

# ABITARE SOCIALE

Co-housing

03.

anno 2015

# Introduzione

**Architettura Senza Frontiere Piemonte Onlus**

**Giovanni Magnano**, Città di Torino

**Luca Davico**, Politecnico di Torino

**Valentina Porceddu, Luca Sgambetterra**, ASF Piemonte

**Architettura  
Senza Frontiere  
Piemonte Onlus**

## Giovanni Magnano

Direttore Direzione ERP,  
Assessorato Politiche per la Casa,  
Città di Torino

I dati sempre meno incoraggianti sulla situazione abitativa in Italia ci portano ad alcune considerazioni su come si stia trasformando il rapporto tra la casa e il cittadino negli ultimi decenni. Si parte da un paradosso: in Italia l'idea di possedere una casa è radicata nella cultura e nella storia; eppure il contesto normativo del nostro Paese non prevede la tutela del diritto alla casa, viene tutelata la proprietà, ma non l'accesso.

Accesso che è stato sostenuto dal secondo dopo guerra con il Piano INA Casa (Legge 43/1949), con i fondi Gescal (dal 1963), quindi con la Legge di riforma della casa (Legge 86/1971): con strumenti e procedure diversi si è risposto all'aspirazione collettiva della proprietà della casa con l'assegnazione perpetua. Una rassegnazione compensata dalla tranquillità della casa per sempre. Questo è il filo rosso che lega tutte queste esperienze: l'attenzione alla casa, al mattone, all'involucro.

Una città come Torino, dagli anni '80 al 2000 perde 350.000 abitanti; da 1.200.000 del '67 agli 890.000 del '90 ai 960.000 di oggi; stiamo vivendo una fase di ri-inurbamento per l'occupazione dei vuoti urbani lasciati dalle industrie, rilocizzate fuori città per motivi ambientali, e per il movimento migratorio. Nel '94 c'erano 2000/3000 stranieri, ora sono 160.000 di molte etnie diverse che stanno portando ad una trasformazione dell'immagine della città. I residenti che hanno lasciato Torino hanno però anche lasciato una casa e quindi una maggiore disponibilità di im-

mobili da vendere o affittare.

L'affitto si presenta come l'unica strada possibile. Si è ritenuto più opportuno affittare una casa più grande che comprarne una piccola. Le politiche hanno assecondato questa tendenza, tanto che a Torino nel 2001 è nato Lo.CA.Re., un centro servizi che il Comune ha costituito per favorire l'incontro della domanda e dell'offerta sul mercato privato della locazione e favorire l'accesso alla casa alle famiglie che da sole non riuscirebbero ad accedervi.

La seconda trasformazione della società è avvenuta a partire dal 2005, quando la precarietà del mondo del lavoro o la mobilità necessaria hanno preso il sopravvento rispetto ad un lavoro fisso e duraturo. In questo progressivo venir meno di risorse individuali, sociali e normative, si è fatto strada nelle politiche di questa città un concetto di abitare legato alla condivisione. Il punto focale si sposta dalla casa, dal mattone, all'abitare: oltre al ricovero, le relazioni sociali, le reti di attività e di aiuto, che spontaneamente si trovano in una famiglia, vengono create in un'abitazione collettiva.

Destinataria è la fascia grigia, categoria mai analizzata prima, senza una fragilità sanitaria o sconquasso o difficoltà strutturali profonde, ma con fragilità sociale: persone con un reddito positivo congruo che da sole non riescono a trovare un alloggio (studenti, lavoratori temporanei ecc).

Se la reazione del mercato è stata la costruzione su larga scala di mini-alloggi, la risposta della Città di Torino, dove il privato sociale è molto presente, è stata invece quella di creare altre forme di abitazioni, più grandi: prove di rete corta di solidarietà e condivisione, dove il servizio socio-assistenziale o le cure non hanno senso di esserci.

Tutte le risorse del welfare per il terzo settore, servizi sociali, sanità pubblica, erano indirizzati verso gli ultimi, quando la grande necessità erano i "penultimi"; ma si sta dimostrando di grandissima importanza anticipare la sofferenza sociale, immaginando una pluralità di situazioni per rispondere ad una pluralità di realtà.

L'attenzione per l'abitare sposta quindi il centro delle azioni dall'appartamento privato al complesso abitativo: si è quindi partiti dall'idea di abitare insieme in maniera gestita, non per mancanza di autosufficienza, ma come possibilità di aiuto, attraverso percorsi di accompagnamento o di sostegno.

Applicando il concetto di sussidiarietà orizzontale, queste attività interessano anche il terzo settore rivolto al welfare in senso lato, che indaga la sostenibilità commerciale di iniziative senza fini di lucro in cui è comunque possibile trovare un equilibrio economico: le iniziative non vogliono essere speculative, ma sostenibili economicamente. Si applicano tariffe scalari dipendentemente dai destinatari e dal tempo di permanenza, permettendo l'incontro e la nascita di relazioni in un mix sociale e funzionale, caratteristica principale dell'abitazione sociale.

Le forme attuate sono diverse: dall'albergo sociale al condominio solidale, dalla residenza temporanea al cohousing. Politiche di questa natura non vengono pubblicizzate e spesso vengono tagliati i fondi in quanto opere di bene silenziose. Il welfare preventivo è molto efficace e costa di meno, ma non fa notizia: eppure dovrebbe essere ricordato in epoche di tagli, quando viene tagliato ciò che non fa rumore.

L'emergenza abitativa legata alla povertà delle persone non si risolve con l'abitazione sociale, ma dando un lavoro a tutti. Detto questo - che oggi sembra impossibile - la totale assenza di fondi per l'edilizia pubblica si espone alla necessità di soluzioni differenti per i meno abbienti. L'idea del mescolare possibilità reddituali diverse porta a poter accogliere una quota parte di persone meno abbienti.

Possiamo concludere che, in tempo di crisi, non mancano le case, ma è necessario continuare a sostenere l'idea di abitare attraverso percorsi di accompagnamento e sostegno; dove non è più possibile l'intervento del denaro pubblico, il coinvolgimento del privato sociale, può mettere in atto progetti economicamente sostenibili e di forte impatto sociale.

## Luca Davico

Professore di Sociologia  
Dipartimento Interateneo di Scienze,  
Progetto e Politiche del Territorio  
Politecnico di Torino

# Valentina Porceddu Luca Sgambetterra

ASF Piemonte

In Italia il 70% della popolazione ha una casa di proprietà, il 23% affitta privatamente a canoni di mercato, il 6% è in affitto sociale. Il rimanente 1% viene classificato come beneficiario di una differente soluzione non inclusa nelle precedenti.

La media europea per la proprietà è del 64%, mentre il 15% rispetto alla popolazione totale usufruisce di un affitto sociale.

In Italia il contributo pubblico per l'affitto sociale copre il 5,5% delle famiglie aventi bisogno. Il 32% della popolazione è una famiglia unipersonale, con una crescita rispetto al 2001, in cui era il 25%.

Questi sono solo alcuni dei dati utili alla comprensione dell'attuale necessità di un'abitazione sociale, declinabile in diverse forme. Negli ultimi decenni la società è cambiata notevolmente rispetto al secolo post-rivoluzione industriale: la precarietà e la flessibilità del mercato del lavoro, la dissoluzione della famiglia, nuclei con un genitore, i movimenti nati dopo gli anni sessanta, il grande flusso migratorio prima dall'est europeo poi dall'Africa subsahariana e mediterranea, hanno portato la società ad interrogarsi sul sistema dell'abitare. La casa è pensata come investimento per la famiglia, da una parte, o come luogo per abitare, luogo dove vivere, con un buon rapporto qualità/prezzo.

L'obiettivo del lavoro è quello di analizzare alcuni casi nazionali e torinesi per cercare le best practices, al fine di attuare una concezione dell'abitare basata sulla cooperazione e la condivisione.

Architettura Senza Frontiere Piemonte ONLUS ha avvertito l'esigenza di chiarire alcuni aspetti e sottolineare le differenze tra le numerose esperienze di abitare sociale presenti in Italia, creando una scheda descrittiva e sintetica, aggiornabile nel tempo.

Nel selezionare i casi, si è tenuto conto di alcuni filtri selettivi, scelti per poter ricadere sui progetti maggiormente rilevanti a livello nazionale e torinese.

Gli edifici devono essere:

1. Finiti ed abitati: le costruzioni devono essere ultimate in totalità per permettere alle persone di essere già inserite all'interno del proprio appartamento da un periodo minimo di sei mesi, così da poter avere un eventuale riscontro nell'intervista.

2. Devono esserci spazi comuni: ogni costruzione deve avere al suo interno spazi dedicati a tutti gli abitanti; spazi che possono essere di tipo ludico o funzionale, finalizzati al bene collettivo comunitario o ad un bene esterno di tipo socio-sanitario.

3. L'inizio di ogni attività preprogettuale deve essere successiva agli anni novanta, considerati anni emblematici per la nascita di una nuova esigenza abitativa: durante un decennio in Italia, a differenza di altri paesi europei dove le problematiche sono maturate prima, si crea un'emergenza economica e sociale.

Suddividiamo i casi studio analizzati in diverse categorie, in base alla loro funzione e denominazione comune, elencati nei singoli capitoli in ordine cronologico.

1. Co-housing: modalità residenziale costituita da unità abitative private e spazi e servizi comuni, caratterizzata da una progettazione e gestione partecipate, condivise, consapevoli, solidali e sostenibili,

lungo tutto il percorso. Gli spazi e i servizi comuni, ove possibile, sono aperti al territorio.

2. Condomini solidali: modalità che intende rispondere in modo innovativo ai bisogni abitativi dei cittadini, affrontare con un nuovo approccio sia la risposta al disagio abitativo, sia i rapporti di prossimità e vicinato, valorizzando la promozione della solidarietà tra generazioni mediante il sostegno reciproco e la partecipazione ad attività di socializzazione.

