



 **Fondazione
Housing Sociale**

NUOVE FORME PER L'ABITARE SOCIALE

CATALOGO RAGIONATO DEL CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE
DI HOUSING SOCIALE PER LE AREE DI VIA CENNI E FIGINO A MILANO

 **POLARIS**

 **bitare Sociale1**
IL FONDO IMMOBILIARE ETICO PER L'EDILIZIA SOCIALE



NUOVE FORME PER L'ABITARE SOCIALE

CATALOGO RAGIONATO DEL CONCORSO INTERNAZIONALE DI PROGETTAZIONE
DI HOUSING SOCIALE PER LE AREE DI VIA CENNI E FIGINO A MILANO

A cura di Giordana Ferri, Luciana Pacucci, Elisabetta Pero

I Capitoli 1,2,3,4,5 sono stati scritti da Elisabetta Pero, l'appendice è stata scritta da Luciana Pacucci (Via Cenni) e Giordana Ferri (Quartiere Figino).

Il presente catalogo ragionato dei progetti presentati al Concorso Internazionale di Progettazione di Housing Sociale delle aree di via Cenni e Figino, indetto da Polaris Investment Italia SGR Spa in nome e per conto del fondo "Abitare Sociale 1", rende conto parziale e non esaustivo dei progetti presentati. Le immagini e le didascalie che illustrano i progetti sono liberamente tratte dalle relazioni e dagli elaborati di Concorso.

Iniziativa editoriale promossa da:

Fondazione Housing Sociale

Felice Scalvini, Sergio Urbani, Paola Delmonte

Giordana Ferri, Luciana Pacucci

Roberta Conditì, Marta Corubolo, Stefano Gianini, Silvia Lazzarino, Silvia Luini, Marco Lunardi, Orsetta

Mangiante, Marco Meduri, Monica Moschini, Enrico Montefiori, Gregorio Ott, Anna Pasini, Paola Reali,

Cristina Ruisi, Alberto Seracca Guerrieri, Stefano Trevale, Simonetta Venosta, Emanuele Zannoni

Polaris Investment Italia SGR Spa

Fabio Carozzo, Andrea Sica, Andrea Lodi, Rossana Sempio, Salvatore Grasso

Paolo Negri, Fabrizio Bigioni, Elisabetta Edwards, Davide Liggeri, Tiziana Cristini

Riccardo Ronchi, Marco Polvara, Simone Bega, Giacomo Satta, Enrico Danesi

Ringraziamenti

Giuria del Concorso:

Fabio Carozzo, Sergio Urbani, Francesco Bargiggia, Luciano Simonato, Franco Zinna, Raffaele Pugliese,

Maurizio Sabbadini, Rogier Noyon, Franziska Ullmann, Sergio Croce, Alberto Defendi, Andrea Sica.

Un ringraziamento particolare al Prof. Raffaele Pugliese per i suoi preziosi consigli.

Investitori del fondo "Abitare Sociale 1":



Progetto realizzato in accordo con il Comune di Milano.



Progetto grafico e impaginazione

Marta Corubolo con il contributo di Orsetta Mangiante

Foto di copertina

RossiProdi Associati srl, progetto di via Cenni

Stampa e confezione

Me.Ca – Recco (Genova)

Stampato su carta priva di cloro elementare e certificata Fsc

NUOVE FORME PER L'ABITARE SOCIALE

Catalogo ragionato del Concorso Internazionale di Progettazione di Housing Sociale per le aree di via Cenni e Figino a Milano

Altra Economia Soc. Coop.

Corso Lodi 47 - 20139 Milano

Tel. 02-89.91.98.90, e-mail: segreteria@altreconomia.it

© 2011, **Fondazione Housing Sociale (www.fhs.it)**

Tutti i diritti sono riservati. È vietata la riproduzione anche parziale senza l'autorizzazione scritta dell'Editore.

