la struttura della famiglia tradizionale (padre, madre e figli), ma anche uno dei nuclei familiari sopra descritti. Si tratta in genere di famiglie a basso reddito, che necessitano velocemente di una nuova abitazione, con la possibilità eventualmente di depositare materiale e mobilio a causa dello sfratto. Può trattarsi anche di famiglie molto numerose, considerando l'alta percentuale di nuclei immigrati tra quelli a basso reddito[20].

II.1.3.2 Utenti in difficoltà: prevalente difficoltà sociale

individui in reintegrazione, anziani, immigrati

Utenti in prevalente difficoltà sociale vengono considerati quei soggetti o nuclei la cui emergenza abitativa si relaziona a problematiche di tipo sociale più o meno esplicite. Tra questi, si possono collocare categorie di utenza con situazioni molto difficili, che come già specificato costituiscono un caso particolare e devono essere accompagnate da un necessario percorso socio-educativo, ma anche categorie le cui necessità di accompagnamento sono minori, le cui criticità, tuttavia, si riferiscono prevalentemente a problematiche sociali, oltre che economiche: anziani e immigrati.

Categorie sostegno socio-educativo. Le categorie con situazioni difficili sono quelle "persone e nuclei che necessitano di un'abitazione come parte di un percorso di accompagnamento volto alla (ri)acquisizione o al mantenimento della propria autonomia dopo percorsi di accoglienza o assistenza protetti (es. persone con disabilità, vittime di tratta o violenza, rifugiati, nuclei mamma-bambino, neo maggiorenni…) o come occasione di uscita da condizioni di marginalità sociale […] (detenuti in misure alternative o ex detenuti). Esigenza particolare di queste categorie, seppur variano caso per caso, è quella di avere un sostegno sociale diretto, ovvero

20 Gli immigrati e i nuclei familiari di immigrati vengono descritti nel paragrafo successivo.

"percorsi di accompagnamento individuale e reinserimento sociale, in termini di capacità di promuovere un reale protagonismo delle persone ospitate nella scelta del loro percorso di autonomia e di attivare altri servizi e strumenti (es. formazione o l'inserimento lavorativo, mediazione culturale, orientamento alle opportunità del territorio, riattivazione della sfera relazionale..), rendendo credibile il raggiungimento di una stabile autonomia abitativa futura degli ospiti" (Fondazione Cariplo, 2012).

Anziani autosufficienti. Gli anziani rappresentano una popolazione eterogenea che, rispetto al 'sistema dell'housing', presenta problematiche economiche, essendo in gran parte persone con redditi medio-bassi, fisiche, per l'inadeguatezza dello spazio abitativo in rapporto alle specifiche esigenze, e sociali in quanto spesso persone sole (Grecchi, 2009). Le problematiche fisiche variano molto a seconda dello stato di salute, e quindi di autonomia, dell'anziano[21]: è stata considerata, in questo caso, la categoria degli anziani autosufficienti, cioè con buon grado di autonomia. Per quanto riguarda la temporaneità dell'abitare, essa si lega a una particolare fase della vita, in cui l'anziano autosufficiente può avere bisogno di una residenza diversa da quella abituale, perché troppo grande o non più facilmente fruibile, mal collegata o eccessivamente lontana dai parenti; la temporaneità di permanenza in questo caso si lega a periodi abbastanza lunghi, che possono eccedere i due anni, considerando che l'anziano difficilmente si sradica dai luoghi ed è quindi restio a cambiare residenza, anche se bisogna tener presente "che le persone anziane di oggi non sono sociologicamente e culturalmente quelle di una volta [in quanto] oggi a diventare anziana è la generazione che ha vissuto il Sessantotto e con esso un radicale cambiamento dei costumi e dello stile di vita" (Costa e Lembi, 2007, pag. 184). Per quanto riguarda la composizione dei nuclei in Italia circa "il 41 per cento degli anziani vive in coppia; un terzo vive da solo (o, meglio, da sole, visto che le donne spesso trascorrono molti anni della propria esistenza da vedove) […]. Le altre soluzioni prevedono la convivenza con un familiare che non sia il coniuge. Le convivenze tra persone senza legami di parentela sono poche (1,8 per cento): praticamente nulle se confrontato con altri paesi europei, dove molti anziani decidono di andare ad abitare con coetanei, magari amici da una vita o persone con cui si è progettata la propria vecchiaia" (Costa e Lembi, 2007, pag. 184). In generale, una delle problematiche maggiori a livello sociale per l'anziano è il diffuso *stato di solitudine*: per questo "vi sono, a livello di organizzazione dello spazio, due bisogni diversi e distinti di cui tenere conto, quello di favorire e moltiplicare le occasioni di incontro e socializzazione, e quello di garantire la privacy e il mantenimento della propria personalità[22]" (Turchini e Grecchi, 2006, pag. 95). Altra esigenza è quella di avere spazi accessibili e il cui orientamento risulti facilitato; si individua, infine, una richiesta di dotazioni per lo svolgimento di attività differenti da quelle strettamente abitative (*hobbies*, incontri, ecc.), la richiesta di spazi di uso collettivo e la richiesta di servizi e di assistenza a domicilio (Turchini e Grecchi, 2006).

21 Anziani autosufficienti, parzialmente autosufficienti, non autosufficienti.

22 Leone G., L'uomo, la città, l'ambiente, Torino: UTET Libreria srl, 1999, cit. in in TURCHINI G., GRECCHI M., Nuovi modelli per l'abitare. L'evoluzione dell'edilizia residenziale di fronte alle nuove esigenze, Milano: Il sole 24 ore, 2006.

Immigrati, singoli o famiglie. Gli immigrati, aumentati in modo esponenziale negli ultimi anni, rappresentano una categoria eterogenea, portatrice di culture ed esigenze molto differenti, per la quale coesistono condizioni di emarginazione e degrado, ma anche fenomeni di indispensabile contributo e assistenza per la nostra società (Grecchi, 2009). Escludendo gli immigrati arrivati irregolarmente che hanno bisogno di una prima accoglienza[23], la condizione degli immigrati, singoli o famiglie, costituisce una quota importante del disagio sociale, in quanto nel loro insieme gli immigrati sono vittime di forti pregiudizi, anche se non sempre sono realmente 'poveri' o caratterizzati da 'povertà estrema' (Bertoni e Cantini, 2008). Oltre ai problemi e alle difficoltà che possono affliggere i cittadini italiani (per esempio le difficoltà nel cercare una casa in affitto sul libero mercato, gli sfratti, ecc.), "gli immigrati devono fare i conti con alcune particolari discriminazioni, sia nel mercato locativo privato, che nel settore sociale pubblico" (Bertoni e Cantini, 2008, pag. 26). Gli immigrati possono necessitare di un alloggio temporaneo in vista di tornare nel proprio paese nel giro di pochi anni oppure per un periodo di inserimento nel nuovo territorio: gli immigrati singoli, sono maggiormente caratterizzati da un abitare "spesso instabile sul piano affettivo" (Bogoni, 2003b, pag. 56) e precario in quanto in vista di un ritorno al proprio Paese o in vista di un ricongiungimento familiare; le famiglie sono in genere abbastanza numerose e, anche se dipende dal luogo di provenienza, hanno probabilmente minori esigenze di standard qualitativi e dimensionali; la permanenza può essere anche abbastanza lungo (oltre i 2 anni).

II.1.3.3 Utenti in difficoltà: salute

day hospital, parenti degenti

Gli utenti che necessitano di un'abitazione per un periodo limitato legato a motivi di salute sono persone che si spostano dalla propria città per seguire un ciclo di cure di durata variabile (alcune settimane, alcuni mesi), i quali spesso sono accolti nelle strutture di cura in *day hospital* e sono accompagnati da parenti. Necessità di permanenza temporanea in una città possono avere anche i soli parenti di degenti ospedalieri.

Persone in trattamento day-hospital e parenti. Per quanto riguarda i pazienti *day hospital*, esigenze particolari possono essere quelle di avere spazi estremamente accessibili (alcuni pazienti potrebbero essere portatori di *handicap*), di usufruire di alcuni servizi alberghieri, di poter ospitare amici e parenti, garantendo la massima privacy degli spazi privati, senza escludere la possibilità di socializzazione se eventualmente voluto.

23 Per i quali sono previsti centri di accoglienza appositi (vedasi sub paragrafo III.1.2.3).

II.1.4|
Attuali risposte alle utenze individuate

Le attuali risposte alle categorie di utenza individuata si riferiscono in larga parte alle tradizionali residenze collettive in affitto sul mercato, o, quando possibile, di edilizia agevolata e sovvenzionata in affitto; altre utenze usufruiscono di strutture turistico-ricettive, là dove il soggiorno è molto breve o si ha una minore esigenza di clima residenziale, mentre alcune categorie, come quella degli studenti universitari, possono usufruire di particolari tipologie di 'residenze speciali'.

