

# BDC

Università degli Studi di Napoli Federico II

15

numero 2 anno 2015





# BDC

Università degli Studi di Napoli Federico II

## 15

numero 2 anno 2015

**Towards  
the Implementation  
of the Science  
of the City**



# BDC

Università degli Studi di Napoli Federico II

Via Toledo, 402  
80134 Napoli  
tel. + 39 081 2538659  
fax + 39 081 2538649  
e-mail [info.bdc@unina.it](mailto:info.bdc@unina.it)  
[www.bdc.unina.it](http://www.bdc.unina.it)

Direttore responsabile: Luigi Fusco Girard  
BDC - Bollettino del Centro Calza Bini - Università degli Studi di Napoli Federico II  
Registrazione: Cancelleria del Tribunale di Napoli, n. 5144, 06.09.2000  
BDC è pubblicato da FedOAPress (Federico II Open Access Press) e realizzato con Open Journal System

Print ISSN 1121-2918, electronic ISSN 2284-4732

#### Editor in chief

**Luigi Fusco Girard**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy

#### Co-editors in chief

**Maria Cerreta**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Pasquale De Toro**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy

#### Associate editor

**Francesca Ferretti**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy

#### Editorial board

**Antonio Acierno**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Luigi Biggiero**, Department of Civil, Architectural  
and Environmental Engineering, University of Naples  
Federico II, Naples, Italy  
**Francesco Bruno**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Vito Cappiello**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Mario Coletta**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Teresa Colletta**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Ileana Corbi**, Department of Structures for Engineering  
and Architecture, University of Naples Federico II,  
Naples, Italy  
**Livia D'Apuzzo**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Gianluigi de Martino**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Francesco Forte**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Rosa Anna Genovese**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Fabrizio Mangoni di Santo Stefano**,  
Department of Architecture, University of Naples  
Federico II, Naples, Italy  
**Luca Pagano**, Department of Civil, Architectural  
and Environmental Engineering, University of Naples  
Federico II, Naples, Italy  
**Stefania Palmentieri**, Department of Political Sciences,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Luigi Picone**, Department of Architecture, University  
of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Michelangelo Russo**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Salvatore Sessa**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy

#### Editorial staff

**Alfredo Franciosa**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Francesca Nocca**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy

#### Scientific committee

**Roberto Banchini**, Ministry of Cultural Heritage  
and Activities (MiBACT), Rome, Italy  
**Alfonso Barbarisi**, School of Medicine, Second  
University of Naples (SUN), Naples, Italy  
**Eugenie L. Birch**, School of Design, University  
of Pennsylvania, Philadelphia, United States of America  
**Roberto Camagni**, Department of Building  
Environment Science and Technology (BEST),  
Polytechnic of Milan, Milan, Italy  
**Leonardo Casini**, Research Centre for Appraisal  
and Land Economics (Ce.S.E.T.), Florence, Italy  
**Rocco Curto**, Department of Architecture and Design,  
Polytechnic of Turin, Turin, Italy  
**Sasa Dobricic**, University of Nova Gorica,  
Nova Gorica, Slovenia  
**Maja Fredotovic**, Faculty of Economics,  
University of Split, Split, Croatia  
**Adriano Giannola**, Department of Economics,  
Management and Institutions, University of Naples  
Federico II, Naples, Italy  
**Christer Gustafsson**, Department of Art History,  
Conservation, Uppsala University, Visby, Sweden  
**Emiko Kakiuchi**, National Graduate Institute  
for Policy Studies, Tokyo, Japan  
**Karima Kourtit**, Department of Spatial Economics,  
Free University, Amsterdam, The Netherlands  
**Mario Losasso**, Department of Architecture,  
University of Naples Federico II, Naples, Italy  
**Jean-Louis Luxen**, Catholic University of Louvain,  
Belgium  
**Andrea Masullo**, Greenaccord Onlus, Rome, Italy  
**Alfonso Morvillo**, Institute for Service Industry  
Research (IRAT) - National Research Council of Italy  
(CNR), Naples, Italy  
**Giuseppe Munda**, Department of Economics and  
Economic History, Universitat Autònoma de Barcelona,  
Barcelona, Spain  
**Peter Nijkamp**, Department of Spatial Economics,  
Free University, Amsterdam, The Netherlands  
**Christian Ost**, ICHEC Brussels Management School,  
Ecaussinnes, Belgium  
**Donovan Rypkema**, Heritage Strategies International,  
Washington D.C., United States of America  
**Ana Pereira Roders**, Department of the Built  
Environment, Eindhoven University of Technology,  
Eindhoven, The Netherlands  
**Joe Ravetz**, School of Environment, Education  
and Development, University of Manchester,  
Manchester, United Kingdom  
**Paolo Stampacchia**, Department of Economics,  
Management, Institutions, University of Naples  
Federico II, Naples, Italy  
**David Throsby**, Department of Economics, Macquarie  
University, Sydney, Australia





- 255 Editorial  
*Luigi Fusco Girard*
- 265 Towards an Economic Impact Assessment  
framework for Historic Urban Landscape  
conservation and regeneration projects  
*Luigi Fusco Girard, Antonia Gravagnuolo,  
Francesca Nocca, Mariarosaria Angrisano,  
Martina Bosone*
- 295 Un modello valutativo integrato per il Piano  
Strategico della *Buffer Zone* del Sito Unesco  
“Pompei, Ercolano e Oplonti”  
*Alessio D’Auria*
- 315 Interno | Esterno: lo spazio soglia come nuovo  
luogo della domesticità  
*Michela Bassanelli*
- 327 Ideologia antiurbana nell’opera di Adolf Loos  
*Francesco Primari*
- 343 The regeneration of historical small town  
centers: A methodology for participate action  
*Alessandra Battisti, Silvia Cimini*
- 359 Segregazione spaziale nelle società  
occidentali contemporanee  
*Claudia Chirianni*
- 371 La città come una sequenza di interni:  
un approccio ecologico alla progettazione dello  
spazio pubblico  
*Cristina F. Colombo*