Supplemento al numero n. 128, giugno 2011 di "Altreconomia"

Direttore responsabile: Pietro Raitano

Registrazione Tribunale di Milano n. 791 del 24 dicembre 1999

ISBN: 978-88-6516-054-1

Il catalogo dei libri di Altreconomia è sul sito:

www.altreconomia.it/libri

PREMESSA GENERALE / p9

La Fondazione Housing Sociale
Definizione di housing sociale
Il ruolo della progettazione nell'housing sociale
Cosa si intende per progetto gestionale integrato

INTRODUZIONE

Un fondo immobiliare per l'housing sociale / p16
Perchè un concorso di progettazione / p18
I progetti del concorso. Uno sguardo sulla casa contemporanea / p28
L'integrazione tra residenza e servizi / p32
La casa per tutti / p38
Coreografia della vita / p46

1. TIPOLOGIE

1.1 Corte / p58
1.2 Linea / p64
1.3 Torre / p70
1.4 Ballatoio / p74
1.5 Tipologia mista / p80
1.6 Reinterpretazione in chiave contemporanea di tipologie tradizionali / p90
1.7 Megablocchi / p96
Percorsi trasversali: riconoscibilità / p101

2. LA CASA E LA CITTÀ

2.1 Un nuovo percorso urbano / p104
2.2 Progettare una centralità / p112
2.3 Progettare spazi in sequenza / p120
2.4 Connettere la città alla campagna / p130
2.5 La città in rete / p138
Percorsi trasversali: contesto / p147

3. IL PROGETTO DEGLI SPAZI SEMIPUBBLICI

3.1 Piano terra / p150
3.2 Spazio comune in quota / p162
3.3 Spazi di distribuzione / p170
Percorsi trasversali: rurale urbano / p179

4. IL PROGETTO DELLA CASA

4.1 Le forme dell'abitare / p182

4.2 Spazi aperti di pertinenza / p194

4.3 Tipologie speciali / p202

Percorsi trasversali: urbanità / p207

5. L'INVOLUCRO

5.1 L'involucro / p210

Percorsi trasversali: sostenibilità / p221

APPENDICE

Via Cenni. Una comunità per crescere / p224

Figino. Il borgo sostenibile / p242

LE GUIDE: COSA SONO E A CHI SI RIVOLGONO / p259

BIBLIOGRAFIA / p263



PREMESSA GENERALE

di Sergio Urbani



La Fondazione Housing Sociale

La Fondazione Cariplo ha affrontato per la prima volta il tema del disagio abitativo nel 2000, contribuendo alla realizzazione di progetti rivolti alle fasce più fragili della popolazione.

Consapevole della limitatezza delle risorse disponibili per le erogazioni a fondo perduto, la Fondazione nel 2004 ha iniziato la sperimentazione di un modello innovativo, che si basa sui principi della sostenibilità e dell'investimento responsabile (in questo caso non a fondo perduto), per ampliare la gamma dei possibili strumenti di intervento e per associare alle proprie iniziative di sostegno del territorio lombardo anche altre istituzioni pubbliche e private.

Sono nati così il Progetto Housing Sociale e la Fondazione Housing Sociale (FHS), la cui attività si è sviluppata lungo quattro assi principali: la promozione della finanza etica, e in particolare di fondi immobiliari dedicati all' housing sociale, lo sviluppo di modelli gestionali non profit, valorizzando il contributo che questo settore può dare rispetto al bisogno abitativo, l'elaborazione di strumenti finalizzati alla progettazione degli interventi, da condividere con tutti gli operatori del settore e il partenariato con la Pubblica Amministrazione, cercando di elaborare i contenuti delle iniziative in modo coordinato e sussidiario rispetto alle politiche pubbliche per la casa, sociali e in generale di sviluppo del territorio.

Dopo la promozione del Fondo immobiliare etico "Abitare Sociale 1" (Fondo AS₁), primo fondo nel suo genere in Italia, divenuto poi un riferimento per il settore, il progetto è ora focalizzato sulla realizzazione degli interventi immobiliari sociali previsti.