I.1.4.1 I contratti transitori

L'uso temporaneo di abitazioni in affitto sul libero mercato è regolato dalla Legge n.431 del 1998[24], che all'art. 5 "disciplina espressamente le locazioni destinate a soddisfare esigenze abitative di breve periodo, locazioni che si distinguono sia da quelle agli studenti universitari (pure disciplinate dalla medesima legge) sia da quelle turistiche, che non sono assoggettate alla Legge 431/1998 e sono regolate dal codice civile" (Figini, 2011, pag. 8). I contratti rientranti nella categoria della locazione transitoria devono avere durata *non inferiore a un mese* e *non superiore a 18 mesi*, mentre il canone viene liberamente pattuito tra le parti salvi i casi in cui è obbligatorio il canone convenzionato (Figini, 2011).

Il Decreto Ministeriale 30 dicembre 2002 all'art. 2 stabilisce che i contratti di locazione di natura transitoria "sono stipulati per soddisfare particolari esigenze dei proprietari e/o dei conduttori - con particolare riferimento a quelle derivanti da mobilità lavorativa - da individuarsi nella contrattazione territoriale tra le organizzazioni sindacali della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative. […] Le fattispecie principali così individuate possono essere così riassunte: temporanee esigenze di trasferimento per motivi di lavoro, oppure di salute, necessità temporanee di stare vicino a familiari o parenti per prestare loro assistenza, necessità di locare l'immobile fino ad una data certa, ad esempio fino al matrimoni, alla nascita del figlio, alla definizione della separazione personale dal coniuge" (Figini, 2011, pag. 9).

A differenza di una locazione transitoria, una locazione 'temporanea' avente a oggetto un immobile destinato a finalità esclusivamente turistiche è soggetta alle norme del codice civile, per cui possono essere pattuiti liberamente tra le parti tanto la durata quanto il canone (Figini, 2011).

I.1.4.2 Attuali risposte: soluzioni esistenti per utenti in mobilità

Le soluzioni esistenti per tali categorie dipendono in parte dalla *temporaneità* del soggiorno, ma in generale vedono:

24 Legge 9 dicembre 1998, n. 431 "Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo".

- per gli *studenti universitari*, compresi anche gli studenti di Dottorato e di Master, la presenza di 'residenze speciali'[25], che tuttavia non risultano in numero adeguato, per cui gli studenti si avvalgono in prevalenza di appartamenti in affitto sul libero mercato, in coabitazione con altri studenti (o giovani lavoratori), i cui spazi vengono riadattati secondo le esigenze mutevoli degli studenti e a volte completamente rivisitati. Tali soluzioni però presentano "spesso costi elevati e livelli di qualità non soddisfacenti" (Bogoni, 2001, pag. 149). Inoltre la ricerca di un alloggio sul libero mercato può richiedere un processo lungo e difficoltoso, soprattutto se lo studente necessita di soggiornare per brevi periodi o di cercare una soluzione abitativa da un Paese estero;
- per i *professori e ricercatori in mobilità* che necessitano di soggiornare per brevissimi periodi, strutture alberghiere nei pressi dei centri universitari e di ricerca, come gli alberghi; per soluzioni più durature, si ricorrono a *residence* o appartamenti sul libero mercato (per *visiting professor* e *researcher*), spesso con le stesse difficoltà nel trovare una soluzione velocemente e solo per alcuni mesi. Ove possibile, professori e ricercatori possono essere accolti per brevi soggiorni nelle foresterie delle residenze universitarie.

Le soluzioni abitative esistenti per lavoratori in mobilità o lavoratori precari che cercano un alloggio per brevi e medi periodi sono:

- per i *lavoratori in mobilità*, se dipendenti di una grande azienda, l'azienda può provvedere nel trovare un alloggio temporaneo, affidandosi in genere a soluzioni turistico-ricettive. Secondo Bogoni, a differenza di altri Paesi[26] dove sono state prodotte strutture specializzate di buon livello "in Italia la domanda di edilizia residenziale per lavoratori è caduta nel vuoto per molti anni, deviata verso il mercato tradizionale degli alloggi o affidata alla disponibilità di posti letto in alberghi, pensioni, *residence* (alberghi e foresterie per i soggiorni brevi- turismo professionale, cicli di conferenze, corsi di aggiornamento, lavori a breve scadenza-, case-albergo o mini alloggi con spazi comuni per i soggiorni medio-lunghi, superiori alla settimana- stage, corsi di formazione-, appartamenti dati in affitto per i soggiorni prolungati oltre un mese- lavoratori stagionali, corsi di formazione di lunga durata)" (Bogoni, 2003b, pag. 57);
- i *lavoratori precari* sono in genere più inclini a cercare alloggi sul libero mercato, essendo le soluzioni turistico-ricettive più costose e meno corrispondenti a quel 'bisogno di casa' che tali utenti esprimono. "Uno dei primi problemi è quello della difficile sostenibilità economica dell'abitazione. [Soprattutto] nelle grandi città […] le opportunità formative e lavorative sono in genere maggiori, ma l'offerta abitativa è di norma economicamente meno accessibile rispetto ai centri urbani di minori dimensioni. Inoltre, il personale in formazione e i lavoratori mobili che si trasferiscono in città risentono in modo più marcato dell'innalzamento dei canoni di locazione rispetto ai residenti che abitano nella stessa casa da diversi anni: nelle grandi città gli inquilini che risiedono nell'abitazione da meno di 5 anni pagano in media un affitto più elevato del 22% rispetto a coloro che occupano l'alloggio da almeno 16 anni" (Ufficio Pio).

25 Alloggi e residenze per studenti universitari, vedasi Parte III, paragrafi III.1.2.2 e III.2.4.
26 Come la Germania e il Giappone.

Le soluzioni abitative esistenti per *turisti e city user* che si recano in una città per brevissimi periodi sono di tipo turistico ricettivo, ovvero le strutture alberghiere, in particolare gli alberghi per il transito[27], cioè dedicate prevalentemente al pernottamento.

I.1.4.3 Attuali risposte: soluzioni esistenti per utenti in difficoltà

Le risposte alla domanda di alloggi temporanei da parte delle categorie di utenza temporanea in prevalente difficoltà economica e sociale vedono in alcuni casi anche risposte in termini di politiche volte a favore determinate categorie. In generale, comunque, per tali categorie la risposta sono di nuovo gli alloggi tradizionali in affitto sul libero mercato, anche a canone convenzionato, ove non sia possibile raggiungere alloggi di edilizia sovvenzionata.

Le soluzioni abitative utilizzate da utenti temporanei in prevalente difficoltà economica e sociale sono:

- per i *singoli*, se si tratta di situazioni urgenti e improvvise il 'rifugio' temporaneo presso amici o parenti o il ricorso a soluzioni turistico-ricettive, seguito però da un'esigenza di trovare velocemente un alloggio, anche sul libero mercato raramente si trovano alloggi abbastanza piccoli;
- per le *giovani coppie* si propongono formule di agevolazione all'accesso al mutuo per comprare la prima casa, che non si presentano sempre come soluzione ideale, vista la presente mobilità e precarietà lavorativa giovanile;
- per le *famiglie monoparentali* e *bi-parentali* le soluzioni sono quelle dei normali alloggi presenti sul mercato, o di edilizia convenzionata o sovvenzionata, la quale è però in genere caratterizzata da liste di attesa molto lunghe;
- per gli *anziani autosufficienti* la preferenza è quella di rimanere il più possibile nelle proprie residenze abituali, per cui si propongono tipi di assistenza domiciliare. Si propongono, in alternativa, residenze che possono inserirsi nel cosiddetto gruppo delle 'residenze speciali'[28];
- per gli *immigrati*, considerando il percorso di ingresso in Italia, la sequenza dell'offerta abitativa, come descritto da Roda, è la seguente: al momento dell'ingresso, sono presenti strutture di identificazione e di accoglienza messe a disposizione dallo Stato[29]; segue una fase di 'abitare precario', che caratterizza gli immigranti senza permesso di soggiorno (ricoveri di fortuna, tendopoli, occupazioni abusive di immobili inutilizzati e/o abbandonati); con l'ottenimento del permesso di soggiorno si aprono le porte ad un'offerta sottoposta a regole e controlli: inizialmente l''abitare temporaneo', soluzioni a tempo determinato che precedono la condizione abitativa stabile (Centri di Prima e Seconda accoglienza, dormitori pubblici e privati, *residence*, etc.), quindi il segmento dell'abitazione sociale, o del libero mercato, basato spesso su costi di locazione che costringono a coabitazioni forzose (Roda, 2011).

27 Le strutture alberghiere consistono in alberghi e residenze turistico alberghiere, e si suddividono prevalentemente in quelle per il transito o quelle dedicate allo svago, al *business*, al benessere (paragrafi III.1.2.2 e III.2.2).

28 Vedasi Parte III, paragrafo III.2.6, Le residenze per anziani autosufficienti.

29 Vedasi Parte III, sub paragrafo III.1.2.3, Le residenze speciali. Vedasi Parte III, paragrafo III.2.7, Le residenze per immigrati in inserimento.

Le soluzioni abitative utilizzate da utenti temporanei in mobilità per questioni legate alla *salute* sono prevalentemente alberghi o *residence* nelle vicinanze della struttura luogo di cura.

