



DIPARTIMENTO DI PIANIFICAZIONE, DESIGN
TECNOLOGIA DELL'ARCHITETTURA

SAPIENZA
UNIVERSITÀ DI ROMA



Riconversione di patrimonio immobiliare pubblico e aree industriali dismesse in
Housing Sociale: Casi Studio in Italia e in Europa. PhD. Margherita Meta





Programma

- *Tabelle informative: Riepilogo caratteristiche salienti dei casi studio illustrati.*
- *Area di studio: Italia. Elementi di contesto caratteristici delle città prese in esame. Tecniche e metodologie per la riconversione del patrimonio edilizio pubblico in housing sociale.*
- *Presentazione casi studio italiani: Torino, Bologna, Ascoli Piceno, Roma.*
- *Area di studio: Europa. Housing sociale in aree industriali riqualificate. Un abitare sostenibile tramite progettazione integrata nei nuovi eco-quartieri.*
- *Presentazione casi studio europei: Amsterdam, Stoccolma.*
- *Conclusioni.*



Tabella 1: Contestualizzazione e origini dei casi studio.

	CITTÀ	SETTORE URBANO	TESSUTO URBANO	PROPRIETARIO INIZIALE	SOGGETTO PROMOTORE	SOGGETTO GESTORE	PERIODO REALIZZAZIONE
HOUSING GIULIA	Torino	Zona Quadrilatero, Circoscrizione I	Città storica	Fondazione Opera Barolo	Distretto Sociale Barolo, Regione Piemonte	Impresa Sociale CoAbitare	2013 - 2015
IVREA 24	Torino	Quartiere Pietralta VI circoscrizione	Città consolidata – tessuto residenziale a media densità	Poste Italiane s.p.a.	Fondazione Sviluppo e Crescita CRT	Sharing s.r.l.	2010 - 2011
WE_ BOLOGNA	Bologna	Via De' Carracci, centro storico	Città storica	Gruppo Ferrovie Dello Stato	FIA – Fondo Investimenti per l'Abitare	Gastameco s.r.l.	2014 - 2015
ABITIAMO INSIEME ASCOLI	Ascoli Piceno	Corso di Sotto, centro storico	Città storica	Diocesi Ascoli Piceno	Cassa Depositi e Prestiti Investimenti SGR	Fondazione Housing Sociale Italia Centrale, gestione sociale	2010
PORTO FLUVIALE REHOUSE	Roma	Zona Urbanistica 11A, VIII Municipio	Città consolidata – tessuto residenziale ad alta densità	Aeronautica Militare Italiana	Comune di Roma, Assessorato Urbanistica	Municipio Roma VIII, Movimento per il Diritto all' Abitare	Aprile 2020 – In Corso
HAMMARBY SJOSTAD	Stoccolma	Södermalm district	Tessuto residenziale ad alta densità	Stadshuset (Stockholm Municipality)	Città di Stoccolma, Stockholm Water Company	Società di Gestione Hammarby Sjostad, gestione sociale	1993 - 2015
GWL TERREIN	Amsterdam	Waterwijk, Amsterdam West	Tessuto residenziale a media densità	Gemeente Amsterdam (Municipality)	Westerpark Municipal District	Westerpark Municipal District, gestione sociale	1999

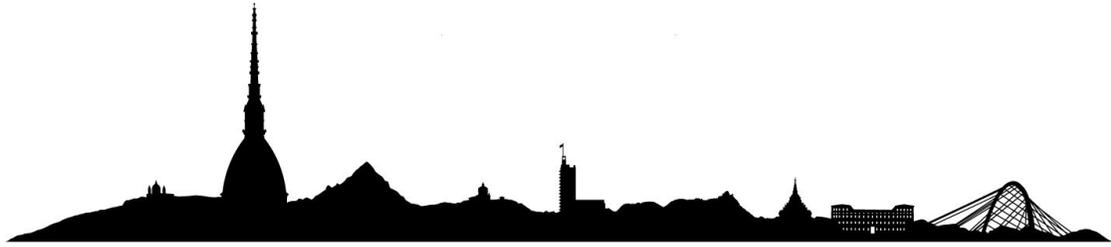


Tabella 2: Obiettivi, servizi, metodologie di gestione.

	TIPO DI IMPIANTO ORIGINARIO	SERVIZI PRESENTI	SPAZI COMUNI PRESENTI	MODALITÀ DI GESTIONE	UTENZA DI DESTINAZIONE
HOUSING GIULIA	Ex ricovero per donne uscite dal carcere costruito dalla Marchesa Giulia di Barolo	Servizi abitativi, biblioteca pubblica, tour guidati, eventi di cinema, spettacolo e musica dal vivo	Aula studio e lettura, sala per musica, cucina comune, spazi per eventi culturali outdoor	Gestione tramite cooperativa/impresa sociale	Lavoratori in trasferta, turisti, studenti
IVREA 24	Palazzina di proprietà delle Poste (ItalPoste Casa Albergo Torino)	Servizi abitativi, orientamento lavoro, consulenza legale, assistenza sanitaria calmierata, servizi commerciali	Spazi indoor e outdoor per attività collettive per favorire l'inclusione sociale	Gestione tramite operatore housing sociale (cooperativa sociale tipo A)	Cittadini in attesa di alloggio pubblico, coppie giovani, genitori single, immigrati, anziani soli, persone con disabilità, lavoratori in trasferta, studenti, turisti
WE BOLOGNA	Ex FerrHotel	Servizi abitativi, aula studio, lavanderia, bike sharing, iniziative culturali	Sala cinema, spazi polifunzionali, aula studio	Gestione tramite holding gestoria di ostelli e studentati	Studenti, viaggiatori, giovani in momentanea difficoltà abitativa
ABITIAMO INSIEME ASCOLI	Palazzo Sgariglia	Servizi abitativi, verde pubblico e sale per eventi gestiti dagli abitanti e fruibili dalla cittadinanza	Spazi polifunzionali per eventi privati e culturali, verde fruibile anche dalla cittadinanza	Gestione sociale dei servizi completamente a carico degli abitanti	Giovani nuclei familiari, famiglie monogenitoriali
PORTO FLUVIALE RECHOUSE	ex Magazzini tributari «Vincenzo Taburet»	Alloggi edilizia residenziale pubblica, sportello anti violenza, spazio per DAD, mercato km0, aula studio	Area multisport, spazi polifunzionali, giardino fotovoltaico, area giochi pubblica, piazza pedonale	Gestione partecipata tra Municipio Roma VIII e militanti del Movimento per il Diritto all'Abitare	Qualunque tipo di utente in situazione di difficoltà abitativa
HAMMARBY SJOSTAD	Ex area industriale e portuale	Servizi abitativi area ricarica macchine biogas, smart grid, impianto riciclaggio acqua, bike sharing	Aree verdi, centri polifunzionali per servizi di vicinato, parcheggi biciclette, aree di incontro, socialità e servizi a scala urbana	Gestione partecipata tra società di gestione e residenti	Alloggi a libero mercato, in affitto calmierato (in Svezia social housing è aperto a ogni fascia sociale)
GWL TERREIN	Ex sito della società municipale per l'acqua potabile	Centro servizi collettivi, servizi manutenzione verde, servizi abitativi, orti urbani, eventi sportivi, bike sharing	Tetti verdi con funzione di parco pubblico, parcheggi bici, spazi aperti per la socialità	Gestione partecipata tra municipalità di quartiere e residenti	450 appartamenti in housing sociale per soddisfacimento requisiti reddituali