- 389 Coabitare in rete: dall'abitare la città  
all'abitare diffuso  
*Maria De Santis, Elena Bellini, Alessia  
Macchi, Luisa Otti*
- 403 Architettura parametrica: strumenti di  
rappresentazione innovativi per la  
progettazione di superfici sostenibili  
*Mara Capone, Emanuela Lanzara*
- 417 IACP 2.0: riqualificazione energetica,  
ambientale e sociale dei quartieri (ex) IACP  
*Roberto Ruggiero*
- 433 I Grands Ensembles: una *singolare*  
*plurale* eredità  
*Orfina Fatigato*
- 449 Nuove regole per l'innovazione dei modelli  
abitativi per le nuove costruzioni e per il riuso  
*Carlo Berizzi, Rosamaria Olivadese,  
Salvatore Dario Marino*
- 469 Abitare temporaneo: luoghi e transizione  
del bisogno sociale  
*Alessandro Gaiani, Andrea Chiarelli*
- 485 Luoghi storici, consumati, fragili: ipotesi  
dell'abitare. Lettura dello spazio, progettualità  
della casa e proposte di recupero urbano  
*Silvia Gron, Giulia La Delfa*
- 505 Occupare, trasformare, abitare.  
Studentati romani e casi studio europei  
*Emilia Rosmini, Maura Percoco,  
Maria Argenti*

---

## **COABITARE IN RETE: DALL'ABITARE LA CITTÀ ALL'ABITARE DIFFUSO**

*Maria De Santis, Elena Bellini, Alessia Macchi, Luisa Otti*

### **Sommario**

“Abitare insieme” può essere declinato oggi come “abitare diffuso/abitare in rete”, quale reinterpretazione dei caratteri insediativi di gran parte del territorio italiano, caratterizzato da reti di piccole realtà. Con questa chiave di lettura si avvia il progetto di ricerca stimolato dal Protocollo d'intesa del 2013 tra Publicasa s.p.a., gli 11 Comuni associati del L.O.D.E. Empolese-Valdelsa e la Regione Toscana, con la finalità di costruire una rete di servizi abitativi innovativi, assegnati e gestiti in forma associata, nella quale sia possibile sperimentare forme di *cohousing* e mediazione sociale in ambito pubblico. L'obiettivo è consentire ai Comuni di soddisfare le esigenze di categorie sociali che non trovano risposta nell'attuale assetto del patrimonio ERP, attraverso strumenti e metodi di supporto alla progettazione che reinterpretino le contemporaneità creando una nuova logica dell'abitare.

Parole chiave: coabitare, recupero, sostenibilità

## **COHOUSING NETWORK: FROM CITY LIVING TOWARDS WIDESPREAD LIVING**

### **Abstract**

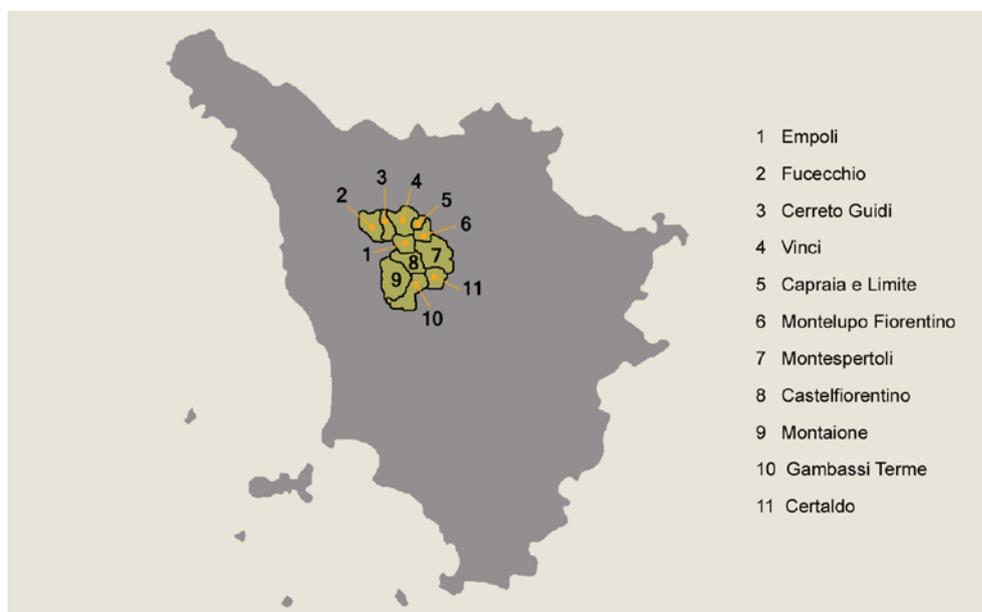
“Cohousing” could nowadays be defined also as “widespread living/network living”, a reinterpretation of urban settlement features diffused in a large part of the Italian territory, characterized by a network of small local communities. From this point on the research project, settled by the agreement between Publicasa s.p.a., the 11 associated Municipalities composing the L.O.D.E. of Empolese-Valdelsa area and the Tuscan Government, sets its goals in the constitution of a network of innovative housing services, with an integrated management, introducing cohousing models and social mediation features in a public sphere. The principal purpose of the research project is to give the Municipalities the possibility to satisfy the request of that part of population excluded from the current social housing layout, using tools to support the design process and achieve urban renovation.