II.1.5| Quadro esigenziale dell'utenza temporanea

Il quadro esigenziale dell'utenza che oggi esprime il bisogno di fruire un alloggio temporaneamente appare abbastanza variegato, in quanto le categorie di riferimento sono molto diverse tra di loro; eppure è possibile rintracciare esigenze comuni per tutti gli utenti o per gruppi alternati di utenti. L'esigenza principale che accomuna tutte le categorie di utenza è quella di:

> *un alloggio facilmente e velocemente accessibile, a basso costo e per brevi periodi* (anche la brevità del periodo è variabile);

In merito all'analisi svolta sull'utenza, quindi, il quadro esigenziale viene ricondotto a quattro punti principali:

1. *estrema differenziazione* delle categorie di utenza temporanea che esprimono il bisogno, che si esprime in una varietà culturale, generazionale, di status sociale, di età, ecc.
2. *temporaneità del bisogno,* ovvero la durata richiesta, in media, della permanenza che è stata individuata secondo quattro fasce temporali;
3. *fattori generali relativi alla temporaneità*, cioè che emergono in relazione alla temporaneità d'uso da parte degli utenti;
4. *esigenze specifiche delle categorie di utenti*, ossia legate all'appartenenza alla categoria e non, quindi, necessariamente alla temporaneità di permanenza.

II.1.5.1 Temporaneità del bisogno

Per quanto riguarda la durata media della permanenza, sono state individuate quattro fasce temporali, che inquadrano possibili termini minimi e massimi di permanenza secondo la Figura II.1.13.

Fig. II.1.14 Fasce temporali di permanenza individuate dall'analisi di tutte le categorie d'utenza

II.1.5.2 Eterogeneità delle categorie d'utenza

In merito all'estrema differenziazione delle categorie di utenza, la Residenza collettiva ad uso temporaneo deve mostrare immediata adattabilità a usi, tempi e stili di vita anche completamente differenti, per i quali la convivenza potrebbe dimostrarsi difficoltosa.

II.1.5.3 Fattori generali relativi alla temporaneità

Relativamente all'aspetto della temporaneità emergono, da un'analisi dell'utenza e dalla letteratura scientifica, alcuni fattori generali prettamente relativi al fatto che l'abitare sia caratterizzato da una temporaneità della permanenza:

- *maggior predisposizione a soluzioni non convenzionali;* secondo Rizzo, "la consapevolezza di vivere in un alloggio temporaneo determina spesso una maggiore libertà nella fruizione dello spazio, per l'assenza di tutti quei vincoli che scaturiscono dalle previsioni per il futuro; essendo legata ad un concetto di transizione ben lontano dall'ideale della 'dimora a vita', da una casa temporanea non ci si aspettano soluzioni definitive" (Rizzo, 2004, pag. 42). Tale predisposizione era già stata anticipata qualche anno prima da Viola, che individuava nella provvisorietà, "specifica della casa temporanea nelle sue diverse accezioni, […]una grande importante risorsa in favore della possibilità di sperimentare in maniera concreta nuove condizioni abitative. La consapevolezza di trovarsi in una situazione non definitiva, cioè in una residenza precaria, produce negli abitanti una maggiore disponibilità a sperimentare nuove soluzioni residenziali" (Viola, 1999, pag. 60). Questa predisposizione va comunque valutata di volta in volta a seconda delle categorie[30];

- *maggiore tendenza alla socializzazione;* sebbene, tra le categorie esaminate, alcune hanno in generale un bisogno di socializzazione più elevato di altre (per esempio gli studenti universitari), un abitare caratterizzato dalla temporaneità della permanenza, potrebbe rendere gli utenti più inclini alla socializzazione. La precarietà o la temporaneità della permanenza si lega spesso a un cambio di città o di quartiere, e quindi a un trasferimento da una situazione più familiare a una meno familiare, in cui gli utenti hanno probabilmente una rete di conoscenze meno fitta. Anche questa tendenza varia nel livello da categoria a categoria[31];

- *maggiore predisposizione alla condivisione:* in conseguenza dei due fattori precedenti, gli abitanti temporanei potrebbero essere più predisposti alla condivisione di alcuni spazi abitativi, comuni a tutti gli utenti o a gruppi di utenti. In particolare, tale fattore è significativo per la condivisione di unità alloggio (nuclei abitativi ad uso esclusivo di uno o più utenti) da parte di utenti temporanei singoli, che abitando

30 La predisposizione a soluzioni non convenzionali sarà per esempio maggiore negli studenti universitari piuttosto che negli anziani, anche se le esigenza dell'anziano rispetto al passato si stanno evolvendo (livello culturale medio più elevato rispetto al passato, ecc.).

31 Sarà inferiore, per esempio, nei lavoratori in mobilità con una situazione familiare stabile a fine commissione e superiore nei lavoratori precari, soprattutto giovani, che sono appena arrivati nel territorio per un nuovo lavoro.

temporaneamente, potrebbero essere più inclini a dividere alcuni spazi con altri utenti anche se sconosciuti, in vista di ridurre il costo di affitto dell'abitazione; anche questa predisposizione va valutata di categoria in categoria[32] e si lega in parte all'età dell'utente.

II.1.5.4 Esigenze specifiche delle categorie di utenza

Infine, si riassumono le esigenze specifiche delle categorie di utenza, individuate in base alle descrizioni effettuate al precedente paragrafo; tali esigenze vengono riportate nella Tabella II.1.11 a pagina seguente, che mostra un quadro di una valutazione effettuata sul livello di presenza nelle categorie di utenza considerate:

- socializzazione;
- *privacy*;
- autonomia nella gestione dello spazio privato;
- sicurezza;
- fruibilità;
- *home feeling* (clima domestico).

Nella stessa Tabella II.1.11 si riporta un confronto di altri due parametri:

- il rapporto richiesto tra qualità (intesa come capacità di soddisfazione delle esigenze) ed economicità;
- la predisposizione alla condivisione di spazi semi-privati (ovvero, la possibilità di condividere alcune funzioni, per esempio il bagno, la cucina, il soggiorno, escludendo quelle più privata come il dormire e riporre abiti).

32 Può essere per esempio superiore per il singolo soggetto a separazione e inferiore per il professore universitario in mobilità temporanea.

Dalle esigenze delle varie categorie di utenza sembrano emergere tali richieste di spazi, servizi e relazioni con il contesto (Tab. II.1.12 a pagina seguente):

SPAZI

- poter usufruire di spazi per studiare;
- poter usufruire di spazi per lavorare;
- poter depositare materiale e mobilio;
- poter ospitare una persona in più (figlio in arrivo, parente);

SERVIZI

- richiesta di assistenza sociale;
- richiesta di assistenza domiciliare;
- richiesta di servizi di tipo alberghiero;
- richiesta di servizio di ristorazione;
- richiesta servizi di appoggio alla gestione della sfera domestica;
- richiesta di servizio di *baby-sitting*;

RELAZIONI CONTESTO

- vicinanza con il luogo di studio;
- vicinanza con il luogo di lavoro;
- vicinanza con il luogo di cura;
- vicinanza con il centro città.

TABELLA ESIGENZE	SOCIALIZZAZIONE	PRIVACY	SICUREZZA	FRUIBILITÀ	HOME FEELING	AUTONOMIA PERSONALIZZAZIONE	RAPPORTO QUALITÀ/ ECONOMICITÀ	PREDISPOSIZIONE ALLA CONDIVISIONE
studenti fuori sede	•••	•	••	•	•••	•••	•	•••
dottorandi-master	••	••	•	•	••	••	••	••
professori-ricercatori	•	•••	•	•	•	/	•••	•
lavoratori mobilità	•	•••	•	•	••	•	•••	•
lavoratori precari	••	••	•	•	•••	•••	••	••
turisti-*city user*	•	••	•	•	•	/	•••	*
singoli	••	••	•	•	•••	••	••	••
coppie giovani	•	•••	•	•	•••	•••	••	••
famiglie monoparentali	••	•••	••	••	•••	••	••	•
famiglie bi-parentali	•	•••	••	••	•••	••	••	•
categorie disagio	•••	••	•••	••	••	••	•	••
anziani	•••	••	•••	••	•••	•••	••	•
immigrati	•••	••	•	•	•••	••	•	••
famiglie immigrati	••	••	••	••	•••	••	•	•
day-hospital in altra sede	••	•••	•••	•••	••	•	••	•
parenti di degenti	••	••	•••	•••	••	••	••	••

livello base •
livello medio ••
livello elevato •••

Tab. II.1.11 Quadro sintetico di esigenze, rapporto qualità/economicità e predisposizione alla condivisione delle categorie di utenza temporanea

TABELLA RICHIESTE

	SPAZI			SERVIZI					CONTESTO
	LAVORO-STUDIO	DEPOSITO	OSPITE	ASSISTENZA	ALBERGHIERI	RISTORAZIONE	DOMESTICO	B. SITTING	vicinanza a:
studenti fuori sede	•	(•)	•	-	(•)	(•)	-	-	università
dottorandi-master	•	-	•	-	(•)	(•)	-	-	università
professori-ricercatori	•	-	-	-	•	•	-	-	università
lavoratori mobilità	(•)	-	-	-	(•)	•	-	-	luogo lavoro
lavoratori precari	(•)	-	-	-	•	-	-	-	luogo lavoro
turisti-*city user*	-	-	-	-	•	(•)		-	centro città
singoli	(•)	•	•	-	-	(•)	•	-	centro città
coppie giovani	•	•	(•)	-	-	(•)	-	(•)	-
famiglie monoparentali	(•)	•	•	-	-	-	•	•	-
famiglie bi-parentali	-	•	-	-	-	-	-	•	-
categorie disagio	-	-	-	•	•	•	•	-	centro città
anziani	-	(•)	-	•	-	(•)	•	-	centro città
immigrati	-	(•)	-	•	-	(•)	-	-	-
famiglie immigrati	-	(•)	-	•	-	-	-	•	-
day-hospital in altra sede	-	-	•	-	•	•	•	-	luogo cura
parenti di degenti	-	-	(•)	-	-	(•)	-	-	luogo cura

non rilevata -
richiesta rilevata •
richiesta possibile (•)