3. Social club: è un'associazione di promozione sociale formata da diverse associazioni e cooperative sociali del territorio. Il principale obiettivo è il miglioramento della qualità della vita dei lavoratori appartenenti alle organizzazioni associate. Può avere una connotazione sportiva dilettantistica e attuare progetti di sostegno anche inerenti al problema dell'abitazione.

4. Residenze temporanee: offre soluzioni abitative a prezzi calmierati e di mercato per un periodo di tempo che va da 1 giorno a 18 mesi, avendo come destinatari persone con percorsi ed esigenze differenti, e divenendo un luogo di scambio, scoperta e confronto.

5. Edilizia privata sociale: è un programma integrato di interventi, con il concorso di soggetti privati, che comprende l'offerta di alloggi, servizi, 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.

6. Edilizia residenziale pubblica: s'intende il patrimonio immobiliare realizzato con il concorso finanziario dello Stato o di altri enti pubblici per la costruzione di abitazioni a costo contenuto per i cittadini meno abbienti.

# Co-housing

- 01 **Urban Village**, Milano
- 02 **Cosycoh**, Milano
- 03 **Numerozero**, Torino
- 04 **Ecosol**, Fidenza (PR)
- 05 **Cascina Torchio**, Villanova del Sillaro (LO)
  
- **Ecoquartiere Quattro Passi**, Villorba (TV)
- **Mura San Carlo**, San Lazzaro di Savena (BO)

La zona Bovisa è stata recentemente oggetto di una completa riconversione e rivitalizzazione, grazie anche all'insediamento del Politecnico di Milano, dell'Istituto di Ricerche Farmacologiche Mario Negri e della nuova Triennale. A cinque minuti dalla fermata del passante, sorge l'ex opificio recuperato e destinato al progetto di Co-housing.

dal centro: 6.9 km - N



## 1. Vista dalla corte interna

L'intervento mira a soddisfare le esigenze una comunità residenziale, improntata sul vicinato elettivo, di carattere multigenerazionale, con single, giovani coppie con o senza figli, senior. La comunità si forma intorno al progetto stesso, grazie a un processo di partecipazione assistito da una società di servizi che si fa promotrice dell'intervento e favorisce la mediazione tra attori pubblici e privati. I futuri co-housers, in un arco temporale di circa un anno, definiscono nei primi tre mesi di lavoro le caratteristiche di base per la loro vita in co-housing e successivamente le caratteristiche specifiche del loro insediamento residenziale, con particolare attenzione alla sostenibilità, al design dei servizi condivisi e delle buone pratiche, nonché ai principi guida per l'organizzazione e la gestione del bene comune e della comunità residenziale stessa.

L'edificio si struttura intorno a una corte di 400 mq, il cui progetto è stato curato da un'agronoma nella definizione del verde, dei percorsi e di uno spazio riservato alle essenze, fruibile da tutti gli inquilini. Altri spazi collettivi sono i 140 mq di locali coperti, destinati a living room, lavanderia-stireria, hobby room, ciclofficina e deposito merci del Gruppo di Acquisto Solidale. All'esterno è stata prevista una terrazza di 185 mq con piscina e zona barbecue. Successivamente è stato avviato un progetto di Car Sharing, grazie all'interessamento del Politecnico di Milano.

Gli spazi privati sono invece quelli dei 32 loft, con i loro piccoli giardini, e appartamenti mansardati, con dimensioni che variano dai 50 ai 140 mq e certificazione in classe B.

**Luogo**  
Milano, via Giudice M. Donadoni

**Periodo**  
2007 - 2009

**Superficie area di progetto**  
1960 m<sup>2</sup>

**Tipologia**  
Co-housing

**Soggetti promotori**  
Cohousing Ventures Srl

**Soggetti finanziatori**  
Privato

**Gestore sociale**  
n.d.

**Progetto**  
Luca Bayerina e Associati

**Destinatari intervento**  
Vicinato elettivo e multigenerazionale: single, giovani coppie con o senza figli, senior



- 2
- 3 4
- 5 6

2 - 3. Spazi esterni  
 4. Momento di confronto  
 5 - 6. Spazi interni comuni



- 7
- 8

7 - 8. Spazi interni privati

Il quartiere Vigentino è connotato da edilizia residenziale immersa nel verde e da buoni collegamenti con il centro della città.

dal centro: 7.3 km - S



**Luogo**  
Milano, via Alamanni  
**Periodo**  
2009 - 2010  
**Superficie area di progetto**  
360 m<sup>2</sup>  
**Tipologia**  
Co-housing  
**Soggetti promotori**  
Cohousing Ventures Srl  
**Soggetti finanziatori**  
Privato  
**Gestore sociale**  
n.d.  
**Progetto**  
Off Architetti  
**Destinatari intervento**  
Giovani under 36



## 1. Momento di condivisione

Cosycoh è il primo progetto di cohousing in affitto in Europa, con otto appartamenti da 60 a 100 mq circa in un edificio pensato per i giovani con meno di 36 anni di età. L'intervento è stato pensato per dare una risposta concreta al disagio abitativo delle giovani generazioni che non riescono ad uscire dal nucleo familiare originario alle normali condizioni di mercato. Gli spazi comuni includono una sala comune polifunzionale di 65 mq con terrazza al 5° piano e una zona lavanderia al piano interrato. I ragazzi hanno partecipato attivamente al progetto della sala polifunzionale, della biblioteca e dell'area gioco per bambini, disegnandone i mobili con il supporto di una designer. Gli alloggi sono stati realizzati con un occhio di riguardo per l'efficienza energetica e sono certificati in classe B+.



2

3

2 - 3. Render del progetto

Il canone di locazione previsto è di 10 euro/mq, con una formula contrattuale 4+4 e un'opzione di acquisto aggiuntiva, e a prezzo concordato, per chi decide di esercitarla.

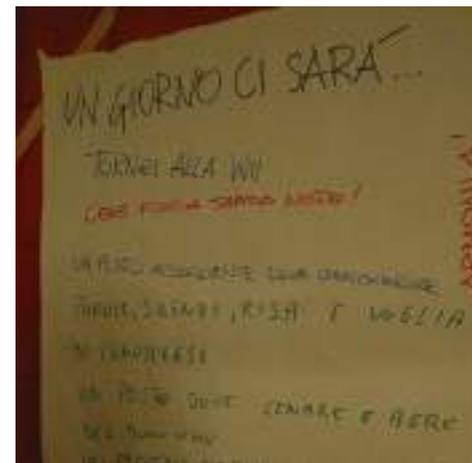
[www.cohousing.it](http://www.cohousing.it)



4

5

6



4 - 5 - 6. Partecipazione guidata

Il progetto si trova nel quartiere storico di Porta Palazzo a Torino, a nord ovest rispetto a Piazza della Repubblica, utilizzata per il mercato.

dal centro: 1 km - NO



## 1. Momento di condivisione

L'immobile oggetto di ristrutturazione è una palazzina ottocentista, suddivisa in due parti da via Cottolengo a seguito della riprogettazione del quartiere. Attualmente esiste solo l'area destinata a Co-housing. I lavori sono cominciati a giugno del 2010 e sono proseguiti per circa 3 anni, hanno visto la partecipazione diretta dei futuri inquilini, che hanno deciso tutte le caratteristiche dei propri spazi per poi procedere alla realizzazione diretta.

I principi su cui è basato il progetto sono il rispetto e la conservazione dell'edificio storico, l'economicità dell'intervento, la realizzazione di una costruzione a basso consumo energetico (tutti gli appartamenti sono in classe energetica B), l'uso di materiali ecocompatibili, lo sfruttamento di energie rinnovabili (pannelli solari per l'acqua calda sanitaria) e il recupero dell'acqua piovana.

Il risultato comprende:

- 8 alloggi, alcuni dei quali, suddivisi su due livelli, ospitano due B&B;
- una stanza comune al piano terra, con una cucina e servizi accessibili da tutta la comunità, in modo da poter dare ospitalità se necessario;
- un'area interrata con lavanderia, cantina, laboratorio attrezzato e vani tecnici;
- spazi all'aperto, come il giardino e la terrazza;
- spazi distributivi, quali il vano scala e il ballatoio, che diventano ulteriore occasione di incontro.

Una parte del piano terra è ceduta in locazione ad attività commerciali e il muro di recinzione tra la proprietà e la strada è stato reso permeabile per garantire l'apertura della comunità al quartiere.

Fondamentale per la buona convivenza è stata la redazione di un regolamento di condominio, con peculiarità specifiche rispetto alla forma di abitare scelta.

**Luogo**  
Torino, via Cottolengo

**Periodo**  
2010 - 2013

**Superficie area di progetto**  
400 m<sup>2</sup>

**Tipologia**  
Co-housing

**Soggetti promotori**  
Coabitare

**Soggetti finanziatori**  
Cooperativa Coabitare

**Gestore sociale**  
Associazione NumeroZero

**Progetto**  
Ing. Paolo Sanna  
Arch. Chiara Mossetti

**Destinatari intervento**  
Vicinato elettivo  
multigenerazionale



2 - 3. Prima e dopo  
4. Modello di studio



La proposta è nata da quattro soci dell'Associazione CoAbitare che, attraverso una serie di incontri, hanno formato la comunità intenzionata all'acquisto di un immobile da destinare a Co-housing, ampliando la partecipazione anche ad altre persone interessate.

Per ottenere un mutuo a condizioni agevolate è stata costituita una cooperativa attraverso la quale sono stati coperti i costi di acquisto e ristrutturazione. Non esistono fonti di finanziamento pubblico o esterne alla comunità stessa.

Gli alloggi sono stati assegnati attraverso una formula di "compenso partecipato", ossia definendo il valore di ciascun alloggio, compreso il proprio, in maniera collettiva. Si arriva quindi alla definizione del prezzo in maniera condivisa.

