



# #06

## Social housing in Italia

Social housing in Italy

a cura di E.Capelli & L.Otti

gennaio-marzo 2015  
numero sei  
anno tre

**URBANISTICA**   
giornale on-line di  
urbanistica  
ISSN:  
1973-9702

- Vincenzo Marrone |
- Elisabetta Capelli |
- Elena Borghetti |
- Elena Maranghi & Alice Ranzini |
- Nadia Caruso |
- Giacomo Pozzi |
- Annarita Ferrante & Elena Cattani |
- Andrea Boito |

- Luisa Otti |
- Marilisa Cellurale |
- Milena Farina |
- Corrado Caruso |
- Alessia Macchi & Elena Bellini |
- Enrico Garbin |
- Milena De Matteis, Barbara Del Brocco & Angelo Figliola |

## **Direttore responsabile**

Giorgio Piccinato

## **Comitato scientifico**

Thomas Angotti, *City University of New York*  
Orion Nel·lo Colom, *Universitat Autònoma de Barcelona*  
Carlo Donolo, *Università La Sapienza*  
Valter Fabietti, *Università di Chieti-Pescara*  
Max Welch Guerra, *Bauhaus-Universität Weimar*  
Michael Hebbert, *University College London*  
Daniel Modigliani, *Istituto Nazionale di Urbanistica*  
Luiz Cesar de Queiroz Ribeiro, *Universidade Federal do Rio de Janeiro*  
Vieri Quilici, *Università Roma Tre*  
Christian Topalov, *École des hautes études en sciences sociales*  
Rui Manuel Trindade Braz Afonso, *Universidade do Porto*

## **Comitato di redazione**

Viviana Andriola, Lorenzo Barbieri,  
Elisabetta Capelli, Sara Caramaschi,  
Lucia Nucci, Simone Ombuen,  
Anna Laura Palazzo, Francesca Porcari,  
Valentina Signore, Nicola Vazzoler.

<http://www.urbanisticatre.uniroma3.it/dipsu/>

**ISSN 1973-9702**

Progetto grafico / Nicola Vazzoler  
Impaginazione / Lorenzo Barbieri & Sara Caramaschi

*in copertina:*  
Social housing a Riem West, Monaco di Baviera - progetto di Bogevischs Büro  
di Luisa Otti, 2012



# #06

gennaio\_marzo 2015  
numero sei  
anno tre

january\_march 2015  
issue six  
year three



in questo numero  
in this issue

Tema/Topic >

## **Social housing in Italia: una riflessione**

### **Social housing in Italy: a reflection**

a cura di Elisabetta Capelli & Luisa Otti

Vincenzo Marrone\_p. 11

**Housing sociale e trasformazione semantica dell'abitare**  
Social Housing and semantic transformation of inhabiting

Elisabetta Capelli\_p. 17

**Il Social Housing come politica pubblica**  
Social Housing as a public policy

Elena Borghetti\_p. 23

**Il ruolo dell'attore finanziario nelle operazioni di Social Housing. Quali opportunità?**  
The role of financial actors in social housing operations.  
What opportunities?

Elena Maranghi & Alice Ranzini\_p. 29

**L'housing sociale diffuso all'interno dei quartieri Erp. Risorsa per nuove domande di casa?**  
Diffusion of social housing in Erp neighbourhoods.  
A resource for new housing demands?

Nadia Caruso\_p. 35

**Torino: tra politiche abitative tradizionali e sperimentazioni innovative**  
Turin: between traditional housing policies and innovative experimentations

Giacomo Pozzi\_p. 43

**Pensare l'In-formale. Note critiche su autocostruzione e social housing**  
Imagining the In-formal.  
A critique on self-construction and social housing

Annarita Ferrante & Elena Cattani\_p. 49

**Technology is not enough**

Andrea Boito\_p. 59

**Housing sociale: strategie di densificazione per la rigenerazione urbana**  
Social housing: densification strategies for urban regeneration

Luisa Otti\_p. **65**  
**Il progetto dell'abitare: social housing come opportunità per l'innovazione**  
*Living models: social housing as an opportunity for innovation*

Marilisa Cellurale\_p. **71**  
**Sovraincisoni. Progetto di residenza temporanea a Torino**  
*Sovraincisoni. Temporary housing project in Turin*

Milena Farina\_p. **79**  
**Abitare integrato, abitare inclusivo: esperienze del social housing a Milano**  
*Integrated and inclusive living: social housing experiences in Milan*