Tab. II.1.12 Quadro sintetico delle richieste di spazi, servizi e relazioni con il contesto delle categorie di utenza temporanea

Bibliografia e sitografia |

Monografie, saggi e articoli

- BERTONI M., CANTINI A. A., Autocostruzione associata ed assistita in Italia. Progettazione e processo edilizio di un modello di housing sociale, Roma: Editrice Dedalo, 2008.
- BOGONI B., Abitare da Studenti. Progetti per l'età della transizione, Mantova: Tre Lune Edizioni, 2001.
- BOGONI B., Case per frammenti di vita, in Altre abitazioni. Case per l'altra metà di noi, Mantova: Tre Lune Edizioni, 2003b, pp: 39-60.
- COSTA G., LEMBI P., L'abitare in età avanzata, in MULTIPLICITY.LAB (a cura di), Milano. Cronache dell'abitare, Milano: Paravia Bruno Mondadori Editori, 2007, pp: 184-191.
- INGARAMO L., Residenze Temporanee. Un progetto in divenire, in TECHNE. Journal of Technology for Architecture and Environment, 03, Increasing the value of public building assets, Firenze: Firenze University Press, 2012, pp: 76-84.
- LANZANI A., Abitare temporaneo, abitare in movimento, in MULTIPLICITY.LAB (a cura di), Milano. Cronache dell'abitare, Milano: Paravia Bruno Mondadori Editori, 2007, pp: 312-318
- MOLON M., Residenze speciali o normali, in BOGONI B., Altre abitazioni. Case per l'altra metà di noi, Mantova: Tre Lune Edizioni, 2003, pp: 35-37.
- MOSTACCI R., I nuovi bisogni e le soluzioni possibili, in BOGONI B., Altre abitazioni. Case per l'altra metà di noi, Mantova: Tre Lune Edizioni, 2003, pp: 17-23.
- RIZZO A., Abitare nella città moderna. La casa temporanea per studenti, Palermo: Edizione Grafill, 2004.
- SANAPO P., Intervista a Raffaele Mennella, in COSTRUIRE IN LATERIZIO, Residenze Universitarie, n. 130, Faenza: Il Sole 24 Ore, luglio/agosto 2009, pp: 40-43.
- TURCHINI G., GRECCHI M., Nuovi modelli per l'abitare. L'evoluzione dell'edilizia residenziale di fronte alle nuove esigenze, Milano: Il sole 24 ore, 2006.

Dossier, documenti, normativa

- DECRETO LEGGE 25 GIUGNO 2008 n. 112, Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria, Gazzetta Ufficiale n. 147 del 25 giugno 2008.
- ISTAT Report anno 2009, Come cambiano le forme familiari, Testo integrale, Pubblicato il 15 settembre 2011.
- LEGGE 9 DICEMBRE 1998, n. 431, Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili adibiti ad uso abitativo, Gazzetta Ufficiale del 15 dicembre 1998 n. 292.
- MIUR, Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca, Allegato A) al D.M. n. 27/2011 "Standard minimi qualitativi e linee guida relative ai parametri tecnici ed economici".
- REGIONE PIEMONTE, Linee guida per il social housing in Piemonte, allegato "A" alla deliberazione della Giunta regionale n. 27-7346 del 5 novembre 2007
- UFFICIO PIO Compagnia di San Paolo, Programma Housing, Linee Guida per la Progettazione. Ristrutturazione immobile di piazza della repubblica n. 14 a Torino da destinare a Residenza Temporanea.

Sitografia

- DONÀ T., La città dei nuovi single, FILES di ARCH'IT, 22 agosto 2009 http://architettura.it/files/20090822/index.htm, accesso 27 gennaio 2013.
- FIGINI M., Le locazioni transitorie negli usi abitativi e negli usi diversi, Le locazioni atipiche - il *bed&breakfast,* Abitare Expo, Nuovo Spazio Guicciardini, Milano 13 dicembre 2011, http://www.anaci.it/files/contenuti/1323708125.pdf, accesso 15 Gennaio 2013.
- FONDAZIONE CARIPLO, Diffondere e potenziare l'abitare sociale temporaneo, Bandi servizi alla persona, bando senza scadenza, http://www.fondazionecariplo.it/static/upload/sap/sap_housing_sociale_2013.pdf, accesso 20 Dicembre 2012
- SINGLE TOWN, Esibizione Biennale di Venezia, 2008 http://www.singletown.org/, accesso 27 gennaio 2013.

GENTA A., La famiglia monoparentale: due è meglio di uno? massacritica.eu, categoria Sociologia, Pubblicato il 30 giugno 2012, http://www.massacritica.eu/la-famiglia-monoparentale-due-e-meglio-di-uno/1592/, accesso 28 gennaio 2013.

CAPITOLO II.2 |
Gli operatori:
l'investitore e il gestore di Housing Sociale

Introduzione
Abitazioni sociali, modalità private

Indagare il tema della residenza ad uso temporaneo secondo le modalità innovative dell'Housing Sociale significa partire dal quadro esigenziale dell'utenza temporanea di riferimento, ma anche dalle esigenze di quegli operatori coinvolti nel processo che possono avere influenze nella progettazione dell'intervento e dell'organismo edilizio.

La descrizione delle modalità di intervento dell'Housing Sociale (o Edilizia Privata Sociale) ha fatto emergere come esso si caratterizzi per l'*interazione pubblico-privata* e per l'importanza della *fase gestionale* (vedasi paragrafi I.2.5 e I.2.6). In merito a questi due aspetti è emerso come l'Housing Sociale utilizzi risorse e modalità di attuazione proprie del mercato immobiliare privato.

Il finanziamento pubblico ha natura di *investimento* invece che di contributo a fondo perduto: mentre il soggetto promotore, generalmente privato, è sempre variabile, è stato individuato il soggetto pubblico che gestisce i fondi di cui può beneficiare il promotore. Per quanto riguarda la gestione, la mancanza di una cultura di gestione nel passato era stata poco influente "perché la possibilità di un guadagno derivava dall'incremento di valore dell'immobile e non dal suo rendimento" (Mostacci, 2003, pag. 19); in merito all'Housing Sociale, però, considerando che la corretta gestione di un progetto risulta un aspetto determinante per il successo o l'insuccesso di ogni iniziativa (CDPI, 2010), emergono importanti novità che avvicinano modelli di rendimento del mondo imprenditoriale alla corretta gestione dal punto di vista sociale, con lo sviluppo di una nuova figura dedicata alla gestione: risulta quindi importante individuare il quadro esigenziale dell'investitore e del gestore.

II.2.1 |
L'investitore: criteri di investimento

Come anticipato riguardo ai modelli di finanziamento dell'Housing Sociale (paragrafo I.2.5.4), attualmente l'Edilizia Privata Sociale viene principalmente realizzata attraverso il Sistema Integrato dei Fondi che è attualmente costituito da un fondo nazionale, il Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA), gestito da Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr.

II.2.1.1 Il Fondo Investimenti per l'Abitare di CDPI Sgr

In data 8 settembre 2010 CDPI Sgr è risultata unica aggiudicataria, in via provvisoria, della gara bandita dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti per l'individuazione delle società di gestione del risparmio alle quali affidare la gestione dei fondi nazionali del Sistema Integrato dei Fondi (CDPI, 2011). La promozione, istituzione e gestione del Fondo Investimenti per l'Abitare (FIA) rappresenta una prima parte dell'attività svolta da CDPI Sgr (CDPI, 2010).

Investendo in Edilizia Privata Sociale, CDPI Sgr ha una doppia finalità, *etica ed economica*: all'obiettivo di soddisfare il fabbisogno abitativo di individui e famiglie che non sono in grado di accedere al libero mercato (locazione e acquisto di alloggi), si aggiunge quello di garantire ai propri investitori il raggiungimento dei rendimenti attesi. I progetti sono così valutati e selezionati "sulla base dei contenuti tecnici e della sostenibilità economico-finanziaria, della coesione sociale-territoriale, nonché della sostenibilità ambientale di ogni progetto, a beneficio dei soggetti che sono in grado di elaborare proposte progettuali di qualità" (CDPI, 2010, pag. 18).

II.2.1.2 Criteri di investimento del Fondo Investimenti per l'Abitare

Al fine di facilitare i soggetti proponenti nell'impostazione delle iniziative e nella predisposizione della documentazione, CDPI Sgr ha predisposto una serie di criteri[1] per la valutazione delle proposte (Tab. II.2.13): tali criteri riguardano sia lo scopo, i rendimenti e la *governance* dei fondi immobiliari, sia l'operazione immobiliare, sia il promotore (CDPI, 2011).