Keywords: cohousing, renovation, sustainability

### 1. Abitare la città: la ricerca come risposta alla “domanda” di innovazione

Con l'acuirsi dell'emergenza abitativa, assistiamo oggi in Italia ad una rinnovata centralità del tema dell'abitare all'interno del dibattito disciplinare. La crisi economica mondiale iniziata nel 2007 ha aggravato i termini di questa emergenza con il risultato che un'elevata percentuale della popolazione deve far fronte non solo ad una spesa per la casa in forma di mutuo o di affitto, che influisce in maniera sempre meno sostenibile sul budget familiare mensile (il Cecdhas, nel rapporto annuale del 2012, stima che la popolazione europea mediamente spende più di un quinto, 22,9%, dei propri introiti per la casa), ma è anche costretta ad accontentarsi di un alloggio che non corrisponde del tutto alle proprie esigenze abitative. Nel giugno 2012 è stato sottoscritto un Protocollo di Intesa per la “Realizzazione di una rete di servizi abitativi pubblici (ERP), mediante riqualificazione del patrimonio pubblico esistente, con modalità innovative di progettazione, realizzazione ed utilizzo” (Burt Toscana, 2012), tra Regione Toscana, gli 11 Comuni associati del L.O.D.E. (Livello ottimale di esercizio per le funzioni di Edilizia Residenziale Pubblica) dell'Empolese Valdelsa e Publicasa S.p.a., società a gestione associata del servizio pubblico locale E.R.P. Sulla scia di questo Protocollo si colloca il progetto di ricerca, la cui finalità è costruire una rete di servizi abitativi sociali che siano innovativi e ben distribuiti sul territorio degli 11 Comuni (Fig. 1), venendo assegnati e gestiti in forma associata tramite un'unica graduatoria in cui vengano privilegiati i bisogni reali del territorio e dell'utenza, con l'obiettivo di raggiungere una “qualità dell'abitare” in termini di comunità sociale, relazioni e integrazione culturale, fruibilità, accessibilità dei servizi e sostenibilità.

Fig. 1 – Il territorio degli 11 Comuni associati del LODE – Empolese Valdelsa



La rete dei Comuni si pone dunque come un'opportunità per rispondere in modo efficace al bisogno di un sistema abitativo pubblico che sia adeguato alla società contemporanea, soprattutto nei confronti di quelle categorie sociali che non trovano spazio nell'attuale assetto del patrimonio E.R.P., associando il patrimonio immobiliare pubblico di piccoli comuni con una modalità di "abitare diffuso/abitare in rete", dove si offra un'ampia varietà di tipologie abitative, gestite in base alla vocazione del contesto, dei luoghi e degli edifici. L'obiettivo è rompere lo schema classico della "casa" attraverso soluzioni innovative, flessibili nel tempo e sostenibili, sperimentando forme alternative di abitare, come il *cohousing* (AA.VV., 2014), in un sistema di mobilità all'interno della rete degli undici comuni. La finalità è creare una nuova logica dell'abitare, nella quale la "rete di condivisione" e la "mobilità degli utenti" diano la possibilità di offrire un'ampia e diversificata offerta di tipologie di alloggi ed una risposta efficace alle esigenze abitative. La mobilità all'interno della rete permetterà di assegnare gli alloggi sulla base della tipologia di utenza e dei suoi possibili cambiamenti, sia dal punto di vista del nucleo familiare, in caso di sovrappollamento o al contrario di sotto sfruttamento degli spazi, sia dal punto di vista di cambiamenti legati a necessità lavorative, di salute o quant'altro.

La necessità principale di questo progetto è, quindi, di contribuire, con la ricerca, all'innovazione e all'innalzamento degli standard di qualità dei servizi abitativi erogati nel territorio dell'Empolese Valdelsa, trovando nuovi strumenti di gestione del patrimonio residenziale pubblico, attraverso strategie di accompagnamento, sensibilizzazione e mediazione sociale e culturale. Questo si rivela fondamentale per l'abitare collettivo in ambito pubblico, dove una progettazione degli spazi e dei servizi adeguata dovrà prevenire l'insorgere di forme di conflitto legate ad una convivenza nata non da una scelta ma da una necessità, partendo dalla conoscenza e dall'analisi dei dati degli utenti, allo scopo di favorire una maggiore consapevolezza per l'assegnazione degli alloggi e per la realizzazione di gruppi di coabitazione, fondati sulla base di nuovi criteri, necessità e bisogni reali.

La progettazione dovrà quindi arricchirsi di strumenti innovativi funzionali alla mediazione sociale per favorire la gestione e la crescita di queste nuove comunità di abitanti, e superare la dimensione puramente numerica ed amministrativa, con la quale la disciplina progettuale ha tradizionalmente affrontato il problema "casa", e far ritornare gli individui e la ricerca di qualità al centro del dibattito sull'abitare collettivo.

È in questa direzione che si sviluppa la ricerca iniziata nell'aprile del 2013 e commissionata da Publicasa all'Università degli Studi di Firenze dal titolo "Strumenti e metodi per l'offerta di nuovi modelli abitativi sociali nell'ambito dei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico", per promuovere strumenti e metodi di supporto al processo di riqualificazione edilizia del patrimonio edilizio pubblico con l'offerta di nuovi modelli abitativi sociali.

Si mira, attraverso ricerca e sperimentazione, a raggiungere una qualità architettonica di nuovi modelli funzionali e tipologici caratterizzati da soluzioni di flessibilità in grado di assorbire le diverse e specifiche esigenze dell'utenza finale, nonché con elementi di innovazione tecnologica, ecosostenibilità, efficienza energetica, contenimento dei costi di produzione, di manutenzione e gestione dell'offerta abitativa. Obiettivo finale è inoltre verificare la spendibilità del modello proposto nel contesto legislativo toscano rispetto alle norme tecniche progettuali e alle regole del sistema di gestione del patrimonio edilizio pubblico.

## 2. Le fasi della ricerca

La metodologia seguita dal programma di ricerca ha previsto una prima fase di analisi, in cui si è cercato di conoscere il contesto e di fare un rilievo critico dei casi di studio all'interno del panorama immobiliare pubblico dell'Empolese Valdelsa. Si è cercato, quindi, di definire il profilo d'utenza e determinare i reali bisogni abitativi sul territorio, rispetto ai destinatari finali del progetto. È stata effettuata un'analisi approfondita e di confronto tra l'apparato normativo e i casi di studio che ha portato alla realizzazione di schede informative e report riassuntivi per la definizione di indicatori di progetto utilizzati nella stesura dello studio di fattibilità degli interventi.