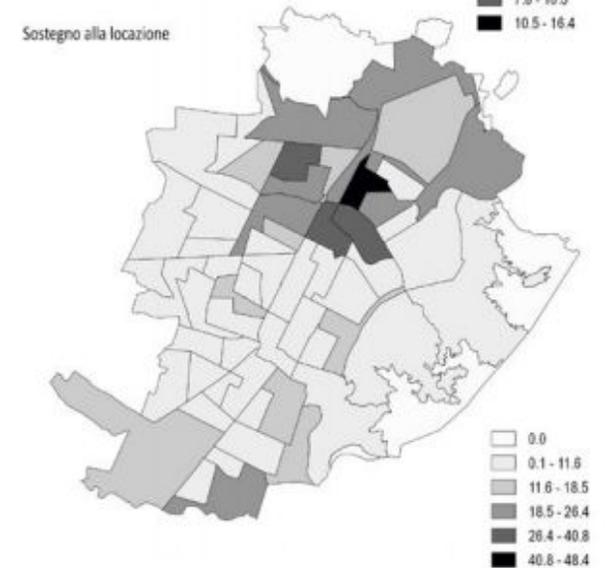
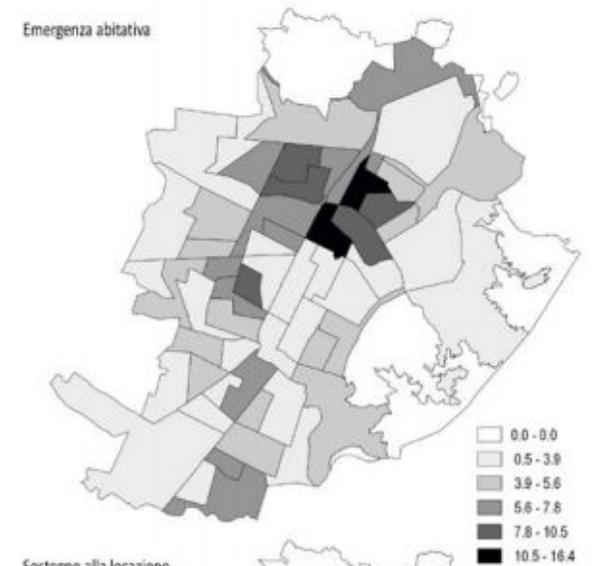
Il social housing in Italia: Torino



Le tendenze storiche del mercato abitativo in Italia sono piuttosto chiare e consolidate. Inoltre a seguito della crisi economica esplosa nel 2008, sono cresciuti gli sfratti, le richieste di sostegno alla locazione e quelle per accedere a un alloggio popolare.

L'offerta di alloggi a prezzo accessibile nella città di Torino risulta largamente insufficiente nonostante il Piano Casa attuato dalla Regione Piemonte e la crescita numerica di piccoli progetti innovativi per le fasce deboli.

Nel recente passato si è assistito alla crescita della cosiddetta **«fascia grigia»**, formata da una nuova tipologia di tessuto sociale che non può essere annoverata nella quota che vive sotto la soglia critica della povertà, ma allo stesso tempo non ha la possibilità di accedere al mercato immobiliare tradizionale. Si tratta spesso di **giovani lavoratori con contratti precari** e a breve durata, molti dei quali stranieri, spesso iper-qualificati che **non riescono a farsi strada nel mercato del lavoro** tanto da potersi permettere un affitto.



Famiglie in difficoltà abitativa a Torino, per aree di censimento. Famiglie in emergenza abitativa 2012-16 e richiedenti sostegno alla locazione nel 2016, ogni 1.000 famiglie in affitto (elaborazioni Rapporto Rota su dati del settore Edilizia residenziale pubblica della Città di Torino)



Il social housing in Italia: Torino

In questo nuovo frangente si è assistito alla genesi di alcuni tentativi di interventi realizzati con l'obiettivo di contribuire alla diffusione di una **nuova cultura dell'abitare** per offrire una **soluzione abitativa alternativa e temporanea**, di breve o medio – lungo periodo, a coloro che ne necessitano: lavoratori precari, studenti fuori sede, famiglie con una vulnerabilità sociale o economica. Questi progetti nascono dalla collaborazione tra soggetti pubblici e privati, e coniugano tra loro la **qualità dell'abitare**, la **diversità delle esigenze** e la **necessità di risposte diversificate**.

La Città di Torino ha avviato nuove politiche comunali per la casa in collaborazione con il **Programma Housing della Compagnia di San Paolo** e con la **Fondazione Sviluppo e Crescita della CRT**.

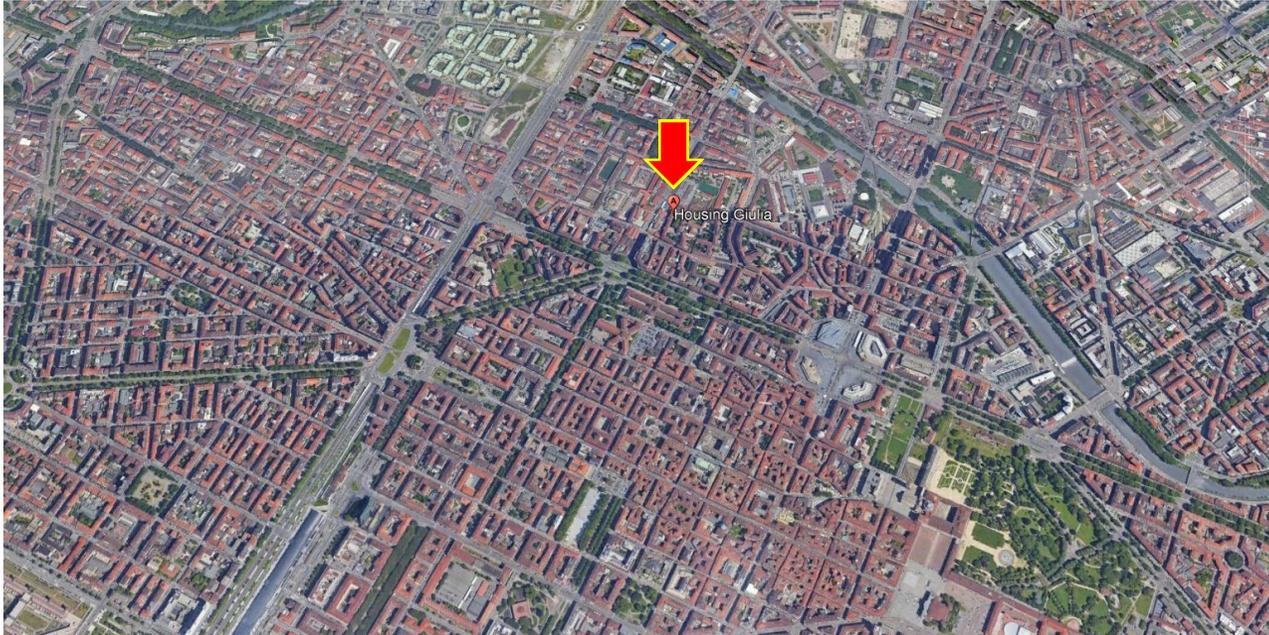
Questi nuovi modelli sono riassumibili in **esperienze abitative condivise** come co-housing e coabitazione solidale, ed offrono soluzioni abitative temporanee a prezzi calmierati, immerse in contesti che sono veri e propri luoghi di confronto e conoscenza, scambio e coinvolgimento, spazi comuni, **servizi condivisi** di varia natura.

In seguito sono riportati due casi emblematici di **recupero, riqualificazione e riutilizzo** di edifici facenti parte del patrimonio immobiliare pubblico, rispettivamente collocati **in pieno centro storico** e in un quartiere della **periferia nord** della città: i progetti «Housing Giulia» e «Ivrea 24».





Il social housing in Italia: Torino – «HOUSING GIULIA»



Il progetto «Housing Giulia», fortemente voluto dalla fondazione Opera Barolo, è una realtà di social housing realizzata in un **immobile costruito nel 1823** come **ricovero per giovani donne uscite dal carcere**. Il progetto prende il nome dalla marchesa Giulia di Barolo, filantropa francese naturalizzata italiana, la cui opera confluisce oggi nell'attività della **Fondazione Opera Barolo**, che attraverso l'iniziativa complessiva **«Distretto Sociale Barolo»** ne mantiene vivo l'impegno per lo sviluppo umano attraverso numerose progettualità di **sostegno alle fasce di popolazione fragili**: donne in difficoltà, giovani fragili, detenuti, migranti, emarginati.





Il social housing in Italia: Torino – «HOUSING GIULIA»

Nel 2015, grazie al sostegno economico della **Regione Piemonte**, in collaborazione con il **Comune di Torino** e la **cooperativa edilizia G. Di Vittorio**, vengono riqualificati i 3000 mq di complesso e ristrutturati i 48 appartamenti che compongono l'edificio di proprietà della Fondazione Opera Barolo, per una delle esperienze apripista e forse tra le più importanti delle sperimentazioni nel social housing italiano.

La gestione viene affidata alla **cooperativa sociale CoAbitare**, che **investe un milione di euro nel progetto** grazie a un finanziamento ottenuto da «Banca Prossima».

Questa somma va ad aggiungersi ai **tre milioni di euro versati precedentemente da Opera Barolo** ed agli altri **800mila euro** stanziati dalla **Regione Piemonte**.

Nell'anno successivo alla sua realizzazione, il 2016, il fatturato è arrivato ad **oltre 300mila euro** che sono **stati reinvestiti in opere di sostegno sociale** ed anche per ampliare l'offerta dei servizi offerti, oltre che per **sostenere iniziative artistiche e culturali** fruibili dalla cittadinanza ed **ulteriori iniziative di beneficenza**.