In caso di vendita o locazione della propria unità da parte di uno dei co-housers, l'intera comunità si attiva, in un arco di tempo di 6 o 3 mesi, per trovare un nuovo coabitante e approvare il suo ingresso all'unanimità.

Costo dell'intervento: 2.300 euro/mq, acquisto e ristrutturazione.

[www.cohousingnumerozero.org](http://www.cohousingnumerozero.org)



5 - 6. Spazi interni - B&B

L'edificio di Ecosol si trova a Fidenza nel Nuovo Quartiere Europa, a sud ovest della città, secondo quanto previsto dal Piano Urbanistico Attuativo della zona.

dal centro: 1.2 km - SO



### 1. Edificio realizzato

Ecosol è un'esperienza di progettazione partecipata che ha portato alla costruzione di un condominio per 14 famiglie di Fidenza, nella provincia di Parma.

Il progetto è partito nel 2006, quando un gruppo di persone si è ritrovato per condividere l'acquisto di una casa. Nell'arco di tre anni si sono definite le famiglie, il luogo e le modalità: tredici nuclei i cui componenti sono di età compresa tra i 3 e i 78 anni, divisi in coppie, single o famiglie numerose, ma tutti legati ad attività sociali nel territorio, che condividono ideali di solidarietà e partecipazione.

La scelta dell'area di progetto è ricaduta sul nuovo quartiere Europa a Fidenza, dove le esigenze progettuali di Ecosol venivano soddisfatte al meglio per morfologia, flessibilità ed orientamento. Le modalità di progettazione sono state funzionali ed innovative. Per prima cosa si è scelto di formare il gruppo, di creare condivisione e confronto sui temi del vivere insieme, delle difficoltà di una casa con spazi in comune.

Solo dopo è nato il dibattito sulla progettazione vera e propria, sulla definizione dei servizi utili e degli spazi necessari per le singole esigenze.

Sono stati perseguiti alcuni obiettivi:

- sostenibilità ambientale in termini di architettura bioecologica ed eco-compatibile, qualità e basso consumo energetico;
- sostenibilità sociale attraverso spazi condivisi e un appartamento dedicato a persone in difficoltà, che attraverso la vita quotidiana in un ambiente positivo possano trovare la serenità di riniziare un percorso di vita;
- sostenibilità economica: annullamento dei rischi, controllo dei costi e possibilità di accesso agevolato ai finanziamenti.

Ultimo obiettivo, certamente non meno importante dei precedenti: formulare/realizzare un'esperienza ripetibile sul territorio, in cui i cittadini possano diventare protagonisti nel progettare e costruire il proprio futuro, senza essere semplici fruitori di scelte di mercato.

**Luogo**  
Fidenza, via Simone de Beauvoir  
**Periodo**  
2011 - 2013  
**Superficie area di progetto**  
2308 m<sup>2</sup>  
**Tipologia**  
Co-housing  
**Soggetti promotori**  
Gruppo abitanti ECOSOL  
**Soggetti finanziatori**  
Soc. Coop. "G. Di Vittorio"  
**Gestore sociale**  
Gruppo ECOSOL  
**Progetto**  
Arch. Luca Rigoni  
**Destinatari intervento**  
Vicinato elettivo  
multigenerazionale



- 2. Prospetto nord
- 3. Ballatoi di distribuzione
- 4. Vista nord-ovest dell'edificio



Sono stati realizzati numerosi incontri tra rappresentanti del gruppo Ecosol e la Coop. Di Vittorio che hanno portato alle seguenti ipotesi di collaborazione:

- si prevedeva che la Cooperativa svolgesse il ruolo di soggetto attuatore e titolare dell'intervento su terreni fabbricabili in proprietà e che i membri del gruppo Ecosol diventassero soci della stessa Cooperativa e assegnatari degli alloggi realizzati;
- è stata individuata la collocazione dell'intervento all'interno del PP "Quartiere Europa", dove le esigenze di Ecosol vengono soddisfatte al meglio per forma, flessibilità ed orientamento;
- il progetto architettonico ed il capitolato sono stati definiti, con il metodo della progettazione partecipata, dal gruppo Ecosol; le imprese esecutrici delle opere edili, impiantistiche, di finiture e quanto necessario sono state individuate in accordo tra la Cooperativa ed il gruppo Ecosol;
- il gruppo Ecosol si è assunto l'impegno di seguire la gestione del processo partecipativo.

La sostenibilità economica del progetto prevede:

- investimento equo e garantito;
- trasparenza nella formulazione dei costi;
- annullamento del rischio d'impresa del soggetto esecutore;
- inversione del tradizionale rapporto domanda - offerta del mercato immobiliare;
- attenzione e controllo dei costi di gestione e manutenzione dell'abitazione;
- possibilità di gruppo di acquisto per prodotti finanziari (es. mutui);
- possibilità di accesso ad agevolazioni e finanziamenti pubblici e privati in merito alla rilevanza ambientale e sociale dell'iniziativa.

Costo dell'intervento: 2.150 euro/mq in linea commerciale.

[www.ecosol-fidenza.it](http://www.ecosol-fidenza.it)  
[www.sistemaenergia.it](http://www.sistemaenergia.it)

- 5. Copertura con fotovoltaico
- 6. Visita al cantiere



# Cascina Torchio

La Cascina Torchio si trova lungo la Strada Provinciale 167, nella piccola frazione di Bargano, comune di Villanova del Sillaro, in provincia di Lodi.

dal centro: 3.5 km - E



**Luogo**  
Villanova del Sillaro, SP 167  
**Periodo**  
2007 - 2010  
**Superficie area di progetto**  
5000 m<sup>2</sup>  
**Tipologia**  
Co-housing  
**Soggetti promotori**  
Camelot società cooperativa  
**Soggetti finanziatori**  
Cooperativa  
**Gestore sociale**  
n.d.  
**Progetto**  
Studio associato De Vizzi  
**Destinatari intervento**  
Vicinato elettivo  
multigenerazionale

## 1. Edificio ristrutturato

Il progetto nasce dalla volontà di alcuni amici di condividere la propria casa per vivere fuori dalla frenesia cittadina, in un ambiente nel quale i figli potessero crescere insieme in sicurezza, nella campagna lombarda.

Nel 2007 viene avviata la prima parte di progettazione del co-housing, con incontri, riunioni e piccoli passi verso la scelta dell'immobile: la partecipazione e la condivisione di idee sono state la base per tutte le fasi successive.

L'inaugurazione nel 2012 svela la ristrutturazione moderna, pensata dallo Studio Associato De Vizzi, di una cascina tipica milanese, accessibile grazie ad una stradina di ingresso che attraversa la prima parte del grande terreno, esteso su circa 5000 mq. lasciata libera per attività ludiche, e termina su una corte chiusa sui quattro lati.

L'offerta abitativa prevede 18 alloggi di metratura diversa, tre dei quali dedicati a foresteria per famiglie in difficoltà del lodigiano. Esistono diversi spazi comuni interni tra cui una sala polivalente ed una cucina comune dedicata agli incontri ed alle feste, una lavanderia ed una biblioteca che funge anche da cappella privata. Gli spazi per la comunità maggiormente vincenti sono l'ampia corte, il grande porticato all'ingresso della struttura e la zona aperta verso la campagna, che fungono da luogo per l'incontro tra adulti e di gioco per i bambini.

Attualmente è in corso un ampliamento comprensivo di ulteriori 15 alloggi, per arrivare ad un totale di 118 persone insediate.



- 2
- 3
- 4

2. Spazi comuni esterni - area gioco  
 3. Corte interna  
 4. Spazi comuni interni

Il costo dell'acquisto e ristrutturazione è stato di 5 milioni di euro, una cifra importante ma ampiamente ripagata dal risultato finale. Le spese sono state coperte attraverso la costituzione di una cooperativa, scioltasi in seguito alla chiusura del cantiere. Gli appartamenti sono tutti di proprietà dei co-housers, i quali, insieme, decidono sugli eventuali nuovi inquilini nel caso di una eventuale vendita.

- 5
- 6

5. Portico  
 6. Percorsi d'acqua



# Condomini solidali

01 A Casa di Zia Jessy, Torino

## A casa di Zia Jessy

Il Condominio Solidale A Casa di Zia Jessy, si trova nella Circoscrizione 2 di Torino, nel quartiere Crocetta, al confine con Santa Rita.



dal centro: 4.3 km - SO



### Luogo

Torino, via Romolo Gessi

### Periodo

? - 2008

### Superficie area di progetto

720 m<sup>2</sup>

### Tipologia

Condominio solidale

### Soggetti promotori

Associazione Giovanile Salesiana per il Territorio

### Soggetti finanziatori

Fondi ordinari ERP

Fondi comunali

Compagnia di San Paolo

### Gestore sociale

Coop. sociale Un sogno per Tutti

Coop. sociale E.T.

### Progetto

ATC

### Destinatari intervento

Anziani e donne sole, mamme con bambini, persone segnalate da agenzie del territorio, come giovani in uscita da comunità/ pensionati in famiglie affidatarie o genitori single con figli a carico

### 1. Momento di condivisione

Il progetto nasce grazie ad un bando pubblico per la gestione sociale dello stabile di proprietà del Comune e per affrontare le problematiche di emarginazione tipiche di una parte dei residenti del quartiere, in prevalenza anziani. I servizi presenti sul territorio non sono adatti a risolvere queste problematiche. La gestione del condominio è stata affidata all'Associazione Giovanile Salesiana per il Territorio che si organizza in un gruppo costituito da un operatore e una decina di volontari.