La ricerca si è successivamente occupata di approfondire i modelli sperimentali del *cohousing*, svolgendo un'analisi approfondita di casi studio in grado di evidenziare criticità e soluzioni per lo sviluppo di nuovi concept progettuali di sperimentazione di modelli abitativi sociali.

I risultati, ottenuti anche tramite un workshop, sono stati in una seconda fase raccolti, rielaborati e sintetizzati, per la definizione di Linee Guida progettuali finalizzate ad interventi di riqualificazione e gestione di edilizia residenziale pubblica. All'interno di questo strumento sono state inoltre analizzate le criticità dei modelli amministrativi, per lo sviluppo di modelli gestionali innovativi, in grado di superare gli attuali strumenti normativi del settore E.R.P.

L'ultima fase del progetto di ricerca, ancora in *progress*, è invece finalizzata alla disseminazione dei risultati, attraverso l'organizzazione di seminari che coinvolgano i diversi attori del processo, per la verifica e la messa a punto delle strategie e le pratiche individuate nell'elaborazione teorica della ricerca. Questa sarà una fase di monitoraggio sull'esito delle sperimentazioni operative e progettuali, al fine di validare le strategie e i modelli individuati nella fase precedente e quindi elaborare la documentazione conclusiva del rapporto di ricerca.

## 3. Il contesto: bisogni abitativi e tipologia di utenza

L'analisi del contesto prende le mosse da una ricognizione del patrimonio immobiliare inutilizzato e delle aree di proprietà pubblica potenzialmente usufruibili dalla rete dei Comuni, al fine di trovare la vocazione dei luoghi ed essere in grado di offrire un ventaglio diversificato di soluzioni, progettate a partire e in funzione degli utenti. Un tavolo di lavoro costituito ad hoc ha quindi esaminato le varie ipotesi progettuali e definito gli interventi finanziabili, le modalità e le soluzioni di ristrutturazione ed edificazione, fino a identificare 5 interventi, di recupero o nuove costruzioni, per un totale di 57 nuovi alloggi. Parallelamente si è proceduto con un percorso integrato di valutazione dei bisogni presenti sull'intero territorio, avviando un'indagine sui bisogni emergenti, che denunciano i reali problemi abitativi.

Da questa prima analisi risultano evidenti nuovi bisogni sociali, alcuni dei quali emergenziali, e nuove tipologie di utenza determinate dalla comparsa di estese aree di vulnerabilità sociale, che necessitano di risposte e che possono essere risolte con differenti e innovative tipologie abitative. Le cause che generano nuove pressioni sulla domanda abitativa, oltre alla grave crisi economica in atto, sono dovute ad una nuova e diversa composizione delle famiglie, caratterizzate da una diminuzione del numero dei componenti nei nuclei familiari, tra cui in particolare l'incremento di famiglie monoparentali, a seguito dell'aumento di separazioni e divorzi che portano ad una precarietà abitativa anche estrema,

giovani coppie che non trovano un'offerta adeguata ai loro redditi bassi e incerti, precarietà del mondo del lavoro che porta le persone a spostarsi e a richiedere dimore temporanee, studenti fuori sede che necessitano di alloggi di piccole dimensioni e per un tempo determinato, aumento dell'immigrazione, e generale invecchiamento della popolazione.

Quello che si riscontra sul territorio dell'Empolese Valdelsa non è altro che uno spaccato della trasformazione della società civile che segna il panorama evolutivo dei nostri giorni, a cui la normativa sull'abitare, in particolare quella che influenza la tipologia e i modelli d'uso, non è in grado di rispondere. Di fatto una delle maggiori cause di disagio abitativo è sicuramente l'interpretazione errata di una normativa ormai superata, riferita ai modelli anni '50, che si traduce in un'offerta per l'abitare, pubblico e privato, omologata, monotona e soprattutto inefficace e inefficiente, diventando da strumento garante di standard qualitativi, un limite alla ricerca architettonica e all'interpretazione dei nuovi bisogni. Emerge quindi dallo scenario la necessità di articolare più strumenti operativi in grado di rispondere alla domanda in crescita, e soprattutto di intraprendere politiche abitative compatibili con le regole del mercato.

### 3. Coabitare in rete

Nell'ambito della ricerca, il Workshop "Coabitare in rete" (De Santis *et al.*, 2014), che ha coinvolto un gruppo di docenti coadiuvati da ricercatori ed esperti esterni e da studenti del Laboratorio di Progettazione Tecnologica e Ambientale della Scuola di Architettura di Firenze, affronta il tema del rapporto tra innovazione, creatività e progetto, sostenendo la concreta possibilità di alimentare e potenziare esperienze d'integrazione tra ricerca accademica e soggetti pubblici.

I cinque luoghi scelti dell'Empolese Valdelsa hanno peculiarità, vincoli ed esigenze diverse, utili a sperimentare e confrontare i temi dell'abitare sociale con gli aspetti e le problematiche di diversi profili sociali di utenza, del riuso e della riqualificazione urbana, della realizzazione di nuovi edifici nei margini e nei tessuti consolidati dei piccoli centri urbani presi in esame. In particolare sono stati selezionati cinque tra gli interventi di riqualificazione urbana finanziata dalla Regione Toscana poiché più adatti a sviluppare la sperimentazione progettuale, scegliendo due aree dove progettare interventi di nuova edificazione e tre edifici da recuperare.