Il Progetto Housing Sociale ha una duplice valenza: da un lato di impresa economica, in quanto prevede livelli di investimento molto significativi che hanno richiesto la definizione di solide modalità di gestione che fornissero agli investitori privati le necessarie garanzie, dall'altro istituzionale, in quanto mira a produrre non solo delle iniziative, ma anche, e soprattutto, nuove proposte e modelli organizzativi che mostrino come la Pubblica Amministrazione, il Terzo Settore e gli operatori privati possano divenire partner efficaci per affrontare il bisogno abitativo.

Definizione di Housing Sociale

L'Housing sociale è un programma integrato di interventi che comprende l'offerta di alloggi, servizi, azioni e strumenti rivolti a coloro che non riescono a soddisfare sul mercato il proprio bisogno abitativo, per ragioni economiche o per l'assenza di un'offerta adeguata. La finalità è quella di migliorare e rafforzare le condizioni abitative di queste persone attraverso la formazione di un contesto residenziale di qua-



lità all'interno del quale sia possibile non solo accedere a un alloggio a canone calmierato, ma partecipare attivamente alla sperimentazione di nuove, o rinnovate, forme dell'abitare, nelle quali gli inquilini sono chiamati alla costruzione di una comunità sostenibile.

Gli interventi di housing sociale si caratterizzano per:

- l'interazione tra soggetti pubblici e privati;
- l'assunzione come target sociale di diverse fasce della popolazione, con riferimento al reddito o focalizzandosi sulle esigenze di particolari categorie (come gli anziani, i precari, i disabili, le famiglie monogenitoriali, i giovani, ecc.);
- l'offerta di differenti soluzioni abitative e di contratto e/o di accesso, corrispondenti ad una ricca e diversificata composizione sociale;
- lo sviluppo di interventi con destinazioni miste (ossia residenziali, commerciali, culturali-ricreative o anche per attività artigianali, ecc.);
- l'apertura del proprio campo d'azione a servizi di varia natura: socio-assistenziali, sanitari, di accompagnamento, o servizi finanziari e di sviluppo della comunità, rivolti sia ai residenti che al vicinato;
- il coinvolgimento dei residenti nei processi decisionali per la gestione della comunità e delle residenze.

Il ruolo della Progettazione nell'Housing Sociale

La ricerca progettuale relativa all'housing sociale, sperimentata da decenni in alcuni Paesi europei, ha prodotto preziose indicazioni sulle prassi e sulle scelte formali da adottare per favorire il raggiungimento di determinati obiettivi sia in ambito sociale sia in termini di qualità dell'abitato.

L'esito di un confronto tra la prassi italiana e le procedure messe a punto in paesi quali l'Olanda e l'Inghilterra ha dato inizio alla definizione di un impostazione progettuale specifica per l'housing sociale, che tiene conto di diversi aspetti non solo immobiliari.

In quest'ottica la progettazione di un intervento di housing sociale si caratterizza principalmente nel considerare gli aspetti immobiliari, non come un fine ultimo, ma come uno degli elementi da valorizzare all'interno di un approccio integrato che dedica particolare enfasi a tematiche di carattere sociale.

Secondo questa impostazione, la progettazione architettonica diviene parte di un sistema di un processo articolato che, a differenza di un normale progetto immobiliare, è solo in parte focalizzato sulla realizzazione degli edifici. Il processo, infatti, si estende alla gestione degli alloggi e al presidio della vita della comunità e dei suoi servizi, pianificando un'attività di accompagnamento che diventa parte integrante e necessaria dell'attività di investimento.

Si potrebbe obiettare che storicamente non mancano esempi di progettazione di interventi residenziali che hanno dato particolare enfasi alla dimensione sociale. Molto spesso, nonostante la cura, gli obiettivi di partenza sono stati disattesi nella fase di attuazione, dal nostro punto di vista principalmente a causa della mancata estensione del disegno urbano e architettonico a un progetto gestionale integrato.

Cosa si intende per progetto gestionale integrato?