Il social housing in Italia: Torino – «HOUSING GIULIA»

«Housing Giulia» è un **nuovo modo di concepire l'abitare**, un progetto di residenzialità temporanea che nasce dalla **necessità urgente di una casa** in un contesto dove spesso non è accessibile, che si riscontra soprattutto nelle grandi città.

Il progetto si rivolge alle persone che sono in **condizioni di stress abitativo** perché non possono permettersi un affitto normale o hanno subito uno sfratto, ai **giovani lavoratori** con contratti precari, alle **famiglie in difficoltà**, ma anche ai **viaggiatori** che vogliono visitare la città solo per qualche giorno.

Dei **48 appartamenti**, suddivisi in monolocali, bilocali e trilocali, **metà** sono disponibili a **canone calmierato** per le persone che ne necessitano, che nel loro periodo di permanenza vengono **seguiti nel loro progetto di vita** e aiutati a trovare un lavoro e una nuova abitazione.

L'altra metà è riservata a **studenti, giovani lavoratori e turisti**.

Housing Giulia **non è un ghetto** per persone in difficoltà, ma un **ambiente vitale e multiforme**, dove persone molto diverse tra loro possono incontrarsi, in una modalità innovativa dove **il welfare e la bellezza si incontrano per creare comunità** e vicinato solidale.

Oltre ai servizi integrativi per l'abitare ogni settimana all'interno del complesso vengono organizzati incontri, concerti, mostre ed **eventi culturali di ogni tipo** aperti al pubblico esterno.





Il social housing in Italia: Torino – «IVREA 24»



Dalla riconversione di un ex edificio delle poste Italiane, localizzato nel quartiere Pietralta, nella periferia nord della città, VI circoscrizione, nasce nel 2011 il **progetto di housing sociale «Ivrea 24»**.

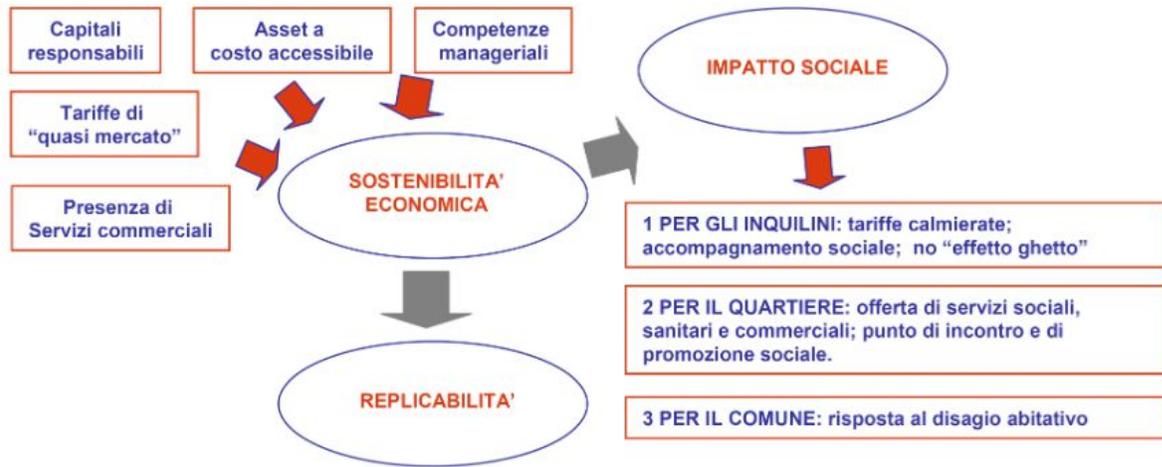
L'opera di manutenzione straordinaria attuata allo scopo mette in campo molteplici scelte progettuali tutte ispirate al principio della **sostenibilità ambientale** e volte al conseguimento della più alta **efficienza energetica**:

- Impiego di materiali costruttivi **eco – compatibili** e a **bassa manutenzione**
- utilizzo di impianti per la produzione di **energia sostenibile**
- miglioramento dei flussi distributivi ed **organizzazione funzionale**
- Ottenimento della **massima flessibilità** dell'organismo edilizio





Il social housing in Italia: Torino – «IVREA 24»

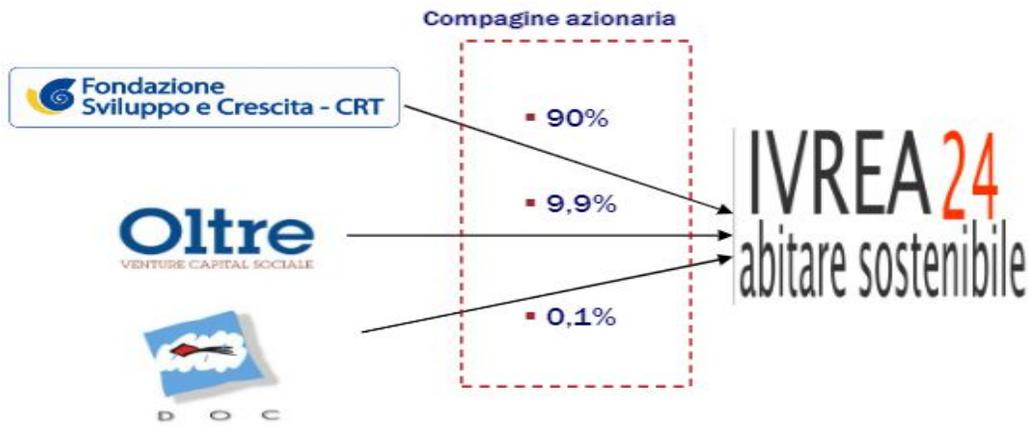


La Fondazione Sviluppo e Crescita CRT ha reso possibile nel 2011 la realizzazione del progetto di social housing «Ivrea 24» **apportando le risorse economiche necessarie** (circa il 90% dei 14,5 milioni di euro complessivi) tramite **investimento filantropico**.

Nel 2008 la società immobiliare «Ivrea 24 abitare sostenibile s.p.a.», a seguito della vincita del bando di gara indetto dal comune di Torino, acquista e ristruttura l'immobile sito in via Ivrea 24 e **trasforma un edificio abbandonato** da due decenni nel **primo intervento di housing sociale temporaneo in Italia**.

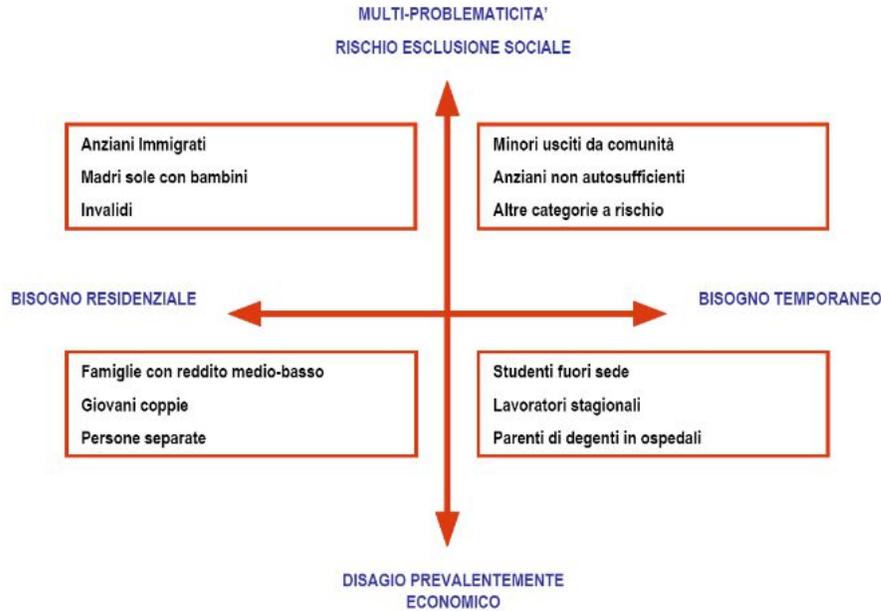
Il gestore di social housing temporaneo «sharing s.r.l.» si pone l'obiettivo di **prestare servizi** a favore dei residenti per **contrastare il rischio di abbandono sociale**.

L'obiettivo è quello di **creare soluzioni abitative temporanee** a canoni calmierati tra quelli pubblici e quelli di libero mercato, **offrendo agli inquilini un accompagnamento sociale**, e al **quartiere un punto di riferimento** sia relazionale che di servizi.