La prima, nel Comune di Fucecchio, è un'area completamente libera di circa 1000 mq, soggetta a Piano di Edilizia Economica Popolare (PEEP), prevedendo destinazione residenziale e socio-culturale, in una zona produttiva ormai in disuso a sud del centro storico di Fucecchio. La seconda area, nel Comune di Certaldo, benché sia sempre di nuova edificazione è molto particolare, poiché è collocata in un isolato interno alla maglia ottocentesca del primo nucleo urbano, sorto ai piedi della collina del centro storico. Il nuovo intervento va quindi ad insediarsi in un vuoto urbano all'interno di un tessuto molto denso, dovendo dialogare con le preesistenze ed in particolare con il Centro Diurno per anziani adiacente e le residenze circostanti, dal più variegato linguaggio architettonico.

Il caso del Comune di Vinci riguarda invece un intervento di sostituzione dell'edificio degli ex-Macelli, mantenendo soltanto il volume dell'edificato, che verrà ricostruito arretrato rispetto al livello stradale della via Lamporecchiana o strada Provinciale 123, diventando un punto di snodo, cerniera tra l'abitato e la campagna.

Nel Comune di Castelfiorentino, ed in particolare nella frazione di Cambiano, ci si occuperà di recuperare un edificio scolastico degli anni '50 (Fig. 2a), trasformato in centro

sociale negli anni '90 ed attualmente utilizzato solo come sede di voto per gli abitanti della frazione. L'intervento prevede la ristrutturazione dell'edificio esistente e la sua riqualificazione energetica, l'eliminazione delle superfetazioni e la riconversione del volume demolito in un piccolo ampliamento, che vada anche a riqualificare esteticamente l'intero fabbricato. Infine nel Comune di Montaione (Fig. 2b) ci si confronterà con un tema totalmente diverso, prevedendo di recuperare due piani del "blocco A" della Residenza Sanitaria Assistita (RSA) Villa Serena, ancora ad oggi in uso, punto di riferimento per l'intera cittadinanza e per il territorio dal punto di vista assistenziale e sanitario, ospitando uffici del servizio sociale e ambulatori specialistici socio-sanitari, ma anche dal punto di vista culturale e ricreativo, poiché centro di organizzazione di mostre, attività ricreative, università dell'età libera e spettacoli, sempre aperti alla popolazione. L'intervento prevede la realizzazione di alloggi di piccolo taglio per coppie di anziani, che possano usufruire dei servizi del complesso, o anziani soli che necessitino di supervisione e aiuto saltuario, oltre alla progettazione di spazi comuni che permettano integrazione e socializzazione.

**Fig. 2 – Due degli interventi di riqualificazione finanziati dalla Regione Toscana**



*a) Edificio scolastico dismesso, Castelfiorentino    b) Casa di Riposo Villa Serena, Montaione*

Proprio per la grande varietà di tematiche, l'esperienza ha seguito un programma intenso di attività articolato in sopralluoghi, incontri e interviste con operatori ed Enti coinvolti, comunicazioni in aula sui diversi argomenti disciplinari, analisi di casi di studio e confronti tra i diversi gruppi, nelle diverse fasi previste per la sperimentazione progettuale.

All'interno dei temi della sperimentazione si apre un focus sul *cohousing*, quale innovativo modo di abitare sociale condiviso (Litaert, 2007; Nicol, 2012) (Fig. 3). Considerando che in Italia questa soluzione è ancora poco indagata e conosciuta, si presenta la possibilità di approfondire questa tematica e fare una riflessione sulla sua completa assenza all'interno della normativa vigente per l'edilizia residenziale pubblica, mentre al contrario è sempre più importante a livello istituzionale, in bandi ed avvisi pubblici per l'attribuzione di fondi e finanziamenti per la casa. In particolare, in Italia manca ad oggi un chiaro quadro normativo all'interno del quale collocare progetti di *cohousing* di iniziativa pubblica, indispensabile per la definizione dei due aspetti che distinguono questo modello dalle altre forme di abitare collettivo: la presenza simultanea di alloggi e di funzioni non residenziali e la destinazione a locazione anche temporanea.

**Fig. 3 – Mappa sul campione di *cohousing* oggetto di indagine**



Fonte: Ricerca dell'Università degli Studi di Firenze "Strumenti e metodi per l'offerta di nuovi modelli abitativi sociali nell'ambito dei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico", Aprile 2013

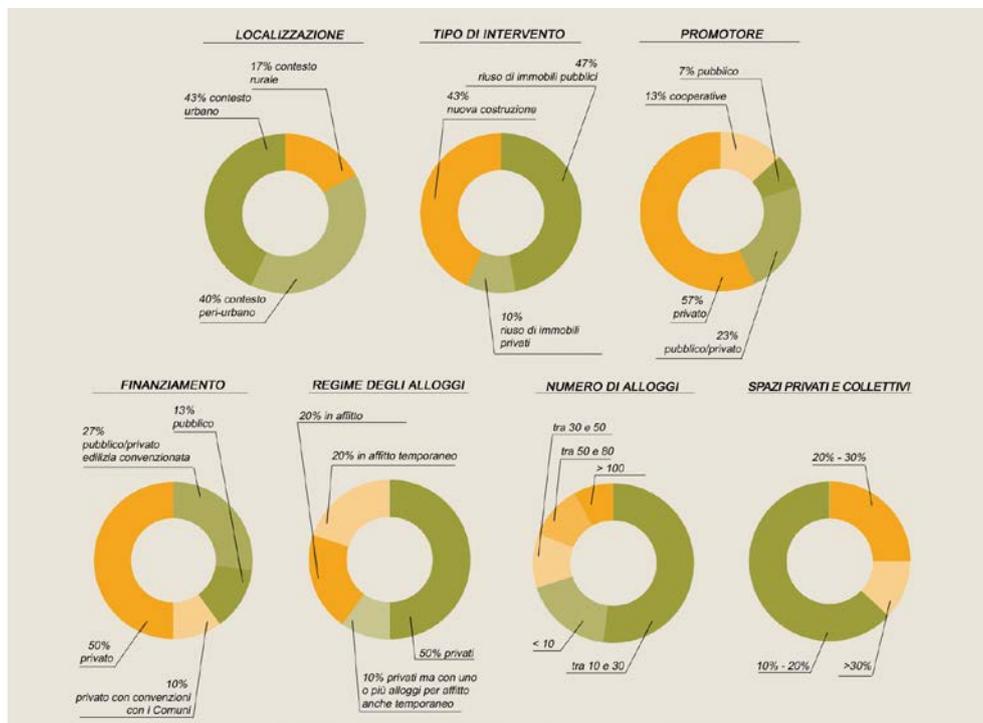
Dall'analisi effettuata risulta che il modello insediativo del *cohousing*, affinché possa essere inserito all'interno delle politiche pubbliche, ha la necessità di superare la logica della selettività degli abitanti che in ambito privato lo rende assimilabile per molti aspetti alle comunità contrattuali in genere, e quindi anche alle *gated communities* (Chiodelli, 2009; 2010), quali enclave residenziali o ecovillaggi (Guidotti, 2013). L'analisi dei progetti di *cohousing* in Italia (Fig. 4) conferma quanto già messo in evidenza dalla letteratura su questo tema, in quanto a predilezione per la localizzazione urbana, al numero di alloggi