Un processo di sviluppo dei contenuti che metta a sistema le singole parti del progetto (spazio privato, spazio pubblico, servizi, gestione futura, ecc.) e che tenti di coordinare le dimensioni rilevanti – economico-finanziaria, gestionale, sociale, architettonica ed ambientale – all'interno di un disegno complessivo.

Il progetto gestionale integrato costituisce la struttura fondamentale della proposta proget-



tuale di FHS e articola insieme i seguenti contenuti:

Pianificazione economico-finanziaria dei vari aspetti dell'intervento (sviluppo immobiliare, aspetti sociali, ambientali e gestionali). Ogni aspetto progettuale, di qualsiasi natura esso sia, viene inserito nel perimetro progettuale sulla base di una valutazione della sua sostenibilità, autonoma o anche sostenuta da sussidi esterni o interni al progetto.

Gestione sociale degli immobili: lo sforzo progettuale è per una quota molto significativa dedicato alla promozione e all'accompagnamento di un team di gestione degli immobili che sarà, auspicabilmente, formato in buona parte da futuri inquilini.

Definizione di un profilo di riferimento della comunità futura che assicuri un mix sociale equilibrato e orientato alla formazione di criteri per l'assegnazione degli alloggi.

Progettazione dei servizi: inserimento, all'interno del nuovo intervento residenziale, di servizi locali e urbani che rafforzino le relazioni del nuovo intervento con il quartiere esistente e, di particolare importanza per lo housing sociale, inserimento di servizi residenziali collaborativi che, con un adeguato accompagnamento sociale, favoriscano la formazione del senso di comunità e di appartenenza.

Progettazione architettonica con particolare focalizzazione sulla definizione degli spazi di relazione, interni ed esterni agli edifici, volta alla formalizzazione di un manufatto che valorizzi la dimensione sociale dell'abitare e le relazioni con l'ambito nel quale si inserisce.

Sostenibilità ambientale e stili di vita sostenibili: viene elaborata una visione molto ampia del concetto di sostenibilità, che parte dall'efficienza energetica come una delle basi del progetto edilizio e punta all'incentivazione di stili di vita sostenibili come componente rilevante per conseguire i risultati più ambiziosi del progetto.

Avvio e accompagnamento: previsione di una fase di accompagnamento per l'avvio e il consolidamento delle infrastrutture sociali della comunità che duri per molti anni dopo la costruzione degli edifici.

Coordinamento con le politiche comunali: progettazione dell'intervento immobiliare sociale in partenariato con l'Amministrazione comunale per massimizzarne il coordinamento con le politiche per la casa.

Come premesso, nella prospettiva dell'housing sociale il progetto architettonico non costituisce di per sé un fine, ma è piuttosto la sintesi formale - all'interno di un approccio integrato - di scelte maturate in varie dimensioni progettuali.

In questo senso, il progetto di housing sociale interpreta il concetto di sostenibilità a diversi livelli, cercando di conseguire equilibri di lungo termine nella dimensione sociale, economica e ambientale, facendo principalmente leva su un approccio alla progettazione che cerca di incentivare stili di vita che contribuiscano alla riduzione degli sprechi.

Una prima implicazione di questa impostazione riguarda alcuni aspetti della buona progettazione che in questa prospettiva coincidono con l'applicazione dei criteri fondamentali della progettazione sostenibile. Quella che chiamiamo buona progettazione dovrebbe consentire di minimizzare i consumi energetici dell'edificio e i costi di costruzione, producendo anche sotto tale profilo un ambiente costruito di qualità, accogliente e gestibile nel tempo, in modo efficace ed economico. Non è poco: è un progetto ambizioso e questi obiettivi richiedono una fase di pianificazione molto attenta e dettagliata.

Prendiamo ad esempio la scelta di materiali e tecnologie in grado garantire la durata degli immobili e di minimizzare problemi quali ponti termici e infiltrazioni. Questa scelta, oltre ad avere evidenti implicazioni economiche legate alla gestione degli edifici, consente di ridurre i rischi di degrado sociale dell'abitato che spes-



so sono influenzati anche dal degrado fisico degli ambienti.