Il social housing in Italia: Torino – «IVREA 24»



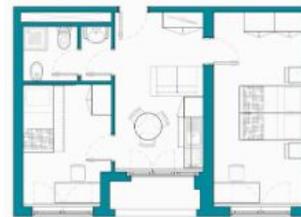
Il progetto si pone l'obiettivo di rappresentare un **modello di sostegno** alle problematiche molteplici che assalgono le fasce di popolazione che si trovano in una **situazione di bisogno abitativo**, ed anche di offrire un servizio a chi abbia bisogno solamente di un **alloggio temporaneo**, cercando nel contempo di tamponare le dinamiche legate al **rischio di esclusione sociale** di alcune fasce ed il **disagio prevalentemente economico** di altre.

Il servizio promuove **diverse tipologie di soluzioni residenziali** temporanee a seconda delle necessità ed **iniziative di promozione sociale**, inoltre offre **spazi comuni per la socialità, attività educative** per minori, **eventi di carattere culturale, sportello legale** e di **orientamento al lavoro, assistenza sanitaria calmierata** e **servizi commerciali convenzionati** a servizio della comunità.

Le Camere di Albergo



Le Unità residenziali



TRILOCALE COMPOSTO DA:

- Camera due posti letto
- Camera 1 posto letto con eventuale letto aggiuntivo per minore di 12 anni
- Soggiorno con cucina ad induzione
- Bagno



MONOLOCALE PER DUE PERSONE COMPOSTO DA:

- Camera due posti letto con angolo cottura
- Cucina induzione
- Bagno



BILOCALE COMPOSTO DA:

- Camera due posti letto
- Soggiorno
- Cucina induzione
- Bagno



MONOLOCALE PER UNA PERSONA COMPOSTO DA:

- Camera due posti letto
- Soggiorno
- Cucina induzione
- Bagno



Il social housing in Italia: Bologna



La Provincia di Bologna ha intrapreso un percorso di ricerca e monitoraggio sulle condizioni del sistema abitativo del proprio territorio che rappresenta quale strumento di supporto alla programmazione e pianificazione territoriale e diretto alla valutazione dei fabbisogni abitativi.

Il quadro problematico che oggi i comuni bolognesi hanno di fronte è composto da alcune questioni chiave: aumento sostenuto degli **sfratti**, **rilevante domanda di alloggi** e di **sussidi** pubblici, **impoverimento** delle famiglie, **crisi** delle imprese e del lavoro nel mercato immobiliare, drastica **riduzione dei trasferimenti** Statali per le **politiche abitative**, e soprattutto una **cospicua presenza di studenti** fuori sede.

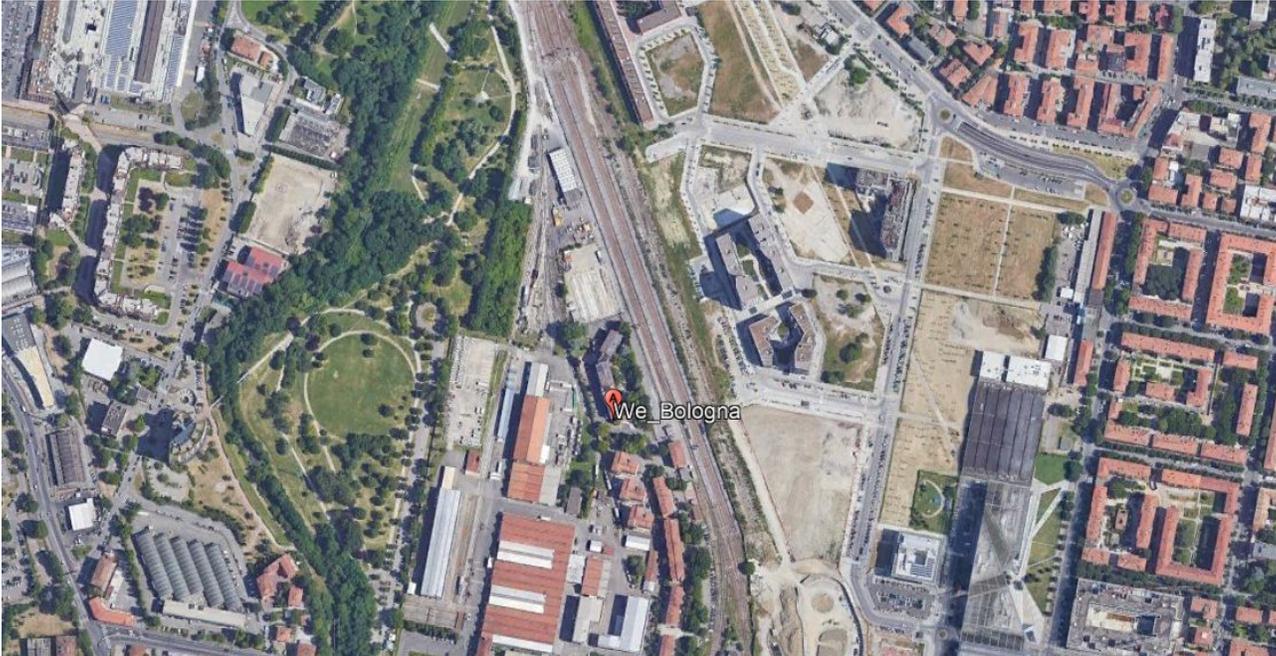
A partire dalla condizione abitativa degli studenti universitari, è infatti relativamente semplice intendere come esista a Bologna un **nutrito gruppo di individui "non residenti"** con specifiche esigenze, con **modalità d'uso** dell'abitazione e della città **differenti** e spesso opposte rispetto alle famiglie stanziali.

È innegabile che le spinte al rialzo dei canoni degli alloggi in città siano sostenuta anche da questa componente del mercato (gli studenti), che ha una **buona disponibilità a pagare** e **aspettative più misurate** in relazione alla qualità degli alloggi, ed anche che il **conflitto sull'uso degli spazi pubblici**, con l'**antagonismo studenti-residenti**, sia diventato in alcune zone della città un chiaro elemento di emergenza, e dunque abbia un **costo sociale rilevante**.

Alcune sperimentazioni di social housing tentano di offrire un'alternativa a chi ha bisogno di una casa e contestualmente **un nuovo modo di vivere la socialità** e **gli spazi della città**: ne parliamo nell'analisi del caso preso in esame, un progetto nato dalla **riqualificazione di un ex albergo ferroviario**, destinato a **studenti, viaggiatori, e giovani in momentanea difficoltà abitativa**: il social housing **We_Bologna**.



Il social housing in Italia: Bologna – «WE_BOLOGNA»



Da una grande operazione di valorizzazione e riqualificazione urbana, tramite la riconversione del vecchio Ferr Hotel che prima ospitava un albergo per ferrovieri e macchinisti, a pochi passi dalla stazione ferroviaria in zona Bolognina nasce **We_Bologna**, primo esempio italiano di **ostello** che comprende anche **funzioni da studentato**.

Per We Bologna, i progettisti sono intervenuti sulle strutture per **migliorare la risposta sismica del fabbricato** mantenendo gli elementi esistenti e **rafforzando i punti deboli evidenziati dalla modellazione del comportamento strutturale** sotto sollecitazione sismica. Sono state **irrigidite le connessioni** tra i solai e gli elementi verticali portanti.

L'insieme delle opere di **efficientamento energetico dell'involucro**, combinato con l'efficienza degli impianti e l'apporto di energia rinnovabile da fotovoltaico, consente di raggiungere un indice di prestazione energetica pari a 17,04 kWh/mq, ampiamente entro parametri della Classe A secondo i criteri della Regione Emilia-Romagna.



Il social housing in Italia: Bologna – «WE_BOLOGNA»



L'intervento è stato reso possibile grazie al **fondo immobiliare Erasmo** gestito da Fabrica SGR, ed è stato partecipato al 60% dal FIA - **Fondo Investimenti per l'Abitare**.

L'ideatore del progetto è la **società holding gestoria di servizi connessi a ostelli e accoglienza universitaria Gastameco s.r.l.**, che è anche il **gestore dei servizi** integrati all'abitare.

Il progetto si propone di fornire servizi di elevata qualità mantenendo tariffe accessibili, che partono dai **20€ a notte per l'ostello** e dai **330€ al mese per lo studentato**.

In questo modo si **amplia l'offerta** delle strutture ricettive cittadine, mentre quella della residenza universitaria contribuirà a colmare l'attuale gap che separa domanda ed offerta di soluzioni abitative per studenti.





Il social housing in Italia: Bologna – «WE_BOLOGNA»



Nella struttura sono stati integrati **spazi comuni** e **servizi accessori**, tra cui **aule studio**, **sala cinema**, **lavanderia**, **spazi polifunzionali** ed una **cucina comune** per favorire i momenti di socializzazione e di scambio.