AFFERENZA CRITERIO	CRITERIO INVESTIMENTO
Fondo immobiliare	• compatibilità degli obiettivi del fondo con quelli del FIA • durata e modalità di dismissione • rendimenti minimi attesi • presenza di regole di governo del fondo a fini di monitoraggio • mitigazione dei rischi
Operazione immobiliare	• sostenibilità-economico finanziaria • dimensione interventi (numero alloggi, destinazioni d'uso) • efficacia risposta fabbisogno locale • sostenibilità economica, sociale, ambientale ed energetica • coerenza politiche pubbliche locali • eventuale apporto di contributi pubblici e privati • presidi e garanzie per minimizzare rischio di costruzione e ritardata realizzazione
Promotore	• esperienza nel settore dell'edilizia abitativa sociale

Tab. II.2.13 Criteri di CDPI per la verifica della conformità delle proposte.

1 I criteri sono visualizzabili nel sito web di Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr e nel Documento Vademecum n.2 del 2011, intitolato L'Edilizia Privata Sociale.

II.2.1.3 Criteri di investimento e progetto di architettura

Esaminando i criteri di Cassa Depositi e Prestiti Investimenti riguardanti l'operazione immobiliare, è possibile estrapolare quelli che hanno una più diretta influenza nel progetto di architettura, cioè i criteri riguardanti i requisiti dell'organismo edilizio. Tali criteri, individuabili tra quelli afferenti l'operazione immobiliare, sono inseriti in un più ampio discorso generale; si è voluto, quindi, rielaborarli in modo da ottenere un elenco più chiaro ai fini del risultato della tesi. Gli aspetti che l'investitore valuta nel progetto di architettura ai fini dell'investimento sono:

1. *integrazione urbana e sociale*: si valutano la localizzazione, cioè le caratteristiche del contesto urbano e sociale dell'area di intervento e la presenza di infrastrutture, urbanizzazione e servizi; la coordinazione con programmi di riqualificazione o trasformazione urbana; la realizzazione di infrastrutture locali;

MIX

2. *mix sociale:* si deve comporre un mix sociale sostenibile, sviluppando meccanismi di partecipazione e coesione della comunità;

FUN

3. *mix funzioni compatibili con l'alloggio sociale*: i progetti possono contemplare un mix funzionale di alloggi sociali e altre funzioni. La percentuale delle altre funzioni dipende da quanto capitale privato è stato utilizzato (maggiore è il capitale privato, maggiore può essere la percentuale di funzioni diverse dall'alloggio sociale e maggiore sarà il rendimento richiesto). Tra le funzioni ammissibili, si preferiscono quelle ad alto grado di attinenza secondo la Tabella II.2.14;

Indice gradimento	Funzioni compatibili
alto	scuole materne asili nido Residenze Sanitarie Assistenziali servizi pubblici di prossimità e di quartiere (agenzie bancarie, centri sportivi e ricreativi)
medio	negozi di vicinato laboratori artigianali residenze private uffici e direzionale servizi commerciali
basso	tutte le funzioni con scarsa attinenza sociale (grande distribuzione, logistica, industria)

Tab. II.2.14 Funzioni compatibili con la funzione di residenza sociale nell'Housing Sociale

4. *quota significativa di alloggi sociali*: i progetti devono riservare alla residenza sociale una quota significativa dell'investimento, secondo il *principio dell'alloggio in più*, cioè il "numero di alloggi sociali [deve essere] superiore a quello che un intervento pubblico di pari valore avrebbe generato qualora effettuato direttamente mediante un contributo pari al 30% del costo di realizzazione o recupero degli alloggi"

(CDPI, 2011, pag 26); è ammissibile la compresenza di edilizia sociale (agevolata, sovvenzionata) e libera, in quanto il fondo deve rispondere ad esigenze di convenienza economica che possono richiedere investimenti in tipologie diversificate di asset immobiliari, al fine di controbilanciare rendimenti minori e maggiori;

5. offerta di servizi all'abitare che favoriscano la creazione delle comunità e la vivibilità nei contesti insediativi;

6. qualità edilizia del progetto presentato, indicata a livello generico senza ulteriori esplicitazioni: si considera quindi come qualità funzionale, tecnica e formale;

7. sostenibilità energetica e ambientale del progetto presentato;

8. basso consumo di territorio: a parità di condizioni, saranno preferiti interventi che non consumano nuovo territorio (che non comportino, quindi, varianti urbanistiche di suoli agricoli);

9. rispetto dei tempi e dei costi di realizzazione del progetto presentato;

10. mantenimento del valore patrimoniale degli immobili nel tempo, fino alla dismissione, alla scadenza del fondo: ciò impatta non solo sull'organizzazione delle attività di manutenzione, ma anche sull'impostazione dei meccanismi di partecipazione e responsabilizzazione della comunità di abitanti attraverso i quali possono essere attivati processi virtuosi per la tutela del patrimonio immobiliare.

II.2.2 |
Il gestore sociale: nuove modalità di gestione

Il duplice obiettivo, etico ed economico, del soggetto investitore di soddisfare il fabbisogno abitativo, favorendo la coesione e l'integrazione sociale, e di garantire il rendimento atteso degli investimenti pone la necessità di un sistema di gestione che comprenda più aspetti, non soltanto quelli tradizionali legati ai servizi immobiliari. La ricerca progettuale nell'ambito della residenza sociale, sperimentata già da decenni in alcuni Paesi europei, ha, infatti, "mostrato come le formule più efficaci prevedono la gestione congiunta degli aspetti immobiliari e sociali da parte di soggetti indipendenti, privati, ma con una missione d'interesse pubblico o filantropico" (Del Gatto, Ferri, Pavesi, 2012, pag. 112). La gestione combinata, economica e sociale, degli alloggi e dei quartieri "richiede competenze specifiche di accompagnamento e mediazione assenti nel settore privato" (Pozzo, 2009) e "fa riferimento a modelli meno convenzionali e, attualmente, poco diffusi nel [nostro] Paese" (CDPI, 2011, pag.31).

Come dichiarato nel documento vademecum di CDPI Sgr, "la fase di gestione, in particolare per i progetti che prevedono una significativa componente di locazione a lungo termine, è cruciale al fine di assicurare questo delicato equilibrio tra sostenibilità sociale ed efficienza economico-finanziaria delle operazioni" (CDPI, 2011, pag.30).

Sono pertanto molteplici gli obiettivi posti a carico della fase gestionale:

- obiettivi di rendimento
- obiettivi patrimoniali
- obiettivi sociali

Gli *obiettivi di rendimento* riguardano soluzioni che assicurino la locazione o vendita degli alloggi, la riduzione dei rischi di morosità, insolvenza, *vacancy* e *turn-over*; gli *obiettivi patrimoniali*, riguardano il mantenimento del valore patrimoniale degli immobili nel tempo, fino alla scadenza del fondo, e sono quindi legati all'attività di manutenzione, ma anche alla responsabilizzazione della comunità di abitanti nei confronti del patrimonio immobiliare; gli *obiettivi sociali* sono legati ad un'offerta di alloggi a prezzi compatibili con le effettive capacità di spesa degli abitanti, alla previsione di soluzioni contrattuali flessibili e all'offerta di servizi all'abitare che favoriscano la costruzione delle comunità e la vivibilità nei contesti insediativi (CDPI, 2011).

II.2.2.1 La figura del gestore sociale

Data la necessità di combinare più aspetti nella gestione dei progetti di Housing Sociale, è stata introdotta una nuova figura, quella del gestore sociale. Con il termine 'gestione sociale' si intende "l'insieme delle attività connesse all'amministrazione degli immobili e alla gestione delle relazioni tra le persone che vi abitano" (Del Gatto, Ferri, Pavesi, 2012, pag. 112). Il gestore sociale è dunque un operatore che si occupa di tutti gli aspetti della gestione, da quelli più tradizionali, rispondenti a modelli operativi consolidati e procedure standardizzate, a quelli sociali meno convenzionali: proprio a causa dell'introduzione di questi ultimi, tale nuova figura viene definita 'gestore sociale' anziché 'gestore immobiliare' (Del Gatto, Ferri, Pavesi, 2012).

Il gestore sociale è generalmente costituito da un soggetto esperto nel settore dell'edilizia sociale: "può dunque essere una cooperativa di abitanti, un'associazione, una fondazione o, in alcuni casi, un soggetto pubblico che manifesta l'interesse a sperimentare un nuovo modello organizzativo di gestione degli alloggi" (Del Gatto, Ferri, Pavesi, 2012, pag. 113). Il gestore può anche essere costituito da più organizzazioni con profili sinergici e complementari (CDPI, 2011). Poiché secondo Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr, come già accennato, il gestore ha un ruolo cruciale ai fini della sostenibilità economica, finanziaria e sociale dell'investimento, nella verifica e nella scelta dei progetti viene chiesto ai soggetti proponenti un dettagliato progetto di gestione socio-immobiliare, e si dedica particolare attenzione alla verifica delle capacità e competenze del gestore proposto (CDPI, 2011).