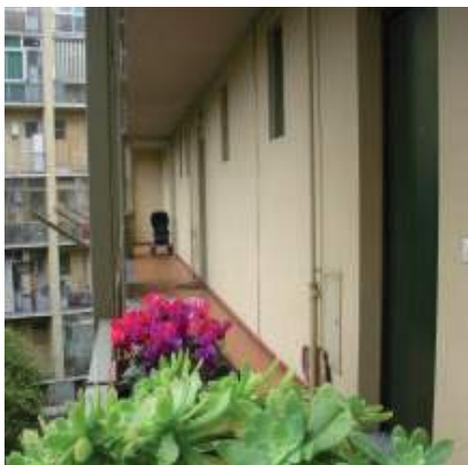
La palazzina è composta da 30 bilocali di dimensioni contenute, di cui 18 abitati da anziani inseriti nell'edilizia popolare, 8 dedicati agli ospiti temporanei (genitori soli, prevalentemente donne con figli, giovani tra i 18 e i 32 anni e donne sole per un massimo 18 mesi per i contratti a carattere temporaneo) e 4 riservati alle famiglie affidatarie. Una consistente parte è destinata ai servizi a disposizione non solo dei cittadini ma anche ai residenti nel territorio.

La struttura possiede quindi un ampio locale polivalente con funzione di salotto comune, una cucina condivisa e un locale dedicato al gioco dei bambini. Sempre al piano terreno vi è un ampio spazio che offre servizi agli ultrasessantenni del quartiere, con doccia assistita, lavanderia e stирeria, parrucchiere e pedicure.

Poiché i soggetti presenti sono molto eterogenei, possono usufruire in diversi modi di questa iniziativa e gli obiettivi sono diversificati. Il principale obiettivo è quello di intervenire sulle fragilità temporanee legate ad una specifica fase di vita, fornendo a chi vive negli alloggi il tempo e gli strumenti necessari per il ritorno ad una situazione di vita adeguata. La creazione di uno stile di vita basato sul mutuo aiuto tra i coinquilini in un contesto di multigenerazionalità e multiculturalità è un altro obiettivo prefissato, con l'ulteriore finalità di far sì che questo modello abitativo, con simili principi, venga esportato anche al di fuori dagli stessi residenti.



- 2. Esterno edificio
- 3. Ballatoi di distribuzione
- 4. Facciata



Lo stabile è di proprietà del Comune di Torino e il suo funzionamento non richiede costi eccessivi: la sostenibilità finanziaria e sociale è garantita dagli occupanti e non richiede ulteriori esborsi da parte del Comune. La gestione tecnica del palazzo è invece di competenza dell'Agenzia Territoriale per la Casa, mentre la gestione del progetto sociale è affidata all'Associazione Giovanile Salesiana per il Territorio (AGS). Lo spazio anziani è in carico alla Circoscrizione 2 ma è gestito da un'associazione partner.

I fondi ordinari ERP sono stati utilizzati per la ristrutturazione degli alloggi, i fondi del Comune per la ristrutturazione degli spazi comuni e un contributo della Compagnia di San Paolo, pari a 170.000 euro, per l'avvio del progetto di gestione e l'attrezzatura degli alloggi.

[www.condominiosolidale.org](http://www.condominiosolidale.org)



- 5 - 6. Spazi interni comuni
- 7. Momento di condivisione



# Social Club

01 Buena vista, Torino

— **Social Club**, Genova

Il progetto consiste nella rifunzionalizzazione di due palazzine arancioni dell'ex Villaggio Olimpico, realizzate in occasione di Torino 2006 nel quartiere Lingotto.

dal centro: 6.2 km - SO



**Luogo**  
Torino, via Giordano Bruno  
**Periodo**  
2011 - 2012  
**Superficie area di progetto**  
4000 m<sup>2</sup>  
**Tipologia**  
Social club  
**Soggetti promotori**  
Social club  
**Soggetti finanziatori**  
Social club  
**Gestore sociale**  
ReSocial Club  
**Progetto**  
TRA Studio  
**Destinatari intervento**  
Operatori del no profit che ospitano in forma stabile nuclei familiari, single e coabitanti; in forma temporanea persone in emergenza abitativa e studenti fuori sede

## 1. Esterno dell'edificio

Buena Vista è il progetto di social housing realizzato dal Social Club, un'Associazione di promozione sociale di 2° livello, fondata nel 2009 da diverse associazioni e cooperative locali, con lo scopo di migliorare la qualità di vita degli oltre 2000 lavoratori appartenenti alle organizzazioni riunite al suo interno. Le unità abitative possono essere destinate ai non soci ma per periodi più brevi.

Lo stabile ospita un mix funzionale eterogeneo, con particolare attenzione per gli spazi comuni, al fine di favorire la costruzione di reti di solidarietà e vicinato e sperimentare soluzioni di gestione condivisa sia degli spazi, sia degli impegni familiari (gestione dei figli, della casa...). Ogni piano ha almeno un piccolo spazio in condivisione. Sono inoltre presenti una lavanderia a gettoni, una sala TV, l'ufficio di Social Club al primo piano e al terzo uno spazio co-working che si affaccia su un giardino con orto pensile.

L'offerta abitativa è articolata come segue.

Destinata ai soci:

- 17 alloggi, di cui 14 da 65 mq e 3 da 85 mq, provvisti di balcone, predisposti per l'allaccio a Internet e con una cantina a disposizione;
- 3 alloggi arredati, di cui 2 da 65 mq e 1 da 85 mq, per chi è alla ricerca di una residenza sino a 24 mesi con la necessità di abitarla al più presto;
- 2 alloggi con 5 posti letto, bagni e cucina in condivisione per coabitazioni sino ad un massimo di 24 mesi.

Alberghiera:

- 32 posti letto in 16 camere singole e 8 doppie, comprese utenze e internet via cavo e servizio portineria.

Altro:

- 3 alloggi dedicati alla comunità della Coop. Progetto Muret
- 2 alloggi riservati alle famiglie inserite nei programmi di accompagnamento dell'Ufficio Pio della Compagnia di San Paolo per un periodo di 18 mesi.



- 2. Hall
- 3. Particolare prospetto
- 4. Terrazza con orto pensile



La realtà reticolare di Social Club ha tra i suoi punti di forza il “finanziamento accompagnato”, offrendo, tramite accordi con Banca Popolare Etica, un servizio di microcredito rivolto ai lavoratori delle cooperative e associazioni aderenti.

I requisiti necessari sono:

- contratto a tempo indeterminato da più di 2 anni e TFR;
- contratto a tempo indeterminato in base alla capacità restituiva;
- contratto a progetto in base alla capacità restituiva.

Il servizio permette di accedere a prestiti da € 1.000 a € 10.000 al tasso fisso del 5% circa. Il tempo di restituzione è compreso tra i 19 ed i 36 mesi e non sono previsti costi per l'estinzione anticipata, mentre le spese di istruttoria ammontano a € 120.

L'elenco della documentazione necessaria è reperibile sul sito dell'associazione, che attraverso uno sportello fornisce inoltre consulenza per le pratiche fiscali.

L'acquisto di generi alimentari, l'assistenza sanitaria e gli impianti sportivi sono altri settori dove, in quanto associati, è possibile accedere mediante formule convenzionate. Nel tempo libero inoltre è possibile svolgere attività ricreative organizzate dall'associazione all'interno dello stabile.



# Residenze temporanee

01 **Sharing Ivrea**, Torino

02 **Luoghi Comuni Porta Palazzo**, Torino

\_\_\_ **Campus San Paolo**, Torino

\_\_\_ **Cascina Fossata**, Torino

\_\_\_ **Luoghi Comuni San Salvario**, Torino

# Sharing Ivrea

L'edificio di Sharing Ivrea si trova in via Ribordone, vicino a corso Giulio Cesare e al grande stabilimento dell'Iveco. Il quartiere di Pietra Alta, a nord, è una zona residenziale popolare al confine con una grande area industriale che lega Torino a Settimo torinese.

dal centro 5.8 km - N



## 1. Render degli esterni

La struttura nella quale viene inserita una delle più grandi residenze temporanee sociali italiane era di proprietà delle Poste. Dopo un bando del Comune di Torino che prevedeva l'acquisto e la ristrutturazione per housing sociale, viene riqualificata grazie ai promotori dell'intervento, Oltre-Venture e la Fondazione CRT, su progetto degli studi di architettura Costa&Partners e Studio Mellano Associati. Il cantiere inizia nel 2009 e termina con l'inaugurazione nel settembre 2011, offre ad oggi 58 camere ad uso hotel e 122 unità residenziali arredate con cucina, dai 19 ai 45 mq. Sono dedicati a studenti, soprattutto stranieri, prevalentemente nel semestre settembre - febbraio, lavoratori trasferti, famiglie con reddito inferiore a 12000 €, nel semestre successivo. Del totale, 28 appartamenti sono destinati a famiglie indicate dai servizi sociali o in attesa di ERP dei Comuni di Torino e San Mauro, mentre altri 6 vengono utilizzati da bambini sudamericani che effettueranno un trapianto di midollo osseo.

Sono previsti inoltre:

- attività profit: bar, ristorante e lavanderia, oltre a un poliambulatorio gestito da esterni;
- servizi e spazi condivisi: car e bike sharing, sale comuni e sale riunioni.

L'obiettivo è anche quello di aprirsi al quartiere, attraverso il servizio di doposcuola, attivo 3 giorni a settimana con la collaborazione della Coop. Valdocco, e il caffè letterario, nell'ambito della rete delle biblioteche civiche.

La società che gestisce l'immobile è SHARING Srl, che si pone come obiettivo il miglioramento delle soluzioni abitative attraverso una stretta relazione tra il tessuto socio economico del territorio e le necessità delle persone insediate, evitando la riproposizione di funzioni già esistenti. Ulteriore attenzione del progetto è quella della gestione sostenibile delle risorse applicata al risparmio energetico.