Una forte attenzione alla sostenibilità è stata posta non solo nella realizzazione dell'intervento di riqualificazione ma anche nella tipologia di servizi offerti: dal **bike sharing**, in collaborazione con l'Associazione Altra Babele, alla **colazione con prodotti biologici** e da agricoltura e allevamento sostenibile.

We_Bologna è un **luogo aperto alla città**, che ospita **iniziative culturali e ricreative aperte al pubblico tutto l'anno**. Tante le collaborazioni già attivate con eventi e con le realtà più dinamiche e innovative del territorio.

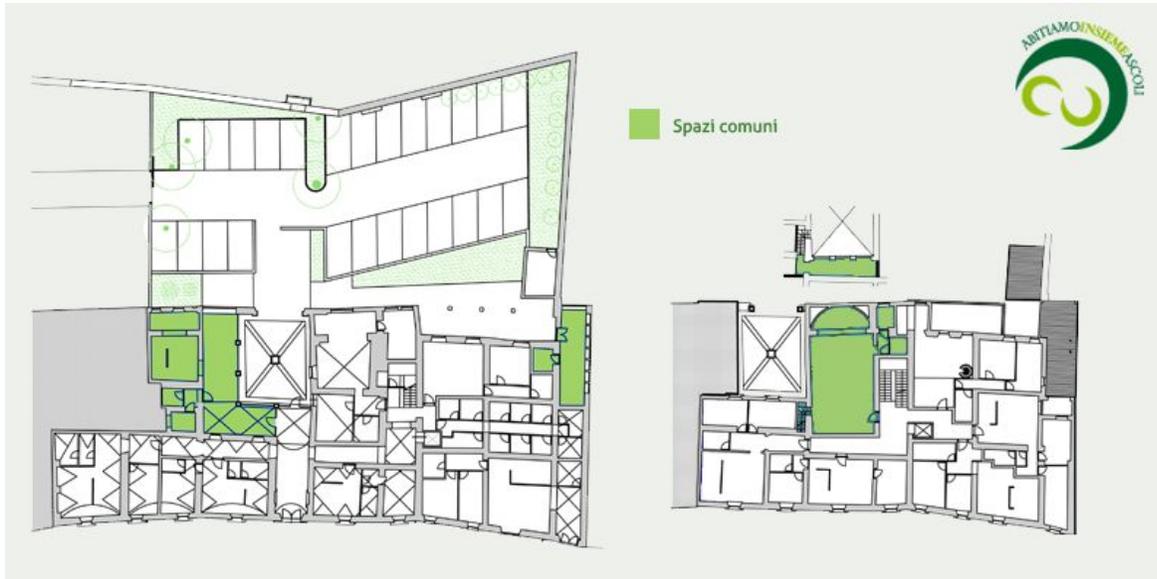




Il social housing in Italia: Ascoli Piceno – «Abitiamo Insieme Ascoli»

Primo esempio di housing sociale in Italia realizzato in un edificio storico vincolato, nel 2013 la Fondazione Cassa di Risparmio Ascoli Piceno ha deliberato l'importo di € 30.000 per concludere il restauro di palazzo Sgariglia, ubicato in centro storico, precedentemente alloggio della congregazione delle suore oblate della diocesi di Ascoli Piceno, e per compiere le attività necessarie alla prosecuzione del progetto.

Allo scopo di implementare l'offerta di alloggio sociale, è stato costituito il **Fondo HS Italia Centrale**, primo Fondo immobiliare locale dell'Italia Centrale.



A seguito della conclusione dei lavori, nei **diciassette alloggi destinati ad un canone di locazione contenuto** è stato completato l'inserimento di giovani coppie, le quali possono anche beneficiare di **un'offerta di servizi e spazi comuni destinati al tempo libero e alla socializzazione**, con l'impegno della **gestione** di essi **completamente a proprio carico**, ed alla loro **libera fruizione anche da parte della cittadinanza**.

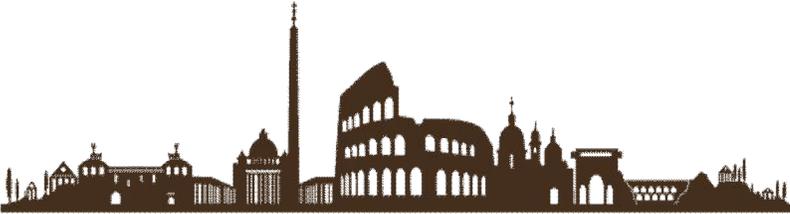


Il social housing in Italia: Roma

Il fenomeno del disagio abitativo a Roma ha assunto negli anni una notevole consistenza, trasformandosi dalla lotta per la casa degli anni Settanta, nell'attuale lotta per il diritto all'abitare.

L'incremento del disagio abitativo ha portato nel corso degli anni al consolidamento dell'intervento dei movimenti per il diritto all'abitare presenti nella Capitale e alla conseguente estensione del **ricorso a pratiche informali di occupazione di immobili a fini abitativi**. Nella maggior parte dei casi, tali soluzioni sono state **generatrici di conflittualità** e i di contraddizioni; **allo stesso tempo**, hanno **avuto un ruolo di sussidiarietà nell'affrontare il tema dell'emergenza abitativa**, conciliandola con il **riuso del patrimonio** e la **valorizzazione dell'esistente**, e con percorsi progettuali sperimentali basati sulla **condivisione**, lo **scambio** e il **confronto interculturale**.

Alcune di queste prassi hanno trovato modo di essere riconosciute e adottate dall'amministrazione, come ad esempio le **esperienze dell'auto-recupero**, come quella che analizzeremo nel caso studio di Roma **«Porto Fluviale Recovery House»** nel quartiere **Ostiense**, uno degli ex distretti industriali della città.





Il social housing in Italia: Roma – «PORTO FLUVIALE RECHOUSE»



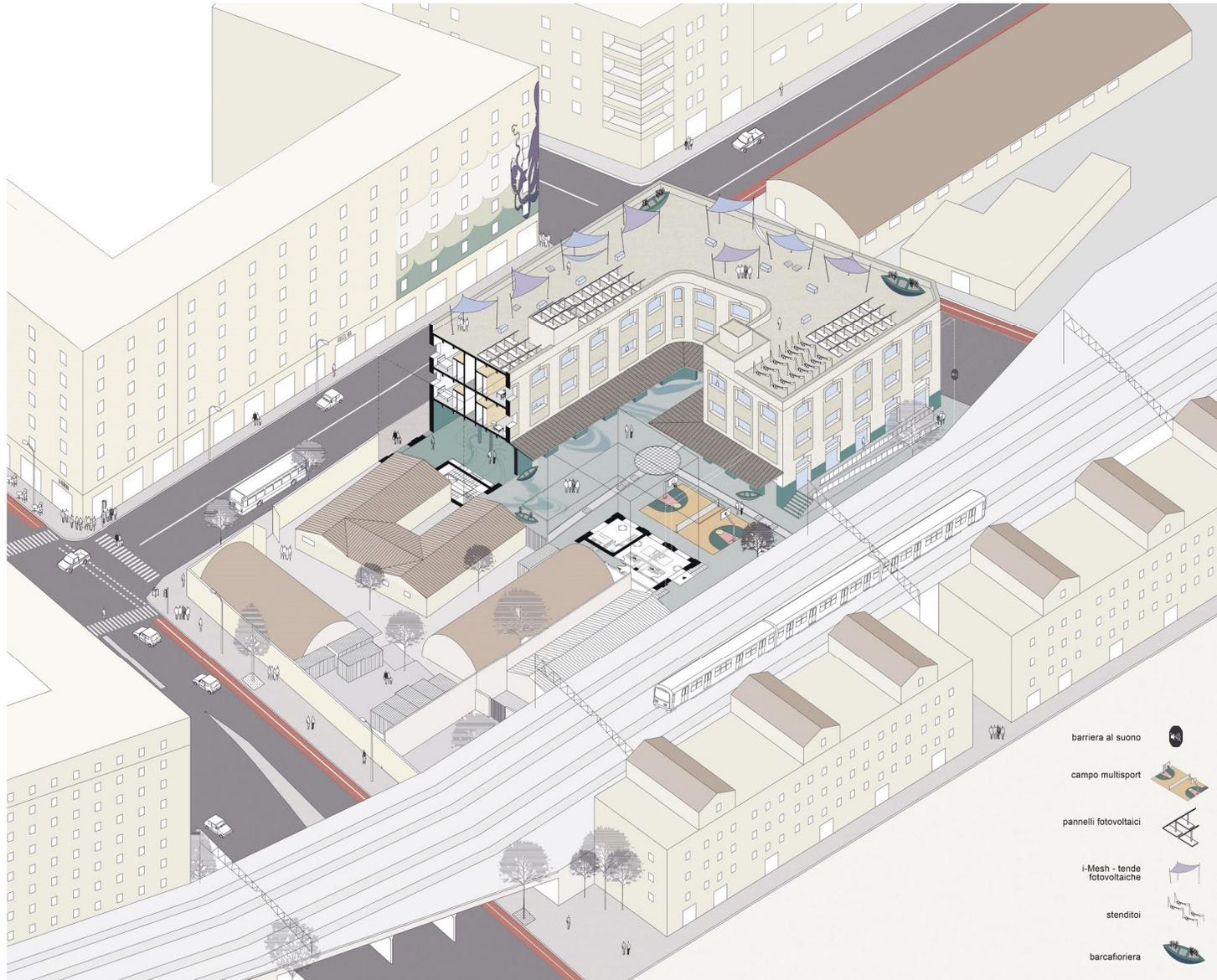
Il progetto «Porto Fluviale Rechouse» nato dalla stesura ad opera di un gruppo di progettazione formato da docenti e studenti del Dipartimento di Architettura dell' Università Roma Tre, è stato presentato nel 2020 dal Comune di Roma, al Bando PINQuA del MIT sulla rigenerazione urbana e di innovazione sulla qualità dell'abitare.