compreso tra 10 e 30, alla riduzione media del 5-10% della superficie dell'abitazione, alla presenza di spazi condivisi in un rapporto medio del 10-20% rispetto agli spazi privati.

Ma l'analisi mette in evidenza anche altri dati interessanti, in particolare due:

- il 57% dei progetti prevede il riuso di un immobile esistente;
- il 30% dei progetti è di promozione pubblica, di cui il 23% come *social housing* ed il restante 7% attuato attraverso avvisi pubblici per l'aggiudicazione di terreni o immobili di proprietà pubblica da parte di gruppi di *cohouser* e successiva sottoscrizione di protocolli di intesa.

Fig. 4 – Indicatori quantitativi e qualitativi del *cohousing* in Italia



Fonte: "Strumenti e metodi per l'offerta di nuovi modelli abitativi sociali nell'ambito dei processi di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico", Ricerca del Dipartimento di Architettura dell'Università degli Studi di Firenze, Aprile 2013

Il *cohousing* ha quindi molteplici potenzialità, sia come innovativo modello di partnership tra soggetti pubblici e privati, sia come efficace strumento per la rigenerazione urbana e per il riuso del patrimonio immobiliare pubblico. La peculiarità del *cohousing* è il riunire in sé alloggi e servizi: proprio per questo è possibile immaginare che possa essere uno strumento

particolarmente adatto al riuso del patrimonio pubblico in disuso come risposta all'emergenza abitativa.

#### **4. I temi della sperimentazione**

I risultati della ricerca vengono raccolti all'interno delle Linee Guida, seconda fase del progetto di ricerca, individuando soluzioni che sintetizzino i temi di sperimentazione e si propongano come punti di riferimento per un'innovazione tecnologica, funzionale e tipologica, sostenibile in ogni fase, dalla produzione, alla manutenzione, fino alla gestione. In particolare i temi progettuali proposti partono da un'analisi attenta del contesto e del tessuto urbano in cui si collocano gli interventi, confrontando la valutazione dell'orientamento dell'edificio, il più antico dei metodi per il controllo del comfort abitativo, con l'integrazione nel contesto urbano, fondamentale soprattutto in casi di recupero e riqualificazione del costruito.

Nell'individuazione di soluzioni tipologiche coerenti rientra anche la scelta del sistema distributivo, con l'intento di ottimizzare le soluzioni aggregative degli alloggi a ballatoio. Da questo modello scaturiscono elementi di criticità, ma anche una grande potenzialità sociale, diventando tema centrale di un progetto legato agli aspetti sociologici dell'architettura: arricchito spazialmente e funzionalmente da zone di sosta e spazi comuni, può assumere un ruolo attivo nella vita sociale del complesso, affrancandosi dalla definizione di semplice spazio distributivo e di passaggio. Dal punto di vista della progettazione energeticamente sostenibile, inoltre, il sistema distributivo, se correttamente orientato, può costituire una strategia di mitigazione climatica importante.

La progettazione degli spazi pubblici o semi-pubblici diventa fondamentale in un intervento di *housing* sociale, poiché rappresentano il terreno di scambio sociale, sia fisico che simbolico, tra il nuovo insediamento e la comunità esistente. Questo permette inoltre di ridurre la superficie dedicata allo spazio privato, a fronte della dotazione dei servizi comuni, in un'ottica di abitare condiviso di qualità (Narne e Sfriso, 2013).

Un'altra variabile importante della progettazione architettonica è l'adattabilità degli spazi, residenziali e non, a nuove funzioni ed esigenze senza che questo comprometta l'organicità del disegno complessivo dell'edificio, soprattutto in risposta alla temporaneità legata alle categorie sociali degli utenti, per dar risposta alle specifiche esigenze e alle modifiche che avverranno nel corso della loro vita.

Entrando all'interno dell'alloggio, si mira all'ottimizzazione degli spazi serventi e alla riduzione degli spazi distributivi; in particolare si progettano sistemi serventi pensati per l'uso contemporaneo di diverse funzioni, ottimizzando inoltre spazi di cui la normativa non dà precise disposizioni dimensionali. Infine si ricerca una progettazione di tipo sostenibile, anche attraverso le scelte di materiali e tecnologie che aumentino la durata degli immobili e minimizzino i costi di gestione, con evidenti implicazioni economiche, ma consentendo anche di ridurre i rischi di degrado fisico dell'abitato, una delle condizioni che tipicamente contribuiscono anche al degrado sociale.