### Luogo

Torino, via Ribordone

### Periodo

2009 - 2011

### Superficie area di progetto

3100 m<sup>2</sup>

### Tipologia

Residenze temporanee

### Soggetti promotori

Oltre Venture, Fondazione CRT, D.O.C. Scs

### Soggetti finanziatori

Società partecipata  
Ivrea 24 Abitare Sostenibile SpA

### Gestore sociale

SHARING Srl

### Progetto

studiocosta&partners, Studio Mellano Associati

### Destinatari intervento

Studenti, lavoratori fuori sede, immigrati, forze dell'ordine, famiglie monoparentali, anziani, famiglie in attesa di ERP



- 2. Spazi esterni
- 3. Car sharing
- 4. Spazi esterni - corpo di distribuzione



Il progetto Sharing Ivrea è stato reso possibile dal finanziamento e dall'impegno della Fondazione CRT, attraverso il bando Fondazione Sviluppo e Crescita - CRT, che ha garantito il 90% dei 14 milioni di euro complessivi e una costante presenza; nasce da un'idea di Oltre Venture (9,9%), unico fondo italiano di venture capital sociale e si realizza grazie alla preziosa collaborazione della Città di Torino e della cooperativa DOC (0,1%), partecipati attivamente sin dalle fasi di progettazione. L'acquisto dell'immobile è costato 6 milioni di euro, mentre la ristrutturazione 650 euro/mq.

Il canone medio all'utente è di 150 euro/mese per posto letto; il contratto di locazione è disponibile in due formule, a canone di mercato e calmierato, cui si accede previo colloquio.

[www.sharing.to.it](http://www.sharing.to.it)  
[sharing-to.tumblr.com](https://www.tumblr.com/sharing-to)



- 5. Spazi privati - zona giorno
- 6 - 7. Spazi comuni



L'immobile di piazza della Repubblica 14 è compreso nell'isolato fra piazza della Repubblica, via Damiano Priocca e piazza Don Albera, nel quartiere denominato Porta Palazzo. La convivenza tra diverse popolazioni su questo territorio è stata ed è ancora in parte fonte di tensioni, ma ha anche contribuito a creare un ambiente multiculturale, creativo e ricco in termini di storie, tradizioni e spazi attrattivi.

dal centro: 1.2 km - N



### 1. Risultato dell'intervento di recupero

Luoghi Comuni è un progetto di housing sociale promosso dal Programma Housing della Compagnia di San Paolo. Il progetto comprende due strutture, Luoghi Comuni Porta Palazzo e Luoghi Comuni San Salvario, entrambe sviluppate intorno a un nucleo centrale rappresentato da una Residenza Temporanea, a cui si affiancano altre attività e servizi.

L'immobile di Porta Palazzo risale al XIX secolo e, con l'avvicinarsi di diversi soggetti, è passato negli anni Novanta alla proprietà del Comune, che lo ha in seguito ceduto in comodato gratuito per la realizzazione di un albergo sociale, progetto che conteneva in nuce gli aspetti che successivamente sono stati sviluppati.

In origine si componeva di un corpo principale, vincolato, di 4 piani fuori terra, di una "manichetta" di 3 piani e di un cortile con una superfetazione. Attualmente si articola in una Residenza Temporanea in cui è possibile soggiornare da 1 giorno a 18 mesi, spazi aperti al territorio, un ristorante e attività commerciali.

Vuole essere una risorsa non solo per chi soggiorna temporaneamente nella Residenza, ma anche per chi vive a Porta Palazzo e per chi invece non la conosce e vuole iniziare a scoprirla, attivando sinergie sul territorio.

Co-partecipazione e selezione competitiva hanno caratterizzato l'intervento, che ha permesso il coinvolgimento di differenti attori, impegnati nel progetto, nella ristrutturazione, nella cura dell'arredo interno, nella costruzione di una piattaforma web di supporto alla gestione, fino al vero e proprio gestore sociale, secondo una successione di bandi seguiti, in un'ottica sperimentale, dal soggetto promotore.

L'intervento ha come fine un incremento della qualità architettonica e socio-culturale, facendo dell'integrazione uno dei suoi aspetti fondanti. L'edificio è dotato inoltre di impianto fotovoltaico e pannelli solari per la produzione di energia da fonti rinnovabili e ha previsto l'impiego di materiali eco-compatibili di origine naturale, riciclati e riciclabili.

#### Luogo

Torino, Piazza della Repubblica

#### Periodo

2011 - 2013

#### Superficie area di progetto

450 m<sup>2</sup>

#### Tipologia

Residenze temporanee

#### Soggetti promotori

Compagnia di San Paolo

#### Soggetti finanziatori

Ufficio Pio - Programma housing

#### Gestore sociale

Kairos

#### Progetto

Fagnoni e Associati

GPA Ingegneria

#### Destinatari intervento

Persone in condizioni di emergenza o stress abitativo, trasfertisti, single e coppie senza figli



2  
3  
4

- 2. Spazi esterni
- 3. Vista dalla "manichetta" - ristorazione
- 4. Ballatoio di distribuzione, semi-privato



La struttura, di proprietà del Comune di Torino, è stata acquisita in comodato gratuito dall'Ufficio Pio, che l'ha ceduta a sua volta al gestore sociale, per cinque anni rinnovabili e nella medesima forma.

Il gestore riscuote e trattiene i canoni di locazione degli appartamenti e dei locali commerciali per coprire i costi di gestione e manutenzione ordinaria e si assume il rischio di far fronte a perdite derivanti da sfitti e morosità; il gestore è inoltre tenuto a destinare annualmente una quota dei ricavi alla creazione di un fondo per la manutenzione straordinaria, così da ripartirne equamente i costi tra i diversi gestori che eventualmente si succederanno negli anni.

Il mix funzionale, comprendente attività profit come quelle commerciali, contribuisce a contenere i canoni di locazione degli alloggi.

- 5. Spazi privati - zona giorno
- 6. Spazi privati - zona notte



5  
6

# Ediliza residenziale privata

01 **Villaggio Barona**, Milano

02 **Abitiamo insieme**, Ascoli

03 **Casacrema+**, Crema

04 **Via Padova 36**, Milano

05 **Cenni di cambiamento**, Milano

— **Palazzo Sgariglia**, Ascoli

# Villaggio Barona

Il progetto rappresenta uno degli esempi di riqualificazione di maggiore entità sul territorio milanese, sull'area delimitata da via Ponti, via Zumbini e via Svevo, precedentemente destinata ad attività produttive e di proprietà del promotore dell'iniziativa, la Fondazione Cassoni.



dal centro 7.2 km - SO

## Luogo

Milano, via Ettore Ponti

## Periodo

2001 - 2003

## Superficie area di progetto

43340 m<sup>2</sup>

## Tipologia

Residenze temporanee e di medio-lungo periodo

## Soggetti promotori

Fondazione Cassoni, Associazione Sviluppo e Promozione, Parrocchia dei Santi Nazaro e Celso

## Soggetti finanziatori

Fondazione Cassoni  
Fondazione Cariplo  
Banca Popolare di Milano

## Gestore sociale

Cooperativa La Cordata

## Progetto

Arch. P. L. Saccheri

Ing. D. Maglie

## Destinatari intervento

Nuove fasce sociali a rischio: persone in condizioni di disagio psichico, anziani parzialmente o non autosufficienti, malati terminali, minori a rischio, operatori dei servizi connessi



## 1. Vista dal parco sul pensionato sociale

Si possono individuare quattro unità d'intervento.

A. edilizia residenziale sociale: appartamenti di lunga permanenza, destinati, secondo due formule di canone calmierato, a condizioni di disagio grave e famiglie con difficoltà di accesso al libero mercato; quattro comunità alloggio per anziani, malati terminali, ragazze madri e disabili intellettivi. La funzione residenziale è integrata da attività commerciali, alcune delle quali con finalità sociali, volte all'inserimento lavorativo. Ne sono un esempio l'officina per biciclette, la libreria, il laboratorio di cucito.

B. pensionato sociale integrato: spazi comuni per la cucina e il relax, cui si aggiungono le camere, singole e doppie, per studenti, lavoratori o soggetti deboli segnalati dai servizi sociali, e restanti posti letto per soggiorni brevi.

C. edificio con attività di servizio alla persona.

D. parco pubblico attrezzato, di connessione per l'intera area.

Prima di poter intervenire, si è resa necessaria una Convenzione stipulata con il Comune di Milano, al fine di poter insediare attività non compatibili con la destinazione a servizi, prevista dal PRG, ma indispensabili per la riuscita economica dell'operazione.

Tale Convenzione prevede:

- l'asservimento perpetuo dell'area ad uso di interesse pubblico, pur restando invariata la proprietà;
- la compatibilità tra destinazione e funzioni, con l'inclusione dell'housing sociale tra gli standard;
- l'approvazione del modello di gestione.



2  
3  
4

2. Festival Scrivere sui margini  
3. Serra comunitaria  
4. Ciclofficina Ciclobarona



Gli aspetti di maggiore innovazione del Villaggio Barona sono:

- intervento promosso, realizzato e gestito da un proprietario privato “sociale” uno dei pochi casi nel settore dell’housing sociale in Italia;
- forte interazione tra il promotore dell’intervento ed alcune realtà fortemente radicate nel territorio ed attive nel campo del disagio;
- definizione di nuove procedure di attuazione urbanistica realizzando, attraverso una forma di asservimento perpetuo all’uso pubblico, un intervento integrato dal punto di vista funzionale su un’area destinata a servizi collettivi;
- la “marginalità sociale” viene posta al centro di una nuova comunità, evitando di mantenerla nascosta;
- vi è una forte attenzione anche all’apertura dei servizi al quartiere e alla promozione culturale;

- creazione di un mix di assegnazione, cercando di bilanciare le varie situazioni di disagio e di ospitare anche “famiglie ordinarie” disposte a sostenere dall’interno le finalità del progetto;
- favorire piccoli spazi privati, ossia appartamenti di piccola dimensione, e spazi comuni ampi, per incentivare il meccanismo del turn over.