"I principali obiettivi del Gestore Sociale sono l'*erogazione di servizi* di elevata qualità, prevedendo il monitoraggio e la valutazione degli stessi, e *l'integrazione della dimensione economica con quella sociale*, puntando all'attivazione di reti relazionali e solidali basate sulla condivisione di valori, sulla partecipazione e sul senso di appartenenza" (Ferri, 2011, pag.28). Il gestore deve saper promuovere attività di accompagnamento e di responsabilizzazione degli inquilini nella conduzione degli immobili e del quartiere e saper svolgere funzioni di interlocuzione, mediazione sociale e culturale finalizzate a prevenire conflitti e tensioni

all'interno delle comunità (vademecum, 2011). Al gestore sociale vengono solitamente affiancati organi di rappresentanza degli inquilini e gli stessi abitanti partecipano, ove possibile, alla gestione dei servizi (Del Gatto, Ferri, Pavesi, 2012). In conclusione, le attività del gestore sociale possono essere così riassunte:

- *gestione amministrativo-patrimoniale*: gestione delle locazioni e delle vendite, gestione amministrativa (adempimenti contrattuali, contabili, catastali, fiscali), gestione della fase di dismissione degli immobili/alloggi;
- *gestione tecnico-manutentiva* e dei servizi immobiliari: manutenzioni ordinarie e straordinarie, gestione dei servizi (pronto intervento, pulizia, sorveglianza, ecc.).
- *gestione sociale*: gestione degli utenti (selezione, assegnazione, accompagnamento, monitoraggio, ecc.), gestione dei servizi all'abitare e più propriamente sociali (per esempio asili nido o anche animazione di quartiere), gestione dei processi partecipativi e di rappresentanza degli abitanti nella gestione e conduzione degli immobili, gestione della comunicazione da e verso la comunità di abitanti (CDPI, 2011).

II.2.2.2 L'approccio integrato nella fase di gestione

Secondo Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR, si parla di *approccio integrato* per la fase di gestione, quando la gestione sociale è fortemente integrata nella gestione immobiliare (CDPI, 2011). Rispetto alla gestione immobiliare tradizionale, la gestione sociale implica attività aggiuntive e quindi, nel breve periodo, costi aggiuntivi, ma l'integrazione tra gli aspetti immobiliari e sociali contribuisce nel favorire l'equilibrio rischio-rendimento degli interventi (CDPI, 2011 e Del Gatto, Ferri, Pavesi, 2012). Solo se la gestione sociale è fortemente integrata nella gestione immobiliare, infatti, è possibile ottenere dei vantaggi a lungo termine (ossia al termine della vita del fondo), in quanto "gli elementi soft connessi alla gestione sociale, in termini di partecipazione e contributo alla qualità della vita del quartiere, [possono riflettersi] anche in aspetti misurabili quali la qualità della manutenzione e la percezione della qualità della convivenza del quartiere incidendo sul valore economico dell'iniziativa" (CDPI, 2011, pag.31). La tabella sottostante (Tab. II.2.3) mostra i molteplici vantaggi di un approccio integrato della dimensione immobiliare e sociale della gestione.

Macro-aree della gestione	Obiettivi della gestione		Vantaggi dell'approccio integrato
	Dimensione immobiliare	Dimensione sociale	
Gestione amministrativo-patrimoniale: vendite e locazioni	Garantire tempi e consistenza dei flussi finanziari (cessioni e canoni)	Garantire la compatibilità delle condizioni economiche e contrattuali con la capacità di spesa e le esigenze dell'utenza	Riduzione del rischio di individuazione e selezione dell'utenza e del rischio di morosità e insolvenza
Gestione tecnico-manutentiva: manutenzione e funzionamento degli alloggi e degli immobili	Garantire, in condizioni di economicità, lo stato di conservazione del valore del complesso immobiliare	Sviluppare meccanismi di responsabilizzazione degli abitanti in relazione all'uso degli spazi privati e comuni	Riduzione del rischio di degrado immobiliare e, quindi, di svalutazione del patrimonio
Gestione sociale: costruzione e gestione delle comunità di abitanti	Garantire l'occupancy (primo insediamento e turn-over) nel rispetto dei criteri di selezione dell'utenza e assegnazione degli alloggi	Comporre un mix sociale sostenibile, sviluppare meccanismi di partecipazione e coesione della comunità e integrazione territoriale	Riduzione del rischio di conflittualità tra proprietà, gestione e utenza e nell'ambito della comunità

Tab. II.2.15 I vantaggi dell'approccio integrato nella gestione

II.2.2.3 L'approccio integrato al 'progetto' di Housing Sociale

Come dichiarato nel Vademecum di CDPI Sgr, considerati gli obiettivi della gestione sociale, "potrà essere opportuno coinvolgere il gestore già nelle fasi di progettazione dell'intervento e di definizione del mix funzionale ed abitativo" (CDPI, 2011, pag 31). La Fondazione Housing Sociale (FHS)[2], attiva già da alcuni anni nella sperimentazione di modelli gestionali sociali e partecipati nei progetti in corso, evidenzia l'importanza di un approccio integrato che comprenda anche la progettazione architettonica. Secondo la Fondazione Housing Sociale, infatti, per progetto gestionale integrato si intende Il progetto gestionale integrato è quindi un approccio alla progettazione che tenta di coordinare le dimensioni più rilevanti di un'iniziativa di Housing Sociale, cioè la dimensione economico-finanziaria, sociale, architettonica e ambientale, ormai imprescindibile in ogni tipo di progettazione (Fig. II.2.14) "un processo di sviluppo dei contenuti che metta a sistema le singole parti del progetto (spazio privato, spazio pubblico, servizi, gestione futura, ecc.) e che tenti di coordinare le dimensioni rilevanti – economico-finanziaria, gestionale, sociale, architettonica ed ambientale – all'interno di un disegno complessivo" (Ferri, 2011, pag.13).

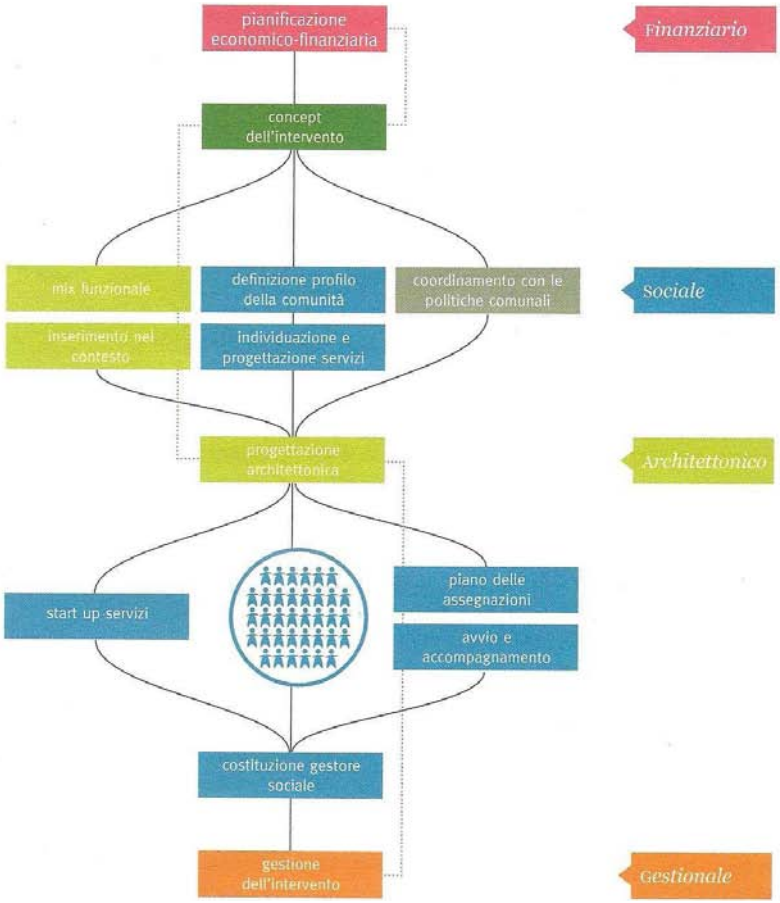


Fig. II.2.15 Schema del progetto gestionale integrato a seconda delle fasi secondo FHS

2 La stessa Fondazione che sta realizzando le due Residenze Temporanee in Milano (capitolo I.3).

Il progetto gestionale integrato è quindi un approccio alla progettazione che tenta di coordinare le dimensioni più rilevanti di un'iniziativa di Housing Sociale, cioè la dimensione economico-finanziaria, sociale, architettonica e ambientale, ormai imprescindibile in ogni tipo di progettazione.

Per ottenere una coordinazione delle dimensioni citate, la FHS propone un ingresso del gestore sociale, o dell'*Ente coach*[3], sin dalle prime fasi del processo, in particolare anche nel momento della progettazione architettonica. Anche se il gestore sociale non è il proprietario degli immobili, infatti, è comunque il soggetto al quale la proprietà affida totalmente la gestione e le responsabilità del successo negli anni fino all'eventuale vendita degli immobili.