L'ambito di intervento è il **recupero edilizio e sociale di una ex-caserma a Roma, dichiarata bene di interesse storico-artistico** dal Mibact e di proprietà dell'Aeronautica Militare, che la mette a disposizione con la procedura del Federalismo Culturale.

L'edificio è **oggetto dal 2003 di un'occupazione abitativa di 56 nuclei familiari** provenienti da 13 differenti nazioni, che **hanno sviluppato interessanti forme di convivenza interculturale**. Il progetto intende **mantenere la comunità, già inserita nella vita del quartiere e già attiva nella fase di co-progettazione**, attraverso **Bando Speciale nel rispetto dei requisiti per l'accesso all'Edilizia Residenziale Pubblica e Avviso di Co-progettazione per gli spazi comuni**.



Il social housing in Italia: Roma – «PORTO FLUVIALE RECHOUSE»



La nascita dell'iniziativa che ha visto lavorare insieme **realità molto differenti tra loro**: la **comunità che attualmente occupa lo stabile** («Movimento per il Diritto all'Abitare»), realtà istituzionali come il **Comune di Roma, l'Assessorato all'Urbanistica** e il **Municipio VIII**, e realtà accademiche le **Università Roma Tre, Luiss e Sapienza**, oltre al sostegno della **Regione Lazio, dell'Aeronautica Militare**, del **Mibact** e di molte associazioni cittadine e di quartiere.

A **metà Maggio 2021** si avrà la **risposta definitiva** circa il **finanziamento** e la possibilità di realizzazione del progetto.

L'Ambito della Proposta ha i seguenti obiettivi: **recuperare un bene vincolato**, rifunzionalizzando un immobile dismesso, **senza consumo di suolo** e in un'ottica di sostenibilità; **incrementare il patrimonio di edilizia sociale**; **ridurre il disagio abitativo** con un processo di **integrazione sociale** di una occupazione abitativa; **dotare il quartiere di un nuovo spazio pubblico**; utilizzare **modalità innovative di gestione**; attivare un **processo partecipativo**; incrementare la **«mixité» sociale**



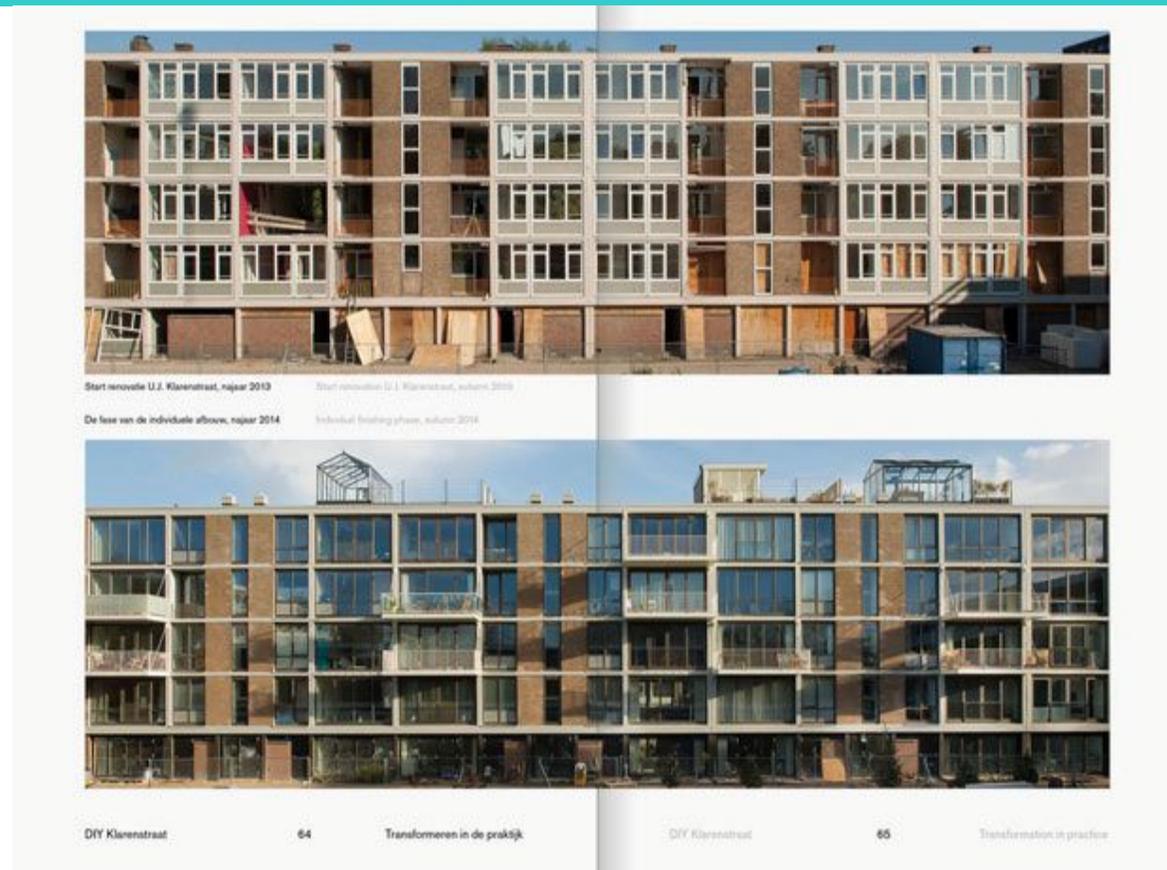
Il social housing in Nord – Europa: Olanda

In tutta l'Unione europea, l'**Olanda** è il Paese europeo che presenta la **quota maggiore di edilizia residenziale sociale**, nonostante ciò non esiste una definizione univoca di social housing, anche se la Costituzione olandese **delinea il quadro giuridico che disciplina la modalità** in cui debbano essere offerti gli alloggi sociali.

L'edilizia residenziale sociale rappresenta la **fornitura di alloggi al di sotto del prezzo di mercato a favore di un target di popolazione svantaggiata economicamente** e socialmente e a favore di alcune categorie di lavoratori chiave.

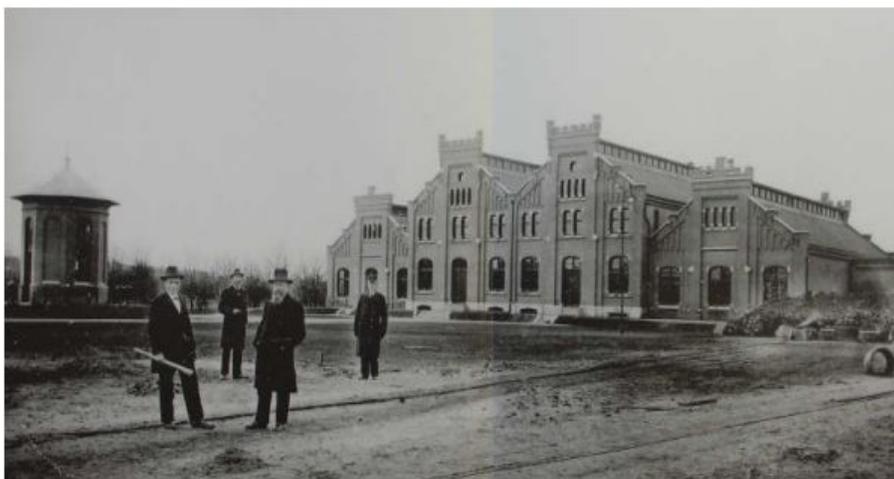
Le **pubbliche autorità individuano il gruppo a cui è rivolto il servizio** così come le **esatte modalità in cui viene erogato**. I fornitori di social housing possono fornire anche altri servizi di supporto alla abitazione.