5

[www.villaggiobarona.it/eventi](http://www.villaggiobarona.it/eventi)

5. Parco pubblico



L'edificio adibito ad housing sociale ad Ascoli Piceno si trova in Corso Di Sotto, parte ovest del centro storico marchigiano.



dal centro: 600 m - O



**Luogo**  
Ascoli, Corso di Sotto

**Periodo**  
? - 2010

**Superficie area di progetto**  
2900 m<sup>2</sup>

**Tipologia**  
Abitazioni a canone calmierato con attività in co-housing

**Soggetti promotori**  
Fondazione Carisap

**Soggetti finanziatori**  
Fondo Housing Sociale Italia Centrale

**Gestore sociale**  
Il Picchio

**Progetto**

**Destinatari intervento**  
Famiglie con figli minori, coppie conviventi, coppie in procinto di sposarsi, coniugi in regime di comunione e separazione dei beni

## 1. Edificio ristrutturato

Il progetto Abitiamo Insieme Ascoli è realizzato all'interno dell'edificio storico che un tempo ospitava il collegio-convento della congregazione delle suore del Bambin Gesù, con un cortile interno che si affaccia panoramicamente verso la collina nord. È stato acquistato nel 2006 dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno con il chiaro obiettivo di creare una serie di alloggi dedicati ad una comunità. Troviamo tre piani fuori terra più un piano mansardato, 16 alloggi suddivisi in 5 bilocali, 9 trilocali e 2 quadrilocali. Tutti gli alloggi hanno un parcheggio privato. Abitiamo insieme è dedicato a famiglie con figli minori, coppie conviventi e/o in procinto di sposarsi, coniugi in regime di comunione o di separazione dei beni. Dopo l'assegnazione degli alloggi, gli inquilini hanno intrapreso un percorso finalizzato alla creazione della comunità, alla progettazione partecipata dei servizi comuni, alla stesura del Regolamento di Comunità/Patto di Convivenza e alla costituzione di un'associazione degli inquilini.

Durante una serie di incontri collettivi hanno ideato le attività da svolgere nei tre spazi comuni presenti nell'intervento:

- spazio gioco bimbi, ovvero un piccolo asilo condominiale, gestito da un'animatrice esterna con il supporto dei genitori, inizialmente dedicato solo ai figli degli assegnatari e successivamente esteso anche al quartiere;
- spazio polifunzionale, un locale nel quale gli inquilini possono incontrarsi, promuovere iniziative e attivare servizi interni, quali incontri culturali, allestimenti, corsi di vario genere, cineforum, o semplicemente organizzare momenti conviviali, come cene, pranzi e feste;
- l'hobby room, uno spazio dove sono conservati gli utensili e le attrezzature comuni, a disposizione di tutti i condomini per piccoli lavori di bricolage. Lo spazio, può essere inoltre usato come deposito comune per le biciclette e i passeggini.



- 2
- 3
- 4

- 2. Ingresso
- 3. Dettaglio recupero
- 4. Giardino interno e posti auto



L'immobile, come precedentemente accennato, è stato acquistato dalla Fondazione Cassa di Risparmio di Ascoli Piceno (Fondazione Carisap); la ristrutturazione è stata gestita dall'Impresa Edile Gaspari e il fondo economico da Investire Immobiliare Sgr.

Il contratto per gli abitanti prevede: locazione a canone calmierato 4+4, con possibilità di proroga per ulteriori 4 anni, nel caso persistano i requisiti. Il canone medio dell'utente varia dai 150 ai 380 euro/mese.

[www.abitiamoinsiemeascoli.it](http://www.abitiamoinsiemeascoli.it)



- 5
- 6
- 7



5 - 6 - 7. Momenti di partecipazione

La struttura di nuova costruzione Casacrema+ si trova in una zona di espansione residenziale a sud ovest di Crema, località Sabbioni.

dal centro: 1.2 km - SO



## 1. Individuazione funzioni

Il progetto viene promosso da Polaris Real Estate e dalla Fondazione Housing Sociale con inizio dei lavori nel 2010 e la conclusione nell'agosto del 2011. Il complesso edilizio è formato da due edifici dedicati alle residenze di quattro piani fuori terra, da una scuola di infanzia per 140 bambini e da una grande piazza pubblica centrale, pensata come luogo di aggregazione e apertura al quartiere, sulla quale si affacciano gli spazi comuni e alcuni esercizi commerciali.

I blocchi residenziali contano 90 alloggi, tutti con una loggia abitabile o un piccolo giardino privato che permette una migliore vivibilità della propria casa. Trilocali e quadrilocali dai 90 a i 140 mq tutti con cantina e posto auto e tutti in classe energetica A+. 42 alloggi sono proposti in acquisto in concessione immediata a canone convenzionato o in previsione di acquisto futuro in canone moderato e sono inseriti nel blocco denominato Cigno.

Gli altri 48 alloggi sono in affitto con prezzo calmierato e sono inseriti nell'edificio denominato Airone.

L'aspetto dell'efficienza energetica degli edifici residenziali ha assunto un ruolo centrale nello sviluppo del progetto, grazie a un contributo ad hoc della Fondazione Cariplo. CasaCrema+ è stato progettato in classe A+ Cened, secondo lo standard di classificazione energetica della Regione Lombardia.

La scuola d'infanzia è stata concepita come un elemento paesaggistico realizzato attraverso una copertura verde non calpestabile che, visibile dagli appartamenti, non crea impatto architettonico.

CasaCrema+ propone la programmazione di attività destinate alla socializzazione e al tempo libero, dedicate ai futuri inquilini, ma anche ai cittadini residenti nell'area vicina all'intervento, con l'obiettivo di proporre un contesto socio-abitativo sicuro, attraverso la nomina del Consorzio Cooperative ACLI Cremona in qualità di gestore sociale.

### Luogo

Crema, via Camporelle

### Periodo

2010 - 2011

### Superficie area di progetto

14000 m<sup>2</sup>

### Tipologia

Edilizia Privata Sociale

### Soggetti promotori

Comune di Crema, Fondazione Housing Sociale, Fondo Immobiliare Lombardia, Polaris Real Estate

### Soggetti finanziatori

Fondo Immobiliare Lombardia

### Gestore sociale

Consorzio Cooperative ACLI Cremona

### Progetto

D2U Design To Users

### Destinatari intervento

Giovani coppie (sposate da meno di 4 anni o intenzionate a sposarsi nel giro di 2 anni), famiglie numerose, conduttori sotto sfratto non per morosità, pensionati



2

3

2. Attività nella piazza pubblica  
3. Render complessivo



Con la promozione del Comune di Crema e gli investimenti della Fondazione Housing Sociale, il fondo Immobiliare Lombardia e la gestione dei fondi da parte di Polaris Real Estate, sono stati investiti 14 milioni di euro per l'intero progetto con un costo di costruzione di 882 euro/mq. I trilocali a canone moderato, a canone moderato con patto di futura vendita o in vendita diretta a prezzo convenzionato (contratto 4+4, eventuale acquisto dal quinto all'ottavo anno) variano dai 350 ai 362 euro/mese; i quadrilocali invece variano dai 457 ai 504 euro/mese. Le cifre sono assolutamente concorrenziali rispetto ai canoni di libero mercato.



4

5

4. Spazi privati - zona giorno  
5. Spazi privati - zona notte

## Via Padova 36

Via Padova è il cuore pulsante di un quartiere multietnico, protagonista di un processo di trasformazione in cui, alle attività commerciali storiche, si sono sovrapposti nuovi esercizi e una vivace realtà di associazioni e cooperative.

dal centro 4.1 km - NE



**Luogo**  
Milano, via Padova

**Periodo**  
2011 - 2014

**Superficie area di progetto**  
1150 m<sup>2</sup>

**Tipologia**  
Residenze temporanee e di medio-lungo periodo

**Soggetti promotori**  
Fondazione Cariplo

**Soggetti finanziatori**  
Fondo Immobiliare Lombardia

**Gestore sociale**  
Abitare Sociale Metropolitano S.r.l.

**Destinatari intervento**  
Residenze: famiglie italiane e straniere, nuclei monoparentali, giovani coppie  
Residence: lavoratori, ricercatori, giovani, parenti di pazienti ricoverati in strutture ospedaliere sul territorio provinciale

### 1. Edificio storico a seguito dell'intervento

Il progetto prevede il recupero e la valorizzazione di uno stabile d'epoca dei primi del Novecento, originariamente di proprietà della Veneranda Biblioteca Ambrosiana, che si sviluppa su 5 livelli con quattro corpi scala di distribuzione.

Gli attuali inquilini, intenzionati a rimanere, sono stati agevolati nella loro permanenza da un percorso di accompagnamento nella fase di trasloco, con la scelta di un nuovo alloggio. La ristrutturazione è stata suddivisa in più fasi secondo un cronoprogramma, in modo da limitare i conseguenti disagi.

Altri beneficiari del progetto, per un totale di 41 alloggi in classe B Cened, sono le famiglie italiane e straniere che non riescono ad accedere al libero mercato, alcune cooperative sociali aderenti ad Abitare Sociale Metropolitano e tre famiglie selezionate e formate per essere un punto di riferimento e di coesione per l'intera iniziativa.

Alle residenze di medio lungo periodo si affiancano quelle a breve termine: il residence da 22 posti letto è la soluzione per coloro i quali hanno esigenze temporanee, per motivi di studio, lavoro o per l'impossibilità di rimanere vicini ai parenti ricoverati nelle strutture ospedaliere del territorio.

Il mix funzionale è costituito anche da spazi di ascolto aperti al quartiere e attività commerciali improntate sui principi del consumo etico e impegnate nell'offerta di posti di lavoro, come il negozio di abbigliamento di seconda mano e il laboratorio del caffè, gestiti dalle cooperative sociali Vesti Solidale, Chico Mendes e Bee4. La Fondazione Mantovani allestisce esposizioni dell'omonimo scultore nei cortili interni, che in questo modo diventano luogo di aggregazione e condivisione.