Corrado Caruso\_p. **85**  
**Progetto di housing sociale CasaCrema+**  
*Social housing project CasaCrema+*

Alessia Macchi & Elena Bellini\_p. **93**  
**Housing sociale in Toscana: confronto tra innovazione e società**  
*Social Housing in Tuscany: comparison between innovation and society*

Enrico Garbin\_p. **101**  
**Milano Figino, il borgo sostenibile**  
*Milano Figino, the sustainable borough*

Milena De Matteis, Barbara Del Brocco, Angelo Figliola\_p. **109**  
**L'housing sociale strumento di rigenerazione urbana nei quartieri ERP**  
*Social Housing as a tool for urban renovation in ERP neighborhoods*

**Apparati/Others >**

Profilo autori/**Authors bio**  
p. **118**  
Parole chiave/**Keywords**  
p. **122**



# Social housing in Italia

Social housing in Italy



# Housing sociale in Toscana: confronto tra innovazione e società

## Social housing in Tuscany: comparison between innovation and society

# Temporalità |  
# Flessibilità |  
# Condivisione |

# Impermanence |  
# Adaptability |  
# Sharing |

*The paper focuses on the existent dichotomy between the actual law system that regulates the social housing sector and the drive for innovation that originates from the requirements of a liquid Society, characterized by new housing needs and social paradigms. The boundary of the analysis is the Tuscan region and the first steps the public administration is doing forwards a regulation in public housing more concerned with social and environmental sustainability. To show a practical response to this requirements, the paper analyses a case study built in 2013 by the public housing managing authority of Florence, a temporary timber frame building made by prefabricated modules. This aspect of temporariness introduces the architectural theme of impermanence, that could be read not only as a quick answer to a specific housing emergency, but especially as an alternative way of designing the social housing itself, not considered as something definitive and immutable, but endowed with the possibility to change easily according to a unstable family structure. That leads directly to the concept of adaptability, that means the house could be modified to accommodate a big range of inhabitants and the way to obtain that goal is projecting by modules and optimizing the space. To reach that purpose the project should minimize private spaces and introduce shared facilities.*

*As a sum of this considerations, three key words of innovation take shape: impermanence, adaptability and sharing.*

*“Lo scioglimento diventa un processo continuo, niente ha il tempo per solidificarsi; è ciò che io chiamo “modernità liquida”. La modernità odierna, come i liquidi, non può assumere una forma per un lungo tempo.”*

Zygmunt Bauman, *Modernità liquida*, Roma - Bari, Laterza, 2003

In una *società liquida* in costante cambiamento, il comparto dell'abitare pubblico fatica ad adattarsi ai nuovi bisogni abitativi e paradigmi sociali. Questa difficoltà è sicuramente legata alla frammentazione e alla mancanza di sincronicità degli sforzi tesi ad introdurre elementi di innovazione efficaci.

Il *social housing* si inserisce quindi in uno scenario dagli orizzonti molto ampi, andando a concorrere alla ricerca di risposte concrete che inevitabilmente pone il tema dell'emergenza abitativa. Il nostro contributo vuole riflettere sul sistema normativo e soprattutto sulla dicotomia che nasce tra norma e innovazione, dovuta indubbiamente alla velocità di trasformazione della società contemporanea, definita appunto *liquida*, minimamente paritaria all'evoluzione normativa, che dal suo canto non possiede la flessibilità e quindi la capacità di essere efficace nel corso del tempo.

La nostra riflessione parte dalla definizione di *alloggio sociale*, descritta dal *DM del 22 aprile 2008*, inteso come *insieme di servizi abitativi finalizzati al soddisfacimento delle esigenze primarie dell'uomo*. Le istituzioni Regionali hanno completa autonomia e indipendenza nelle modalità di raggiungimento di questo obiettivo, attraverso lo sviluppo di normative che indirizzino la politica abitativa sulla base dello scenario locale, pur nel rispetto dei principi generali.

*"La casa è un bene primario, diritto irrinunciabile e opportunità a cui ognuno cittadino deve avere diritto".*

Cit. vicepresidente Consiglio Regione Toscana Stefania Saccardi

La Regione Toscana si pone come obiettivo un'evoluzione della vecchia e ormai inadeguata normativa regionale, L.R. 96/96, con una nuova proposta di legge per la riforma del sistema di Edilizia Residenziale Pubblica, presentata dal vicepresidente Stefania Saccardi nel dicembre 2014: un piccolo passo che tenta di ridurre il varco creatosi tra prassi e innovazione, pratica e teoria.