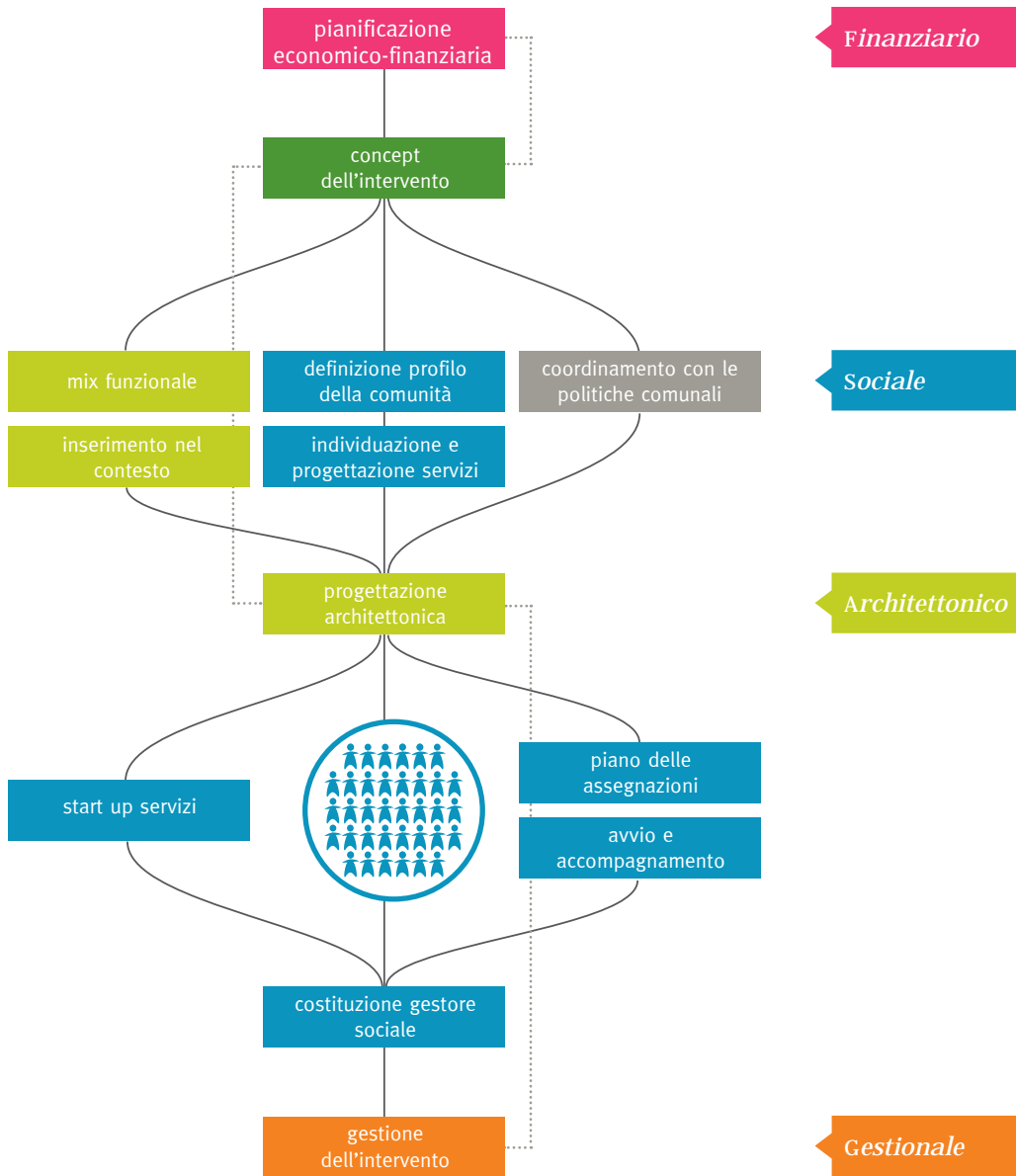
Adottare un approccio integrato significa, infatti, considerare ogni scelta avendo sempre presente l'intero ciclo di vita dell'intervento che, come già detto, non si conclude con la realizzazione dell'edificio. Considerare l'intero processo significa anche, all'interno di contenute disponibilità economiche quali sono quelle dello housing sociale, poter pianificare gli investimenti sul lungo periodo.