- 2
- 3 4
- 5

- 2. Ristrutturazione interna
- 3. Spazi comuni esterni
- 4. Esposizione Fondazione Mantovani
- 5. Share, negozio di abbigliamento di seconda mano



ViaPadova36 rappresenta lo sviluppo del progetto Maisondu monde36, ideato e avviato nel 2011 da Fondazione Cariplo in collaborazione con Fondazione Housing Sociale e realizzato dal FIL (Fondo Immobiliare di Lombardia), già Fondo Abitare Sociale 1, gestito da Polaris Real Estate Sgr Spa.

Dalla fine del 2013 è diventato partner del progetto Abitare Sociale Metropolitano, impresa sociale Srl, in qualità di gestore dell'iniziativa. Le scale C e D dell'immobile - oggi di proprietà di Polaris Real Estate Sgr (alloggi e residence) - sono state acquistate, ad aprile 2014, da Abitare Sociale Metropolitano e da questo gestiti in collaborazione con altre realtà no profit.

Il FIL è il primo fondo etico dedicato all'housing sociale, parte del Sistema Integrato dei Fondi istituito ai sensi dell'art. 11 del D.L. 112/2008, convertito con Legge 133/2008, ed è partecipato anche dal Fondo Nazionale Investimenti per l'Abitare (FIA). Rappresenta un importante strumento finanziario a supporto dell'EPS, introdotto per dare risposta a disagi abitativi sempre meno circoscritti rispetto alle caratteristiche della popolazione.

### 6 - 7. Spazi privati



- 6
- 7

# Cenni di cambiamento

Il progetto si trova nella periferia ovest di Milano, all'interno del quartiere San Siro, in una zona ben servita dai mezzi pubblici.

dal centro: 6.2 km - 0



## 1. Planimentria intervento

Cenni di cambiamento è il più grande progetto residenziale realizzato in Europa che utilizza un sistema di strutturale in legno. L'intervento offre appartamenti a prezzi contenuti e una soluzione abitativa innovativa che si basa sulla cultura dell'abitare sostenibile e collaborativo.

I destinatari sono:

- giovani single (età non superiore ai 35 anni)
- giovani coppie (almeno uno di età non superiore a 35 anni)
- famiglie giovani (almeno uno di età non superiore a 35 anni)
- anziani (età superiore ai 65 anni)

Si sviluppa su un'area complessiva di 17.000 metri quadrati, secondo i disegni dell'architetto Fabrizio Rossi Prodi di Firenze, vincitore del concorso internazionale di progettazione indetto da Polaris e promosso da FHS nel 2009: "Via Cenni, una comunità per crescere". Il complesso si compone di 124 alloggi in classe energetica A Cened di diverso taglio, bilocali, trilocali e quadrilocali.

Sono stati progettati alcuni elementi architettonici, quali ballatoi, scalinate, passerelle, portinerie, androni e i corpi scala, destinati a diventare spazi dove la comunità potrà incontrarsi e relazionarsi. Il cuore del progetto è la corte interna, che diventerà un piccolo parco, aperto anche ai cittadini, comprendendo aree gioco, spazi di sosta e pergolati.

Il punto di partenza è desunto dalla tradizione, ben rappresentata dalla cascina presente nell'area di via Cenni, così come lo sono le regole compositive di generazione e di articolazione del volume, l'impianto a corte e il tema dell'incastellamento. Il linguaggio espressivo invece è contemporaneo.

### Luogo

Milano, via Cenni

### Periodo

2012 - 2013

### Superficie area di progetto

17000 m<sup>2</sup>

### Tipologia

Abitazioni a canone convenzionato, moderato e sociale (10%)

### Soggetti promotori

Fondazione Housing Sociale

### Soggetti finanziatori

Fondo Immobiliare Lombardia

### Gestore sociale

Coop. d'abitazione DAR = casa

### Progetto

Rossiprodi Associati

### Destinatari intervento

In prevalenza giovani, sia single che nuovi nuclei familiari



- 2
- 3
- 4

2. Edificio residenziale  
3. Corte interna  
4. Passerella



Gli appartamenti in affitto vengono offerti secondo le seguenti tipologie di canone:

- alloggi in locazione a canone convenzionato, destinati a nuclei familiari o singole persone il cui reddito complessivo annuale non sia superiore a quello stabilito dalla regione Lombardia (90000 euro);
- alloggi in locazione a canone moderato, destinati alle persone con un reddito annuale non superiore a 40000 euro;
- alloggi di edilizia convenzionata in locazione a canone sociale: l'individuazione preliminare degli aventi diritto verrà effettuata dal Tavolo delle Prime Assegnazioni attingendo dalle graduatorie comunali sulla base delle categorie preferenziali.

Il costo varia dai 400 agli 845 euro mensili per gli alloggi a canone convenzionato, e dai 325 ai 685 euro mensili per gli alloggi a canone moderato.

Per gli alloggi a canone convenzionato esiste l'opzione di affitto con patto di futura vendita dopo l'ottavo anno. Il costo varia da 583 a 1009 euro mensili comprensivi di locazione, acconto per la futura vendita e garage.

[www.cennidicambiamento.it](http://www.cennidicambiamento.it)  
[www.rossiprodi.it](http://www.rossiprodi.it)

5. Cantiere



# Ediliza residenziale pubblica

01 **Via Ammiraglio Rizzo**, Palermo

02 **Quartiere Giuncoli**, Firenze

## Via Amm. Rizzo

L'edificio per l'ERP di via Ammiraglio Rizzo si trova nella zona nord della città di Palermo, in prossimità della salita verso Villa Igea. Si tratta di un'area senza una vera caratterizzazione urbanistica, ma di passaggio tra il lungomare portuale e la periferia nord della città.

dal centro: 7.3 km - N



### 1. Edificio su via Ammiraglio Rizzo

Il progetto effettivo parte nel 2003, dopo sedici anni di attesa. I lavori vengono conclusi nel 2009 con l'assegnazione dei primi 54 alloggi alle famiglie in lista dal 1987.

Si tratta di un edificio popolare a stecca diviso in sei grandi porzioni, lungo 300 metri e largo 15, per un totale di 204 appartamenti, progettato dall'ufficio tecnico comunale palermitano. La costruzione è provvista di parcheggi sotterranei, di cantine e di servizi dedicati ai residenti e alla comunità di quartiere, come una biblioteca, l'asilo, un centro sociale, alcuni campi sportivi ed alcuni uffici pubblici.

La residenza è dedicata alle famiglie numerose con un reddito annuale entro i limiti previsti dal comune per accedere all'edilizia residenziale pubblica e segnalati dai servizi socio assistenziali, ed è inoltre dedicata agli anziani in condizioni economiche disagiate.

Tutto il costo dell'operazione è stato gestito dal Comune di Palermo attraverso la Commissione Regionale per l'edilizia popolare sovvenzionata, ex I.A.C.P. (26 milioni di euro).

Essendo finito da pochi anni, non si hanno ancora riscontri della popolazione residente. La positività dell'intervento è sicuramente l'effettiva costruzione dei servizi progettati, a differenza delle case popolari dei decenni precedenti. Questo potrà essere un punto di partenza per i primi risultati di una possibile analisi.

**Luogo**  
Palermo, via Ammiraglio Rizzo

**Periodo**  
2003 - 2009

**Superficie area di progetto**  
24000 m<sup>2</sup>

**Tipologia**  
Edilizia Residenziale Pubblica

**Soggetti promotori**  
Comune di Palermo

**Soggetti finanziatori**  
Enti pubblici

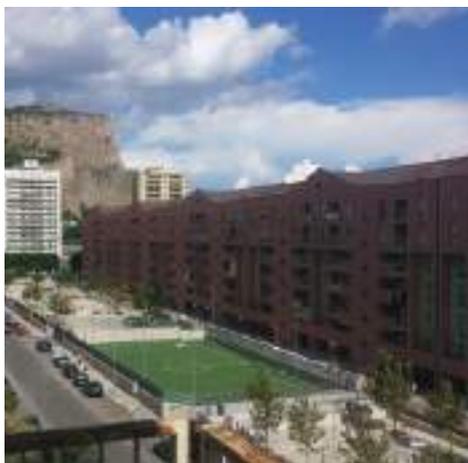
**Gestore sociale**  
n.d.

**Progetto**  
Ufficio tecnico comunale

**Destinatari intervento**  
Famiglie che possiedono i requisiti per accedere all'ERP, anziani in condizioni economiche disagiate



- 2. Vista aerea
- 3. Campo sportivo
- 4. Vista edificio su via Giuseppe Cimbali



Via Ammiraglio Rizzo rappresenta il tipico esempio di Edilizia Residenziale Pubblica finanziato da enti pubblici ed in particolare promosso dal comune di Palermo e gestito dall'I.A.C.P., attraverso la Commissione Regionale per l'edilizia popolare sovvenzionata.

Il costo di costruzione si aggira intorno ai 18.600.000 euro mentre il costo complessivo di progetto intorno ai 26.000.000 euro.

Il canone medio mensile per gli utenti in affitto varia da 50 euro a 208 euro.