Gli obiettivi che si intendono perseguire attraverso l'inserimento di nuove soluzioni tecnologiche o di particolari dispositivi funzionali, nonché attraverso la realizzazione e l'industrializzazione di alcune fasi del processo edilizio, riguarderanno quindi contemporaneamente il miglioramento dell'efficienza dell'edificio e l'ottimizzazione dei tempi e dei costi gestionali e manutentivi, salvaguardando e anzi migliorando la qualità complessiva del manufatto architettonico.

### **5. Progetto e gestione: criticità da risolvere**

L'incontro tra i risultati e gli obiettivi delineati nelle prime due fasi del progetto di ricerca e la volontà di applicarli in processi realizzativi e gestionali consolidati da anni genera inevitabilmente delle criticità, identificabili secondo due differenti livelli: la fase di progetto e la successiva fase di gestione. La ricerca ha infatti inteso anche analizzare i processi di gestione del patrimonio abitativo nel territorio Empolese Valdelsa, con la volontà di fornire dei suggerimenti utili a creare degli strumenti in rete che snelliscano la gestione e la rendano più equa ed efficace. Le criticità corrispondenti alla fase progettuale riguardano in primo luogo aspetti legati a resistenze culturali, relative all'approvazione da parte degli uffici tecnici comunali di soluzioni progettuali innovative e sperimentali. La proposta di nuove soluzioni a problemi vecchi e radicati genera spesso una rigida resistenza, dovuta a una scarsa propensione ad assumersi il rischio di scelte che trascendano la zona di comfort delineata dalla prassi progettuale acquisita negli anni. In quest'ottica quindi, proposte che riguardano la contemporaneità d'uso dei servizi igienici quale risposta economica e di flessibilità alternativa alla presenza di un doppio servizio, vengono viste come estranee al tradizionale schema distributivo dell'alloggio e quindi inappropriate alla cultura abitativa nazionale, cristallizzando così la pianta degli alloggi a logiche vecchie di almeno cinquant'anni, completamente slegate dai cambiamenti occorsi nella società e negli stili di vita. Allo stesso modo soluzioni fortemente innovative come l'utilizzo di spazi condivisi tra alloggi, le cosiddette "stanze jolly", suscitano diffidenza in quanto non supportate a livello locale da evidenze post-occupative che rivelino i possibili retroscena di una scelta di questo genere. Si tratta in entrambi i casi di un nuovo linguaggio progettuale e sociologico che necessita di atti di coraggio e lungimiranza per poter superare le barriere culturali in primo luogo dei tecnici chiamati a validarlo, potendo avere così l'opportunità di diventare prassi familiare anche per i fruitori degli alloggi.

D'altro canto è importante sottolineare come alcuni dei suggerimenti progettuali innovativi si scontrino a monte con la normativa regionale toscana vigente, poco flessibile, che non riconosce alcuni aspetti progettuali e limita le potenzialità dell'intervento. Nel caso specifico delle "stanze jolly" ad esempio, solo con la pubblicazione del D.D. del 24 dicembre 2014, n. 6315, in materia di "Applicazione del sistema di norme tecnico-economiche per l'edilizia sociale", si è riconosciuta una prima apertura verso questa tipologia di spazi, sancendo l'assimilazione dei "locali residenziali destinati a servizi di stretta pertinenza degli alloggi" (D.D. 6315/2014) a Superficie Utile residenziale, quindi finanziabile, per un massimo del 40%. Sempre con lo stesso Decreto si è inoltre provveduto a modificare i tagli dimensionali degli alloggi, riducendo i mq totali in rapporto ad una ormai diversa struttura del nucleo familiare contemporaneo. Fino ad oggi quindi, nessun tipo di incentivo alla sperimentazione veniva dal costruito legislativo, che costituiva spesso un limite a qualsivoglia tentativo di innovazione tipologica.

Anche per quanto riguarda il processo edilizio di attuazione si riscontrano delle criticità, legate soprattutto alla necessità di una contemporaneità nella realizzazione degli interventi, presupposto fondante di una logica di funzionamento "a rete". Intervengono negativamente in questo ambito le tempistiche di approvazione e gli iter burocratici diversi da Comune a Comune, e le situazioni contingenti legate alle amministrazioni, come mandati in scadenza e mobilità del personale degli uffici tecnici. Si riscontra quindi la necessità di una gestione centralizzata totalmente delegata all'Unione dei Comuni, organo trasversale che possa riunire in sé tutte le funzioni attualmente frammentate tra i diversi uffici. Quindi, se da un

lato si tende ad una necessità di semplificazione attuabile attraverso l'operato dell'Unione dei Comuni, dall'altro mancano ancora i reali strumenti e le condizioni per un funzionamento efficace delle strutture legate all'unione stessa.

Le criticità gestionali vengono infatti rilevate principalmente nell'inadeguatezza di strumenti e procedure legati alla presentazione delle domande per gli alloggi sociali, all'istituzione delle graduatorie e alle modalità di assegnazione delle abitazioni. Le informazioni richieste dalla modulistica attualmente in uso sono insufficienti per poter garantire un efficace accoppiamento tra nucleo familiare ed alloggio. Nella dichiarazione anagrafica dei richiedenti manca ad esempio una valutazione appropriata ed approfondita dell'invalidità eventualmente dichiarata, necessaria per l'individuazione della soluzione abitativa più adatta ad esigenze specifiche, mentre le schede identificative degli alloggi disponibili non forniscono informazioni sul condominio di appartenenza che indichino complessità sociale ed entità delle spese condominiali. Questi strumenti risultano inoltre inadatti a soddisfare le esigenze di un sistema abitativo diffuso, essendo attualmente riferiti al singolo Comune e mancando quindi di una gestione centrale che possa istituire una graduatoria unica trasversale a tutti i Comuni del Circondario Empolese-Valdelsa. La stessa Legge Regionale 41/2015, che implementa l'ormai superata Legge Regionale 96/96, mantiene la fallace definizione dei vani catastali come riferimento per l'assegnazione alloggi, e crea nelle definizioni dei punteggi per le graduatorie una "fascia grigia" di utenti che non possono avere accesso all'alloggio, come ad esempio i separati o gli individui adulti che vivono con i genitori. Il *Social Housing* (Carriero *et al.*, 2014) rappresenta in Europa uno strumento ampiamente consolidato per intervenire programmaticamente in particolare sulla fascia grigia della popolazione, con modalità e sfumature diverse per ogni Stato membro. In Italia, viene introdotto dal D.L. 112/2008 (art. 11): «È 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». Tale definizione estende l'approccio al problema casa dalla dimensione puramente numerica ed immobiliare a quella sociale e di servizio, implicitamente favorendo, almeno nelle intenzioni, un sostanziale ripensamento dell'abitare, che tenga anche conto della variabile sociale. La questione non è quindi solamente numerica (aumentare lo stock abitativo), ma occorre ripensare i modelli abitativi affinché rispondano anche alle nuove esigenze di sostenibilità sociale. Nell'ottica di un sistema che promuova sostenibilità sociale e crei partecipazione e non segregazione, diventa fondamentale l'introduzione nell'ambito del *Social Housing* della figura del mediatore, essenziale per attuare un accompagnamento all'alloggio e al suo utilizzo.