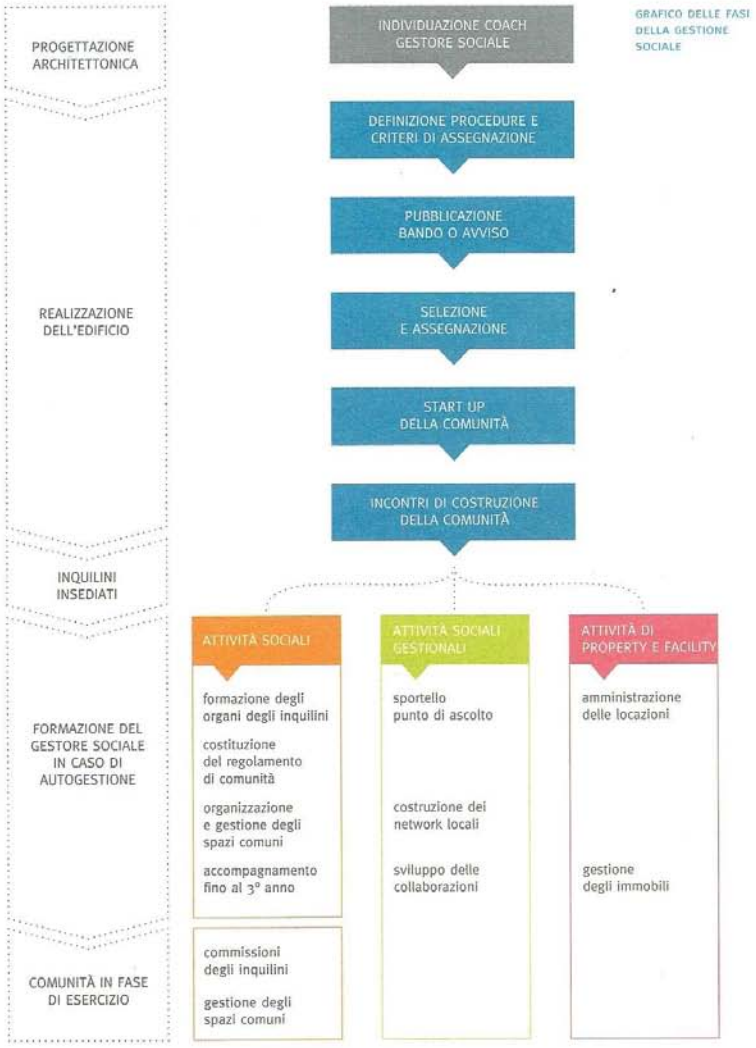


Fig. II.2.16 Grafico delle fasi della gestione sociale secondo FHS

3 Organizzazione con esperienza nel settore dell'edilizia sociale, o in settori affini, e che presenti delle caratteristiche – presenza locale, capacità organizzativa, valori di riferimento, risorse umane, ecc. – adeguate per patrocinare l'avvio del nuovo intervento di Housing Sociale. Il ruolo dell'Ente coach consiste nel fornire il proprio supporto per la formazione delle articolazioni sociali e organizzative del gestore sociale e per l'attivazione dei servizi che quest'ultimo deve svolgere (Ferri, 2011).

II.2.2.4 Nuove modalità di gestione e progetto di architettura

All'interno dell'approccio integrato proposto da Fondazione Housing Sociale, il progetto architettonico "non costituisce di per sé un fine, ma è piuttosto la sintesi formale […] di scelte maturate in varie dimensioni progettuali" (Ferri, 2011, pag. 14). In senso lato, un 'progetto' di Housing Sociale non riguarda solo il progetto di architettura e non si conclude con esso, come avviene invece spesso nel progetto immobiliare di natura privata. Lo 'sforzo progettuale' deve infatti "essere rivolto per una quota molto importante ad aspetti immateriali, abbinando alla realizzazione delle infrastrutture fisiche dell'abitare anche la costruzione di infrastrutture organizzative e giuridiche"(Ferri, 2011, pag. 22). Tuttavia, la costruzione, o il recupero, degli immobili "rappresenta la prima e fondamentale azione da compiere" (Ferri, 2011, pag.22), preceduta da un'attenta pianificazione dell'intervento. Per quanto riguarda la progettazione degli immobili, adottare un approccio integrato significa considerare l'intero ciclo di vita dell'intervento, il quale non si conclude con la realizzazione dell'edificio; significa anche progettare con obiettivi di sostenibilità a diversi livelli, sociale, economica e ambientale, in modo che trovino un equilibrio nel lungo termine (Urbani, 2011).

Per favorire la *gestione amministrativo patrimoniale* si dovrebbe avere un'area funzionale, composta anche solo da un'unica unità spaziale a seconda della grandezza del complesso edilizio, dedicata alla gestione.

Per favorire la *gestione tecnico manutentiva*, il progetto di architettura, oltre a tener conto di esigue disponibilità economiche quali sono quelle dell'Housing Sociale, deve considerare la necessità di riduzione dei costi gestionali in fase d'uso. Questa può ottenersi attraverso la scelta di materiali e tecnologie in grado di garantire la durata degli immobili e, sicuramente, attraverso l'applicazione dei criteri fondamentali della progettazione sostenibile, in grado di minimizzare i costi, "facendo principalmente leva su un approccio alla progettazione che cerca di incentivare stili di vita che contribuiscano alla riduzione degli sprechi" (Urbani, 2011, pag.11). "Prendiamo ad esempio la scelta dei materiali e tecnologie in grado [di] garantire la durata degli immobili e di minimizzare problemi quali ponti termici e infiltrazioni. Questa scelta, oltre ad avere evidenti implicazioni economiche legate alla gestione degli edifici, consente di ridurre i rischi di degrado sociale dell'abitare che spesso sono influenzati anche dal degrado fisico degli ambienti" (Urbani, 2011, pag. 11).

Per favorire la *gestione sociale*, la progettazione architettonica dovrà essere particolarmente incentrata sugli spazi di relazione, interni ed esterni agli edifici, e dovrà essere "volta alla formalizzazione di un manufatto che valorizzi la dimensione sociale dell'abitare e le relazioni con l'ambito nel quale si inserisce" (Urbani, 2011, pag.11).

II.2.3 |
Uso temporaneo: quadro esigenziale dell'investitore e del gestore

In generale, "l'affitto richiama un 'modo di abitare' molto diverso dalla proprietà - che in Italia, come nei paesi mediterranei, risulta residuale - poiché si relaziona diversamente con la dimensione del tempo" (Santaniello, 2010, pag 25). L'abitare temporaneo in questo caso declinato come abitare 'transitorio e di passaggio' non ha implicazioni solo per chi abita, ma anche per "chi contribuisce a produrre l'offerta abitativa" (Santaniello, 2010, pag. 25), in particolare per il promotore, che deve proporre una soluzione coerente con gli obiettivi dell'iniziativa e con quelli dell'investitore, e in secondo luogo per il gestore.

II.2.3.1 Quadro esigenziale dell'investitore

Le esigenze di Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr, "nella sua qualità di investitore indiretto" (CDPI, 2011, pag. 30), sono fondamentalmente due:

- far fronte al disagio abitativo locale;
- avere una garanzia di una remunerazione dei capitali investiti.

Questo si traduce nella necessità da parte dell'Investitore di verificare

- *la massimizzazione dei contenuti funzionali e tecnologici del prodotto edilizio da realizzare in rapporto alle risorse rese disponibili per lo specifico progetto* (CDPI, 2011). Per il rispetto di questa esigenza, sono stati individuati dieci criteri che l'organismo edilizio deve rispettare secondo l'investitore, (paragrafo II.2.1.2, Criteri di investimento e progetto di architettura) e che costituiscono anche parametri per la verifica e la successiva accettazione delle proposte;
- *la garanzia di mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa per tutta la sua durata* (CDPI, 2011). Per il rispetto di questa esigenza, si devono soprattutto attuare corretti sistemi di gestione.

La temporaneità dell'uso da parte degli utenti non sembra influire a livello sostanziale nel quadro esigenziale dell'investitore, se non nella valutazione della coerenza delle tipologie abitative con le utenze destinatarie delineate e del modello di gestione proposto con la temporaneità della fruizione. Infatti, essendo la gestione degli interventi un aspetto fondamentale per la 'buona riuscita' di un progetto di Housing Sociale, è importante che l''impostazione del modello gestionale risulti "coerente con le caratteristiche del modello abitativo proposto; ad esempio, la gestione di una residenza temporanea richiede un approccio differente rispetto alla gestione di alloggi destinati alla locazione di lungo periodo" (CDPI, 2011, pag 34).

II.2.3.2 Quadro esigenziale del gestore

Per quanto riguarda le esigenze del gestore, il frequente ricambio di utenti residenti di una residenza temporanea (cioè ad uso temporaneo) influisce maggiormente sul quadro

esigenziale e, di conseguenza, sulle strategie da adottare. Le nuove modalità di gestione devono rapportarsi al diverso utilizzo degli spazi abitativi, in relazione in particolare a due fattori:

- *l'impossibile o ridotta partecipazione diretta dei residenti temporanei alle decisioni gestionali*: il frequente ricambio degli utenti difficilmente consente lo sviluppo di processi partecipativi dei residenti, sia durante la fase di progettazione dell'intervento sia successivamente "come rappresentanza o collaborazione alle decisioni gestionali" (Ferri, 2011, pag.83). Più fattibili potrebbero essere processi di consultazione, seppur temporanea, per migliorare per esempio il tipo e l'efficienza dei servizi offerti;
- *la possibile maggiore tendenza da parte dei residenti temporanei allo 'spreco'* delle risorse nell'utilizzo degli immobili, in quanto in genere difficilmente direttamente coinvolti nella gestione dei consumi.