I punti principali di questa riforma volgono a: salvaguardare la *coesione sociale*, attraverso l'introduzione di criteri di assegnazione più rigorosi, legati al parametro ISEE che sostituisce il controllo annuale del reddito, stabilendo così le premesse per garantire principi di equità e ridurre le situazioni di privilegio; limitare il consumo di suolo verso una città a *volumi zero* e offrire alloggi disponibili in tempi brevi per rispondere alle emergenze abitative, attraverso un piano d'acquisto previsto per una parte degli alloggi invenduti presenti sul territorio toscano, in modo da permettere un rilancio economico del mercato edilizio e immobiliare, bloccato ormai da molto tempo; introdurre nuovi temi come la *temporaneità* degli alloggi, lasciando spazio a forme alternative dell'abitare, come la coabitazione, e ad interventi che siano innovativi e sperimentali, *finalizzati a perseguire l'obiettivo della sicurezza, della sostenibilità ambientale, della qualità edilizia e dell'abitare* (sistemi e tecniche di costruzione, gestione e manutenzione del patrimonio di ERS e modelli condominiali solidali basati sul reciproco aiuto e sullo scambio di servizi).

*"La casa come riparo dagli agenti atmosferici e dal mondo esterno, luogo proprio degli affetti e delle relazioni, personalizzato e personalmente ritenuto sicuro costituisce un elemento fondamentale nella relazione tra la persona e la società in cui vive. La mancata soddisfazione di tale bisogno fondamentale costituisce uno dei primi e più acuti fattori di esclusione sociale".*

Piano Sanitario e Sociale Integrato Regionale (2012–2015)



**Fig.1\_** Vista dei due edifici del complesso di alloggi temporanei di Viale Guidoni, nel quartiere di Novoli a Firenze.

Questo documento denota le priorità poste dalla Regione Toscana nel soddisfare i bisogni e affrontare le criticità di alloggio e qualità dell’abitare, attraverso l’edilizia sociale, come rispetto di salute e sicurezza della persona umana. In questo senso si punta alla *creazione di scenari innovativi, modelli abitativi nuovi (come il cohousing) e procedure di realizzazione e di accesso basate sulla partecipazione dei destinatari (come l’autorecupero e l’autocostruzione), che possano efficacemente integrare l’offerta convenzionale*, e d’altro canto realizzare alloggi temporanei *nella prevenzione di situazioni di grave disagio socioabitativo*. Altro obiettivo sarà il raggiungimento di qualità dell’abitare in termini di comfort abitativo verso una *qualità ambientale degli spazi abitativi, data dall’assenza di sostanze inquinanti e dal contenimento dei consumi energetici dei fabbricati*. E’ davvero significativo come questi punti siano alla base di un piano di sicurezza e salute, a voler rimarcare come l’innovazione stia alla base della qualità dell’abitare e più in generale sia fondamentale per il miglioramento della vita dell’uomo.

*“Non esiste nessuna adeguata difesa, eccetto la stupidità, contro l’impatto di una nuova idea”.* Percy Williams Bridgman

Viene proposto come caso studio un intervento innovativo nel panorama Fiorentino, ovvero la costruzione da parte di Casa s.p.a. - ente per la realizzazione e la gestione del patrimonio residenziale pubblico di Firenze - di alloggi temporanei sociali all’interno del quartiere di Novoli. Questo quartiere è situato nella zona nord di Firenze, in un’area periferica caratterizzata dalla marcata presenza di attività direzionali, campus universitario ed edilizia popolare. L’intervento è costituito dalla realizzazione di un edificio volano che possa accogliere gli abitanti della Torre degli Agli, un lotto vicino in fase di riqualificazione.