I criteri ed i meccanismi per l'allocazione delle abitazioni **possono variare in riferimento all'autorità locale e regionale**. In generale fino a poco tempo fa in Olanda l'accesso al social housing non risultava vincolato in base a criteri legati al reddito ed era virtualmente aperto a tutti i cittadini. Recentemente l'offerta di social housing è stata **focalizzata verso quella parte di popolazione che risulta economicamente e socialmente svantaggiata** con una caratterizzazione predefinita dei livelli di reddito.





Il social housing in Nord – Europa: Olanda. GWL – Terrein, il quartiere ecologico



Nell'ex sito della società municipale per l'acqua potabile ("GWL") ad Amsterdam è stata realizzata **un'area residenziale a basso impatto ambientale e senza circolazione di auto**.

A causa della sua forte coesione e alta densità, il sito GWL si presenta come un **unico elemento urbano su larga scala nei suoi dintorni**.

Allo stesso tempo è una zona aperta con blocchi residenziali in mezzo al verde, **un'oasi di calma nel caos metropolitano**. Il sito GWL segna il confine tra i tradizionali blocchi abitativi del quartiere Staatslieden e le imprese e l'industria a ovest.





Il social housing in Nord – Europa: Olanda. GWL – Terrein, il quartiere ecologico



Nel 1989, il consiglio comunale di Amsterdam aveva deciso che il **sito della Municipal Water Company** su Van Hallstraat, che era stato ceduto dalla compagnia, avrebbe dovuto essere **suddiviso in zone abitative**. Dei gruppi di attivisti presenti sul territorio hanno insistito per questo utilizzo, anche se altre aziende che erano operative nelle vicinanze avevano provato ad acquisire in precedenza il terreno per riconvertirlo ad un'ulteriore zonizzazione industriale.

Poiché gli investitori privati non erano interessati ad ambiziosi piani di sostenibilità ambientale, per il progetto, sono state **contattate le società immobiliari con abitazioni nella zona**.

Queste società si **fondono in una joint venture** denominata **Fondazione Ecoplan** che coordina e finanzia lo sviluppo del quartiere.

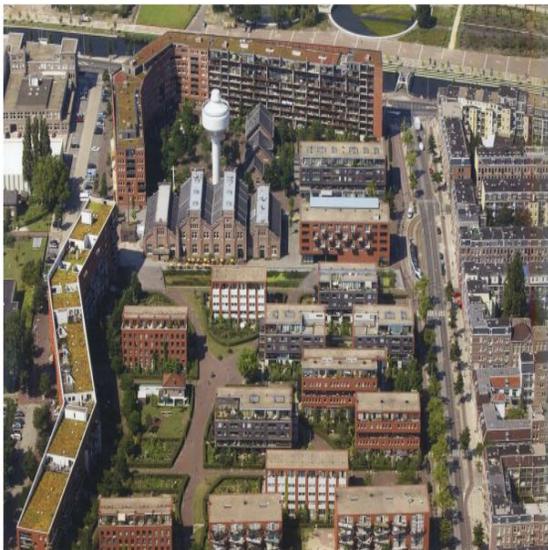
Viene deciso che metà delle abitazioni previste sarebbe stata **composta da alloggi sociali in affitto**, mentre **l'altra metà sarebbe stata venduta**, di cui i due terzi a canone agevolato.

Fu stabilito che **gli abitanti locali avrebbero avuto la priorità sulla richiesta di alloggio**.

Ad oggi sono presenti **600 alloggi, 150 a libero mercato, 450 per housing sociale** di cui 300 a canone calmierato e 150 a prezzo di vendita calmierato.

L'intervento si presenta come un **insieme di alloggi, servizi, spazi pubblici e spazi verdi**, suddivisi in «blocks» che vanno dall'1 al 17.

Sono presenti ovunque parcheggi per biciclette, fermate di trasporto pubblico, servizi di bike sharing e qualunque cosa possa **scoraggiare nei cittadini l'utilizzo dell'automobile**.





Il social housing in Nord – Europa: Svezia

In Svezia il termine social housing **non è utilizzato**.

Il termine corrispondente è "allmännyttig", che letteralmente significa «**di pubblica utilità**» oppure «a beneficio comune».

Il settore in Svezia è composto da **alloggi in affitto**, di proprietà **di aziende immobiliari municipali** che sono organizzate come delle Società a responsabilità limitata.

Nella maggior parte dei casi **gli enti locali detengono totalmente le azioni della Società**. Queste società immobiliari hanno un interesse generale nel promuovere la fornitura di abitazioni nella loro municipalità, ma operano in base a principi di business.

Le **aziende immobiliari municipali devono lavorare con lo scopo di promuovere la fornitura di abitazioni** all'interno della municipalità, non solo per le persone più vulnerabili della comunità di riferimento, ma **per tutte le tipologie di utenza**.

In Svezia **non esistono dei sussidi generalizzati per la casa**.

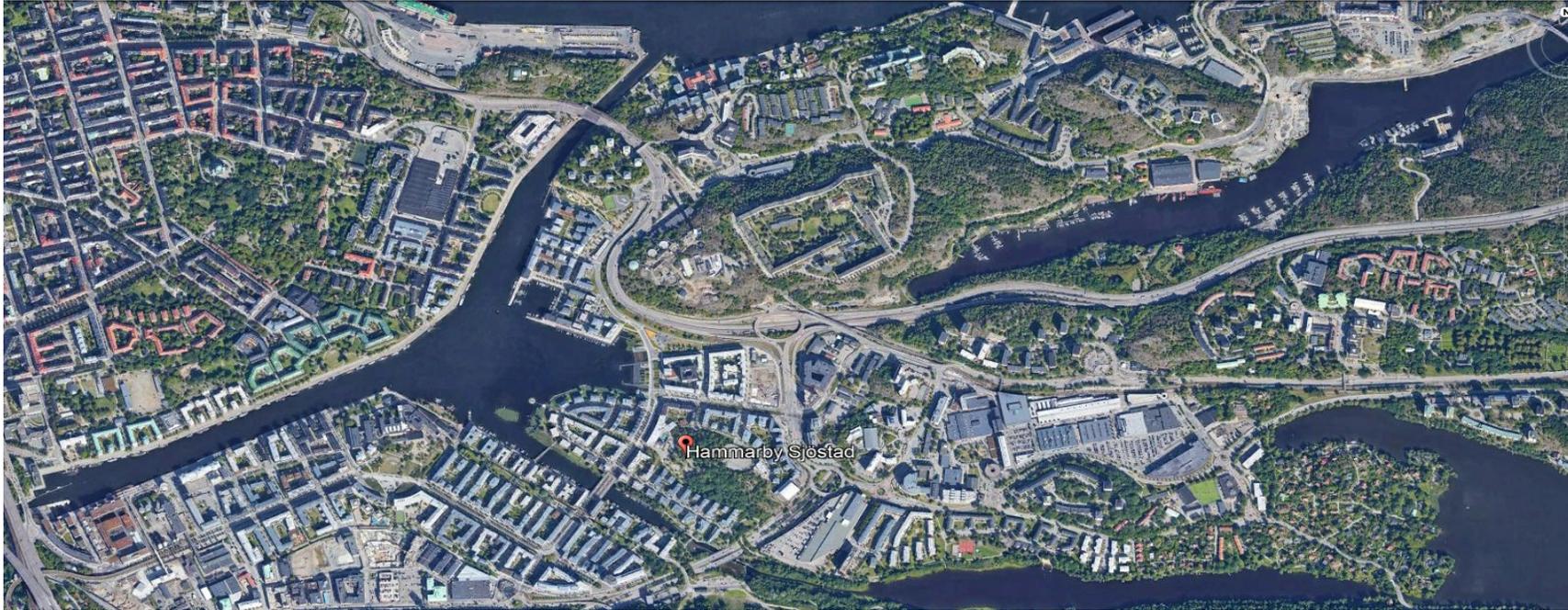
Gli investimenti pubblici per le abitazioni devono essere finanziati dai proventi derivanti dagli affitti degli alloggi.