I risultati complessivi del lavoro verranno presentati nell'ambito di un convegno aperto alla cittadinanza e agli operatori del settore, favorendo il confronto attraverso *workshop* di discussione sulle tematiche e sulle criticità rilevate da questo lavoro di analisi e ricerca.

#### **Riferimenti bibliografici**

AA.VV. (2014), *Cohousing. Programmi e progetti per la riqualificazione del patrimonio esistente*. Atti della Giornata di Studi, ETS, Roma, 24 ottobre 2014.

Bollettino Ufficiale della Regione Toscana BURT n. 20 (2012), *Approvazione Schema di Protocollo d'Intesa tra la Regione Toscana, i Comuni associati del L.O.D.E. Empolese - Valdelsa e Publicasa S.p.a.*, Deliberazione n. 345, 7 maggio 2012, Toscana.

- Carriero A., Antellini Russo F., Screpanti S., Alterio D. (a cura di) (2014), *Social housing. Il mercato immobiliare in Italia: focus sull'edilizia sociale*. Cassa Depositi e Prestiti, Roma.
- Cecodhas (2012), *The Housing Europe Review 2012. The nuts and bolts of European social housing system*, <http://www.housingeurope.eu>.
- Cellini F. (2009), "Introduzione. Le ragioni di una ricerca", in Farina M. (a cura di), *Studi sulla casa urbana*. Gangemi, Roma, pp. 6-11.
- Chatterton P. (2015), *Low impact living: a field guide to ecological, affordable community building*. Routledge, New York, London.
- Chiodelli F. (2009), "Abbasso il cohousing! Analogie e differenze tra cohousing e cosiddette gated communities", in *Atti della XXX Conferenza Italiana di Scienze Regionali*. AISRE, Firenze, 9-12 settembre 2009.
- Chiodelli F. (2010), "Enclaves private a carattere residenziale: il caso del cohousing". *Rassegna Italiana di Sociologia Urbana*. Il Mulino, Bologna, n. 1, pp. 95-116.
- De Santis M., Bellini E., Macchi A. (2014), *Cohousing in rete*. DIDA, Dipartimento di Architettura, Firenze.
- Decreto Regionale n. 6315 (2014), *Applicazione di norme tecnico-economiche per l'edilizia sociale. Semplificazione modalità attuative*, 24 dicembre 2014, Toscana.
- Decreto-Legge n. 112 (2008), *Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria*, 25 giugno 2008.
- Direzione Edilizia Residenziale Pubblica, Città di Torino (2014), *Osservatorio della condizione abitativa. Rapporto 2013*. Centro Stampa, Torino.
- Guidotti F. (2013), *Ecovillaggi e cohousing. Dove sono, chi li anima, come farne parte o realizzarne di nuovi*. Terra Nuova, Firenze.
- Institut Für Kreative Nachhaltigketi Berlin (2012), *CoHousing cultures. Handbook for self-organized, community-oriented and sustainable housing*. Jovis Verlag, Berlino.
- Legge Regionale n. 41 (2015), *Modifiche alla legge regionale n. 96 del 20 dicembre 1996*, 31 maggio 2015, Toscana.
- Legge Regionale n. 96 (1996), *Disciplina per l'assegnazione, gestione e determinazione del canone di locazione degli alloggi di edilizia residenziale pubblica*, 20 dicembre 1996, Toscana.
- Litaert M. (a cura di) (2007), *Cohousing e condomini solidali. Guida pratica alle nuove forme di vicinato e vita in comune*. Terra Nuova, Firenze.
- Narne E., Sfriso S. (2013), *L'abitare condiviso: le residenze collettive dalle origini al cohousing*. Marsilio, Venezia.
- Nicol L.A. (2012), *Sustainable collective housing: policy and practice for multi-family dwellings*. Routledge, London, New York.

### **Maria De Santis**

Dipartimento di Architettura, Università degli Studi Firenze

Via della Mattonaia, 14 – I-50121 Firenze (Italy)

Tel.: +39-055-2755424; email: maria.desantis@unifi.it

**Elena Bellini**

Dipartimento di Architettura, Università degli Studi Firenze  
Via della Mattonaia, 14 – I-50121 Firenze (Italy)  
Tel.: +39-055-2755424; email: elena.bellini@unifi.it

**Alessia Macchi**

Dipartimento di Architettura, Università degli Studi Firenze  
Via della Mattonaia, 14 – I-50121 Firenze (Italy)  
Tel.: +39-055-2755424; email: alessiamacchi@gmail.com

**Luisa Otti**

Dipartimento di Architettura, Università degli Studi Roma Tre  
Via Madonna dei Monti, 40 – I-00184 Roma (Italy)  
email: luisa.otti@gmail.com