**Fig.2** *Una fase del cantiere con il sollevamento e la movimentazione di uno dei moduli prefabbricati che compongono le abitazioni sociali.*

Il tratto maggiormente interessante è proprio il carattere di temporaneità, andando a realizzare una struttura a *platform* in legno completamente a secco, totalmente smontabile e reversibile, naturale e riciclabile, composta da moduli leggeri che vanno a comporre due stecche per un totale di 9+9 alloggi su tre piani. Questi edifici sono inoltre in classe A, ad elevata sostenibilità ambientale, garantendo inoltre un risparmio nei consumi attraverso un impianto fotovoltaico integrato, che copre il 50/60% del fabbisogno per gli spazi privati/condominali. La costruzione degli edifici è stata oltretutto piuttosto veloce, 50 giorni per la struttura e 20 giorni per le finiture, andando a rappresentare per Firenze un prototipo innovativo e sperimentale di modulo abitativo temporaneo e sostenibile. In questo caso è interessante notare che uno dei primi ostacoli alla realizzazione degli edifici non sono state le istituzioni, ma piuttosto gli stessi futuri utenti, diffidenti inizialmente rispetto alla qualità delle residenze temporanee. La costruzione di un prototipo ha invece fugato tutti i dubbi e pregiudizi, andando a verificare che quello che si andava ad offrire era a tutti gli effetti una "casa". Questo caso studio offre l'occasione per delineare alcuni punti fondamentali d'innovazione che potrebbero spingere la progettazione verso una nuova e più acuta sperimentazione, auspichiamo seguita da un adeguamento normativo che, pur timidamente, inizia a fare i primi passi in questa direzione.

### **Temporaneità, flessibilità tipologica, condivisione**

Tre parole chiave come sintesi del processo innovativo.

La **temporaneità** dà prima di tutto una risposta in termini brevi ad un'emergenza abitativa, come nel caso studio sopra descritto. Un aspetto interessante di questo caso è che gli alloggi vanno ad occupare un terreno non edificabile, quindi rappresentano a tutti gli effetti



**Fig.3** Scorcio del ballatoio con brise soleil in legno e sullo sfondo l'edificio del nuovo Palazzo di Giustizia di Firenze.

un intervento non invasivo e a *volume zero*, poiché un domani sarà completamente e facilmente rimovibile. Una delle criticità che si pone con questo tipo di intervento è sicuramente la tecnologia e il sistema strutturale che si va ad utilizzare, poiché deve garantire una completa reversibilità dell'operazione.

Una delle maggiori difficoltà è indubbiamente l'attacco a terra, ovvero le fondazioni dell'edificio, poiché se realizzate in cemento, come in questo caso, vanno comunque a costituire un impedimento per la completa e facile dismissione dell'edificio in futuro. La normativa vigente, ovvero la *Normativa Tecnica per le Costruzioni del 2008*, definisce che le opere di fondazione devono essere idonee al tipo di terreno, congrue e contestuali alle strutture verticali, durevoli e verificate agli stati limite ultimi e di esercizio. Non specifica però i materiali e i sistemi costruttivi con cui deve essere effettuato, pertanto non esclude soluzioni innovative e sperimentali, che possano essere maggiormente "riciclabili". Alcuni esempi di questo tipo possono essere le *strutture a gabbioni* per quanto riguarda le fondazioni superficiali, il vetro cellulare o le strutture palificate a vitoni, facilmente smontabili. D'altro canto manca una verifica strutturale in grado di validare questi tipi di strutture a livello normativo e rendere quindi realizzabili queste opere. Un altro punto fondamentale per il raggiungimento della temporaneità è la capacità di suddividere i moduli costruttivi in modo che ognuno sia totalmente indipendente dall'altro, concentrando gli impianti in un nucleo a sua volta indipendente intorno a cui ruotano gli altri spazi, in grado quindi di una massima flessibilità e adattabilità nel tempo.

Questo aspetto apre la discussione a un altro concetto interessantissimo, ovvero pensare la temporaneità non solo come risposta all'emergenza abitativa, ma come una vera e propria soluzione all'idea di abitare



**Fig.4\_** Condominio prefabbricato “Abitare Temporaneo” a Firenze – Casa Spa.  
Tratto da *arketipomagazine.it*

contemporaneo, dove la vita degli utenti primari si presenta molto volubile, con ampie e svariate trasformazioni in tempi brevissimi. L'alloggio sociale non si considera in questo modo come definitivo e immutabile, ma al contrario come adattabile alle differenti esigenze degli utenti. La mobilità è una primaria necessità dei fruitori, per motivi lavorativi, di salute o quant'altro, ma va pensata anche in termini di risposta alle diverse necessità legate ai cambiamenti del nucleo familiare, sia in caso di sovraffollamento che di sotto-sfruttamento degli spazi.