Il quadro esigenziale del gestore, relazionato alla gestione di una residenza collettiva ad uso temporaneo, riguarda i seguenti punti:

- *riduzione dei costi di gestione,* considerando che, nel caso di soggiorni brevi, la soluzione di canoni fissi di locazione comprensivi delle spese (adduzione acqua, energia elettrica, ecc.) potrebbe qualificarsi come preferibile;
- *riduzione dei costi di manutenzione,* secondo quanto già detto al paragrafo II.2.2.4;
- *intensificazione delle attività di comunicazione e informazione*; in una residenza a frequente ricambio di utenti, essendo le attività di partecipazione ridotte, il rapporto tra gli utenti residenti e il gestore sociale deve maggiormente qualificarsi in attività di informazione da parte di quest'ultimo, in un'ottica che vede gli inquilini degli interventi di Housing Sociale come "clienti" (Ponticelli, 2011, pag.90);
- *intensificazione del presidio del gestore sociale sul luogo*; "per realizzare un servizio alla clientela […] è indispensabile istituire un presidio sul territorio attraverso l'allestimento di uno sportello. Lo sportello può essere aperto solo in alcune ore del giorno […], per permettere a tutti di potervi accedere ma non necessariamente tutti i giorni" (Ponticelli, 2011, pag.90). Una residenza a frequente ricambio di utenti potrebbe richiedere un presidio abbastanza continuativo del soggetto gestore, in vista di una maggiore frequenza di richiesta informazioni e per la gestione del turn-over;
- *facilitazione dello sviluppo della comunità temporanea*; in una residenza temporanea, l'attività del gestore potrebbe essere volta a facilitare e coordinare processi di socializzazione nella comunità, che, in quanto temporanea, necessità di processi più veloci in tal senso; l'attività del gestore può riguardare anche lo sviluppo e la promozione di attività di accompagnamento.

Bibliografia e sitografia |

Monografie, saggi e articoli

- BARDELLI G., CERAMI C., La locazione temporanea come modalità realizzativa di housing sociale, in CDPI Sgr, L'Edilizia Privata Sociale: vademecum n.2 di CDPI Sgr, Edilizia e Territorio n.21, Milano: Il Sole 24 Ore, 2011, pp: 42-45.
- DEL GATTO M. L., FERRI G., PAVESI A. S., "Il gestore sociale quale garante della sostenibilità negli interventi di Housing Sociale", in Techne. Journal of Technology for Architecture and Environment, 04, Social housing, Firenze University Press, 2012, pp: 110-117.
- FERRI G., Definizione di gestione sociale, in FERRI G. (a cura di), Il gestore sociale. Amministrare gli immobili e gestire la comunità nei progetti di housing sociale, Fondazione Housing Sociale, Milano: Edizioni Altreconomia, 2011, pp: 28-32.
- FOCUS QI. Quotidiano Immobiliare, Gli Stati Generali del Real Estate Italiano, Periodico di approfondimento per gli operatori del Real Estate, anno I, n. 2, giugno 2011.
- PONTICELLI P., Servizio clienti e Sportello, in FERRI G. (a cura di), Il gestore sociale. Amministrare gli immobili e gestire la comunità nei progetti di housing sociale, Fondazione Housing Sociale, Milano: Edizioni Altreconomia, 2011, pp: 90-96.
- SANTANIELLO F., Chi costruisce la casa sociale? Nuovi attori e nuovi ruoli nelle politiche abitative, in AA. VV. Una nuova stagione per l'Housing, low cost, low energy, quality architecture, Milano: BE-MA Editrice, 2009, pp: 24-27.
- URBANI S., Premessa generale, in FERRI G., PACUCCI L., PERO E. (a cura di), Nuove forme per l'abitare sociale. Catalogo ragionato del concorso internazionale di progettazione di housing sociale per le aree di via Cenni e Figino a Milano, Milano: Edizioni Altreconomia, 2011, pp: 9-13.

Documenti, dossier, normativa

- CDPI Sgr, Social Housing: il vademecum della Cassa Depositi e Prestiti, Edilizia e Territorio n.19, Milano: Il Sole 24 Ore, 2010.
- CDPI Sgr, L'Edilizia Privata Sociale: vademecum n.2 di CDPI Sgr, Edilizia e Territorio n.21, Milano: Il Sole 24 Ore, 2011.

Sitografia

- EURICSE, Intervista di Francesco Minora a Giordana Ferri, European Research Institute on Cooperative and Social Enterprises,
  http://www.euricse.eu/it/node/1726, accesso 29 Gennaio, 2013.

CONCLUSIONI PARTE II

La PARTE II ha inquadrato il quadro esigenziale di riferimento per la ricerca, ovvero le esigenze dei destinatari e dei soggetti coinvolti nell'Housing Sociale: l'Utente temporaneo, l'Investitore e il Gestore.

Capitolo II.1. Per quanto riguarda l'utenza temporanea è emerso che il quadro di coloro che richiedono alloggi facilmente accessibili, a basso costo e per brevi periodi, è estremamente variegato, e che anche la durata della permanenza è variabile. Il quadro esigenziale, quindi, appare abbastanza diversificato, in quanto le categorie di riferimento sono molto diverse tra di loro, mentre le soluzioni esistenti si mostrano spesso insufficienti quantitativamente o non adeguate qualitativamente.
Relativamente alla durata media della permanenza richiesta, o necessaria per il passaggio da una condizione/autonomia abitativa precaria a una stabile, sono state identificate quattro fasce temporali cui si legano le diverse categorie di utenza individuate: *brevissima* (da 1 giorno a 2 settimane), *breve* (da 2 settimane a 6 mesi), *media* (da 6 mesi a 2 anni), *lunga* (da 2 anni a 5 anni). Nonostante la varietà delle categorie di utenza individuate è stato possibile riconoscere fattori tendenziali relativi alla temporaneità nell'abitare che possono dirsi comuni a tutte le categorie, e di cui si può considerare variabile solo il livello, ossia: *una maggior predisposizione a soluzioni abitative non convenzionali, un maggiore bisogno di socializzazione, una maggiore predisposizione alla condivisione.*
Sono state valutate quindi le esigenze delle singole categorie di utenza temporanea, da cui emergono alcune r*ichieste di spazi e servizi*; in particolare per gli spazi, si sottolinea il poter usufruire di spazi appositi per studiare o lavorare, e per poter depositare materiale/mobilio al di fuori delle unità abitative.

Capitolo II.2. Per quanto riguarda gli operatori coinvolti nel processo di Housing Sociale che possono avere influenze nella progettazione dell'intervento e dell'organismo edilizio, ovvero l'Investitore e il Gestore ,è stato rilevato che la presenza di un finanziamento pubblico sotto forma di investimento influisce indirettamente sulla progettazione e gestione di edilizia sociale.
L'Investitore pubblico (identificato in Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Sgr in quanto responsabile del Fondo Investimenti per l'Abitare) ha la duplice esigenza di *far fronte al disagio abitativo locale* e di *remunerazione dei capitali investiti*: questo si traduce nella necessità da parte dell'Investitore di verificare la massimizzazione dei contenuti funzionali e tecnologici del prodotto edilizio da realizzare in rapporto alle risorse rese disponibili per lo specifico progetto, e di verificare la garanzia del mantenimento dell'equilibrio economico-finanziario dell'iniziativa per tutta la sua durata.

Per quanto riguarda il primo punto, la ricerca ha evidenziato *dieci criteri* per la valutazione delle proposte, estrapolandoli tra tutti i criteri predisposti dall'Investitore come quelli più direttamente legati all'organismo edilizio (*1. integrazione urbana e sociale, 2. mix sociale, 3. mix funzioni compatibili con l'alloggio sociale, 4. quota significativa di alloggi sociali , 5. offerta di servizi all'abitare, 6. qualità edilizia, 7. sostenibilità ambientale ed energetica, 8. basso consumo di territorio, 9. rispetto dei tempi e dei costi di realizzazione, 10. mantenimento del valore patrimoniale degli immobili nel tempo*); per il secondo punto devono invece soprattutto attuarsi corretti sistemi di gestione.

Capitolo II.3. Il duplice obiettivo, etico ed economico, del soggetto investitore di soddisfare il fabbisogno abitativo, favorendo la coesione e l'integrazione sociale, e di garantire il rendimento atteso degli investimenti pone la necessità di un sistema di gestione che comprenda più aspetti, non soltanto quelli tradizionali legati ai servizi immobiliari.
La gestione dell'Housing Sociale deve quindi integrare tre aspetti gestionali fondamentali: la gestione *amministrativo-patrimoniale,* la gestione *tecnico-manutentiva* e la *gestione sociale*, la cui combinazione "richiede competenze specifiche di accompagnamento e mediazione assenti nel settore privato" (Pozzo, 2009); per questo è stata introdotta una nuova figura, quella del Gestore sociale.
Per quanto riguarda la gestione in riferimento alla temporaneità del soggiorno si individuano i seguenti fattori: *riduzione dei costi di gestione e di manutenzione, intensificazione delle attività di comunicazione e informazione*, *intensificazione del presidio del gestore sociale sul luogo, facilitazione dello sviluppo della comunità temporanea*.