Il contesto urbano in cui è inserita l'area "Giuncoli" è costituito dal Quartiere "Isolotto Legnaia" (Q4), margine sud-ovest della città di Firenze, di cui rappresenta una delle principali direttrici di espansione. Lo sviluppo di tale ambito della periferia cittadina ha inizio nei primi anni '50.

dal centro: 5.7 km - SO



**Luogo**  
Firenze, via Canova  
**Periodo**  
2007 - 2012  
**Superficie area di progetto**  
13827 m<sup>2</sup>  
**Tipologia**  
Edilizia Residenziale Pubblica  
**Soggetti promotori**  
Regione Toscana  
Comune di Firenze  
**Soggetti finanziatori**  
Regione Toscana  
**Gestore sociale**  
n.d.  
**Progetto**  
Arch. Riccardo Roda - Eos Consulting  
**Destinatari intervento**  
Famiglie che possiedono i requisiti per accedere all'ERP, anziani in condizioni economiche disagiate

## 1. Planimetria dell'intervento

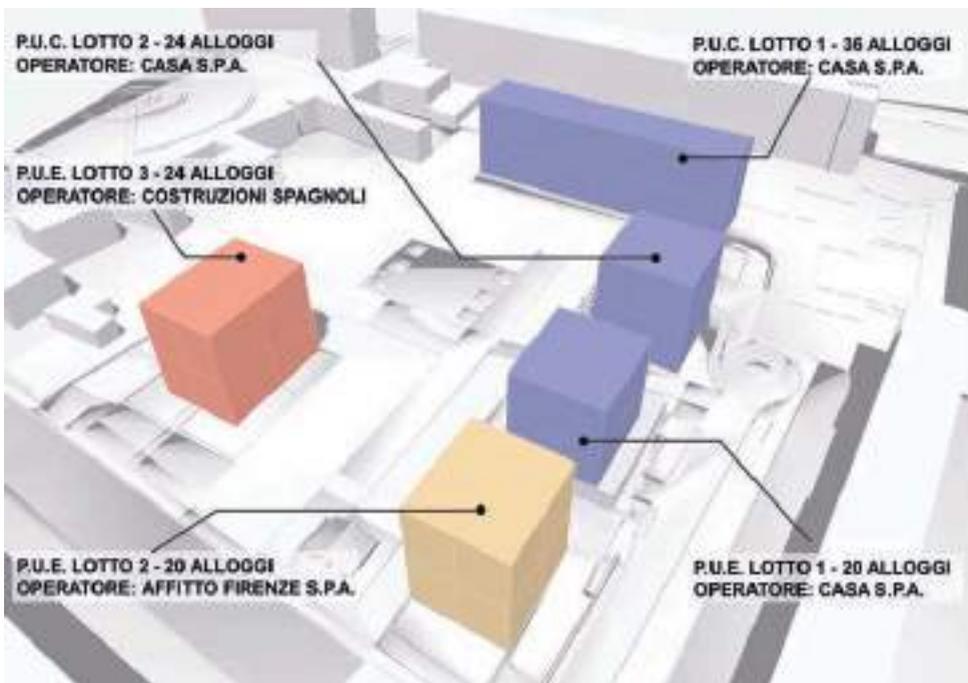
La progettazione prevede una configurazione spaziale generatrice di una vera e propria quinta urbana che si apre su via Canova e inquadra l'intero spazio pubblico. Attraverso la realizzazione di 5 corpi edilizi, di cui 4 edifici con tipologia a torre posti sui lati, e un edificio in linea che funge da fondale, si viene a creare un ampio spazio centrale rivolto al quartiere, che contiene attrezzature collettive, residenze di vario genere, servizi pubblici e privati, aree verdi e spazi esterni di relazione. La destinazione degli edifici è diversificata: oltre a 124 alloggi (di cui 100 destinati a E.R.P., sovvenzionata e agevolata), sono previsti due centri di quartiere e un ampio spazio adibito ad attività commerciali; il fulcro principale dell'impianto progettuale è il percorso centrale pedonale che collega via Canova all'edificio in linea, connettendo tra loro i corpi edilizi, le aree verdi e una piazza pubblica. Ad esso si affianca un porticato scoperto, generatore degli spazi esterni di pertinenza, che collega le tre torri poste sul lato est.

La viabilità carrabile è invece posta sui lati esterni del sistema edilizio, in modo da rendere esclusivamente pedonale il grande spazio centrale.

Il progetto, sia a livello urbano che edilizio, mira a definire livelli di risparmio energetico e di comfort abitativo assai più elevati rispetto ai minimi di legge. Le soluzioni adottate rispettano gli specifici vincoli normativi ed economici dell'edilizia residenziale pubblica e sociale, puntando a contenere al massimo i costi di costruzione e, in parallelo, garantire prestazioni elevate nel tempo.

La progettazione ha operato su due livelli distinti:

- a livello urbano, adottando criteri per ottimizzare l'organizzazione planimetrica, sfruttando in modo gratuito le potenzialità del sole e del vento.
- a livello edilizio, puntando a realizzare elevati livelli di risparmio energetico, fino ai limiti di compatibilità economica e gestionale dell'edilizia residenziale pubblica.



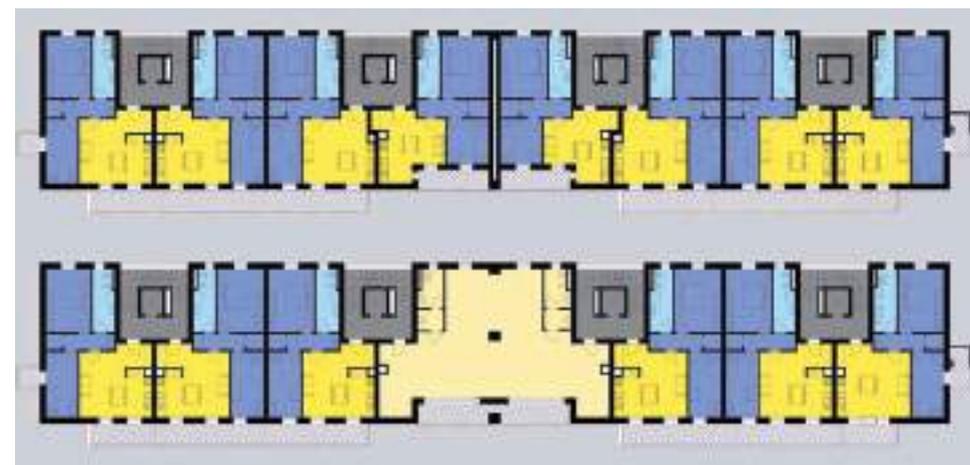
Due edifici, rispettivamente costituiti da 24 e 36 alloggi, sono di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata, a disposizione cioè delle fasce più deboli della popolazione, realizzati a totale carico della collettività.

Due edifici, costituiti da 20 alloggi ciascuno, sono finalizzati all'affitto permanente a canone calmierato e concordato, uno realizzato dagli operatori privati raggruppati in "Affitto Firenze S.p.A.", l'altro realizzato da Casa S.p.A. in nome e per conto del Comune di Firenze.

Un edificio, costituito da 24 alloggi, realizzato da "Costruzioni Spagnoli S.p.A.", è di edilizia residenziale in vendita.

5. Schizzo di studio

6. Tipologie unità nell'edificio in linea



# Riferimenti

- \_\_\_ Lietaert M. (a cura di), ***Cohousing e condomini solidali : guida pratica alle nuove forme di vicinato e vita in comune***, AAmm Terra Nuova, Firenze (2007)
- \_\_\_ Del Gatto M. L., ***Social housing : oltre il progetto***, Il Sole 24 ore, Milano (2013)
- \_\_\_ Tamassociati (a cura di), ***Vivere insieme: cohousing e comunità solidali***, Altraeconomia Edizioni, (2012)
- \_\_\_ Sgambetterra L., ***Il cohousing come abitazione sociale: un ritorno alla comunità***, Tesi di laurea magistrale, Politecnico di Torino (2014)
  
- \_\_\_ **Cecodhas**: [www.housingeurope.eu](http://www.housingeurope.eu)
- \_\_\_ **Federcasa**: [www.federcasa.it](http://www.federcasa.it)
- \_\_\_ **Nomisma**: [www.nomisma.it](http://www.nomisma.it)
- \_\_\_ **SITI**: [www.siti.polito.it](http://www.siti.polito.it)
- \_\_\_ **Urbanpromo**: [www.urbanpromo.it](http://www.urbanpromo.it)

## Conclusioni

A seguito della ricerca portata avanti e qui conclusa, possono essere fatte alcune considerazioni riguardo agli obiettivi posti inizialmente.

La prima, fondamentale, è che i casi studio analizzati non possano essere definiti best practices, in quanto non rappresentano delle eccellenze, ma esclusivamente una panoramica delle possibilità attualmente disponibili nel contesto dell'abitare sociale che riescono a vivere ed avere prospettive future sia sotto un punto di vista sociale che sotto un punto di vista economico. Tali opportunità abitative, a valle di una continua crescita e diversificazione della proposta, riflettono una condizione normativa, e ancor prima concettuale, di confusione. La schedatura ha quindi avuto il ruolo di far luce su un argomento ancora troppo oscuro nel panorama italiano.

Il presupposto comune delle esperienze descritte è sempre quello di dare una risposta al problema della casa, ma ciò conduce ad esaminare soluzioni differenti, i cui percorsi sono influenzati dalle specifiche condizioni di partenza: ogni progetto nasce per motivazioni di tipo sociale o economico o architettonico, ma soprattutto si sviluppa in maniera completamente autonoma senza repliche se non di tipo concettuale.

Pertanto è opportuno che il lavoro non si concluda con i risultati raggiunti fino ad oggi e limitandosi ai casi analizzati, ma in futuro si dia spazio e si approfondiscano ulteriori progetti attualmente in fase di realizzazione o del tutto nuovi, nell'ambito di un'esperienza in continua evoluzione, come la realtà che descrive.

Le modalità di ricerca che abbiamo utilizzato ha previsto una prima fase di studio bibliografico e sitografico, alla quale è stato fondamentale e necessario aggiungere una fase di contatto diretto con i protagonisti dei singoli progetti. Tale metodo ha permesso di verificare sul campo la veridicità delle informazioni acquisite nella prima fase e di toccare con mano gli effetti di queste esperienze, le aspettative disat-

tese o gli obiettivi raggiunti.

Un progetto di ricerca di

---



ASF ITALIA - PIEMONTE  
Architettura Senza Frontiere

Con il contributo di

---