Ancora un esempio: l'impegno economico che dedico oggi alla costruzione della comunità o a particolari scelte tecnologiche è indispensabile per generare domani risparmi, in questo caso dovuti ad una maggiore autosufficienza della comunità o ad una più duratura resistenza del manufatto architettonico. Sono queste valutazioni che in sé non costituiscono una grande rivoluzione ma che, se adottate nel loro insieme in un progetto che sia in grado di realizzare una prassi controllabile e misurabile orientata a obiettivi di lungo termine, diventano elementi indispensabili per la realizzazione di interventi di housing sociale sostenibili. Come si può vedere si tratta di innovare, ma anche di recuperare una conoscenza che in Italia si è sviluppata come un sapere frammentato e non comunicabile attraverso esperienze significative ma episodiche.

Ritornando quindi al tema della progettazione nell'accezione di questa interpretazione dell'housing sociale, si può concludere che un processo di sviluppo immobiliare sostenibile deve attribuire centralità alla fase di progettazione e pianificazione dell'intervento, intesa come un momento fondamentale per un approccio realmente efficiente nel tempo.

La definizione di strumenti e indirizzi condivisi che approfondiscano tutte le tematiche tecniche e progettuali legate all'housing sociale, diventa un obiettivo indispensabile per favorire questo processo e rappresenta per la Fondazione un fine istituzionale prioritario. Il passo successivo potrebbe essere quello di cogliere, nell'occasione insita nell'attuale sviluppo del

settore dello housing sociale, la possibilità di sperimentare tout court, anche in Italia, metodi di pianificazione del processo edilizio che consentano al settore edilizio di fare un passo verso una necessaria innovazione.



SCHEMA DEL PROGETTO
GESTIONALE INTEGRATO

Questo volume è il catalogo ragionato dei progetti presentati al Concorso Internazionale di Progettazione di Housing Sociale per le aree di via Cenni e Figino a Milano. Il Concorso è stato indetto nel 2009 da Polaris Investment Italia SGR Spa in nome e per conto del fondo "Abitare Sociale 1".

256 sono i progetti presentati per le due aree. I partecipanti hanno prodotto una notevole quantità di interessanti riflessioni e soluzioni progettuali sul tema della casa.

Questo libro contiene una selezione dei progetti più significativi raggruppati secondo alcuni contenuti ricorrenti e specifici degli interventi urbani residenziali:

- **la tipologia edilizia**
- **il progetto dello spazio aperto**
- **il progetto degli spazi semi-pubblici**
- **il progetto della casa**
- **l'involucro degli edifici**

L'obiettivo è quello di restituire l'importante lavoro fatto dai progettisti nella forma di un repertorio ragionato di soluzioni architettoniche che possa offrire interessanti spunti di riflessione sull'housing sociale.

La **Fondazione Housing Sociale**, nata a Milano nel 2004 per promuovere lo sviluppo e il rafforzamento dell'housing sociale seguendo i valori della Fondazione Cariplo, oggi opera su tutto il territorio nazionale con un organico formato da professionisti in parte finanziari e in parte specializzati nel montaggio sociale, urbanistico e architettonico delle iniziative.

Ha attivato una rete di collaborazioni che vanno dalla Cassa Depositi e Prestiti a fondazioni di origine bancaria attive nel settore dell'housing sociale a protagonisti del settore dell'edilizia sociale fra cui il mondo della cooperazione abitativa, le EX-IACP e l'imprenditoria edile.

www.fhs.it