Per evitare che gli alloggi pubblici o le aree residenziali pubbliche siano soggette a critiche da parte della popolazione, **il settore del social housing è aperto a chiunque**. Non esistono limiti legati al reddito o altre condizioni e lo scopo del settore è quello di **fornire a tutti un'abitazione**, non solo per le persone meno avvantaggiate. Nella pratica però **sono le persone meno agiate che vivono negli alloggi pubblici**, e facendo un confronto con altri settori e altre forme di proprietà, **i residenti negli alloggi pubblici risultano in media i meno abbienti**: hanno un reddito inferiore, hanno un tasso di disoccupazione più alto e ricevono maggiori aiuti sociali.





Il social housing in Nord – Europa: Svezia – «HAMMARBY SJOSTAD»



Hammarby Sjöstad è situato nella parte meridionale della città di Stoccolma e si affaccia su una sponda del lago Hammarby.

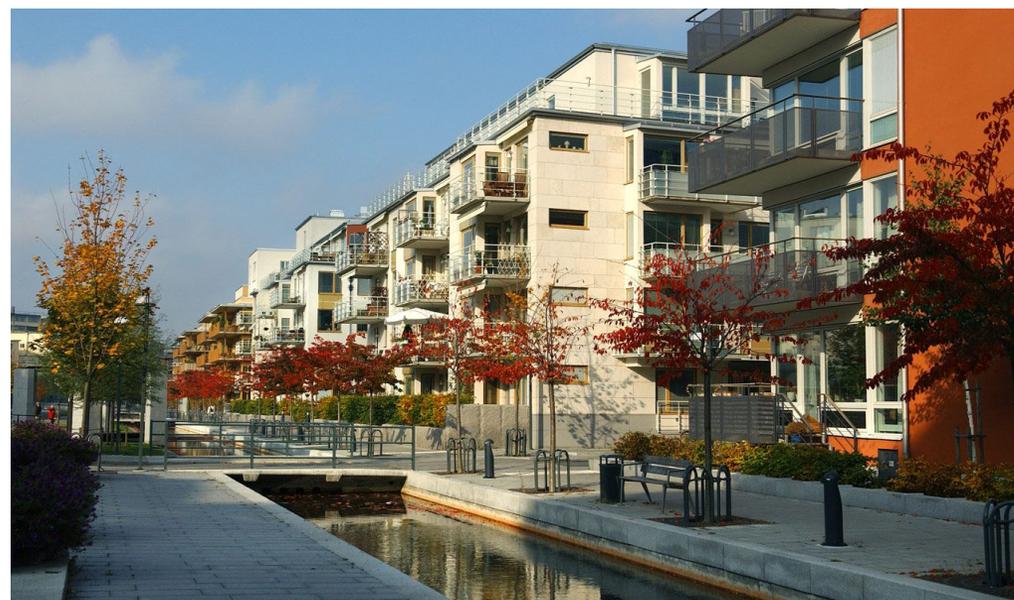
Il quartiere fa parte di una strategia di sviluppo urbano che ha come **obiettivo** principale il **riuso e la riqualificazione delle aree industriali dismesse** che, sorte in passato nelle periferie più esterne della maggior parte delle città europee, sono state successivamente inglobate nel tessuto urbano durante le varie fasi di espansione della città. Il nuovo quartiere è il risultato di un **progetto di trasformazione e bonifica di una vecchia area portuale e industriale** attualmente **riconvertita in una zona residenziale**, commerciale e per i servizi terziari, tra il 1993 e il 2015.

Il fattore rilevante per lo sviluppo dell'area è costituito dall'acqua che, oltre ad un valore estetico, rappresenta un **elemento di pianificazione dell'intervento di sviluppo urbano**, che si pone come obiettivo quello di **massimizzare lo sfruttamento delle risorse climatiche** minimizzando gli impatti ambientali.



Il social housing in Nord – Europa: Svezia – «HAMMARBY SJOSTAD»

Negli anni 1995-96 l'ufficio Urban Planning di Stoccolma, elaborò un **preliminare d'assetto generale dell'area**. Si prevedeva, a seguito di accordi con imprenditori, di **demolire le costruzioni in lamiera** e trasferire altrove le attività artigianali. Gli **edifici industriali storici** si sarebbero invece mantenuti, **ristrutturati per ospitare servizi di quartiere**. Tre studi di progettazione nazionali vennero coinvolti dalla municipalità, con chiamata diretta, per completare il piano preliminare in tre differenti aree. Per la sua attuazione furono invitate le migliori società di sviluppo immobiliare tra quelle operanti sul territorio di Stoccolma.



Si tratta di **quattro tipologie di soggetti: cooperative** di abitazione, grandi **compagnie private, società di sviluppo immobiliare miste** pubblico/privato e **imprese private** di dimensioni più **ridotte**. Ciascuna di queste è presente per **circa il 25% delle realizzazioni**. I ruoli dei vari attori coinvolti vengono definiti dall'Amministrazione Comunale. Le **compagnie erogatrici dei servizi a rete sono coinvolte fin dalle fasi iniziali** del progetto, per l'elaborazione di un **modello ecosostenibile di gestione** delle risorse. Per una efficace gestione dell'intero processo l'Amministrazione Comunale ha costituito una **Società mista incaricata del coordinamento** delle realizzazioni e poi della gestione del quartiere (manutenzioni, informazioni ai residenti e visitatori, spazi e servizi pubblici ecc.) nella quale l'Amministrazione stessa si è riservata il ruolo di indirizzo e coordinamento.



Il social housing in Nord – Europa: Svezia – «HAMMARBY SJOSTAD»



Ad oggi il quartiere conta **8000 alloggi sia in affitto, sia in vendita a libero mercato**, non esistendo una specifica categoria per accesso preferenziale al social housing in Svezia. Il programma integrato di intervento promosso nei primi anni '90 ha creato una piccola città ideale, **priva di barriere architettoniche, dotata di alloggi, servizi, spazi pubblici, aree verdi e completamente autosufficiente dal punto di vista energetico**, grazie al ciclo di riutilizzo delle acque reflue e dei rifiuti per teleriscaldamento, teleraffreddamento, produzione di biogas e irrigazione.

Di questo ciclo virtuoso fa parte anche il **sistema dei trasporti**. Nel quartiere la mobilità automobilistica è del tutto scoraggiata a favore dell'utilizzo di mezzi pubblici e, soprattutto, degli spostamenti pedonali e ciclabili nelle strade interne al quartiere. L'area è collegata al centro storico di Stoccolma con mezzi pubblici di vario tipo: una metropolitana leggera di superficie, traghetti e linee di autobus alimentati a biogas. Sono inoltre presenti **vari servizi di bike sharing e car sharing e car pooling con automobili a basse emissioni**.



Il tratto comune che caratterizza le esperienze nord europee è individuabile nell'intenzione delle committenze pubbliche di affrontare il tema della crescita urbana **correlando i principi della sostenibilità con la concezione di parti urbane capaci di costituire modelli più credibili** per la città contemporanea.

Si è inoltre sviluppata una costante **ricerca della pluralità** e della **diversificazione del costruito**, con una quota di edifici di valore sperimentale ed architetture di qualità.

La scelta di inserire architetture residenziali particolarmente caratterizzate ha teso a **superare i soli principi di omogeneità tipomorfologica**.

Il valore innovativo è restituito in termini tecnico costruttivi, ma anche **basandosi sulla mixité** sia **funzionale**, sia **tipologica**, sia **sociale**.

Nei quartieri individuati, il social housing è **attuato secondo quote percentuali aderenti a quelle previste generalmente nelle politiche per la casa dei vari paesi europei**, ma si concretizza con un più evoluto **sviluppo attento all'inclusione sociale**.

Le **innovazioni del quadro legislativo** sono **collegate all'adeguamento delle politiche pubbliche in materia di pianificazione**, ambiente ed energia, nonché ai **cambiamenti** strutturali di matrice **socioeconomica e culturale** in atto nella società. In questo contesto l'alloggio sociale **trasforma la propria 'mission'** ponendo attenzione sia agli alloggi per famiglie sia a quelli destinati alle nuove utenze, **diversificando l'offerta** nei costi e nella qualità.

Si tratta di un **modello virtuoso**, difficilmente replicabile in Italia, paese con densità di edificazione del tessuto urbano molto maggiore soprattutto nelle metropoli, ma laddove non si possa costruire ex – novo è doverosa la tendenza a riappropriarsi degli edifici pubblici dismessi, **incoraggiando circoli virtuosi di riqualificazione del patrimonio pubblico e di rigenerazione urbana** per ampliare e diversificare l'offerta, evitando il consumo di suolo, e **provando a costruire nuovi spazi più sostenibili senza necessariamente dover edificare**.