Questo lega strettamente la prima parola chiave alla seconda, **flessibilità tipologica**. Sarebbe interessante infatti se i nuovi tagli abitativi degli alloggi fossero in grado di essere flessibili, trasformandosi con pochissime azioni in base alle diverse necessità, ma anche offrendo di base una molteplicità di tipologie, dando una maggiore ed adeguata risposta alla grande varietà di utenze che oggi si trova ad abitare l'alloggio sociale. Il social housing deve in questo senso essere in grado di accogliere una persona sola, come un single o un anziano o un divorziato, così come una coppia, di giovani o di anziani, ma anche una mamma con bambino, o un anziano solo con badante, fino a nuclei familiari di tre, quattro, cinque o sei persone, soprattutto in casi di famiglie di immigrati. Deve quindi dare risposta a diversità in termini di numero, di cultura, di genere e di età. Oltretutto deve far fronte ad un possibile e repentino cambiamento dei suddetti nuclei, facendo riferimento alle normali trasformazioni che avvengono nella vita di ognuno di noi.

Pertanto l'offerta abitativa non può essere stabile e rigida, ma dovrà sviluppare una tipologia abitativa del tutto flessibile. Questa flessibilità può esser realizzata perlopiù attraverso uno sviluppo di moduli abitativi, dove si tenda ad ottimizzare al massimo le superfici, puntando in particolare a una riduzione degli spazi privati, a fronte di una grande offerta di servizi e spazi comuni condivisi.

Ecco che ci si collega al terzo ed ultimo punto, la **condivisione**. Attraverso la progettazione delle tipologie di alloggio si può riuscire a ridurre la superficie destinata agli spazi distributivi anche attraverso un utilizzo dello spazio con molteplici funzioni, attrezzando ad esempio le aree di collegamento o di passaggio. Si può inoltre pensare ad avere spazi minimi all'interno dell'alloggio a fronte di spazi comuni come stanze per eventi o foresteria, che non hanno un utilizzo permanente e contemporaneo da parte degli utenti, ma possono essere usate alternativamente in base alle necessità. La normativa Regionale in merito, *Norme Tecnico-economiche per l'edilizia sociale* del dicembre 2014, fa passi avanti rispetto al vecchio decreto, ma non è ancora esaustiva per quanto riguarda la realizzazione degli spazi condivisi. All'interno di questa norma s'introduce infatti la possibilità d'includere nel conteggio della superficie complessiva da realizzare, e quindi finanziabile, spazi non residenziali nei termini del 45%. Questo è un primo passo verso un'offerta abitativa dove si prevedono servizi strettamente legati alla residenza e possibilmente condivisi. La condivisione d'altro canto introduce anche il problema della gestione, cosa che sembra scontata e banale, ma è indispensabile per riuscire a far coincidere teoria e pratica. Questo apre le porte a un interrogativo sostanziale: ammessi i primi segnali dati dalla Toscana in direzione positiva verso il superamento dell'attuale dicotomia tra aspetti normativo-istituzionali ed innovazione progettuale, supportati anche dal caso pilota analizzato; delineati i criteri architettonico-progettuali per un housing sociale che sia efficace ed innovativo; possiamo considerare questi indicatori primi passi verso una reale evoluzione, che preveda una trasformazione del welfare d'interazione con il nuovo panorama abitativo?

## bibliografia

- Bauman Z. 2003, *Modernità liquida*, Laterza, Roma - Bari.
- Ministero delle Infrastrutture e Trasporti 2008, *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 n. 146 del 24 giugno 2008, Roma.
- Consiglio Regionale della Toscana 2014, *Piano Sanitario e Sociale Integrato Regionale (2012–2015)*, Bollettino Ufficiale Regione Toscana n. 49 del 10 dicembre 2014, Firenze.
- Ministero delle Infrastrutture e Trasporti 2008, *Normativa Tecnica per le Costruzioni del 2008*, Gazzetta Ufficiale n. 29 del 4 febbraio 2008, Roma.
- Regione Toscana 2014, *Applicazione del sistema di norme tecnico - economiche per l'edilizia sociale - grande semplificazione modalità attuative*, Banca Dati (PBD) del 24 dicembre 2014, Firenze.

# UB

# i QUADERNI

# #06

**gennaio\_marzo 2015**  
numero **sei**  
anno **tre**

**URBANISTICA** tre  
giornale on-line di  
urbanistica  
ISSN:  
1973-9702

**È stato bello fare la tua conoscenza!**  
cercaci, trovaci, leggici, seguici, taggaci, contattaci, ..

**It was nice to meet you!**  
search us, find us, read us, follow us, tag us, contact us, ..

